

Esperto stimatore: **dott e geom. Simone Bernardi**

Iscritto all'Albo dei Geometri di Vicenza al n. 2139
Iscritto all'Albo dei CTU Tribunale di Vicenza al N. 471
Recognised European Valuer (TEGOVA) Rev-IT/CNGeGL/2023/1
con studio in Rosà (VI) alla via Campagnola 15/B
telefono 0424 581.902
E-mail: info@simonebernardi.it
Pec: info@pec.simonebernardi.it

TRIBUNALE DI VICENZA
CANCELLERIA FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE
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 23

LOTTO **1** [Sovizzo/Gambugliano ¹⁹⁵m. 1-2-794-795]

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)
del 22/05/2025



INDICE

INDICE	2
0 PREMESSE – INTRODUZIONE	4
QUESITO.....	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
SCHEMA SINTETICA E INDICE.....	5
1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARA 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.....	9
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	9
2 Quesito 2: STORIA CATASTALE	10
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI.....	10
2.2 VARIAZIONI STORICHE	10
2.3 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA	10
2.4 CONFINI.....	10
3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA	11
3.1 TITOLI URBANISTICI	11
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'	11
3.3 ABUSI.....	11
3.4 SANABILITA' E COSTI	11
4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'	12
4.1 METODO DI VALUTAZIONE.....	12
4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI.....	13
4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO.....	13
4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO	13
4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	14
4.6 FORME DI PUBBLICITA'	14
5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO	15
5.1 DEBITORE.....	15
5.2 LOCAZIONE.....	15
5.3 COMODATO	15
5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	15
5.5 AFFITTO AZIENDA.....	15

5.6	ALTRO	15
5.7	SINE TITOLO	15
5.8	OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	15
6	Quesito 6: VINCOLI E ONERI	16
6.1	PERTINENZE.....	16
6.2	USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE.....	16
6.3	SERVITU'	16
6.4	CONVENZIONI EDILIZIE.....	16
6.5	VINCOLI STORICO-ARTISTICI.....	16
6.6	CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA	16
6.7	PRELAZIONE AGRARIA	16
6.8	ALTRI VINCOLI O ONERI	16
6.9	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	16
6.10	RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.).....	16
7	Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI	17
7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE	17
7.2	REGIME PATRIMONIALE	17
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.....	17
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI.....	17
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE.....	18
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.....	18
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE	18
8	Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'	20
8.1	GIUDIZIO	20
8.2	SEPARAZIONE QUOTA.....	20
8.3	DIVISIONE TOTALE	20
8.4	VALORE QUOTA.....	20
9	Quesito 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI	21
9.1	NOTE	21
9.2	CONCLUSIONI E RIEPILOGO	21
	ALLEGATI	22
	ELENCO ALLEGATI	22

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 con appuntamento presso gli immobili staggiti (oltre a accessi precedenti);
- in data 21/05/2025 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 1

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura	Fall. n. 172/2014 R.G.E.	Lotto 1
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	Terreno agricolo in stato di abbandono/incolto	cfr pag. 21
Ubicazione	I beni sono siti tra via Tommasetto e Via Pozzetti del Comune di Sovizzo località Gambugliano (VI), a un paio di chilometri dal centro cittadino di località	cfr pag. 7
Dati Catastali attuali	Comune di SOVIZZO (Codice M436B) Sezione GAMBUGLIANO – C.T. – foglio 5° 1 (1) Unità negoziale 1 – LOTTO 1 <ul style="list-style-type: none"> • mn. 1: qualità seminativo, classe 6, superficie are 28 ca 00, R.D. € 4,34 – R.A. € 7,95 • mn. 2: qualità bosco ceduo, classe 5, superficie are 42 ca 90, R.D. € 1,55 – R.A. € 0,89 • mn. 794: qualità seminativo arborato, classe 6, superficie are 00 ca 30, R.D. € 0,05 – R.A. € 0,09 • mn. 795: qualità seminativo arborato, classe 6, superficie are 00 ca 03, R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01 *** 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	sup. catastale totale ca. mq. 7.123	cfr pag. 8/9
Stato	Incolto/abbandono	cfr pag. 21
Situazione urbanistico/edilizia	Si richiama quanto indicato nel punto 3 del rapporto di stima (zona agricola E2)	cfr pag. 11
Valore di mercato, OMI	Lotto 1 = € 15.000,00 (quindicimila/00)	cfr pag. 13
Date/valori comparabili reperiti	Si richiama quanto indicato al punto 4.2, 4.3 e 4.4 del rapporto di stima	cfr pag. 13
Valore di vendita forzata proposto	Lotto 1 = € 13.000,00 (tredicimila/00)	cfr pag. 13
Vendibilità/appetibilità	sufficiente	cfr pag. 14
Possibili interessati	Confinanti, nuovi interessati	cfr pag. 14
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	

¹ VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N. 33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n. 151580.1/2024) (cfr. [Allegato 5](#)).

	specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza)	cf. pag. 14
Occupazione	Non occupato – stato abbandonato	cf. pag. 15
Problemi particolari – informazioni utili – criticità	si richiama quanto indicato nelle Note (9.1): <ul style="list-style-type: none"> • 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) 	cf. pag. 21
Allegati	Vedi elenco	cf. pag. 22

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

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

1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)

b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **SOVIZZO** (Codice M436B) Sezione **GAMBUGLIANO** – C.T. – foglio **5°** ³

(2) Unità negoziale 1 – **LOTTO 1**

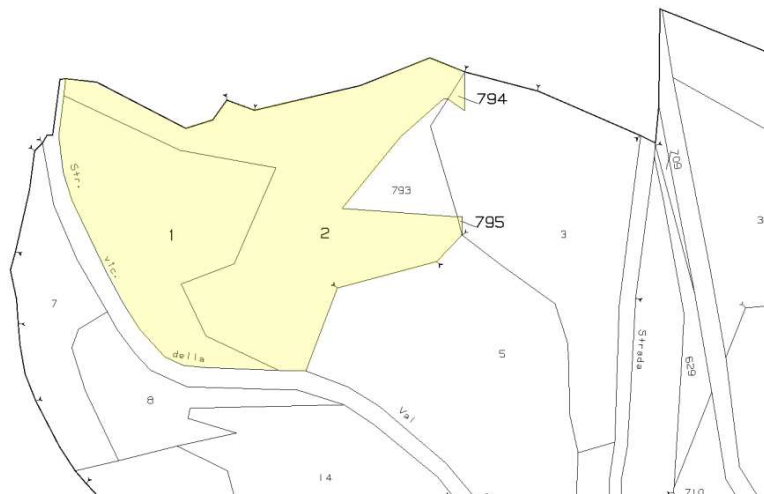
- **mn. 1:** qualità seminativo, classe 6, superficie are 28 ca 00, R.D. € 4,34 – R.A. € 7,95
- **mn. 2:** qualità bosco ceduo, classe 5, superficie are 42 ca 90, R.D. € 1,55 – R.A. € 0,89
- **mn. 794:** qualità seminativo arborato, classe 6, superficie are 00 ca 30, R.D. € 0,05 – R.A. € 0,09
- **mn. 795:** qualità seminativo arborato, classe 6, superficie are 00 ca 03, R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01

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 tra via Tommasetto e Via Pozzetti del Comune di Sovizzo località Gambugliano (VI), a un paio di chilometri dal centro cittadino di località.

7 di 23

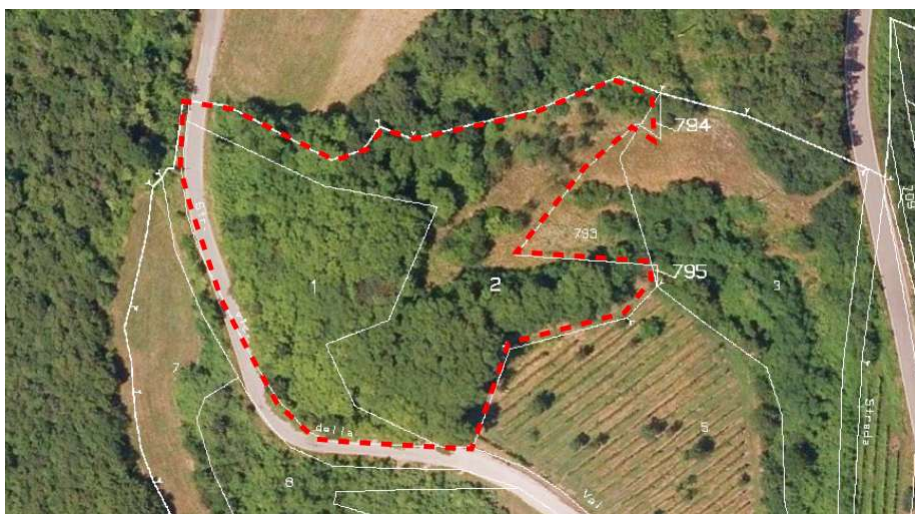


IMG 1.

Estratto di Mappa
individuazione beni: **Sovizzo/Gambugliano – fg. 5 – mn. 1-2-794-795**

² 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](#)).

³ VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N. 33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n. 151580.1/2024) (cfr. [Allegato 5](#)).



IMG 2. ORTOFOTO/GEOSIT
individuazione beni



IMG 3. GOOGLE MAPS
individuazione beni

1.4 DESCRIZIONE

Trattasi di terreni (sup. catastale totale ca. mq. 7.123 attualmente incolti e/o destinati a bosco con seguenti caratteristiche:

Giacitura: pendio

Coltura: attualmente incolto e/o bosco

Forma: irregolare

Esposizione: discreta

Caratteristiche zona: i terreni in oggetto sono ubicati nel Comune di Gambugliano (VI), in un'area collinare prevalentemente agricola/boschiva e raggiungibile dalla strada pubblica Via Tommasetto. I terreni sono posti a metà strada tra il centro cittadino di Gambugliano (circa km 2,5) e la località di Valle (circa km 2,4). L'intorno risulta prevalentemente boschivo/agricolo/pascolo e a minima densità abitativa.

Caratteristiche zone limitrofe: zona agricola, boschiva.

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 (+3,00 km). E' presente una rete di trasporto pubblico (autobus) che però non raggiunge direttamente la zona in trattazione.

Principali servizi offerti dalla zona: presso il centro cittadino di Gambugliano e/o Sovizzo sono presenti negozi al dettaglio.

Si richiama il relativo allegato fotografico (cfr. [Allegato 9](#)).



RILIEVO FOTOGRAFICO



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

Trattasi di terreni incolti.

1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Non trattato in quanto terreni.

2 QUESITO 2: STORIA CATASTALE

2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Comune di **SOVIZZO** (Codice M436B) Sezione **GAMBUGLIANO** – C.T. – foglio **5°**⁴

(1) Unità negoziale 1 – **LOTTO 1**

- **mn. 1:** qualità seminativo, classe 6, superficie are 28 ca 00, R.D. € 4,34 – R.A. € 7,95
- **mn. 2:** qualità bosco ceduo, classe 5, superficie are 42 ca 90, R.D. € 1,55 – R.A. € 0,89
- **mn. 794:** qualità seminativo arborato, classe 6, superficie are 00 ca 30, R.D. € 0,05 – R.A. € 0,09
- **mn. 795:** qualità seminativo arborato, classe 6, superficie are 00 ca 03, R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01

2.2 VARIAZIONI STORICHE

- **m.n. 1**
11/09/2024: VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N. 33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n. 151580.1/2024).
30/06/1971: Impianto meccanografico del 30/06/1971.
- **m.n. 2-794-795**
11/09/2024: VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N. 33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n. 151580.1/2024).
30/06/1971: FRAZIONAMENTO n. 481 in atti dal 16/01/1986.

10 di 23

2.3 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

Il compendio immobiliare *de quo* risulta:

- conforme

- non conforme

Gli immobili staggiti non risultano da aggiornare catastalmente trattandosi di soli terreni. 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 **SOVIZZO** (Codice M436B) Sezione **GAMBUGLIANO** – C.T. – foglio **5°** – mn. **1, 2, 794, 795**

a nord: foglio 2°
ad est: mapp. nn. 3, 793, 3, 5
a sud: strada pubblica (Via Tommasetto)
a ovest: strada pubblica (Via Tommasetto)

⁴ VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N. 33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n. 151580.1/2024) (cfr. [Allegato 5](#)).

3 QUESITO 3: REGOLARITA' URBANISTICA

3.1 TITOLI URBANISTICI ⁵

Relativamente agli immobili – trattandosi di soli terreni – è stata presentata domanda in data 22/04/2025 pratica SUAP n. BRNSMN74S08A703G-22042025-2138 di CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato con prot. 5866/2025 del 24/04/2025 (cfr. [Allegato 8](#)) dal quale si rileva che:

CERTIFICA
che le aree censite in catasto alla sezione B foglio 5 particelle 1 e 2 sono classificate come: zone agricole: sottozona E2 area agricola (29) - Vincoli: paesaggistico: aree boscate - idrogeologico / forestale - Fasce di rispetto: stradale -
che le aree censite in catasto alla sezione B foglio 5 particelle 794 e 795 sono classificate come: zone agricole: sottozona E2 area agricola (29) - Vincoli: paesaggistico: aree boscate - idrogeologico / forestale - Fasce di rispetto: ---

3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Non rinvenuta (terreni).

3.3 ABUSI

Non rinvenuti (terreni).

3.4 SANABILITA' E COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, si evidenzia, pertanto, che allo stato non risultano oneri di regolarizzazione/aggiornamento amministrativo. Sanabilità 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**

⁵ 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

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 trattato vista la metodologia adottata.

4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO⁶

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

Lotto 1 = € **15.000,00** (quindicimila/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 epidemica⁷, alle influenze sul mercato

⁶ Vedi anche note conclusive sulle aggiudicazioni in asta.

⁷ Vedi nota del II 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

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 sufficiente: 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, ...

4.6 FORME DI PUBBLICITA'

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici⁸ 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).

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.

⁸ 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: non coltivato (incolto).

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).

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.

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 compravendita in data 25.07.2008 rep. 43480/13508 in notar G. Di Marco, trascritto a Vicenza il 14/08/2008 ai nn. 17857/11304

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

Come da provenienza «... i beni acquistati non rientrano nella comunione legale dei beni tra loro acquistati ...».

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

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

Atto di compravendita in data 25.07.2008 rep. 43480/13508 in notar G. Di Marco, trascritto a Vicenza il 14/08/2008 ai nn. 17857/11304

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 21.05.2025):

- **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): Gambugliano – C.T. fg. 5 mn. 1-2-794-795 (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): Gambugliano – C.T. fg. 5 mn. 1-2-794-795 (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): Gambugliano – C.T. fg. 5 mn. 1-2-794-795 (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 21/05/2025), 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): Gambugliano – C.T. fg. 5 mn. 1-2-794-795 (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 omissis E DEI SOCI omissis**” e contro (fra altri) il debitore
Immobili colpiti (fra altri): Gambugliano – C.T. fg. 5 mn. 1-2-794-795 (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
Immobili colpiti (fra altri): Gambugliano – C.T. fg. 5 mn. 1-2-794-795 (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.](#)).

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, 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 di **SOVIZZO** (Codice M436B) Sezione **GAMBUGLIANO** – C.T. – foglio **5°⁹**

(3) Unità negoziale 1 – **LOTTO 1**

- **mn. 1:** qualità seminativo, classe 6, superficie are 28 ca 00, R.D. € 4,34 – R.A. € 7,95
- **mn. 2:** qualità bosco ceduo, classe 5, superficie are 42 ca 90, R.D. € 1,55 – R.A. € 0,89
- **mn. 794:** qualità seminativo arborato, classe 6, superficie are 00 ca 30, R.D. € 0,05 – R.A. € 0,09
- **mn. 795:** qualità seminativo arborato, classe 6, superficie are 00 ca 03, R.D. € 0,01 – R.A. €

⁹ VARIAZIONE TERRITORIALE del 11/09/2024 Pratica n. VI0151580 in atti dal 11/09/2024 LEGGE REGIONE VENETO 29/12/23, N. 33 proveniente dal comune di GAMBUGLIANO (D902) (n. 151580.1/2024) (cfr. [Allegato 5](#)).

0,01

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](#)):

Riepilogo:

1-A) Valore di MERCATO del Lotto 1	€	15.000,00
------------------------------------	---	-----------

ALLEGATO		10		
LOTTO		1		
Valutazione estimativa dell'alloggio e dei locali accessori				
Fallimento n. 172/2014 RGE				
ubicato nel Comune di SOVIZZO/GAMBUGLIANO in Via Tommasetto				
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN BASE ALLA SUPERFICIE CATASTALE DA VISURA ATTUALE (consistenza stato dei luoghi, priva di accertamento/riconfinazione)				
Comune di SOVIZZO/GAMBUGLIANO - fg. 5 Catasto Terreni (C.T.)				
terreni	mn.	terreni 1-2-794-795		
terreni	mn.	terreni		
terreni	mn.			
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
parte residenziale <i>fabbricato</i>	-	0,00	1,00	-
parte rurale <i>fabbricato</i>	-	0,00	1,00	-
terreni agricoli <i>terreni</i>	7.123	1,00	1,00	7.123
		0,00	1,00	-
		0,00	1,00	-
Totale superficie lorda m ² =		Totale superficie convenzionale m ² =		7.123
CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE - desunto dalla tabella dei comparabili				
parte residenziale <i>fabbricato</i>	-	valore dei comparabili	€	-
parte rurale <i>fabbricato</i>	-	valore dei comparabili	€	-
terreni agricoli <i>terreni</i>	1	valore dei comparabili	€	15.000,00
spese di regolarizzazione delle difformità amministrative e catastali accertate				
valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione				
	1		€	15.000,00
valore totale				
			€	15.000,00
valore quota di Proprietà (1/1)				
		15.000,00	1	€ 15.000,00
valore di mercato della quota complessiva oggetto di E.I.				
			€	15.000,00
riduzione percentuale per vizi occulti e vendita giudiziaria				
			15%	-€ 2.250,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA (1/1) DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA				
			€	12.750,00
TOTALE (arrotondato)				€ 13.000,00

1-B) Valore di VENDITA GIUDIZIARIA del lotto 1	€	13.000,00
--	---	-----------

8 QUESITO 8: COMODA DIVISIONABILITA' ¹⁰

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 1 =	€	15.000,00
Valore di vendita giudiziaria della quota (1/1)	Lotto 1 =	€	13.000,00

¹⁰ 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. 23 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito e riepiloga segue:

Lotto 1

⇒ BENE:	terreno agricolo (attualmente incolto/abbandonato)
⇒ VALORE DI STIMA:	€ 15.000,00
⇒ PREZZO A BASE D'ASTA:	€ 13.000,00 (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

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.** Planimetria catastali (**NON PRESENTE**)

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

Note finali ¹¹

¹¹ 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. D.lgs. 81/008 e s.m.i. (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, agibilità, ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura...); interventi di bonifica derivanti da 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 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 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
Di 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 dei soli 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 inserite 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 imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri 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 procedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultranovennali 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.