

TRIBUNALE DI VICENZA
CANCELLERIA FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE A CARICO DEL FALLIMENTO

Fall. n. **172/2014** R.F.
Giudice Delegato: dott.ssa Silvia Saltarelli
Curatore fall.re: Dott. Alessio Scuglia

RAPPORTO DI STIMA (REV.01)

1 di 27

LOTTO **3** [Castelgomberto ^{fg}8 | ^{mm} 327 sub 2]

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)
del 30/06/2025



INDICE

INDICE	2
0 PREMESSE – INTRODUZIONE	4
QUESITO	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	5
1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE	5
1.1 DIRITTO	7
1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)	7
1.3 UBICAZIONE	7
1.4 DESCRIZIONE.....	8
1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI.....	12
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	12
2 Quesito 2: STORIA CATASTALE	13
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI.....	13
2.2 VARIAZIONI STORICHE	13
2.3 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA	13
2.4 CONFINI.....	13
3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA	14
3.1 TITOLI URBANISTICI	14
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'.....	14
3.3 ABUSI.....	14
3.4 SANABILITA' E COSTI	14
4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'	16
4.1 METODO DI VALUTAZIONE	16
4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI.....	17
4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO.....	18
4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO	19
4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	19
4.6 FORME DI PUBBLICITA'	19
5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO	20
5.1 DEBITORE	20
5.2 LOCAZIONE.....	20
5.3 COMODATO	20
5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	20
5.5 AFFITTO AZIENDA.....	20

5.6	ALTRO	20
5.7	SINE TITOLO	20
5.8	OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	20
6	Quesito 6: VINCOLI E ONERI	21
6.1	PERTINENZE.....	21
6.2	USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE.....	21
6.3	SERVITU'	21
6.4	CONVENZIONI EDILIZIE.....	21
6.5	VINCOLI STORICO-ARTISTICI.....	21
6.6	CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA	21
6.7	PRELAZIONE AGRARIA	21
6.8	ALTRI VINCOLI O ONERI	21
6.9	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	21
6.10	RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.).....	21
7	Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI	22
7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE	22
7.2	REGIME PATRIMONIALE	22
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.....	22
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI.....	22
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE.....	23
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.....	23
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE	23
8	Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'	25
8.1	GIUDIZIO	25
8.2	SEPARAZIONE QUOTA.....	25
8.3	DIVISIONE TOTALE	25
8.4	VALORE QUOTA.....	25
9	Quesito 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI	26
9.1	NOTE	26
9.2	CONCLUSIONI E RIEPILOGO	26
	ALLEGATI	26
	ELENCO ALLEGATI	26

0 **PREMESSE – INTRODUZIONE**

In evasione all'incarico di esperto stimatore con nota dell'allora curatore fallimentare, si risponde al seguente:

QUESITO

Come da nota del curatore fallimentare «... incarico per la stima di beni immobili ...».

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto geom. Simone (Marco) Bernardi nato a Bassano del Grappa (VI) il 08.11.1974 e con studio in 36027 Rosà (VI) alla Via Campagnola n. 15/b, nominato esperto stimatore per la procedura in epigrafe, premesso che:

- 1) è iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2139;
- 2) è iscritto quale C.T.U presso il Tribunale di Vicenza al N. 471;
- 3) è in possesso di attestazione del 01.04.2005 rilasciata dal Ministero della Giustizia (Dipartimento per gli Affari di Giustizia) per far valere quanto contenuto nell'attestato stesso dinanzi alle Autorità competenti dei Paesi facenti parte della Unione Europea;

ad espletamento dell'incarico conferito:

- sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto;
- è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti e/o CDU presso il Comune competente ed evasa dallo stesso;
- il sopralluogo è avvenuto in data 17/12/2024 e aggiornato il 25/06/2025 (alla presenza del curatore nominato) con appuntamento presso gli immobili staggiti (oltre a accessi precedenti);
- in data 10/06/2025 e succ. è stato svolto l'aggiornamento ispezioni ipotecarie delle formalità.



Ciò premesso, vista la documentazione depositata nel fascicolo telematico oltre a quella recuperata direttamente dal sottoscritto, dalle informazioni assunte della/e parte/i e/o durante i sopralluoghi, dai rilievi eseguiti, il sottoscritto esperto stimatore presenta il proprio

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN PROCEDURA CONCORSALE

LOTTO 3

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura	Fall. n. 172/2014 R.G.E.	Lotto 3
Giudice Delegato	dott.ssa Silvia Saltarelli	
Esperto stimatore	Geom. Simone Bernardi	
Diritto venduto	per la quota di 1/1 di proprietà	cfr pag. 7
Tipologia bene	annesso agricolo e area pertinenziale	cfr pag. 8
Ubicazione	I beni sono siti in Via Valdibarco (omonima località), alla periferia del Castelvomberto (VI), a circa quattro chilometri a Nord-Est dal centro cittadino	cfr pag. 7
Dati Catastali attuali	Comune di CASTELGOMBERTO (Codice C119) – C.F. – foglio 8° (1) Unità negoziale 1 – LOTTO 3 • mn. 327 sub 2: categoria C/2, classe U, consistenza 85 m ² , Sup. Cat. Tot. 282 m ² , rendita euro 92,19 – LOCALITA' VALDIBARCO n. SNC Piano T *** Il tutto oltre ai diritti su event. parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto	cfr pag. 7
Metri quadri	superficie ragguagliata mq. 143	cfr pag. 8
Stato	Sufficiente/discreto	cfr pag. 26
Situazione urbanistico/edilizia	Si richiama quanto indicato nel punto 3 del rapporto di stima (zto agricola E1 e E2)	cfr pag. 14
Valore di mercato, OMI	Lotto 3 = € 66.000,00 (sessantaseimila/00)	cfr pag. 18
Date/valori comparabili reperiti	Si richiama quanto indicato al punto 4.2, 4.3 e 4.4 del rapporto di stima	cfr pag. 17
Valore di vendita forzata proposto	Lotto 3 = € 56.000,00 (cinquantaseimila/00)	cfr pag. 26
Vendibilità/appetibilità	discreta	cfr pag. 26
Possibili interessati	Confinanti, nuovi interessati	cfr pag. 19
Iniziative di vendita	siti telematici: www.tribunale.vicenza.giustizia.it , www.astalegale.net , www.aste.com , Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it , ... ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza)	cfr pag. 19
Occupazione	Non occupato (utilizzato a magazzino attività)	cfr pag. 20
Problemi particolari – informazioni utili – criticità	si richiama quanto indicato nelle Note (9.1): • Cfr. punto 1.1-2 su diritti e beni, 1.4 su	

**descrizione e 1.5 su necessità di interventi
urgenti**

- Cfr. punto **2.4 (situazione catastale)** e **3.1-3.3 (situazione amministrativa, ...)** cfr pag. 26
- Cfr. punto **6 (Vincoli e oneri)** cfr pag. 26

Allegati

Vedi elenco

1 QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni staggiti risultano catastalmente (banca dati) così identificati (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)):

1.1 DIRITTO

a. SOGGETTI A FAVORE

- (2) Unità negoziale 1
- – proprietà x 1/1

1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)

b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **CASTELGOMBERTO** (Codice C119) – C.F. – **foglio 8°**

(3) Unità negoziale 1 – **LOTTO 3**

- **mn. 327 sub 2**: categoria C/2, classe U, consistenza 85 m², Sup. Cat. Tot. 282 m², rendita euro 92,19 – LOCALITA' VALDIBARCO n. SNC Piano T

DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Il tutto oltre ai diritti su event. parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto.

1.3 UBICAZIONE

I beni sono siti in Via Valdibarco (omonima località), alla periferia del Castelgomberto (VI), a circa quattro chilometri a Nord-Est dal centro cittadino.



IMG 1.

Estratto di Mappa
individuazione beni: Castelgomberto – fg. 8 – mn. 327 SUB 2

¹ Il soggetto intestatario è deceduto a Vicenza il 23/12/2022, come da certificato di morte (cfr. [Allegato 15](#)). Sul punto si richiama ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO in data 20/01/2023 rep. 14550/9309 in notar G. Boschetti, trascritto a Vicenza il 31/01/2023 ai nn. 2147/1488 (cfr. [Allegato 1-2](#)).



IMG 2. ORTOFOTO/GEOSIT
individuazione beni

Google Maps

Val di Barco



Immagini ©2025 Airbus/Immagini ©2025 Airbus,Maxar Technologies, Dati cartografici ©2025 20 m

1.4 DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare a piano terra ad uso agricolo (sup. ragg./conv. tot. mq. 143 circa) allo stato grezzo avanzato e utilizzato quale ex magazzino/deposito dell'attività, inserito in lotto a forma irregolare (mn. 327 di mq. 2029) posto in prossimità dell'aggregato abitativo e/o piccolo borgo posto in una valle e risultando anch'esso ben inseriti nell'area:

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture portanti: fondazioni in c.a.

Strutture verticali: blocchi in cls;

Copertura: a falde con struttura in legno;

Forometria esterna: non sono presenti serramenti;

Caratteristiche edilizie/costruttive/impiantistiche:

Pavimentazione interna: non presente;

Rivestimento pareti: non presente;

Impianti: parziali

Caratteristiche zona: l'unità immobiliare in oggetto è ubicata in località Valdibarco del Comune di Castelgomberto (VI)², posta a circa 4 km dal centro cittadino, facente parte di un piccolo borgo di case residenziali con un traffico, quindi, limitato. L'intorno risulta poco edificato – bassa densità abitativa –, prevalente a destinazione agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola, adiacente a borgo edificato.

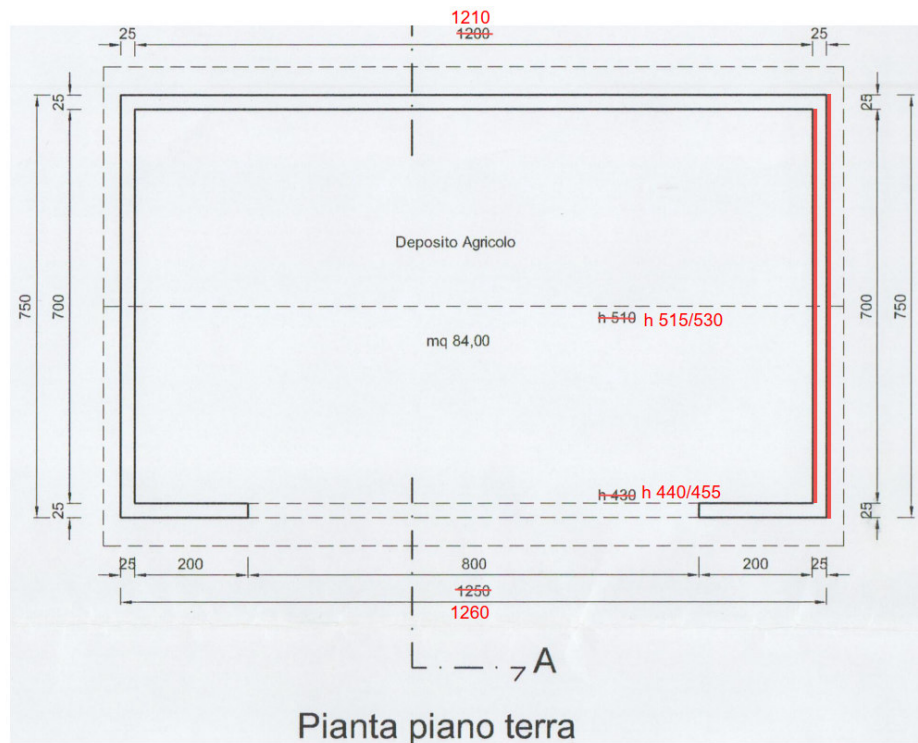
Principali collegamenti pubblici (km): strade provinciale SP35 *Peschiera dei Muzzi* (2,00 km) che si unisce alla strada regionale SR11 *Padana Superiore* (+10,00 km) la quale rende agevole all'immissione nell'autostrada A4 *Torino-Trieste* (+20,00 km). E' presente una rete di trasporto pubblico (autobus) che però non raggiunge direttamente la contrada ove è ubicato l'immobile in trattazione.

Principali servizi offerti dalla zona: presso il centro cittadino di Castelgomberto sono presenti negozi al dettaglio.

Si richiama: allegati grafici (cfr. [Allegato 7-15](#)) e il relativo allegato fotografico (cfr. [Allegato 9](#)).



SCHEMI GRAFICI (scala adattata) – **stato autorizzato e dei luoghi**



IMG 4.

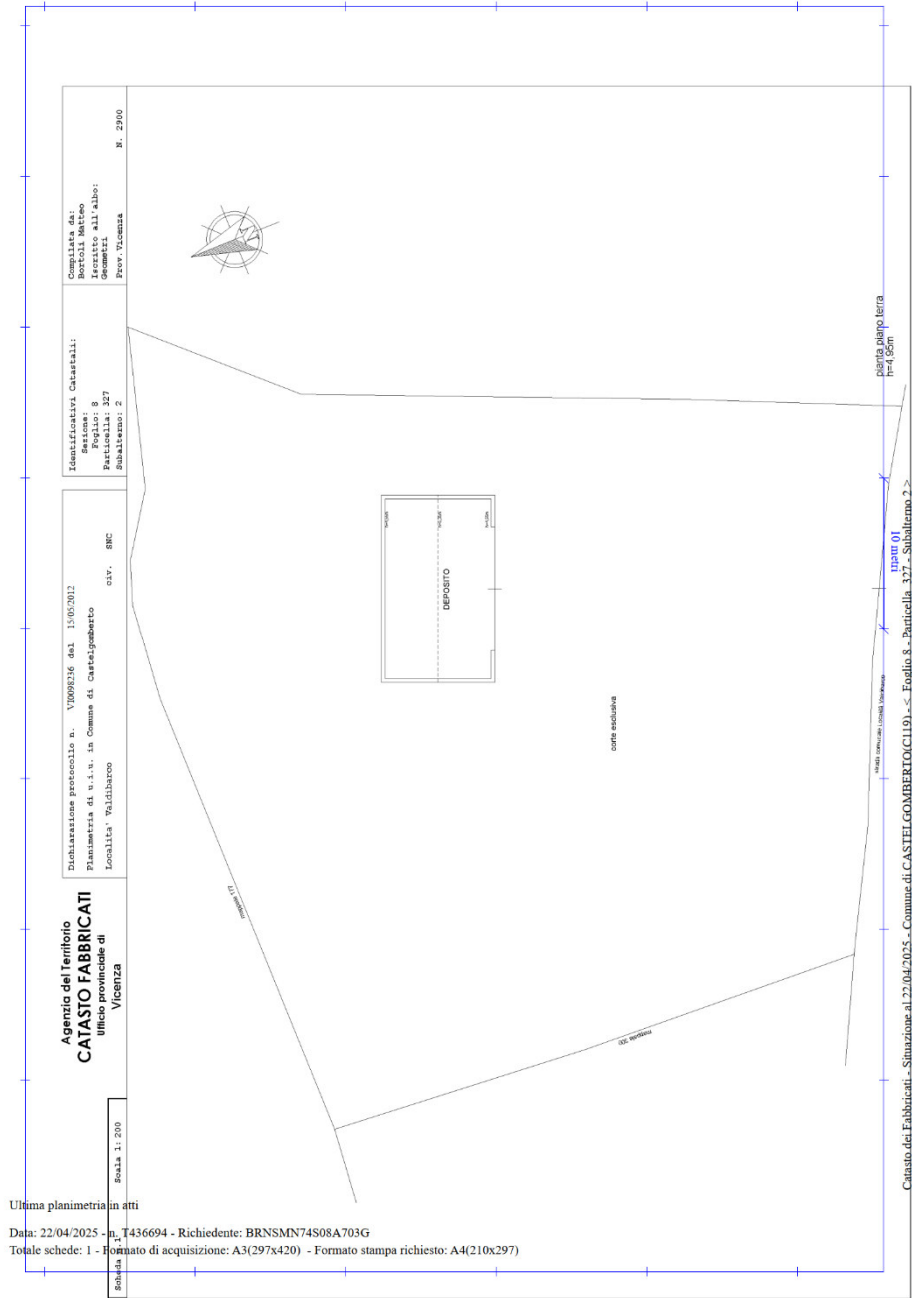
STRALCIO GRAFICO

Stato dei luoghi – Fig. 8 – Mn. 327 sub 2 (quotatura da elaborati accesso atti)

² In termini spaziali, il comune di Castelgomberto (VI) confina con: Gambugliano, Comedo Vicentino, Malo, Isola Vicentina, Brogliano, Trissino, Montecchio Maggiore, Sovizzo.

PLANIMETRIE CATASTALI (scala adattata)

Data: 22/04/2025 - n. T436694 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G



IMG 5. PLANIMETRIA CATASTALE
Mn. 327 sub 2 (da Documentazione presente in banca dati)

RILIEVO FOTOGRAFICO

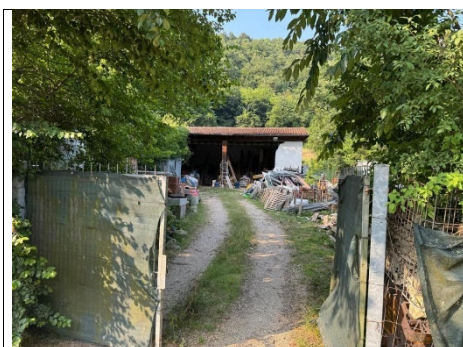


Foto 1. **VISTA PANORAMICA** (da Sud)



Foto 2. **VISTA** (da Sud)



Foto 3. **VISTA PANORAMICA** (da Nord/Ovest)

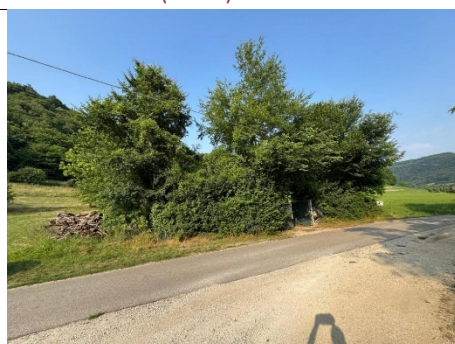


Foto 4. **VISTA PANORAMICA** (da Sud/Ovest)

Per una migliore ed esaustiva comprensione dello stato di fatto dei luoghi si richiama l'allegato relativo al rilievo fotografico completo effettuato in sede di sopralluogo/hi (cfr. [Allegato 9](#)).

1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI

L'impianto edilizio (allo stato grezzo/rustico) in generale in ordinario (a seconda della zona/tipologia) stato manutentivo, necessita di liberazione dei locali e area circostante e pulizia dei luoghi.

1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Non necessario, visto "Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE" del DM del 26/06/2015 LINEE GUIDA NAZIONALI PER L'ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI alla lettera c) riporta che sono esclusi "gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione".

2 QUESITO 2: STORIA CATASTALE

2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Comune di **CASTELGOMBERTO** (Codice C119) – C.F. – **foglio 8°**

(4) Unità negoziale 1 – **LOTTO 3**

- **mn. 327 sub 2**: categoria C/2, classe U, consistenza 85 m², Sup. Cat. Tot. 282 m², rendita euro 92,19 – LOCALITA' VALDIBARCO n. SNC Piano T

2.2 VARIAZIONI STORICHE

- **m.n. 327 sub 2**

09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

25/03/2013: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/03/2013 Pratica n. VI0077146 in atti dal 25/03/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46129.1/2013)

15/5/2012: VARIAZIONE del 15/05/2012 Pratica n. VI0098236 in atti dal 15/05/2012 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n. 18684.1/2012)

15/5/2012: COSTITUZIONE del 22/11/2011 Pratica n. VI0400740 in atti dal 22/11/2011 COSTITUZIONE (n. 6501.1/2011)

2.3 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

Il compendio immobiliare *de quo* risulta:

- conforme

- non conforme

Gli immobili staggiti risultano da aggiornare catastalmente stante le seppur lievi modifiche tra stato rilevato e quanto rinvenuto in banca dati. Costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria)

2.4 Costi regolarizzazione catastale = € ***,00**

2.4 CONFINI

(in senso N.E.S.O.), salvo più precisi:

Comune di **CASTELGOMBERTO** (Codice C119) – C.F. – **foglio 8°** – **mn. 327**

a nord: mapp. n. 177

ad est: foglio 5°

a sud: foglio 5°

ad ovest: Via Valdibarco

3 QUESITO 3: REGOLARITA' URBANISTICA

3.1 TITOLI URBANISTICI ³

Relativamente alla legittimità dei fabbricati, giusta richiesta accesso ai documenti amministrativi depositata al SUAP 25.04.2025 id. 3271 Codice Pratica: BRNSMN74S08A703G-25042025-1636 Protocollo SUAP: REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0264701 del 25/04/2025 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente ed evasa tramite we-transfer del 13.06.2025 e succ., il competente Ufficio Tecnico del Comune ha messo a disposizione la seguente documentazione (cfr. [Allegato 8](#))

- Concessione Edilizia n. 2289 del 04.08.2000 *“costruzione di annesso agricolo”*
 - Comunicazione inizio lavori del 07.08.2000 prot. n. 9911
- Permesso di costruire n. 0548 del 26.01.2007 *“nuovo permesso per modifiche ed ultimazione lavori di cui alla concessione edilizia n. 2289 relativa alla realizzazione di un annesso agricolo”*
 - Comunicazione inizio lavori del 14.03.2007 prot. n. 3112
- Permesso di costruire n. 0737 del 06.08.2008 *“variante al permesso di costruire nr. 548 del 26.01.2007 relativo alla sopraelevazione di un annesso rurale”*
 - Comunicazione inizio lavori del 14.03.2007 prot. n. 3112

Relativamente agli immobili è stata presentata richiesta pervenuta allo sportello SUAP on line in data 22/04/2025 identificata con protocollo SU-PRO n. 256652 di CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato con Protocollo Partenza N. 6291/2025 del 20-05-2025

8	327	In z.t.o. E1 - agricola (parte) ed in z.t.o E2 - agricola (parte). Vincolo Paesaggistico – Corsi d'Acqua ex art 142, c. 1, lettera c) d.lgs. 42/2004 e s.m.i.. Vincolo idrogeologico-forestale (R.D.L. 30-12-1923 nr. 3267). Fascia di rispetto ai sensi dell'art. 96 lett. "F" del R.D. 523/1904 Testo Unico sulle opere idrauliche (come modificato dal R.D. 1775/1933 e dalla L. 774/1911). Fascia di rispetto stradale (parte).
---	-----	---

(cfr. [Allegato 8](#)) dal quale si rileva che:

3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Non rinvenuta.

3.3 ABUSI

Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate lievi difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche interne/prospettiche/sagoma/altezza. Il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa). Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile; il tutto come già indicato al precedente punto 2.4.

3.4 SANABILITA' E COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, si evidenzia, pertanto, che – le difformità di cui sopra (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) da sanare ai sensi DPR 380/01 – risultano oneri di regolarizzazione/aggiornamento amministrativo (stato legittimo dell'esistente e rinnovo atti amministrativi per completamento opere), cui si aggiunge rilascio eventuale certificato di agibilità all'esito dei lavori di cui sopra, oltre a quella catastale già dimessa al precedente punto 2. Sanabilità

³ Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure espropriative immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo

e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile.

3.4 Costi regolarizzazione edilizio-urbanistica = ***,00**

4 QUESITO 4: VALORE E VENDIBILITA'

4.1 METODO DI VALUTAZIONE

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Applicazione dei procedimenti di valutazione

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (**MCA**) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il procedimento Sistema di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10570 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie catastale come rinvenuta in banca dati.

<>

Sono state, altresì, consultate altre fonti di informazione (non avendo rinvenuto comparabili idonei per il subject): Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare, VAM,

4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Non avendo rinvenuto comparabili per il subject e/o compravendite recenti, si dimettono le risultanze delle ricerche e/o altre fonti di informazione consultate: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare, acquisizione comparabili.

Castelgomberto (VI)
36070 Val Di Barco VI, Italia

ZONA ZONA AGRICOLA COLLINARE

Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare... Tipo contratto... procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville, Quotazioni Uffici & Negozi, Quotazioni Box & Post auto, Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Magazzini

Valore minimo € 220	Valore medio € 316	Valore massimo € 411
Valuta questo immobile		

Laboratori

Valore minimo € 356	Valore medio € 452	Valore massimo € 547
Valuta questo immobile		

Capannoni tipici

Valore minimo € 239	Valore medio € 321	Valore massimo € 402
Valuta questo immobile		

Capannoni produttivi

Valore minimo € 231	Valore medio € 309	Valore massimo € 387
Valuta questo immobile		

IMG 7. Fonte informazione Valori Borsino Immobiliare (Produttivi - simili)

Geopoi https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?i

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: VICENZA
Comune: CASTELGOMBERTO
Fascia/zona: Estraborsa/ZONA%20AGRICOLA%20COLLINARE
Codice zona: R1
Microzona: 0

Tipologia prevalente:
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	355	460	L			
Laboratori	Normale	540	650	L			

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Legenda

IMG 8. Fonte informazione Geopoi - Valori OMI (Produttivi - simili)

4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

I fattori monetari determinati, applicati all'algoritmo di calcolo, hanno restituito il valore di mercato complessivo dell'immobile all'attualità

Lotto 3 = € **66.000,00** (sessantaseimila/00)

Per analitica e dettagli si richiama il relativo/i allegato/i (cfr. [Allegato 10 e 11](#)).

4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano intorno ad una "forchetta" ammontante al 10%. Pertanto si ritiene che per il caso in esame, tenuto conto delle diverse metodologie di stima adottate, tale forchetta può ammontare al 5-10%. Tutte le valutazioni comprese entro tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono da ritenersi egualmente attendibili.

Il tutto, comunque, va rapportato inequivocabilmente anche con l'incertezza della valutazione in periodi di disordini del mercato (perturbazione del mercato, disponibilità di input, scelta del metodo o modello, ...) conseguente al pregresso stato di emergenza epidemica⁴, alle influenze sul mercato immobiliare (ovvero temporanea lievitazione costi di "reperimento/produzione/efficientamento" e conseguentemente, sui prezzi finali e/o suscettibilità di mercato, destinata – per le stesse ragioni – a ridursi nel tempo) derivanti dal maxi-incentivo, chiamato più correttamente Superbonus 110% (Ecobonus, Sismabonus, ... sulle premialità dei bonus fiscali), introdotto dal Decreto Rilancio 2020 e, infine, alla peculiare tipologia edilizia del compendio *de quo* (terreno agricolo ...).

4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

Il lotto in oggetto ricade in una fascia discreta: diritto, tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, Possibili interessati: nuovi acquirenti, confinanti, ...

19 di 27

4.6 FORME DI PUBBLICITA'

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici⁵ quali www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza).

⁴ Vedi nota del Il Consiglio di Amministrazione TEGoVA (Bruxelles, 23.03.2020), riferimento anche per la stima in oggetto:

Messaggio di TEGoVA relativo alla valutazione durante la Pandemia

La pandemia ha reso difficile svolgere attività di valutazione immobiliare nella maggior parte dei paesi in assenza di attività di mercato (le transazioni sono rare se non inesistenti) come postulato dalla definizione di valore di mercato. In tali circostanze molti valutatori hanno incluso nelle loro relazioni clausole di esclusione di responsabilità che evidenziano la natura incerta delle valutazioni riportate. Mentre TEGoVA supporta l'inserimento di tali clausole, è anche consapevole che in alcuni paesi la legge e gli standard potrebbero non consentirle. Pertanto, i valutatori dovrebbero prima di tutto assicurarsi che i loro rapporti siano conformi alle leggi locali. TEGoVA informa inoltre che laddove agli stimatori viene richiesto di arrivare a un valore di mercato di un immobile a fini non regolamentari nelle prossime settimane:

1. Dovrebbero prima identificare l'ultima data (data pre-crisi) quando a loro parere un valore di mercato della proprietà in oggetto avrebbe potuto essere determinato sulla base delle prove di mercato disponibili e offrire un parere sul valore della proprietà in oggetto in quella pre data di crisi. Ciò imposterà un valore di riferimento rispetto al quale il cliente può utilmente misurare il valore di mercato riportato alla data di valutazione corrente pertinente.
2. Nel riportare un valore a una data di valutazione corrente, i valutatori dovrebbero fare chiaro riferimento alle prove comparabili su cui si basano e indicare in quale misura sono state apportate rettifiche a tali prove a causa della crisi. Se sono state apportate rettifiche, il valutatore dovrebbe giustificarle sulla base di prove reali di mercato o del giudizio motivato del valutatore. I valutatori sono informati che per la durata di un periodo di incertezza di mercato in un particolare mercato locale non dovrebbero sentirsi obbligati ad apportare modifiche (al ribasso o al rialzo) alle prove del mercato pre-crisi, a condizione che ciò sia chiarito nella relazione di valutazione. In tal caso, i valori pre-crisi e quelli attuali segnalati saranno gli stessi soggetti a eventuali modifiche sostanziali che incidono sulla proprietà del soggetto tra le due date.

Nel seguire i consigli indicati nella presente comunicazione, i valutatori devono assicurarsi che siano replicati nei Termini di impegno concordati con il cliente. I valutatori dovrebbero anche raccomandare che il valore della proprietà soggetto sia tenuto sotto controllo frequente.

Laddove la legge locale proibisca l'uso di una dichiarazione di non responsabilità relativa all'"incertezza di valutazione" o laddove un cliente istruisca un valutatore a non fare affidamento su tale dichiarazione di non responsabilità, ciò dovrebbe essere indicato nei Termini di impegno concordati con il cliente.

Il consiglio di amministrazione di TEGoVA continua a monitorare la situazione e può fornire ulteriori consigli a tempo debito.

⁵ Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it

5 QUESITO 5: STATO DI POSSESSO

5.1 DEBITORE

Cfr. punto 1.1

5.2 LOCAZIONE

Il bene staggito, al momento del sopralluogo, è risultato: alla data del sopralluogo, l'immobile risulta utilizzato come deposito – magazzino di materiali di natura diversa (per attività assimilabile a edile). Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vicenza (giusta pec 08.02.2022) ha prodotto il seguente – fra altri – riscontro ([RICHIESTA CONTRATTI LOCAZIONE/COMODATO beni in Comune di CASTELGOMBERTO [ENTRATE|AGEDP-VI|REGISTRO UFFICIALE|121834|03-06-2025] [350039001|340961486] e relativi allegati):

“[...]”

In relazione alla richiesta indicata in oggetto, si comunica che:

-- da interrogazione in anagrafe tributaria, in testa al soggetto non risulta essere intestato alcun contratto di locazione e/o comodato registrato presso l'ufficio territoriale di Valdagno (Arzignano e Schio);

-- (deceduto in data 23/12/2022) da interrogazione in anagrafe tributaria, in testa al soggetto non risulta essere intestato alcun contratto di locazione e/o comodato registrato presso l'ufficio territoriale di Valdagno (Arzignano e Schio)

“[...]”

(cfr. [Allegato 15](#)).

Per ulteriori approfondimenti, si richiamano eventuali ulteriori considerazioni del curatore fallimentare.

5.3 COMODATO

Si richiama quanto indicato al punto 7.2.

5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.3.

5.5 AFFITTO AZIENDA

Nulla da osservare.

5.6 ALTRO

Nulla da evidenziare. Vedi altri punti.

5.7 SINE TITULO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

5.8 OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.)

Nulla da osservare.

6 QUESITO 6: VINCOLI E ONERI

6.1 PERTINENZE

Si richiamano gli atti di provenienza (cfr. [Allegato 1-2](#)) come indicato al successivo punto 6.4 e 7.1.

6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

Nulla da osservare. Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1.

6.3 SERVITU'

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1, il oltre alle precedenti provenienze (vd. allegati) con relativi richiami anche in termini di diritti comuni.

6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1 (nulla in tal senso è emerso dalla documentazione fornita in sede di accesso agli atti e/o quanto messo a disposizione dal competente ente, vedi, comunque, previsioni urbanistiche di cui allo strumento urbanistico, come in allegato).

6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Non presenti.

6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti: 3.1, 6.1, 6.3, 6.4, oltre a COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE del 08/05/2000 in notar G. Di Marco trascritto a Vicenza il 26/05/2000 ai nn. 11890/8419.

21 di 27

6.7 PRELAZIONE AGRARIA

Nulla da osservare.

6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti (cfr. – in particolare – punto 6.5).

6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Non risultano oneri da segnalare in quanto non trattasi di contesto soggetto a condominio.

6.10 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.)

Nulla da osservare.

7 QUESITO 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

7.1 TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE

Il compendio immobiliare è pervenuto al/i debitore/i in forza di (cfr. [Allegato 1](#)):

- Atto di donazione in data 01.06.1999 rep. 156.503 in notar E. Lupi, trascritto a Vicenza il 18.06.1999 ai nn. 14535/10245.

Sul punto, si precisa che il soggetto intestatario è deceduto a Vicenza il 23/12/2022, come da certificato di morte (cfr. [Allegato 15](#)); si richiama, altresì, accettazione di eredità con beneficio d'inventario in data 20/01/2023 rep. 14550/9309 in notar G. Boschetti, trascritto a Vicenza il 31/01/2023 ai nn. 2147/1488

7.2 REGIME PATRIMONIALE

Bene personale (derivante da donazione).

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

a. (cfr. [Allegato 1-2](#)):

Atto di donazione in data 01.06.1999 rep. 156.503 in notar E. Lupi, trascritto a Vicenza il 18.06.1999 ai nn. 14535/10245 (oltre ventennio)

7.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

Nei pubblici registri della Conservatoria risultano **ISCRITTE** (cfr. [Allegato 2 e segg.](#)), a carico del compendio immobiliare *de quo*, le seguenti ipoteche (giusta ispezione aggiornata del 10.06.2025):

- **ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** in data 30.07.2012 rep. **865** del Tribunale di Vicenza – sez. dist. Schio iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza in data **06.03.2013** ai nn. **4623/527** a favore di "" e contro il debitore

Immobili colpiti (fra altri): Castelgomberto – C.F. fg. 8 mn. 327 sub 2 (per la quota 1/1 di proprietà)

Durata del mutuo:		***
Importo capitale:	€	19.763,50
Importo ipoteca:	€	30.000,00

- **ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** in data 24.04.2013 rep. 464 Tribunale di Vicenza – Schio (VI) iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza in data **03.05.2013** ai nn. **8262/1070** a favore di "" e contro (fra altri) il debitore

Immobili colpiti (fra altri): Castelgomberto – C.F. fg. 8 mn. 327 sub 2 (per la quota 1/1 di proprietà)

Durata del mutuo:		***
Importo capitale:	€	580.000,00
Importo ipoteca:	€	600.000,00

- **ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** in data 30.11.2013 rep. 3852/2013 Tribunale di Vicenza iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza in data **17.12.2013** ai nn. **21198/3155** a favore di "" e contro (fra altri) il debitore

Immobili colpiti (fra altri): Castelgomberto – C.F. fg. 8 mn. 327 sub 2 (per la quota 1/1 di proprietà)

Durata del mutuo:		***
Importo capitale:	€	30.187,04
Importo ipoteca:	€	50.000,00



Nei pubblici registri della Conservatoria risultano **TRASCRITE** (cfr. [Allegato 2 e segg.](#)), a carico del compendio immobiliare *de quo*, le seguenti note (giusta ispezione aggiornata del 10.06.2025), oltre a quanto di cui al punto 7.1:

- **Atto esecutivo e cautelare – Atto di pignoramento immobili** in data 30.07.2014 rep. 7950, a firma del Tribunale Civile e Penale di Vicenza (VI) al n. 7950 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza in data **20.01.2015** ai nn. **1013/777** a favore di "" e contro il debitore
Immobili colpiti (fra altri): Castelvomberto – C.F. fg. 8 mn. 327 sub 2 (per la quota 1/1 di proprietà)
- **Atto esecutivo e cautelare – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**, in data 30.09.2014 rep. 4253/2014, Tribunale di Vicenza (VI) al n. 4253/2014 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza il **29.08.2014** ai nn. **14093/10712** a favore di "**MASSA CREDITORI FALLIMENTO DELLA SOCIETA' E DEI SOCI**" e contro (fra altri) il debitore
Immobili colpiti (fra altri): Castelvomberto – C.F. fg. 8 mn. 327 sub 2 (per la quota 1/1 di proprietà)
- **Atto per causa di morte - accettazione di eredita' con beneficio di inventario** in data 25.07.2008 rep. 43480/13508 in notar G. Di Marco, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza il 14/08/2008 ai nn. 17857/11304 a favore di *omissis* e contro il debitore DANIELI
Immobili colpiti (fra altri): Castelvomberto – C.F. fg. 8 mn. 327 sub 2 (per la quota 1/1 di proprietà)

Ai fini della continuità delle trascrizioni, si dimette il seguente "Elenco sintetico delle formalità", per dettagli si rinvia ai relativi allegati (cfr. [Allegato 2 e segg.](#)):

7.5 ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

Vedi ricerca ipotecaria allegata (cfr. [Allegato 2 e segg.](#)).

23 di 27

7.6 OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Per quel che concerne il frazionamento, è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se il bene considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato (essi non si considerano comodamente divisibili se la divisione potrebbe comporta problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene).

Nella fattispecie (seppur fattibile), è da escludere la possibilità di dividere l'immobile *de quo* in lotti per la seguente motivazione: tipologia del bene, economicità di procedura, costi di frazionamento,

7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

Comune **CASTELGOMBERTO** (Codice C119) – C.F. – **foglio 8°**

(5) Unità negoziale 1 – **LOTTO 3**

mn. 327 sub 2: categoria C/2, classe U, consistenza 85 m², Sup. Cat. Tot. 282 m², rendita euro 92,19 – LOCALITA' VALDIBARCO n. SNC Piano T

Il tutto oltre ai diritti su event. parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto.



Tabella di Riepilogo Valori (cfr. Allegato 10 e 11):

		ALLEGATO	10	
		LOTTO	3	
Valutazione estimativa dell'alloggio e dei locali accessori				
Fallimento n. 172/2014 RGE				
ubicato nel Comune di CASTELGOMBERTO in Via Valdibarco snc				
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN BASE ALLA SUPERFICIE CATASTALE DA VISURA ATTUALE (consistenza stato dei luoghi, priva di accertamento/riconfinazione)				
Comune di CASTELGOMBERTO - fg. 8 Catasto Fabbricato (C.F.)				
Annesso rustico	mn. 327 sub 2	terreni		
terreni		terreni		
terreni				
DETERMINAZIONE DEL VALORE SECONDO LE STIME DI MERCATO				
calcolo della superficie convenzionale sviluppata dall'unità immobiliare di civile abitazione				
destinazione	superficie lorda m ²	coefficiente di destinazione	coefficiente di piano	superficie convenzionale m ²
lotto 3 (327 sub 2) Annesso rustico	143	1,00	1,00	142,64
	-	1,00	1,00	-
		1,00	1,00	-
		0,00	1,00	-
		0,00	1,00	-
Totale superficie lorda m ² =	143	Totale superficie convenzionale m ² =		142,64
CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE - desunto dalla tabella dei comparabili				
lotto 3 (327 sub 2) Annesso rustico	143 -	valore dei comparabili	€	66.000,00
spese di regolarizzazione delle difformità amministrative e catastali accertate (comprese)				€ -
valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione				€ 66.000,00
valore totale				€ 66.000,00
valore quota di Proprietà (1/1)		66.000,00	1	€ 66.000,00
valore di mercato della quota complessiva oggetto di E.I. (arrotondato)				€ 66.000,00
riduzione percentuale per vizi occulti e vendita giudiziaria			15%	-€ 9.900,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA (1/1) DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA				€ 56.100,00
TOTALE (arrotondato)				€ 56.000,00

Riepilogo:

1-A) Valore di MERCATO del Lotto 3	€	66.000,00
------------------------------------	---	------------------

1-B) Valore di VENDITA GIUDIZIARIA del lotto 3	€	56.000,00
--	---	------------------

8 QUESITO 8: COMODA DIVISIONABILITA' ⁶

8.1 GIUDIZIO

Divisibile ma non opportuno in termini di convenienza e/o opportunità.

8.2 SEPARAZIONE QUOTA

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

8.3 DIVISIONE TOTALE

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

8.4 VALORE QUOTA

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

Valore di mercato (stima) della quota (1/1)	Lotto 3 =	€	66.000,00
Valore di vendita giudiziaria della quota (1/1)	Lotto 3 =	€	56.000,00

⁶ Il principio della comoda divisibilità del bene in comunione

La Cassazione del 24.3.2016 n. 5870 ha stabilito che la non comoda divisibilità ex art. 720 cc si realizza quando sussistono i seguenti presupposti: irrealizzabilità fisica del frazionamento; impossibilità di realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, (il godimento autonomo non deve essere compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi); la necessità (per avere il frazionamento) di opere complesse e/o di notevole costo; un deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero bene.

I principi generali per la formazione delle quote in sede di divisione

In sede di divisione la formazione delle singole parti (o quote) presenta sempre numerosi problemi. I principi che si seguono per formare le singole quote possono essere riassunti in questo modo:

- il valore dei beni assegnati in divisione (ad ogni singolo contitolare) deve corrispondere al valore della quota di ogni singolo titolare
- ogni porzione deve comprendere una parte di ogni bene presente nella comunione (principio di omogeneità), al fine di evitare che un dato bene sia assegnato ad un soggetto specifico, privando gli altri contitolari della loro quota parte sul bene.

Il principio astratto e generale è quello desumibile dall'art. 718 cc il quale attribuisce a ciascun contitolare il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti.

Il principio generale (previsto dal legislatore) che ipotizza una divisione (frazionamento) per ogni singolo bene compreso nella comunione si può scontrare con la realtà concreta nella quale non tutti i beni sono frazionabili (o divisibili) ecco che occorre prevedere delle eccezioni (testuali) o riconoscere un margine di discrezionalità al soggetto che procede alla formazione delle quote e delle porzioni.

Il bene è comodamente divisibile quando:

- sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento
- che, tramite il frazionamento, possano formarsi delle parti separate del bene senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi
- che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene
- e che il frazionamento non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso

Il contenuto del principio di comoda divisibilità può essere anche desunto indicando dei parametri negativi, sussiste non comoda divisibilità di un immobile quando,

- sotto l'aspetto strutturale è impossibile realizzare fisicamente il frazionamento del bene,
- oppure quando è impossibile realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento,
- oppure quando l'autonomo e libero godimento del bene derivante dal frazionamento è compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi,
- oppure quando sono richieste opere complesse e/o di notevole costo.

(Cass., civ. sez. II, del 24 marzo 2016, n. 5870)

9 QUESITO 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI

9.1 NOTE

Si richiama quanto segue:

- Cfr. punto 1.1-2 su diritti e beni, 1.4 su descrizione e 1.5 su necessità di interventi urgenti
- Cfr. punto 2.4 (situazione catastale) e 3.1-3.3 (situazione amministrativa, ...)
- Cfr. punto 6 (Vincoli e oneri)

9.2 CONCLUSIONI E RIEPILOGO

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima che si compone di n. 27 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito e riepiloga segue:

Lotto 3

⇒ BENE: **annesso agricolo e area pertinenziale**

⇒ VALORE DI STIMA: € **66.000,00**

⇒ PREZZO A BASE D'ASTA: € **56.000,00** (Valore vendita giudiziaria)



L'ESPERTO STIMATORE dott./geom. SIMONE BERNARDI

(SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI ART. 21 D.LGS. N. 82/2005 E S.M.I.)

ALLEGATI

26 di 27

ELENCO ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:

- [Allegato 1.](#) Atto/i di provenienza
[Allegato 2.](#) Elenco delle formalità aggiornato e note

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- [Allegato 3.](#) Estratto di mappa
[Allegato 4.](#) Ortofoto/Geosit
[Allegato 5.](#) Visure catastali
[Allegato 6.](#) Elaborati Planimetrici (**NON PRESENTE**)
[Allegato 7.](#) Planimetrie catastali

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

- [Allegato 8.](#) Documentazione amministrativa

RILIEVO FOTOGRAFICO:

Allegato 9. Documentazione fotografica

ALTRI DOCUMENTI:

Allegato 10. Tabella di valutazione (Riepilogo valori)

Allegato 11. Tabella di stima MCA (Comparabili)

Allegato 12. Schema descrizione immobile

Allegato 13. Scheda sintetica e indice

Allegato 14. Certificati anagrafici

Allegato 15. Scheda grafici/sovrapposizioni

Note finali ⁷

⁷ Note conclusive e inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali e/o dell'intero complesso condominiale (cui non può essere esteso l'accertamento).
4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti/prescrizioni ex Dlgs. 81/008 e s.m. (PSC, Fascicolo dell'opera, ...)
5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
7. Allo stato non è possibile verificare eventuale sussistenza di credito d'imposta derivanti da bonus fiscali (ristrutturazione, efficientamento, ...)
8. Si precisa che ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene (si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno, quindi, a carico dell'aggiudicatario; non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici. Il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura (così pure non l'esperto non sarà tenuto a dimettere documentazione a terzi, ad eccezione delle sole parti della presente procedura, ovvero parte creditrice/debitrice).
9. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non a indagini ambientali; riparazione e/o adeguamento impianti; acquisizione di certificazioni in genere; sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti; assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate; tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti, ...)
10. Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servizi, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo
11. Tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta

Perimetro del "mandato" di esperto stimatore

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza del solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità insorte in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

Rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, quali ad esempio:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
 - b) procedure espropriative per pubblica utilità;
 - c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
 - d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
 - e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
 - f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
 - g) provvedimenti di sequestro penale;
 - h) domande giudiziali;
 - i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - j) convenzioni urbanistiche;
 - k) convenzioni matrimoniali;
 - l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente;
 - n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
 - o) contratti di locazione ultratrennuali con canone giudicato vile;
 - p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
 - q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
 - r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
 - s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
 - t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
 - u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale
- Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.