
TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento

***** *****

Sede legale: *****

C.F. *****

N. Gen. Rep. **80/2021**

Giudice Delegato Dott. **Giuseppe Limitone**

Curatore Dott.ssa **Elisabetta De Toma**

f80.2021vicenza@pecfallimenti.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO



Tecnico incaricato: Arch. **Patrizia Jorio**

iscritto all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Vicenza al N. 598 sez. A/a

iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 969

C.F. JROPRZ60H54L840W – P. IVA 01906530249

con studio in Vicenza Piazza del Castello n. 18

tel: 392.1206820

email: joriopatrizia@gmail.com

pec: patrizia.jorio@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE
Fallimento n. **80/2021** R.G. – **LOTTO UNICO**
***** *****

Giudice Delegato: dott. **GIUSEPPE LIMITONE** - Esperto: arch. **PATRIZIA JORIO**

Diritto (cfr pag. 4): piena proprietà dell'intero
Tipologia bene (cfr pag. 4): terreno agricolo tenuto a vigneto
Ubicazione (cfr pag. 4): Thiene – Via Rozzampia snc (all'altezza del civico 27)
Dati Catastali attuali (cfr pag. 12):
C.T. COMUNE DI THIENE foglio 17°
• particella n. **480 seminativo arbor** sup. catastale are 29.60 - R.D. € 15,29 - R.A. 10,70
Metri quadrati (cfr pag. 11): circa mq 2.960 catastali
Stato (cfr pag. 11): sufficiente
Situazione urbanistica/edilizia (cfr pag. 13 - 17): -----
Lotti (cfr pag. 6): **UNICO**
Valore di mercato, Valore di vendita forzata proposto, OMV (cfr pag. 23): **€ 12.000,00 - valore al netto delle decurtazioni € 10.200,00 – offerta minima € 7.650,00**
Date/valori comparabili reperiti (cfr ----): -----
Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr -----): -----
Valore mutuo (cfr pag. ---): -----
Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 24): sufficiente
Iniziativa di vendita (cfr pag.24): annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari
Occupazione (cfr pag. 18): libero
Titolo di occupazione (cfr pag. 18): ----
LIBRETTO DELL'IMPIANTO E APE (cfr pag. ----): ----
Problemi particolari - informazioni utili - criticità (cfr pag. 12): ----

**** * * * *

ALLEGATI:

- allegato 1 - ORTOFOTO
- allegato 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: *ESTRATTO DI MAPPA E VISURE CATASTALI*
- allegato 4 - *NORMATIVA URBANISTICA: ESTRATTO P.I. VIGENTE E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA*
- allegato 5 - ATTO DI PROVENIENZA
- allegato 6 - VERIFICA LOCAZIONE
- allegato 7 - CERTIFICATI

Beni in THIENE (VI)
Via Rozzampia snc (all'altezza del civico 27)
LOTTO UNICO

QUESITO

Stima dei beni immobili di competenza del Fallimento.

**** * * * *

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

19.10.2021: incarico di Esperto estimatore.

29.12.2021: accesso ai beni.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

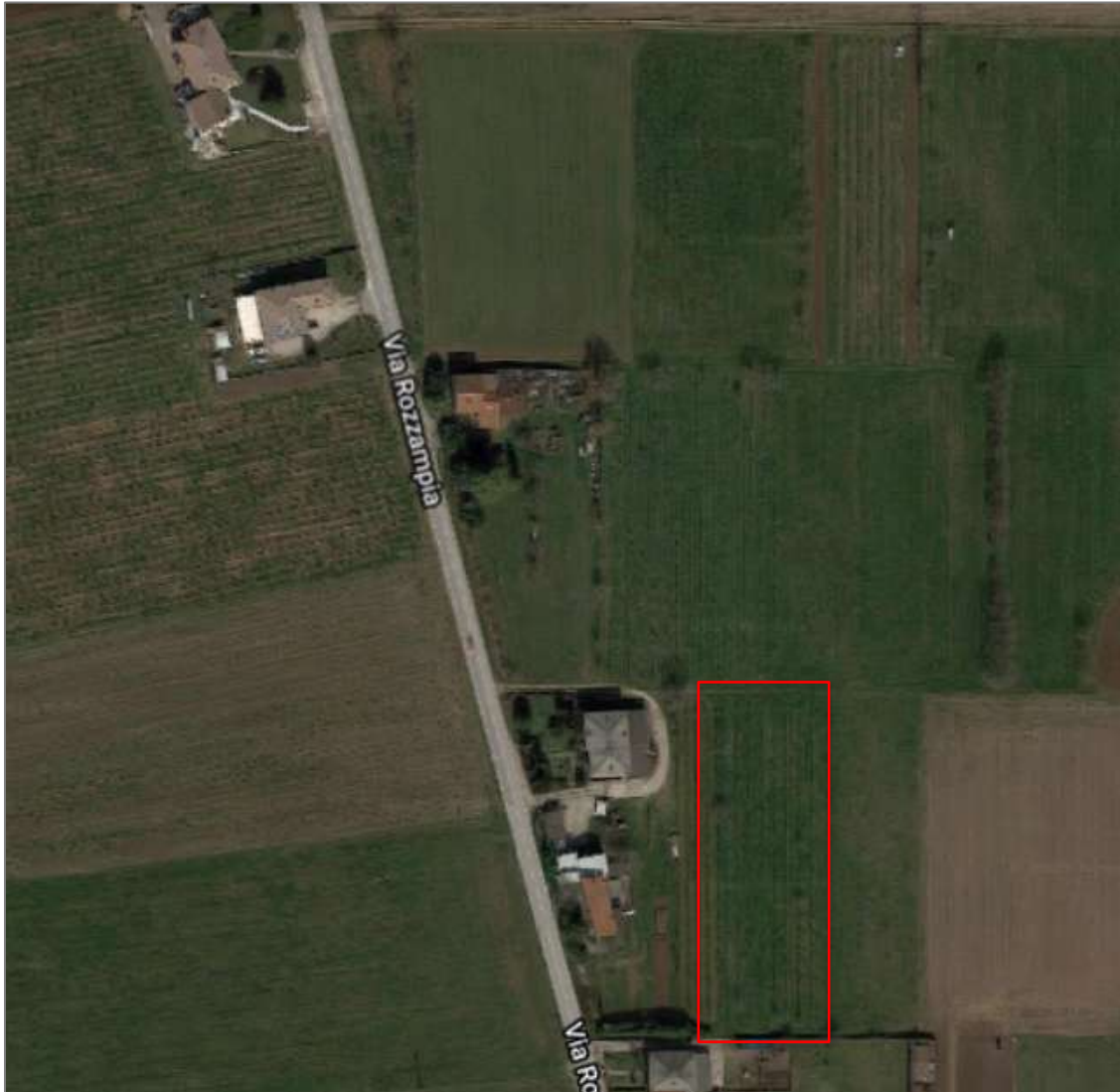
- l'atto di provenienza è stato richiesto all'Archivio Notarile di Vicenza con pec del **20.12.2021** con ispezione negativa come da pec in data **22.12.2021** e successivamente richiesto all'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO in data **11.01.2022** con richiesta attraverso il portale "Sister" e acquisito in data **12.01.2022**;
- la documentazione urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Thiene con istanza di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica inoltrata con pec in data **11.11.2021** e acquisita con invio mediante pec da parte dell'Ufficio comunale in data **23.12.2021**;
- la richiesta dell'esistenza di contratti di affitto è stata inoltrata con pec all'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data **20.12.2021** e riscontro negativo con pec in data **21.12.2021**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle visure attuali e storiche relative all'immobile (**16.12.2021**);
- l'accertamento aggiornato delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO (**22.04.2021**).

Le fonti di informazione utilizzate per eseguire la valutazione sono state:

Agenzia delle Entrate di Vicenza (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) con la ricerca degli Atti Comparabili, Agenzie immobiliari e operatori del mercato locale, rilevamenti Il Sole 24Ore, listini valori immobiliari terreni agricoli.

**** * * * *

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO



Ortofoto

Diritto:

Piena proprietà dell'intero.

Bene e ubicazione:

Terreno agricolo sito in THIENE (VI) Via Rozzampia snc (all'altezza del civico 27).

Descrizione:

Il terreno in oggetto si trova a Sud-Est del territorio comunale di Thiene, Comune di circa 23.800 abitanti sito a Nord della Provincia di Vicenza, a circa 20 km dal capoluogo.

Caratteristiche zona: periferica rurale con assenza di parcheggi.

Servizi della zona: la zona è provvista delle principali opere di urbanizzazione; scarsamente dotata per quanto riguarda i principali servizi.

Caratteristiche zone limitrofe: rurali.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), autostrada A31 casello di Thiene (5), Tangenziale (1,5), ferrovia Stazione di Thiene (3).



Via Rozzampia



L'accesso promiscuo

<p style="text-align: center;">INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE</p>

A. Terreno agricolo sito in THIENE (VI) Via Rozzampia snc (all'altezza del civico 27).

Esso ha giacitura piana e forma regolare, è tenuto a vigneto che denota uno stato di abbandono generale seppur in condizioni complessivamente sufficienti; recintato lungo il lato Sud e in parte lungo il lato Ovest ha accesso dalla strada comunale attraverso carrareccia posta su proprietà di terzi e confinante con il terreno lungo tutto il lato Nord e gravata da servitù di passaggio.

Ha consistenza modesta, di circa mq 2.960 complessivi, che corrisponde a poco meno dell'estensione del Campo Vicentino (pari a mq 3.862).



Il terreno lungo il confine Ovest



Il terreno lungo il confine Sud



Il terreno lungo il confine Est



Il terreno lungo i confini Est e Nord

Destinazione	Sup. catastale mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
Seminativo arborato p.n. 480	2.960	1	2.960	-----	sufficienti
TOTALE	2.960		2.960		

Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica): Non si rilevano necessari interventi urgenti.

Certificazione energetica: -----

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Dati catastali attuali:

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a: ***** ***** per la piena proprietà
nato a ***** il ***** C.F. *****
C.T. COMUNE DI THIENE foglio 17°
particella n. **480 seminativo arborato** sup. cat. are 29.60 - R.D. € 15,29 - R.A. 10,70

Variazioni storiche:

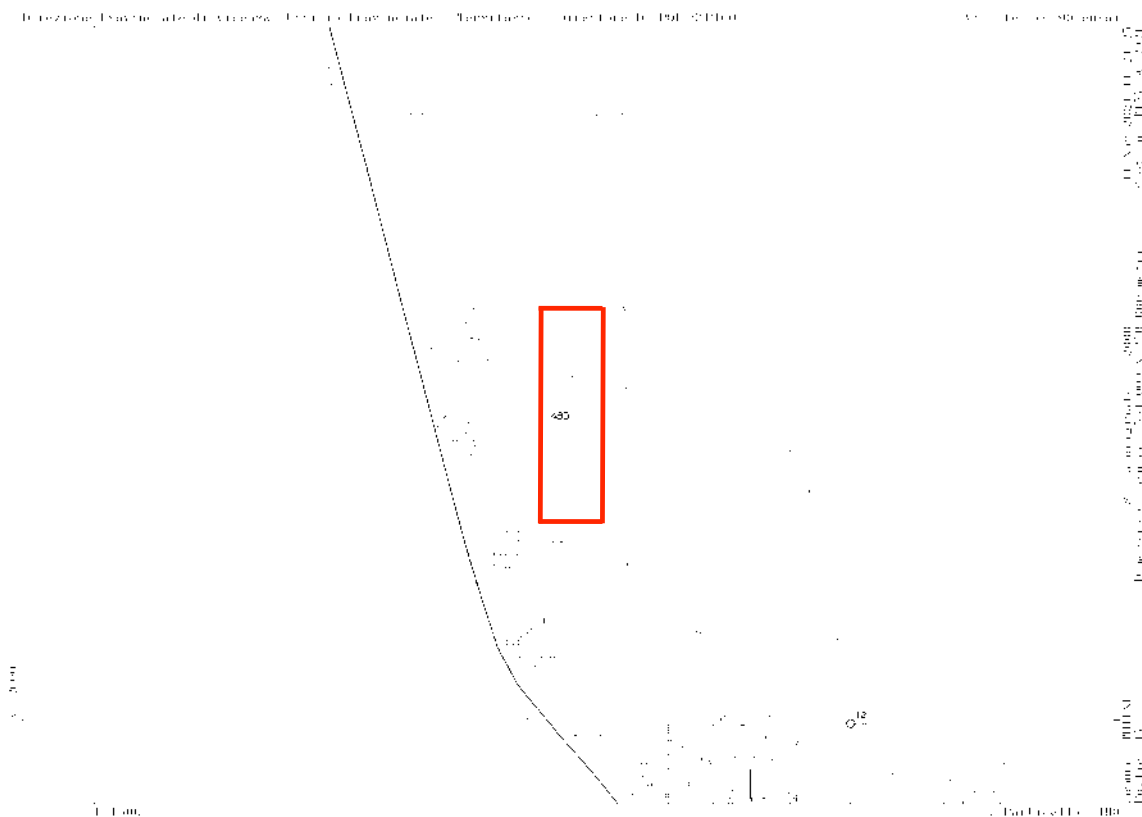
Per la continuità storica dei terreni si precisa che la particella nn. **480** seminativo arborato di are 29.60 è dell'attuale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a FRAZIONAMENTO del 22.01.1976 in atti dal 25.11.1980 n. 9980 che ha variato la particella n. **262** seminativo arborato di are 59.90 di tale consistenza dall'impianto meccanografico del 31.12.1974.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alla mappa catastale; la coltura dichiarata di seminativo arborato non corrisponde a quella effettiva trattandosi di vigneto. Non sono stati effettuati rilievi topografici del terreno.

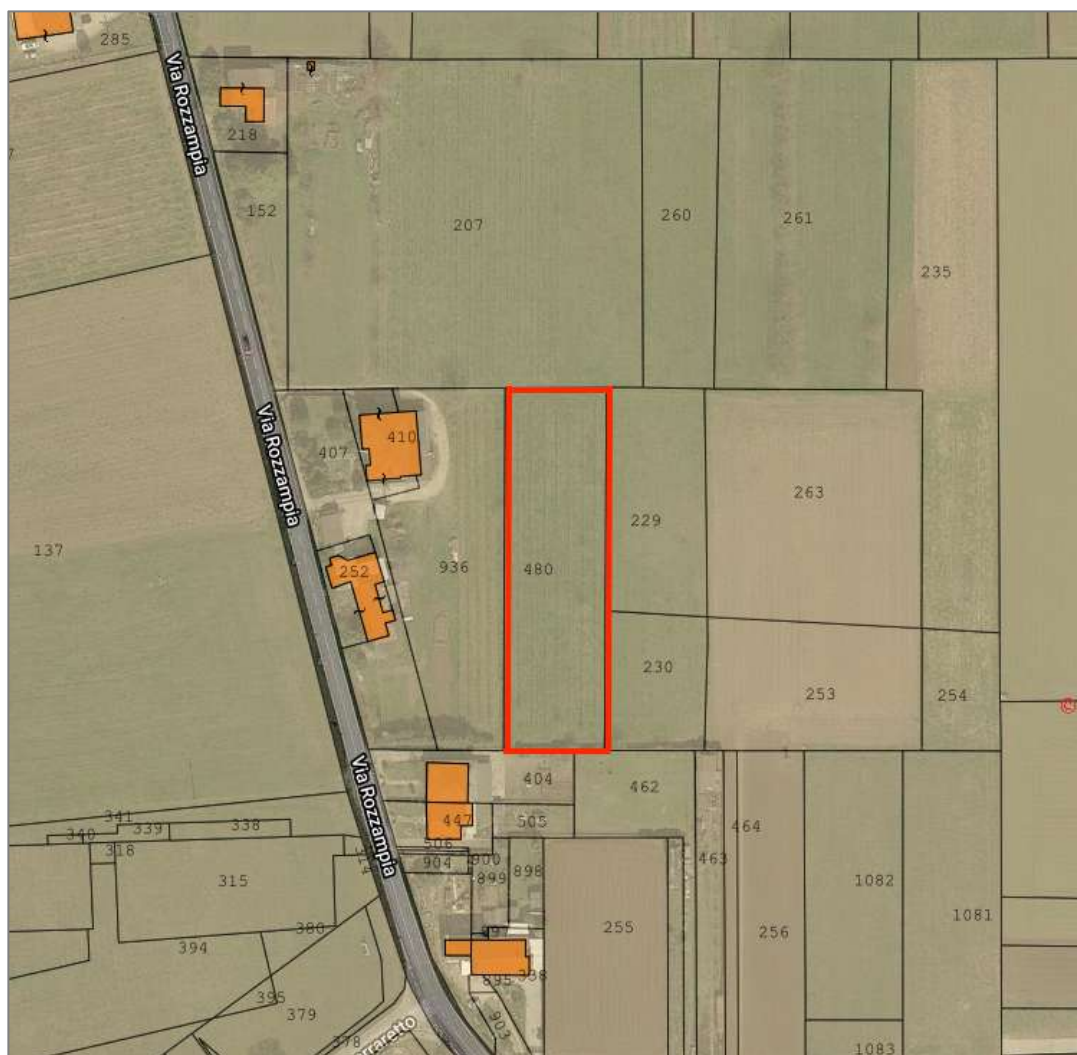
Sanabilità e costi: ----

Confini di proprietà secondo la mappa del C.T. della particella n. 480 in senso N.E.S.O.: particelle nn. 207, 481, 462, 404, 936.



Estratto mappa catastale

Giudice Delegato: Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: Dott.ssa ELISABETTA DE TOMA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



Sovrapposizione ortofoto (estratto da Formaps) – mappa catastale

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

➤ ***** *****

nato a ***** il ***** C.F. *****

Proprietario da data anteriore al ventennio (22.01.1976) in forza di:

- atto di compravendita a firma di Umberto Ferrigato Notaio in Schio in data **22.01.1976**
rep. **33705**

- a carico di

***** ***** nato a ***** il ***** C.F. *****

***** ***** nato a ***** il ***** C.F. *****

***** ***** nata a ***** il ***** C.F. --***** --

- registrato a SCHIO in data **11.02.1976** Vol. **196** n. **989**

- trascritto a VICENZA – sez. di SCHIO in data **18.02.1976** ai nn. **874/786** RG/RP

Beni per la piena proprietà:

C.T. COMUNE DI THIENE foglio 17°

• particella n. **480** sup. catastale di are 29.60

Nota: nell'atto viene citata esplicitamente la servitù di accesso al terreno

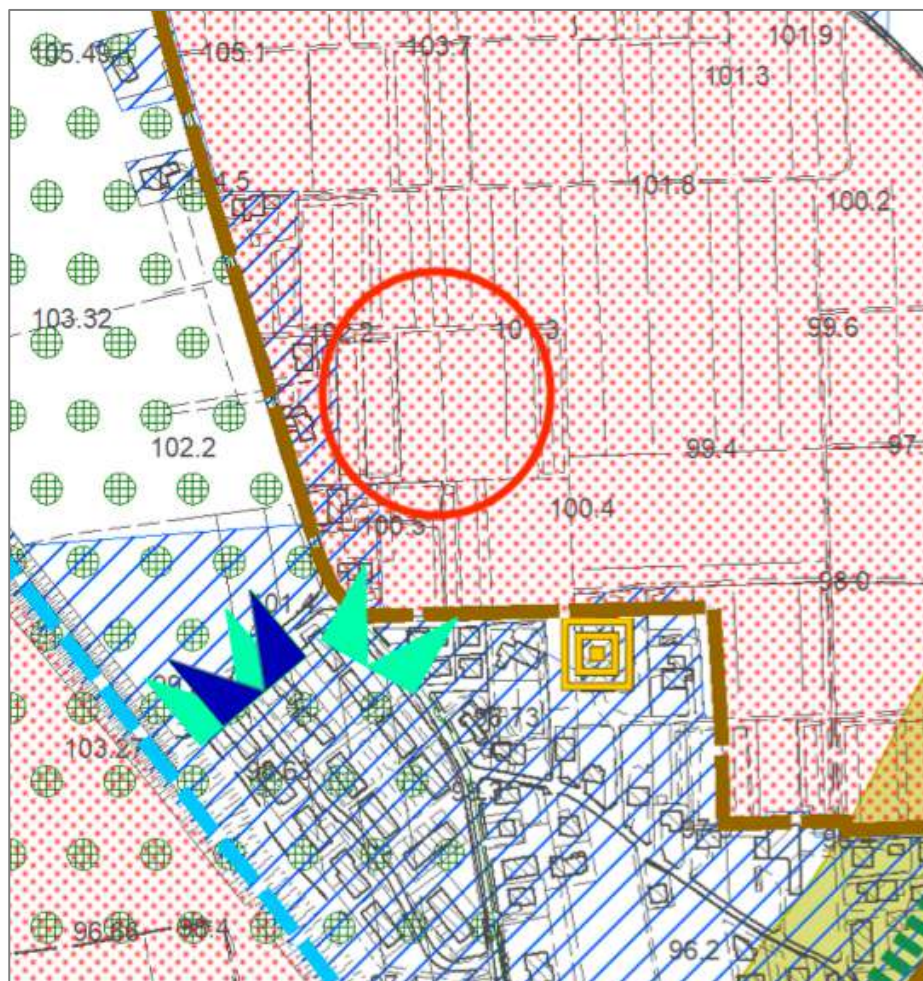
Regime patrimoniale: coniugato in regime di separazione dei beni.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio: -----

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA








Titoli urbanistici:

Il Comune di Thiene è dotato Piano di Assetto del Territorio (PAT) - variante n. 1 approvata con deliberazione consiliare n. 197 del 20.02.2020 e di Piano degli Interventi (PI) approvato con deliberazione consiliare n. 71 del 23.05.2013 e successive varianti parziali approvate e/o adottate.



Estratto Piano Interventi - Zonizzazione

VALORI E TUTELE

	Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione	Art.43
	Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete	Art.8
	Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale	Art.8-10
	Pertinenze scoperte da tutelare	Art.11
	Contesti figurativi dei complessi monumentali	Art.9
	Coni visuali - Pregio	Art.12
	Coni visuali - Degrado	Art.12

Giudice Delegato: Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: Dott.ssa ELISABETTA DE TOMA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

L'area su cui insiste il terreno è quindi individuata nel PAT vigente come **A.T.O. 5 agro ambientale** in ambito dei **contesti figurativi dei complessi monumentali** con indicazione di **cono visuale** di pregio e nel PI vigente in zona **E2N territorio di valenza naturalistico paesaggistica** in ambito dei **contesti figurativi dei complessi monumentali** con indicazione di **cono visuale** di pregio.

Per ulteriori indicazioni si veda l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 0042150 del 21.12.2021 CDU n. 96/2021.

Abitabilità e agibilità: -----

Abusi: -----

Sanabilità e costi: -----

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Debitore: alla data del sopralluogo i terreni risultano utilizzati da terzi senza titolo.

Localione: richiesta ad ADE – Direzione Provinciale di Vicenza con esito negativo come da comunicazione in data 21.12.2021 prot. n. 190759/2021/1669.

Comodato: -----

Assegnazione al coniuge: -----

Affitto azienda: -----

Altro: -----

Sine titolo: -----

Opponibilità (art. 2923 c.c.): -----

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: aggiornato al 20.12.2021.

Nessuna formalità a carico dei beni oggetto di valutazione come da ispezione.

VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni non risultano ricadere su suolo demaniale.

ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Pertinenze: -----

Usufrutto, uso, abitazione: -----

Servitù: DIRITTO DI PASSAGGIO riportato e confermato in quanto preesistente nell'atto di compravendita a firma di Umberto Ferrigato Notaio in Schio in data **22.01.1976** rep. **33705** trascritto a VICENZA – sez. di SCHIO in data **18.02.1976** ai nn. **874/786** RG/RP e che interessa la capezzagna sita lungo il lato Nord dei terreni.

Convenzioni edilizie: -----

Vincoli storico-artistici: -----

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: -----

Prelazione agraria: -----

Altri vincoli o oneri: -----

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: -----

Non sono state fornite le ricevute relative al pagamento delle imposte sugli immobili (IMU – TASI) per quanto eventualmente dovuto.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): ----

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Per i terreni agricoli non è possibile la stima mediante il metodo di confronto del mercato MCA (*Market Comparison Approach*), in quanto i comparabili ricercati sul territorio agricolo locale non rappresentano beni simili, o per ridotte dimensioni, o per caratteristiche agronomiche diverse.

Attualmente i terreni coltivati da terzi non forniscono una PLV significativa e capitalizzabile, per cui non è possibile neppure il procedimento mediante l'*Income Approach*.

Non si è applicato neppure il procedimento per capitalizzazione diretta, dato dalla accumulazione iniziale del beneficio fondiario ordinario medio, in quanto è difficile calcolare un reddito netto medio per la variabilità della produzione lorda vendibile e non si può calcolare un tasso di capitalizzazione netto, in quanto mancano completamente compravendite e canoni relativi a beni simili per caratteristiche agronomiche-economiche, ubicati nelle immediate vicinanze e oggetto di recenti compravendite.

Per questi motivi si è usato il **procedimento della stima pluriparametrica**, mediante coefficienti di differenziazione, considerando i terreni nelle diverse tipologie di qualità catastali e confrontando quest'ultime con le colture effettivamente praticate; le condizioni attuali del vigneto e le sue caratteristiche rendono molto improbabile che sia un vigneto con assegnate quote, elemento questo che non è stato possibile verificare, pertanto si valuterà secondo la coltura censita di terreno seminativo, come da visura catastale (*cf. all. 3*).

**LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI DI VICENZA
COMUNE DI THIENE**

FONTE: ANTONIO IOVINE rilevazione valori anno 2021

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L840A	19.000	40.000
Seminativo irriguo	L840A	24.000	50.000
Orto	L840A	47.000	100.000
Prato	L840A	19.000	40.000
Prato irriguo	L840A	21.000	45.000
Vigneto	L840B	75.000	120.000
Vigneto D.O.C. IGP	L840B	99.000	160.000
Pascolo	L840E	5.000	10.000
Bosco alto fusto	L840D	10.000	20.000
Bosco ceduo	L840I	4.800	13.000
Castagneto da frutto	L840D	13.000	26.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	L840A	31.000	65.000
Incolto sterile	L840E	2.600	5.000

TIPOLOGIA SEMINATIVO ARBORATO – superficie ha 0.29.60

Val. max. €/ha 40.000,00 - Val. min. €/ha 19.000,00

Livelli qualitativi e valori numeri dei vari parametri di stima desunti dalla tabella L840A

Analizzando le caratteristiche del terreno in oggetto, possiamo quindi ricavare il valore più aderente alle sue qualità, parametrandolo tra il valore massimo e minimo e adeguandolo con i seguenti parametri tecnico-agronomici:

Tabella L840A – S Seminativo asciutto ed irriguo, prato asciutto od irriguo, orto, vivaio, risaia – Tutti i Comuni		
Fertilità ottima 1,00 buona 0,90 discreta 0,80	Giacitura pianeggiante 1,00 acclive 0,95 mediocre 0,90	Accesso buono 1,00 sufficiente 0,95 insufficiente 0,90
Forma Regolare 1,00 Normale 0,95 Penalizzante 0,90	Ubicazione Eccellente 1,00 Normale 0,95 Cattiva 0,90	Ampiezza Medio app 1,00 Piccolo app 0,95 Grande app 0,90

Tale tabella riporta le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

Nel caso in esame, si attribuiscono al terreno oggetto di valutazione, i seguenti livelli di qualità:

Fertilità: ottima	coeff. 1,00 (terreno ricco di sostanza organica, con strato agrario profondo, tessitura di medio impasto con presenza di scheletro parzialmente idonea al trattenimento dell'acqua, produzioni unitarie non inferiori al 100% a quelle medie della zona)
Giacitura: pianeggiante	coeff. 1,00 (livello qualitativo buono connesso a presenza di pendenze inferiori al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche)
Accesso: buono	coeff. 1,00 (da strada secondaria comunale e interpodereale, ma con percorsi/servitù che creano difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml 100)
Forma: regolare	coeff. 1,00 (quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva è pressochè quadrangolare o rettangolare)
Ubicazione: eccellente	coeff. 1,00 (il terreno è ubicato nel raggio di 5 km dai principali servizi di natura agricola)
Ampiezza: medio app	coeff. 1,00 (quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva non è inferiore a più del 50% di quella media della zona))

Applicando la formula dei coefficienti correttivi:

$$V_v = V_{MAX} * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$$

V unitario massimo = 40.000,00*1,00*1,00*1,00*1,00*1,00*1,00 = **40.000,00 €/ha**

Il suddetto valore unitario va moltiplicato per la superficie del terreno per ottenere il valore del fondo:

$$40.000,00 * 0,2960 = \text{€ } 11.840,00$$

Tale importo comporta un valore di circa € 15.500,00 a Campo Vicentino che rispecchia l'ordinarietà della zona agricola pianeggiante dell'Alto Vicentino, per un valore unitario pari a **4,00 €/m²**.

Valore di mercato attribuito: Tenuto conto di quanto sopra indicato, si è definito il più probabile valore di mercato del bene indicato come segue:

Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE INTERO arr. € 12.000,00

- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali imposte insolite nel biennio anteriore alla vendita:

- da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 15% su € 12.000,00 € 1.800,00

Valore intero al netto delle decurtazioni € 10.200,00

Valore di pronto realizzo:

Il valore di pronto realizzo del bene è stimato in € 10.200,00 (euro diecimiladuecento/00).

Confronto con trasferimenti pregressi:

Prezzo dichiarato nell'atto di acquisto: -----

Mutuo: -----

Giudizio di vendibilità: sufficiente.

Nell'ottica di una vendita in tempi brevi, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato, delle caratteristiche del terreno e della sua localizzazione, si è assunto un valore di stima prudenziale.

Forme di pubblicità: annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: LOTTO UNICO.

Composizione e valore: -----

VALUTAZIONE DELLA QUOTA

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: ----

Separazione quota: -----

Divisione totale: -----

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Si allegano certificato di matrimonio e di stato civile.

Vicenza, 17 gennaio 2022

L'esperto
Patrizia Jorio
Architetto

file sottoscritto digitalmente

Giudice Delegato: Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: Dott.ssa ELISABETTA DE TOMA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO