

TRIBUNALE DI VICENZA

Fallimento

Fallimento n 35/2021

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 – Immobili e terreni in Bolzano Vicentino (VI), S.P. 30, n. 10

LOTTO 2 - Immobili e terreni in Bolzano Vicentino (VI), Via Carpaneda Bassa, s.n.c.

*LOTTO 3 - Terreni in Bolzano Vicentino (VI), tra Via Carpaneda e Via Carpaneda
Bassa*

Tecnico incaricato: dott. ing. Federico Di Felice

LOTTO 2
**Immobile e terreni in Bolzano Vicentino (VI),
Via Carpaneda Bassa, s.n.c**

SCHEMA SINTETICA

Dritto (cfr pag. 29): piena proprietà.

Bene (cfr pag. 29): immobile residenziale.

Ubicazione (cfr pag. 29): Bolzano Vicentino (VI) in Via Carpaneda Bassa, s.n.c.

Stato (cfr pag. 30): pessimo.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 37): Vari;

Valore di stima (cfr pag. 47): 106.000,00 €.

Vendibilità: scarsa.

Pubblicità: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene.

Occupazione (cfr pag. 41): Libero.

ALLEGATI

1. Atto provenienza.
2. Documentazione catastale.
3. Documentazione edilizia.
4. Certificato destinazione urbanistica
5. Relazione ipocatastale ventennale

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile residenziale e terreni siti a Bolzano
Vicentino (VI) in Via Carpaneda Bassa, s.n.c intestati a [REDACTED]

1.1 Ortofoto



1.2. Confini

L'immobile è compreso entro i seguenti confini da Nord in senso N.E.S.O.:

- Mapp. n. 243, mapp. n. 244, mapp. n. 246, mapp. n. 249, mapp. n. 251, mapp. n. 253, mapp. n. 26, mapp. n. 263, mapp. n. 265, mapp. n. 32, mapp. n. 294, mapp. n. 293, mapp. n. 129, mapp. n. 236, mapp. n. 235.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

2.1 Descrizione

2.1.1 Descrizione dei beni

Lungo la S.P. 30, è presente una strada laterale denominata Via Carpaneda Bassa, s.n.c di ristrette dimensioni e all'interno di un contesto agricolo. Percorrendo tale strada (da nord a sud) si attraversa una struttura ad arco in mattoni faccia vista, facente parte di un ampio complesso rurale, un tempo adibito a fattoria. La strada e la struttura ad arco di fatto dividono il complesso in due parti: lato destro e lato sinistro, con accessi indipendenti. La porzione di destra è quella oggetto della presente stima. Una volta entrati ci si trova in una corte con vari accessori ed un ampio fienile con stalla al piano terra ed annessa la vecchia casa padronale.

La casa e gli edifici accessori sono, di fatto, in stato di avanzato degrado e parzialmente crollati.

Il fienile e la stalla appaiono in condizioni di degrado minimo e si presentano comunque allo stato grezzo, privi di intonaci e impianti di qualsiasi tipo. La copertura in legno con travi a vista appare integra.

2.1.2 Caratteristiche tecniche edificio

Caratteristiche strutturali (mapp. 260, 258 e 261).

- *Fondazioni*: tipologia: non rilevabile.
- *Strutture verticali*: materiale: laterizi, condizioni: scarse.
- *Solai interpiano*: tipologia: travetti in c.a. e tavelle laterizio, condizioni: scarse.
- *Solai di copertura*: tipologia: tetto con travi il legno e tavelle in laterizio, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive (mapp. 260, 258 e 261).

- *Infissi esterni*: in parte distrutti.

- *Infissi interni*: non presenti.
- *Manto di copertura*: materiale: coppi in cotto, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficiente.
- *Pareti esterne*: materiale: laterizio, coibentazione: assente, condizioni: scarse.
- *Pavim. Interna*: assente.

Impianti (mapp. 260, 258 e 261).

Non presenti

2.2. A.P.E.

Non prevista in quanto l'unica porzione in parte non crollata (con copertura) è di tipo accessorio.

2.3. Foto



Immagine realizzata da Google Earth (localizzazione dell'immobile indicativa)



Foto 1 (Ingresso)



Foto 2 (Ricovero attrezzi)



Foto 3 (Ricovero attrezzi)



Foto 4 (Interno stalla)



Foto 5 (Ricovero attrezzi mapp. 255)



Foto 6 (Abitazione mapp 24)

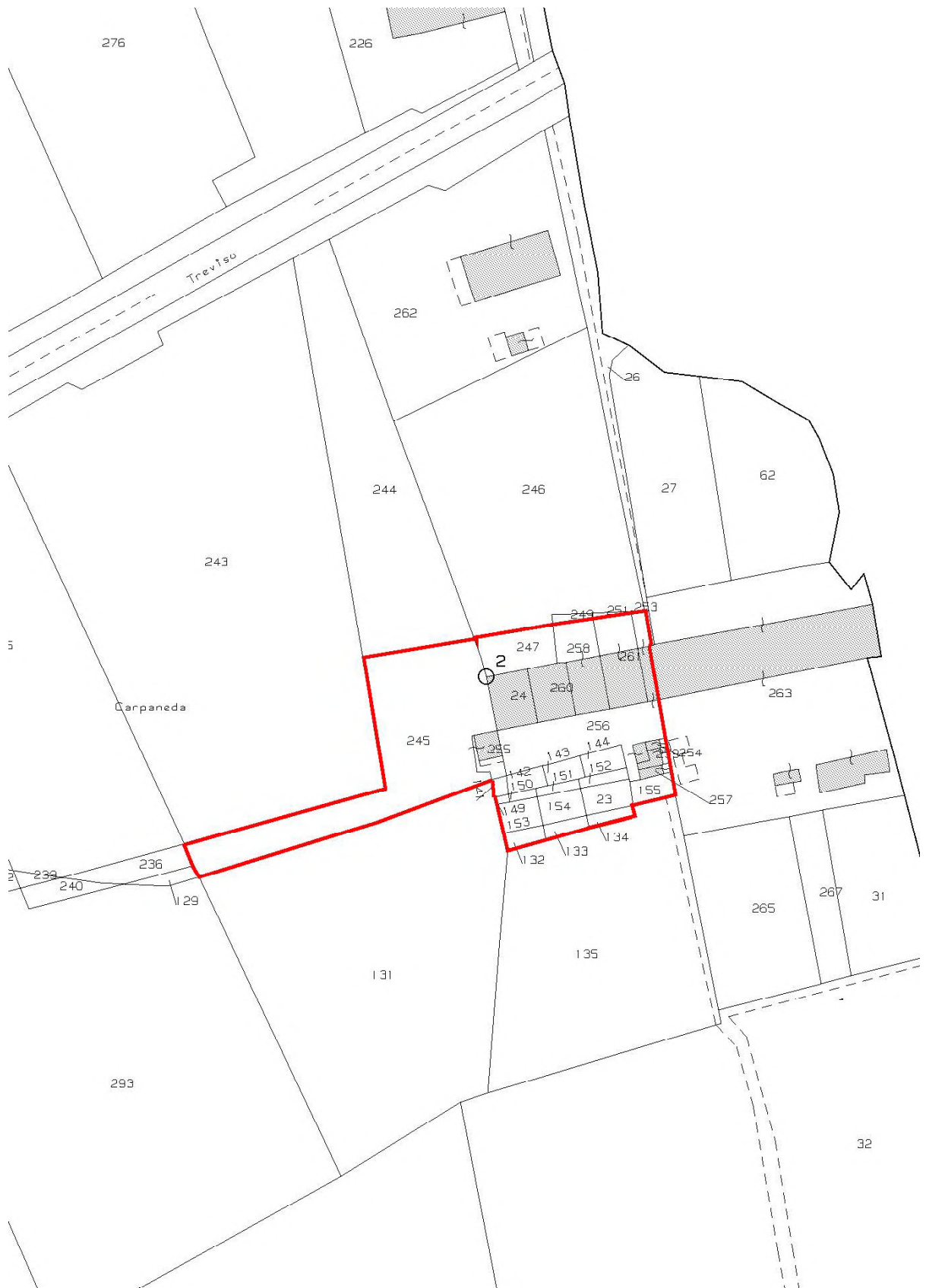


Foto 7 (Retro stalla)



Foto 8 (Legnaia mapp.li 256 parte, 259, 254, 257)

2.4. Individuazione in mappa



3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

3.1. Identificazione catastale

ABITAZIONE PRINCIPALE

- A.1. **Immobilie:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 24, sub 1, categoria A/4, classe 1, Consistenza 2,5 vani, rendita
72,30€;
- A.1. **Immobilie:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 24, sub 2, categoria A/4, classe 1, Consistenza 1 vano, rendita
28,92€;
- A.1. **Immobilie:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 24, sub 3, categoria A/4, classe 1, Consistenza 2,5 vani, rendita
72,30€;
- A.1. **Immobilie:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 24, sub 4, categoria A/4, classe 1, Consistenza 2 vani, rendita
57,84€;

STALLA

- A.2. **Immobilie:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 261, categoria C/6, classe 1, Consistenza 183 m², rendita 198,47€;
- A.2. **Immobilie:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 260, categoria C/6, classe 1, Consistenza 136 m², rendita 176,78€;
- A.2. **Immobilie:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 258, categoria C/6, classe 1, Consistenza 167 m², rendita 181,12€;

LEGNAIA

- A.3. **Immobilie:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 254, categoria C/2, classe U, Consistenza 6 m², rendita 6,20€;

- A.3. **Immobile:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 259, categoria C/2, classe U, Consistenza 20 m², rendita 20,66€;
- A.3. **Immobile:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 257, categoria C/2, classe U, Consistenza 12 m², rendita 12,39€;
- A.3. **Immobile:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 256, categoria C/2, classe U, Consistenza 48 m², rendita 49,58€;

RICOVERO ATTREZZI

- A.4. **Immobile:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 255, categoria C/2, classe U, Consistenza 36 m², rendita 37,18€;

TERRENI DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO

- A. **Terreno:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 23, qualità seminativo, classe 3, Are 90, R.D. 0,61€, R.A. 0,40€;
- A. **Terreno:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 132, qualità seminativo, classe 3, Are 42, R.D. 0,29€, R.A. 0,18€;
- A. **Terreno:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 133, qualità seminativo, classe 3, Are 34, R.D. 0,23€, R.A. 0,15€;
- A. **Terreno:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 134, qualità seminativo, classe 3, Are 34, R.D. 0,23€, R.A. 0,15€;
- A. **Terreno:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 153, qualità seminativo, classe 3, Are 75, R.D. 0,51€, R.A. 0,33€;
- A. **Terreno:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 154, qualità seminativo, classe 3, Are 77, R.D. 0,53€, R.A. 0,34€;
- A. **Terreno:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 155, qualità seminativo, classe 3, Are 74, R.D. 0,51€, R.A. 0,32€;
- A. **Terreno:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 141, qualità seminativo, classe 3, Are 23, R.D. 0,16€, R.A. 0,10€;

- A. **Terreno:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 142, qualità seminativo, classe 3, Are 59, R.D. 0,41€, R.A. 0,26€;
- A. **Terreno:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 143, qualità seminativo, classe 3, Are 59, R.D. 0,41€, R.A. 0,26€;
- A. **Terreno:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 144, qualità area rurale, Are 70;
- A.. **Terreno:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 149, qualità seminativo, classe 3, Are 6, R.D. 0,04€, R.A. 0,03€;
- A. **Terreno:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 150, qualità seminativo, classe 3, Are 13, R.D. 0,09€, R.A. 0,06€;
- A.. **Terreno:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 151, qualità seminativo, classe 3, Are 22, R.D. 0,15€, R.A. 0,10€;
- A.. **Terreno:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 152, qualità area rurale, Are 32;
- A.. **Terreno:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 247, qualità seminativo, classe 3, Are 187, R.D. 1,28€, R.A. 0,82€;

TERRENI LIMITROFI

- B. **Terreno:** partita intestata a [REDACTED] nato a VICENZA (VI) il 22/02/1960
foglio 18, mappale 245:
- Porzione AA, qualità seminativo, classe 3, superficie 1035 mq, deduzione D34 A11,
R.D. 7,07 €, R.A. 4,54 €;
 - Porzione AB, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 481 mq, deduzione D34
A11, R.D. 4,38 €, R.A. 2,48 €;

3.2. Planimetrie catastali

Presenti (vedi allegato).

3.3. Storia Catastale

Vedasi atti di proprietà e relazione ipocatastale ventennale allegato.

3.4. Difformità catastali.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali relativa ai mapp.li 260, 258 e 261 si rilevano delle lievi difformità relative alle forometrie interne.

Per i restanti mappali non è possibile verificarne la conformità in quanto le porzioni di edificio presenti in planimetria sono completamente crollate.

Importo forfettario stimato per la regolarizzazione catastale: € 1.500,00

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

4.1 Passaggi di proprietà

Vedi relazione ipocatastale ventennale in allegato.

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

5.1 Titoli edilizi.

Come da dichiarazione del comune (vedi nota del Comune di Bolzano Vicentino in allegato) non sono presenti progetti edilizi.

5.2. Regolarità urbanistica ed edilizia.

Non verificabile in quanto non presenti progetti edilizi (vedi nota del Comune di Bolzano Vicentino in allegato).

5.3. Destinazione urbanistica

Vedi CDU in allegato

6. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano libero.

I terreni risultano utilizzati dalla ditta [REDACTED] in forza al contratto di locazione di fondo rustico e diritti all'aiuto PAC regolarmente registrato in data 19.04.2023 (vedi in allegato) con scadenza 10.10.2026 "*... senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora...*"

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL/SUI BENI

7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

7.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna

7.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

7.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

7.2.1 Iscrizioni

- Trascrizione derivante da atto giudiziario – sentenza dichiarata di fallimento, **contro**

[REDACTED] e a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO** **[REDACTED]**

[REDACTED]
a firma del Tribunale di Vicenza in data 17.02.2022 al n. 35 di rep. iscritta a Vicenza in data 08/04/2022 ai n.ri R.G. 7861 - R.P. 5673.

7.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

7.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

7.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

8. VINCOLI DEMANIALI

Non ricade in suolo demaniale

9. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Come da indicazioni della Curatela le eventuali spese insolute non vengono considerate nella presente stima.

10. VALUTAZIONE E STIME DEI BENI

10.1 Indicazione del metodo di stima utilizzato.

10.1.1. Fabbricati.

Il bene oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche:

- Come in precedenza evidenziato parte del complesso immobiliare è crollato e quindi privo di copertura;
- Come risultante anche dal Certificato di Destinazione urbanistica il terreno su cui si colloca è di tipo agricolo quindi privo di indice edificatorio.

Le suddette caratteristiche rendono il bene non convenzionale e non si riscontrano in zona beni immobili di caratteristiche analoghe.

10.1.2. Terreni limitrofi

Per la stima dei terreni non di stretta pertinenza dell'immobile, è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie convenzionale per il prezzo medio unitario riscontrato in zona, relativamente a beni di caratteristiche analoghe. Sono state inoltre considerate lo stato di conservazione e manutenzione generale e l'ubicazione.

10.2 Parametri dimensionali

10.2.1. Fabbricati.

Destinazione	Parametro	Val. reale/ potenziale ¹	Coeff.	Altezze medie ¹	Val. equivalente
A1: Abitazione principale	Vol. commerciale	147,96	1,00	8,80	1.302,05
A2: Stalla	Vol. commerciale	377,26	0,50	8,68	1.637,31
A3: Legnaia	Vol. commerciale	57,82	0,50	2,85	82,39
A4: Ricovero attrezzi	Vol. commerciale	49,43	0,50	3,50	86,50
Volume. comm. totale					3.108,25

¹ Tale dato è stato ricavato dall'unica fonte reperibile (planimetrie catastali) dimostranti la consistenza dell'immobile. In caso del volume, ove non ricavabile, si è convenzionalmente considerato un solaio

con spessore pari a 30cm. Su tale conteggio non si è considerato il portale che non presenta nessuna caratteristica volumetrica ma ha solo valenza estetica.

10.2.2. Terreni limitrofi.

Destinazione	Parametro	Val. reale/potenziale	Coefficiente	Val. equivalente
B Seminativo	Sup. catastale	1.035,00	1	1.035,00
B Seminativo irriguo	Sup. catastale	481,00	1	481,00
Sup. cat. totale				1.516,00

10.3 Analisi prezzi fabbricati

Come in precedenza evidenziato buona parte del complesso immobiliare risulta completamente distrutto. A seguito di un'analisi di mercato non si sono riscontrati beni con uno stato di conservazione similare oggetto di compravendita in aree limitrofe.

L'unico dato oggettivo reperito è fornito dal valore dei terreni ai fini della dichiarazione I.M.U. e T.A.S.I. anno 2015 (ultimo anno disponibile) forniti dal Comune di Bolzano Vicentino che in aree agricole fissa un valore di **90,00 €/mc.**

L'area non ha una propria capacità edificatoria, ma di fatto è consentita la demolizione e ricostruzione dell'immobile, così come da stato dei luoghi. Considerando che gli unici documenti comprovanti la consistenza dell'area sono le planimetrie catastali, si utilizzeranno le stesse come parametro di riferimento.

Non si sono considerati nella stima i terreni di stretta pertinenza del complesso essendo di fatto parte integrante dello stesso per il suo utilizzo.

Considerando che nell'area oggetto della presente stima è presente un complesso edilizio in pessime condizioni, si è tenuto conto di un deprezzamento per: le pratiche edilizie, le autorizzazioni, gli oneri per la sicurezza, la pulizia completa dell'area, la sua demolizione, la rimozione del materiale di risulta, per un importo complessivo pari ad € 140.000,00 €.

Nei suddetti costi si è inoltre considerato l'eventuale rifacimento della struttura ad arco descritta in premessa.

10.4 Analisi prezzi terreni limitrofi

Le analisi di mercato sono finalizzate al reperimento dei dati economici e valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione.

Il bene è di tipo agricolo e l'analisi di mercato fa riferimento alle:

- Fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori rappresentativi del mercato immobiliare;
- Fonti dirette, rappresentate da compravendite e professionisti qualificati del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali.

Le analisi di mercato vengono esperite con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima.

Fonti indirette:

Agenzia Entrate. Valori agricoli medi anno 2021

Tipologia	Stato conservativo	Valori(€/mq)
Seminativo	-----	8,45
Seminativo irriguo	-----	9,59

Provincia di Vicenza. Commissione Provinciale anno 2021

Tipologia	Stato conservativo	Valori(€/mq)
Seminativo	-----	8,45
Seminativo irriguo	-----	9,59

Fonti dirette:

L'analisi delle fonti dirette si è concentrata sul segmento dei terreni a destinazione seminativa e seminativa irrigua localizzati il più possibile in prossimità dell'immobile in cui è collocato il bene.

Nelle vicinanze del bene, al momento della redazione della presente stima, si sono rilevati dei terreni seminativi simili oggetto di vendita.

Si è provveduto pertanto ad acquisire i dati presso le fonti di seguito riportate.

Fonte	Coeff. correttivi	Valore medio (€/mq)		
		Min	Max	MED
Compravendita del 06.10.2020 (terreni seminativi)	1			5,00
Agenzie immobiliari operanti in zona (terreni seminativi)	1			6,50
Agenzie immobiliari operanti in zona (terreni seminativi irrigui)	1			6,70

10.5 Valore medio unitario

Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si è proceduto ad analizzare in modo congiunto le fonti dirette e indirette.

Valore fabbricato = **90,00 €/mc**

Valore medio seminativo = (8,45 + 8,45 + 6,50 + 5,00) / 4 = **7,10 €/mq**

Valore medio seminativo irriguo = (9,59 + 9,59 + 6,70) / 3 = **8,63 €/mq**

10.6 Adeguamenti e correzioni di stima

Verrà applicata una riduzione, nella misura del 15%, 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 spese insolte nel biennio anteriore alla vendita

(291.242,03 /100 * 15)	€ 43.686,30
Importo stimato per la regolarizzazione catastale (vedi capitolo 3.4)	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (vedi capitolo 5.2)	€ 0,00
Spese di gestione dell'immobile per procedimenti in corso (vedi capitolo 9)	€ 0,00
Spese di demolizione (vedi capitolo 10.3)	€ 140.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

10.7 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore totale = (3.108,25 mc x 90,00 €/mc) + (1.035,00 mq x 7,10 €/mq) + (481,00 mq x 8,63 €/mq) = **291.242,03 €**

291.242,03 € - 43.686,30 € - 1.500,00 € - 140.000,00 = **106.055,73 €**

Totale approssimato = **€ 106.000,00** (diconsi centoseimila/00)

Vicenza, 06 Febbraio 2024

Il Perito

Dott. ing. Federico Di Felice

