



Tribunale di VICENZA

Cancelleria FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE A CARICO DI
Fallimento [REDACTED]

Fall. n. **29/2025 RF**

Giudice Delegato: [REDACTED]
Curatore fall.re: [REDACTED]

RAPPORTO DI STIMA^(REV.01)

LOTTO **1 - 2**

[1: Carrè ^{fg}5 | ^{mm} 516 sub 1]
[2: Carrè ^{fg}5 | ^{mm} 817/1-1337-1436/1-1473/2-1513/2]

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)
del 05/11/2025

1 di 42



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	7
1.1 DIRITTO	7
1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)	7
1.3 UBICAZIONE	7
1.4 DESCRIZIONE.....	9
1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI.....	14
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	15
2 Quesito 2: STORIA CATASTALE	16
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI – VARIAZIONI STORICHE	16
2.2 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA	16
2.3 CONFINI.....	17
3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA.....	18
3.1 TITOLI URBANISTICI	18
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'.....	20
3.3 ABUSI.....	20
3.4 SANABILITA' E COSTI	20
4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'	22
4.1 METODO DI VALUTAZIONE	22
4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	28
4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO.....	29
4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO	29
4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	29
4.6 FORME DI PUBBLICITA'	30
5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO.....	31
5.1 DEBITORE	31
5.2 LOCAZIONE.....	31
5.3 COMODATO	31
5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	31
5.5 AFFITTO AZIENDA.....	31
5.6 ALTRO	31

5.7	SINE TITOLO	31
5.8	OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	32
6	Quesito 6: VINCOLI E ONERI	33
6.1	PERTINENZE.....	33
6.2	USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE.....	33
6.3	SERVITU'	33
6.4	CONVENZIONI EDILIZIE.....	33
6.5	VINCOLI STORICO-ARTISTICI.....	33
6.6	CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA	33
6.7	PRELAZIONE AGRARIA	33
6.8	ALTRI VINCOLI O ONERI	33
6.9	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	33
6.10	RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.)	33
7	Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI	34
7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE	34
7.2	REGIME PATRIMONIALE	34
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.....	34
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI.....	34
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE	38
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.....	38
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE	38
8	Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'	40
8.1	GIUDIZIO	40
8.2	SEPARAZIONE QUOTA.....	40
8.3	DIVISIONE TOTALE	40
8.4	VALORE QUOTA.....	40
9	Quesito 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI	41
9.1	NOTE	41
9.2	CONCLUSIONI E RIEPILOGO	41
	ALLEGATI	41
	ELENCO ALLEGATI	41

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 «... per la stima dei beni immobili individuati in allegato...».

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto geom. Simone (Marco) Bernardi nato a [REDACTED] nominato esperto stimatore per la procedura in epigrafe, premesso che:

- 1) è iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza al [REDACTED]
- 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, elenco sintetico formalità ipotecarie;
- è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti per acquisizione della documentazione amministrativa (edilizio-urbanistica) e/o CDU presso il Comune competente ed evasa dallo stesso;
- il sopralluogo è avvenuto in data 05/06/2025 (alla presenza del curatore nominato) e aggiornato il 21/10/2025 con appuntamento presso gli immobili staggiti (oltre a accessi precedenti).

4 di 42



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 CONCORDATA

LOTTO 1 – 2

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura	Fall. n. 29/2025 R.G.E.	Lotto 1-2
Giudice Delegato	dott.ssa XXXXXXXXXX	
Esperto stimatore	Geom. Simone Bernardi	
Dritto venduto	per la quota di 1/1 di proprietà	cfr pag. 7
Tipologia bene	terreni vari e annesso rustico in quota 2/12	cfr pag. 9
Ubicazione	I beni sono siti in Via Padre Girolamo Apolloni (lato sud del fabbricato fronteggiante via Tincato), in centro cittadino del Comune di Carrè (VI)	cfr pag. 7
Dati Catastali attuali	(1) Unità negoziale 1 – LOTTO 1 Comune di Carrè (Codice B835) – C.F. – foglio 5° 1. mn. 516 sub 1: categoria D/8, rendita euro 4.530,00 – VIA PADRE GIROLAMO APOLLONI n. SNC Piano T-1 *** (2) Unità negoziale 2 – LOTTO 2 Comune di CARRÈ (Codice B835) – C.F. – foglio 5° 1. mn. 817 sub 1: categoria F/1, consistenza 245 m² – VIA PADRE GIROLAMO APOLLONI n. SNC Piano T 2. mn. 1337: categoria F/1, consistenza 3 m² – VIA ROMA Piano T 3. mn. 1436 sub 1: categoria F/1, consistenza 240 m² – VIA PADRE GIROLAMO APOLLONI n. SNC Piano T 4. mn. 1473 sub 2: categoria F/1, consistenza 855 m² – VIA PADRE GIROLAMO APOLLONI n. SNC Piano T 5. mn. 1513 sub 2: categoria F/4 – VIA PADRE GIROLAMO APOLLONI n. SNC Piano S1 ** 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	
Metri quadri	sup. ragg./conv. tot. mq. 1.432,72 (lotto 1) sup. catastale totale ca. mq. 1.343 oltre al mn. 1513/2 sub 2 (lotto 2)	cfr pag. 9
Stato	Scarso/appena sufficiente	cfr pag. 41
Situazione urbanistico/edilizia	Si richiama quanto indicato nel punto 3 del rapporto di stima	cfr pag. 18
Valore di mercato, OMI	Valore di mercato (stima) della quota (1/1) Lotto 1 = € 235.000,00 Lotto 2 = € 180.000,00 Valore totale = € 415.000,00	cfr pag. 29

Date/valori comparabili reperiti	Si richiama quanto indicato al punto 4.2, 4.3 e 4.4 del rapporto di stima	cfr pag. 28
Valore di vendita forzata proposto	Valore di vendita giudiziaria della quota (1/1) Lotto 1+2 = € 350.000	cfr pag. 41
Vendibilità/appetibilità	Scarsa/appena sufficiente	cfr pag. 41
Possibili interessati	Confinanti, nuovi interessati	cfr pag. 29
Iniziative di vendita	siti telematici: [REDACTED] [REDACTED] Portale Vendite Pubbliche (PVP) [REDACTED] ... ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza)	cfr pag. 30
Occupazione	Parzialmente del lotto 1	cfr pag. 31
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. punto 6 (Vincoli e oneri)	cfr pag. 41
Allegati	Vedi elenco	cfr pag. 41

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

- (3) Unità negoziale 1 (**LOTTO 1**) e Unità negoziale 2 (**LOTTO 2**)
- [REDACTED] – proprietà x 1/1

1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)

b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

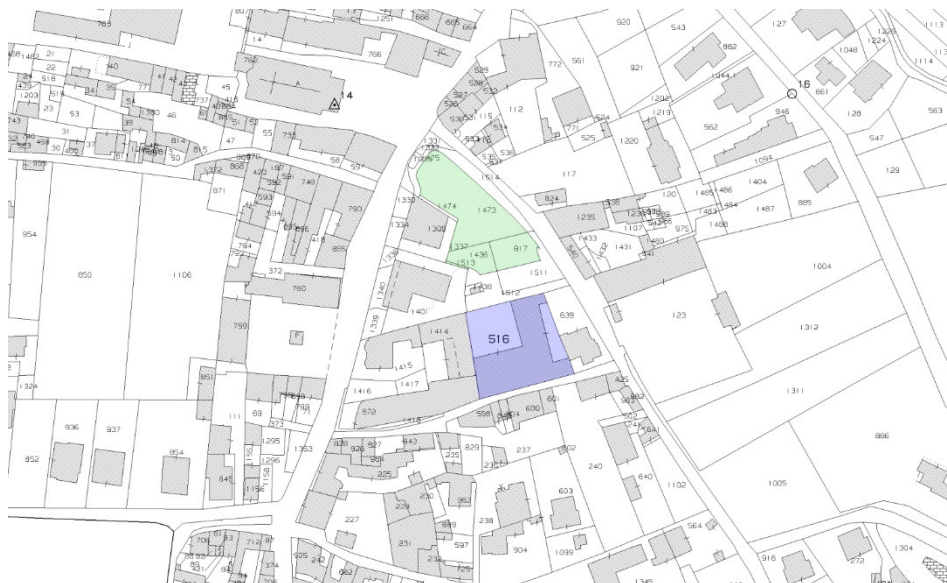
- (4) Unità negoziale 1 – **LOTTO 1**
Comune di Carrè (Codice B835) – C.F. – foglio 5°
2. mn. 516 sub 1: categoria D/8, rendita euro 4.530,00 – VIA PADRE GIROLAMO APOLLONI n. SNC Piano T-1

(5) Unità negoziale 2 – **LOTTO 2**
Comune di CARRÈ (Codice B835) – C.F. – foglio 5°
6. mn. 817 sub 1: categoria F/1, consistenza 245 m² – VIA PADRE GIROLAMO APOLLONI n. SNC Piano T
7. mn. 1337: categoria F/1, consistenza 3 m² – VIA ROMA Piano T
8. mn. 1436 sub 1: categoria F/1, consistenza 240 m² – VIA PADRE GIROLAMO APOLLONI n. SNC Piano T
9. mn. 1473 sub 2: categoria F/1, consistenza 855 m² – VIA PADRE GIROLAMO APOLLONI n. SNC Piano T
10. mn. 1513 sub 2: categoria F/4 – VIA PADRE GIROLAMO APOLLONI n. SNC Piano S1
**

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

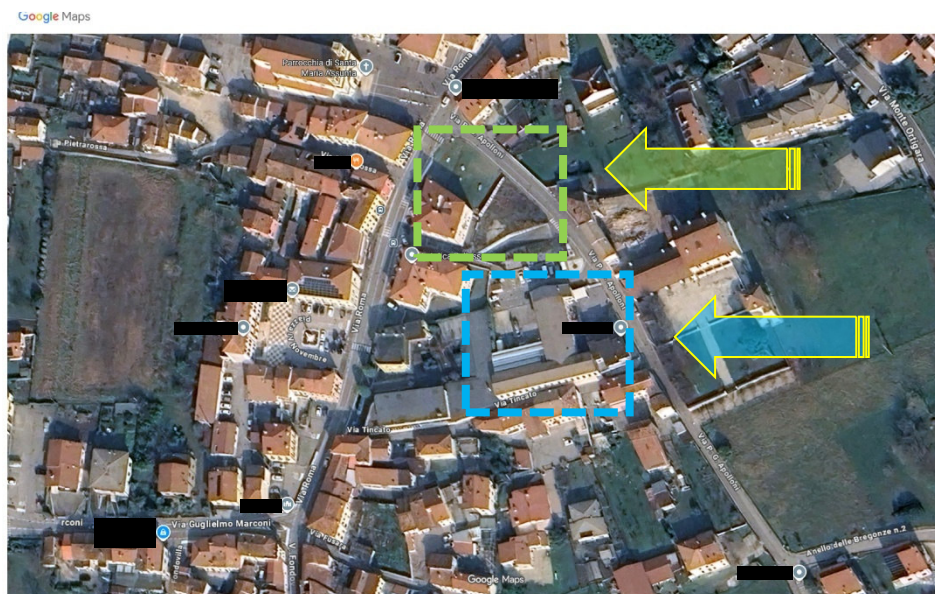
Il compendio immobiliare è sito in Via Padre Girolamo Apolloni (lato sud del fabbricato fronteggiante via Tincato), in centro cittadino del Comune di Carrè (VI).



IMG 1. Estratto di Mappa: indiv. beni: Carrè – fg. 5 – 516/1... (LOTTO 1) e mn. 817/1-1337- (LOTTO 2)



IMG 2. ORTOFOTO/GEOSIT: indiv. beni: Carrè – fg. 5 – 516/1... (LOTTO 1) e mn. 817/1-1337- (LOTTO 2)



IMG 3. GOOGLE MAPS: indiv. beni: Carrè – fg. 5 – 516/1...(LOTTO 1) e mn. 817/1-1337- (LOTTO 2)

1.4 DESCRIZIONE

Lotto 1

Trattasi di unità immobiliare articolata su due livelli fuori terra ad uso produttivo (sup. ragg./conv. tot. mq. 1.432,72 circa) realizzato in epoca risalente (perlopiù in precario/scarso stato manutentivo/conservativo) e utilizzato parte quale magazzino/laboratorio (porzione concessa in locazione) e restante quale ex magazzino/deposito abbandonato dell'attività, inserito in lotto a forma trapezoidale (mn. 516 di mq. 1456 catastali) posto in prossimità dell'aggregato abitativo e/o centro cittadino e risultando non perfettamente ben inserito nel contesto (quantomeno per l'attività esercitata).

Per quanto alla distribuzione interna, si richiama la documentazione in atti (planimetria catastale), con a p.terra: zona produttiva (vari magazzini, tettoia, cella frigo, v ...) e zona amministrazione (uffici, disimpegno, scale, c.t. laddove è indicato servizio igienico); al p.primo: zona produttiva (vari magazzini, disimpegni, scale, montacarichi, ...) e zona amministrazione (ufficio, servizio igienico, disimpegno, scale)

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Strutture portanti: fondazioni in c.a.

Strutture verticali: blocchi in cls e/o muratura;

Copertura: a falde con struttura in latero-cemento;

Forometria esterna: serramenti con profilo metallico a vetro singolo (per alcuni l'oscuramento è dato da avvolgibili in pvc e/o legno);

Caratteristiche edilizie/costruttive/impiantistiche:

Pavimentazione interna: differenziata a seconda delle zone (cemento liscio parte produttiva, moquette parte amministrativa, piastrelle per servizi igienici, pietra naturale per scale);

Rivestimento pareti: presente in alcuni locali (rivestimento con pannelli in polistirolo espanso e/o pannelli in materiale isolante);

Impianti: parziali (presente elettrico su parte concessa in locazione, non verificabili su restante porzione, anche per mancanza di utenze)

Caratteristiche zona: l'unità immobiliare in oggetto è ubicata in Via Padre Girolamo Apolloni (lato sud del fabbricato fronteggiante via Tincato), in centro cittadino del Comune di Carrè (VI)¹, con un

¹ In termini spaziali, il Comune di Carrè (VI) confina con: Chiuppano, Lugo di Vicenza, Piovene Rocchette, Zanè, Zugliano.

traffico ordinario. Il contesto circostante risulta edificato – normale densità insediativa – prevalente a destinazione abitativa/commerciale/direzionale.

Caratteristiche zone limitrofe: zona abitativa/commerciale/direzionale, adiacente a borgo cittadino.

Principali collegamenti pubblici (km): strade provinciale SP116 *Caltrano* (0,20 km) la quale rende agevole all'immissione nell'autostrada A31 *Valdastico* (+1,50 km). È presente una rete di trasporto pubblico (autobus) nelle vicinanze ove è ubicato l'immobile in trattazione.

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

Lotto 2

Trattasi di aree urbane e/o terreni edificabili (inseriti in PUA) in parte inerbati (con presenza di alcuni elementi lapidei e/o materiale di risulta) e in parte incolti e/o con arbusti spontanei (anche con presenza di recente pavimentazione in asfalto) delimitati da recinzione di cantiere (sup. catastale totale ca. mq. 1.343 oltre al mn. 1513/2); il tutto con seguenti caratteristiche:

Giacitura: parte pressoché piana, lieve pendenza per regimazione acque superficiali

Coltura: attualmente inerbata e/o incolto

Forma: irregolare

Caratteristiche zona: l'unità immobiliare in oggetto è ubicata tra Via Padre Girolamo Apolloni e la centrale Via Roma, in centro cittadino del Comune di Carrè (VI)², con un traffico ordinario. Il contesto circostante risulta edificato – normale densità insediativa – prevalente a destinazione abitativa/commerciale/direzionale.

Caratteristiche zone limitrofe: zona abitativa/commerciale/direzionale, adiacente a borgo cittadino.

Principali collegamenti pubblici (km): strade provinciale SP116 *Caltrano* (0,20 km) la quale rende agevole all'immissione nell'autostrada A31 *Valdastico* (+1,50 km). È presente una rete di trasporto pubblico (autobus) nelle vicinanze ove è ubicato l'immobile in trattazione.

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

Si richiama: allegati catastali (cfr. [Allegato 3-4-5](#)) e il relativo allegato fotografico (cfr. [Allegato 9](#)).

<>

RILIEVO FOTOGRAFICO

(1) Unità negoziale 1 – **LOTTO 1**



Foto 1. Vista (esterna) nord (fg. 5 – mn. 516/1)



Foto 2. Vista (esterna) nord/ovest (fg. 5 – mn. 516/1)

² In termini spaziali, il Comune di Carrè (VI) confina con: Chiuppano, Lugo di Vicenza, Piovene Rocchette, Zanè, Zugliano.



Foto 3. Vista (esterna) nord/est (fg. 5 – mn. 516/1)



Foto 4. Vista (esterna) est (fg. 5 – mn. 516/1)

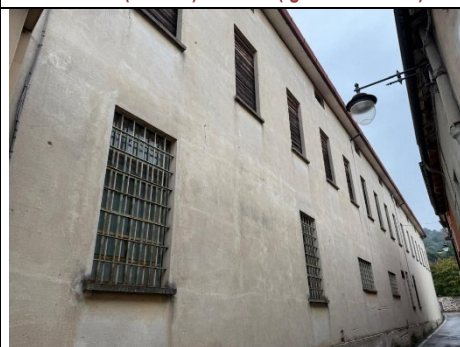


Foto 5. Vista (esterna) sud/ovest (fg. 5 – mn. 516/1)



Foto 6. Vista (esterna) sud/est (fg. 5 – mn. 516/1)



Foto 7. Vista interna (fg. 5 – mn. 516/1)

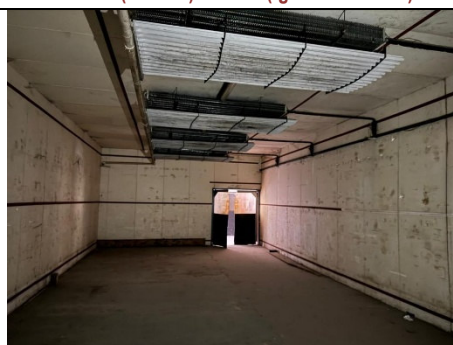


Foto 8. Vista interna (fg. 5 – mn. 516/1)



Foto 9. Vista interna (fg. 5 – mn. 516/1)

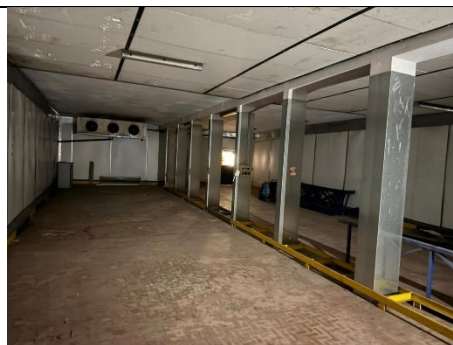


Foto 10. Vista interna (fg. 5 – mn. 516/1)

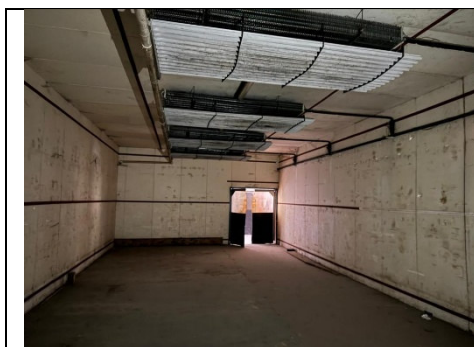


Foto 11. Vista interna (fg. 5 – mn. 516/1)

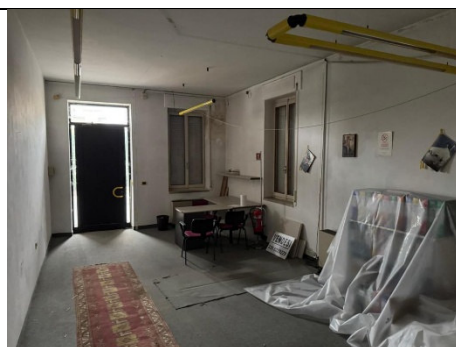


Foto 12. Vista interna (fg. 5 – mn. 516/1)

(2) Unità negoziale 2 – LOTTO 2



Foto 13. Vista (esterna) nord (fg. 5 – mn. 817-1337..)



Foto 14. Vista (esterna) est (fg. 5 – mn. 817-1337..)



Foto 15. Vista (esterna) est (fg. 5 – mn. 817-1337..)



Foto 16. Vista (esterna) est (fg. 5 – mn. 817-1337..)



Foto 17. Vista (esterna) panoramica (fg. 5 – mn. 817-1337..)

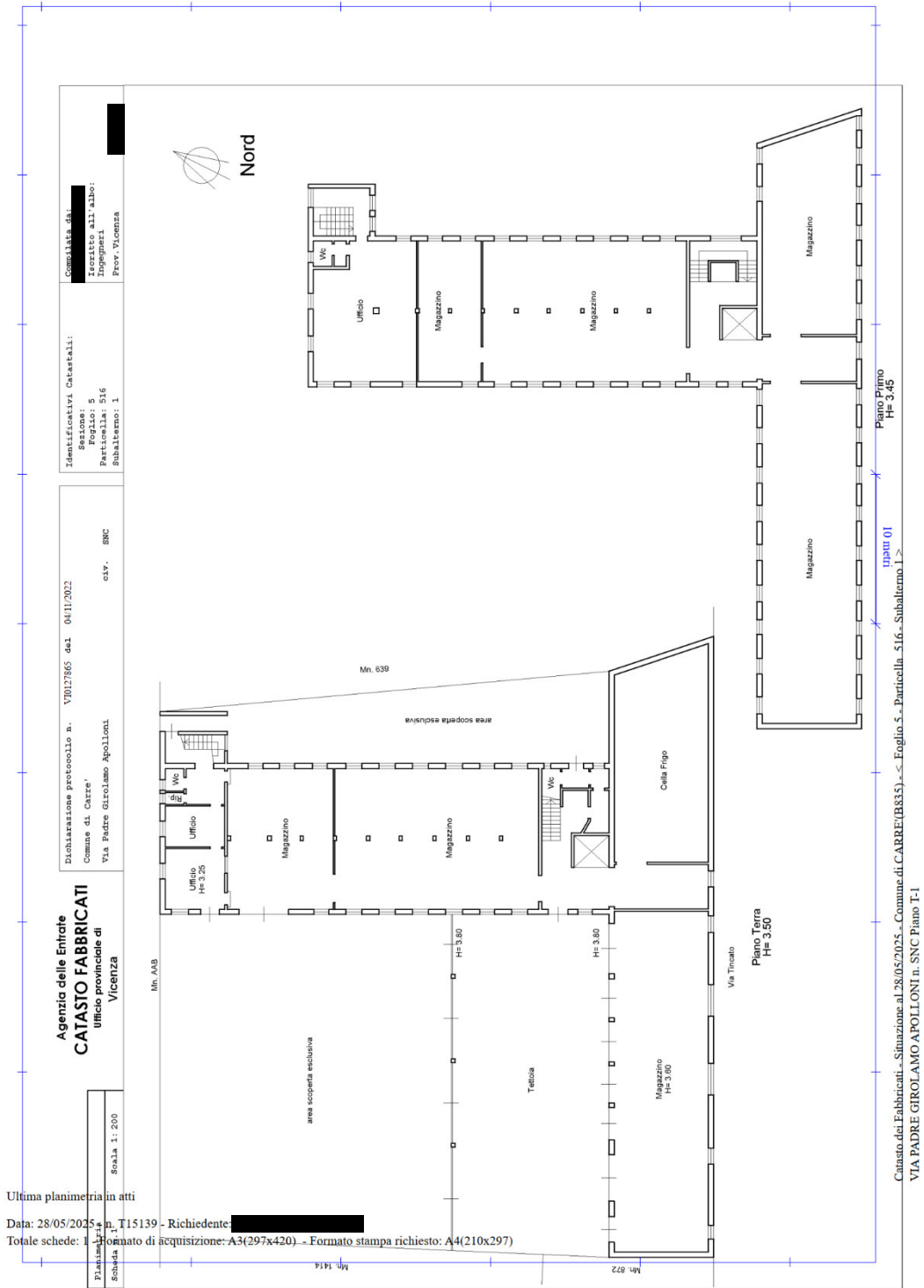
Per una migliore ed esaustiva comprensione dello stato di fatto dei luoghi si richiama l'allegato relativo al rilievo fotografico completo effettuato in sede di sopralluogo/hi (cfr. [Allegato 9](#)).

Unità negoziale 1 – LOTTO 7

Di seguito documentazione catastale e sovrapposizione.

PLANIMETRIE CATASTALI (scala adattata)

Data: 28/05/2025 - n. T15139 - Richiedente



IMG 4.

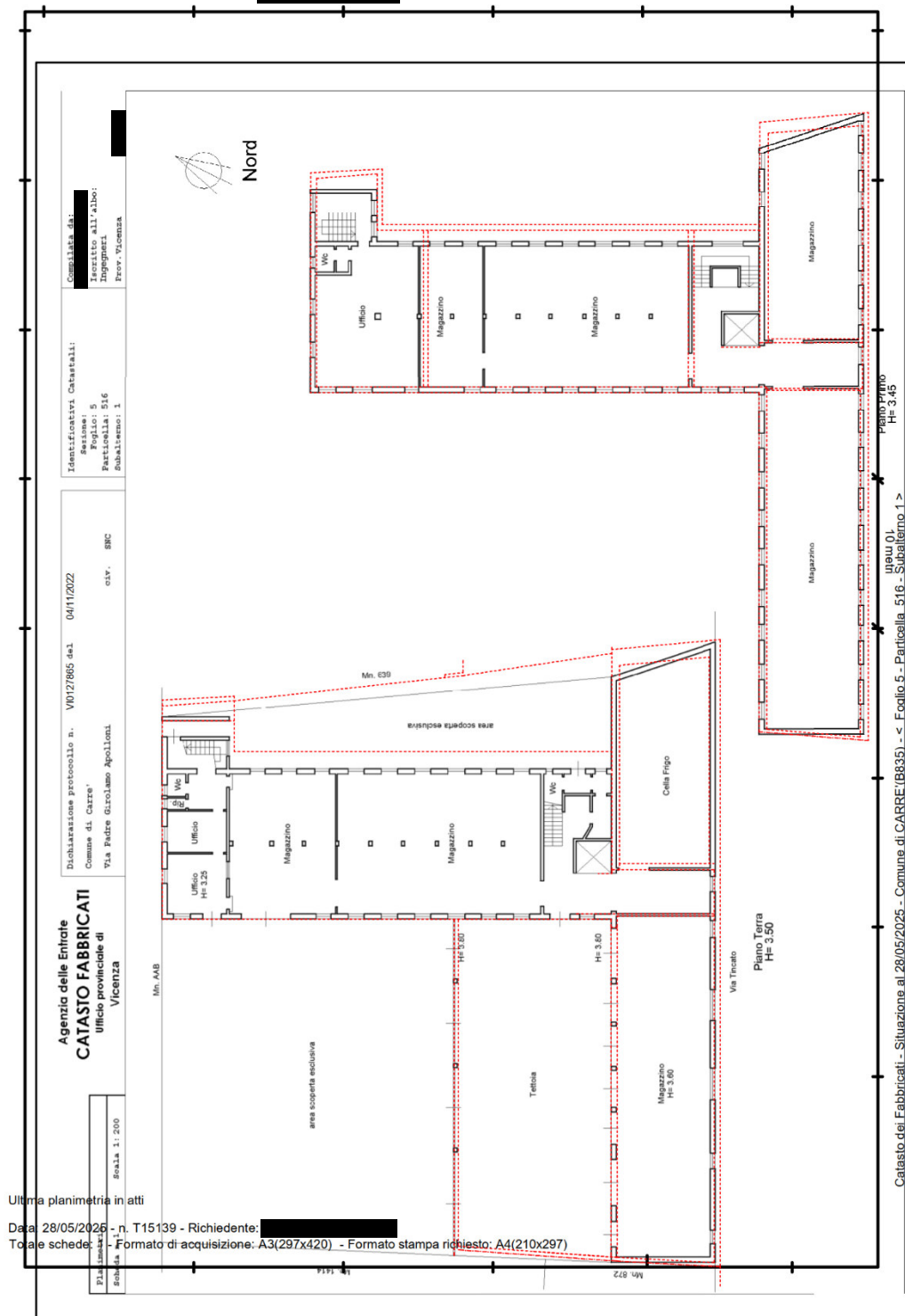
PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 1

Mn. 516 sub 1 (da Documentazione presente in banca dati)

13 di 42

PLANIMETRIE CATASTALI (scala adattata) **sovrapposizione**

Data: 28/05/2025 - n. T15139 - Richiedente [REDACTED]



14 di 42

IMG 5.

PLANIMETRIA CATASTALE **LOTTO 1**

Mn. 516 sub 1 (da Documentazione presente in banca dati)

1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI

Il fabbricato (lotto 1) complessivamente risulta in stato precario/scasso di manutenzione generale, presenta diffuse fessurazioni e zone di infiltrazione accompagnate da esfoliazione, scrostamenti, macchie e aloni sulle superfici delle pareti; alla presenza (all'interno dei locali e sull'area esterna) di materiale da lavorazione e/o da cantiere. Lo stato dell'immobile come rinvenuto ne comporta

quantomeno un intervento di ristrutturazione generale pesante (e/o sostituzione edilizia, fermo restando la fattibilità urbanistico-edilizia).

Per il restante compendio trattasi di terreni (lotto 2) in parte inerbati (con presenza di alcuni elementi lapidei e/o materiale di risulta) e in parte incolti e/o con arbusti spontanei (anche con presenza di recente pavimentazione in asfalto) delimitati da recinzione di cantiere.

1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Lotto 1: Non trattato.

Lotto 2: non trattato in quanto terreni.

2 QUESITO 2: STORIA CATASTALE

2.1 DATI CATASTALI ATTUALI – VARIAZIONI STORICHE

(3) Unità negoziale 1 – **LOTTO 1**

Comune di Carrè (Codice B835) – C.F. – foglio 5°

1. **mn. 516 sub 1**

22/08/2023: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/08/2023 Pratica n. VI0115762 in atti dal 22/08/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 115762.1/2023)

07/11/2022: VARIAZIONE del 04/11/2022 Pratica n. VI0127865 in atti dal 07/11/2022 RIDEFINIZIONE DI CORTE (n. 127865.1/2022)

(6) Unità negoziale 2 – **LOTTO 2**

Comune di Carrè (Codice B835) – C.F. – foglio 5°

1. **mn. 817 sub 1**

07/11/2022: (ALTRE) del 04/11/2022 Pratica n. VI0127866 in atti dal 07/11/2022 INS. AREA URBANA DA FRAZIONAMENTO (n. 127866.1/2022)

2. **mn. 1337**

02/10/2006: DIVISIONE del 02/10/2006 Pratica n. VI0201424 in atti dal 02/10/2006 DIVISIONE (n. 45692.1/2006)

3. **mn. 1436 sub 1**

07/11/2022: VARIAZIONE del 04/11/2022 Pratica n. VI0127898 in atti dal 07/11/2022 INS. AREA URBANA DA FRAZIONAMENTO (n. 127898.1/2022)

4. **mn. 1473 sub 2**

07/11/2022: VARIAZIONE del 04/11/2022 Pratica n. VI0127873 in atti dal 07/11/2022 INS. AREA URBANA DA FRAZIONAMENTO (n. 127873.1/2022)

5. **mn. 1513 sub 2**

30/11/2022: Variazione del 29/11/2022 Pratica n. VI0138883 in atti dal 30/11/2022 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 138883.1/2022)

Si richiamo i relativi allegati (cfr. [Allegato 6 e segg.](#)).

2.2 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

Il compendio immobiliare *de quo* risulta:

Unità negoziale 1 **LOTTO 6**

☐ - conforme

☒ - non conforme

Gli immobili staggiti risultano da aggiornare catastalmente stanti le difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti (e/o quanto rinvenuto in banca dati catastale) e quello rilevato in sede dei sopralluoghi che comportano la necessità di correzione/variazione catastale che con pratica 3SPC al C.T. e partica Docfa al C.F. (fermo restando eventuali riconduzioni di natura civilistica). Le difformità principali si riferiscono a modifiche interne per diversa distribuzione delle ripartizioni interne ed il rivestimento isolante su alcuni locali; prospettiche dovute al differente posizionamento delle aperture; della sagoma sia planimetrica dovuta alla non regolarità geometrica del fabbricato oltre alla realizzazione di una tettoia esterna nell'angolo sud est; volumetriche relativamente alla quota d'imposta delle linee di gronda e/o dell'andamento del terreno/asse stradale e delle falde. Costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria)

2.4 Costi regolarizzazione catastale

=

€ **compresi**

Unità negoziale 2 – **LOTTO 2**

☒ - conforme

☐ - non conforme

Gli immobili staggiati 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

2.3 CONFINI

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

Verificata la posizione dei mappali indicati, si ritiene opportuna una doppia descrizione delle coerenze, per cui si avrà:

Unità negoziale 1 **LOTTO 1**

Comune di **Carrè** (Codice B835) – C.F. – **foglio 5° - mn. 516**

a nord: mapp. nn. 1401-1512

ad est: mapp. nn. 639

a sud: Via Tincato

a ovest: mapp. n. 1414

Unità negoziale 2 – **LOTTO 2**

Comune di **Carrè** (Codice B835) – C.F. – **foglio 5° - mn. 817/1-1337-1436/1-1473/2-1513/2**

a nord: mapp. nn. 1475

ad est: mapp. nn. 1514-1511-1512-1308

a sud: mapp. nn. 1511-1512-1308-1401-1474

a ovest: mapp. nn. 1401-1308-1474-1475

3 QUESITO 3: REGOLARITA' URBANISTICA

3.1 TITOLI URBANISTICI ³

Relativamente alla legittimità dei fabbricati, giusta richiesta accesso ai documenti amministrativi Numero istanza: 190 depositata il 25/06/2025 al Numero protocollo 6000/2025 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente ed evasa successivamente dallo stesso, il competente Ufficio Tecnico del Comune ha messo a disposizione la seguente documentazione (cfr. [Allegato 8](#))

1) Fabbricato produttivo:

- Licenza di Costruire n. 41 del 26.01.1959, intestata al precedente proprietario [REDACTED] per costruzione magazzino, [inizio lavori del 20.05.1960](#);
- Licenza di Costruire n. 41 del 11.05.1960, intestata al precedente proprietario [REDACTED] per costruzione di fabbricato ad uso magazzino, [inizio lavori del 20.05.1960](#);
- Permesso di Abitabilità del 23/05/1962, [fine lavori 30.04.1962](#);
- Licenza Edilizia prot. n. 1866 del 05.10.1973, intestata al precedente proprietario [REDACTED] per costruire una tettoia per ricovero automezzi;
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 1050/85 del 26.04.1985, intestata al precedente proprietario ditta [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di pavimentazione del cortile di pertinenza del fabbricato esistente;
- Concessione Edilizia n. 4145/88 del 15.02.1989, intestata al precedente proprietario ditta [REDACTED] per l'esecuzione di varianti interne del fabbricato commerciale di proprietà costituenti nella traslocazione degli uffici dal Piano Primo al Piano Terra e del magazzino del Piano Terra al Piano Primo;
- S.C.I.A. pratica n. 02471740247-15102020-1717, intestata proprietario [REDACTED] per manutenzione straordinaria per il rifacimento della copertura di una tettoia, [inizio lavori 21/12/2020](#), [fine lavori 27/04/2024](#).

2) Piano di riqualificazione PIRUEA:

- Autorizzazione a costruire n. 449 del 06.03.1944, intestata al precedente proprietario [REDACTED] per costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione sul map. n. 78;
- Autorizzazione di occupazione prot. n. 619 del 02.04.1952;
- Autorizzazione alla demolizione del 08.05.1968, intestata al precedente proprietario [REDACTED] per la demolizione dei fabbricati esistenti suo mapp. nn. 75-420-511-468-76-78 e parte 521;
- Licenza del 31.08.1968, intestata al precedente proprietario [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato industriale sul map. n. 72, [inizio lavori 17.05.1968](#);
- [Permesso di Abitabilità del 26.02.1970](#) (richiesta del 26.01.1970);
- Delibera di Consiglio Comunale n° 48 del 28.11.2003 e successiva delibera della Giunta Regione Veneto n° 0591 del 05.03.2004 relativa all'approvazione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.);

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

- Convenzione Urbanistica rep. n. 442 del 01.06.2004 e rep. n. 443 del 04.06.2004 per la realizzazione del programma integrato, finalizzato alla riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area prospiciente il municipio del comune di Carrè;
- Delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 24.01.2005 relativa alle determinazioni per riorganizzazione delle aree destinate ad uso pubblico del programma integrato di intervento di riqualificazione urbana dell'area prospiciente la sede municipale;
- Delibera di Giunta Comunale n° 32 del 31.03.2005 per individuazione del primo stralcio del programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area prospiciente il municipio (non pertinente se non rampa);
- Permesso di Costruire n. 2640 del 04/04/2005, pratica edilizia n. 148/04, intestato a [REDACTED] per demolizione di due fabbricati residenziali mapp. nn. 493 e 521, inizio lavori 13.04.2005;
- Permesso di Costruire n. 3769 del 08.05.2007, pratica edilizia n. 222/2006, intestato alla proprietaria [REDACTED] per demolizione di un fabbricato esistente lungo la via P. G. Apolloni map. n. 78;
- Permesso di Costruire n. 10127 del 06.12.2007, pratica edilizia n. 176/2004, intestato alla proprietaria [REDACTED] per costruzione di un fabbricato residenziale e commerciale all'interno del programma integrato di riqualificazione urbanistica denominato "Corte Marcone", mapp. nn. 1335 e 1338 (ora 1401), inizio lavori 26.08.2008 (non pertinente se non rampa);
- Autorizzazione n. 13/09 del 01/06/2009, pratica edilizia n° 33/09, intestata alla proprietaria [REDACTED] per nuovo passo carraio e collocazione segnale di passo carrabile (non pertinente se non rampa);
- Delibera di Giunta Comunale n° 59 del 10.06.2010 per modifica della delibera della G.C. n. 32 del 1.03.2005 con la quale è stato individuato il primo stralcio del PIRUEA dell'area in via Roma prospiciente la sede municipale (non pertinente se non rampa);
- Dichiarazione di decadenza prot. n. 7439/2011 del 19.10.2011, pratica edilizia n. 176/2004, relativa al P. di C. n. 10127 del 06.12.2007 (non pertinente se non rampa);
- Permesso di Costruire prot. n. 7490/2011 del 20.10.2011, pratica edilizia n° 94/11, intestato alla proprietaria [REDACTED] per rinnovo permesso di costruire per decadenza dei termini in variante in sanatoria al Permesso di Costruire prot. n. 10127 del 06/12/2007, relativo al Piano Interrato e parzialmente Piano Primo con cambio destinazione d'uso (da residenziale ad artigianale), map. n. 1338 (ora 1401) (non pertinente se non rampa);
- Permesso di Costruire prot. n. 5931 del 27.07.2012, pratica edilizia n° 36/2012, intestato alla proprietaria [REDACTED] per nuovo permesso di costruire per decorrenza dei termini in variante in parziale sanatoria al Permesso di Costruire prot. n. 10127 del 06/12/2007, relativo al Piano Secondo, map. n. 1338 (ora 1401), fine lavori del 02.08.2021 (non pertinente);
- Delibera di Giunta Comunale n° 47 del 29.08.2016 per approvazione accordo ex art. 6 della legge regionale 23/04/2004 n. 11 del PIRUEA denominato "Corte Marcone";
- Permesso di Costruire prot. n. 10794 del 21.12.2016, pratica edilizia n. 53/2016, intestato alla proprietaria [REDACTED] per sistemazione area prospiciente la chiesa all'interno dell'ambito del programma integrato di riqualificazione urbanistica e ambientale (P.I.R.U.E.A.) denominato "Corte Marcone", mapp. nn. 78, 817, 1436, inizio lavori del 25.01.2017 e fine lavori del 31.05.2017;
- CILA prot. n. 3982 del 16.05.2018, pratica edilizia n. 54/2018, intestata alla proprietaria [REDACTED] per riempimento di area esterna, map. n. 1473, inizio lavori 17.05.2018;
- Cessione di beni immobili e costituzione di servitù ad uso pubblico in attuazione di obbligo urbanistico, rep. n. 784 del 09.12.2019 del Segretario del Comune di Carrè (non pertinente);

- Delibera di Giunta Comunale n° 23 del 27.04.2020 per approvazione variante al programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (PIRUEA) "Corte Marcone" – secondo stralcio;
- Convenzione Urbanistica rep. n. 787 del 11.06.2020 per la modifica alla Convenzione per la realizzazione del programma integrato, finalizzato alla riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area prospiciente il municipio del comune di Carrè;
- Permesso di Costruire n. 1667 del 16.02.2021, pratica edilizia n° 76/2020, intestato alla proprietaria [REDACTED] per opere di urbanizzazione del programma integrato di riqualificazione urbanistica edilizia e ambientale (P.I.R.U.E.A.) denominato "Corte Marcone" – secondo stralcio, mapp. nn. 1337-1436-1473-817, [inizio lavori del 12/04/2021](#);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA prot. n. 5749 del 27.05.2022, [pratica edilizia n. 75/2022](#), intestata alla proprietaria [REDACTED] per variante alle opere di urbanizzazione di cui al Permesso di Costruire nr. 76/2020 del 16/02/2021;
- Determina n. 71 del 11.05.2023 per approvazione certificato di collaudo tecnico amministrativo finale delle opere di urbanizzazione nell'ambito del P.I.R.U.E.A. denominato "Corte Marcone" - secondo stralcio- ed integrazione impegno di spesa;
- Determina n. 79 del 17.05.2023 per approvazione certificato di collaudo tecnico amministrativo finale delle opere di urbanizzazione nell'ambito del P.I.R.U.E.A. denominato "Corte Marcone" - secondo stralcio- ed integrazione impegno di spesa – rettifica mappali soggetti a cessione;
- Cessione di beni immobili in attuazione di obbligo urbanistico, rep. n. 798 e rep. n. 799 del 29.05.2023 del Segretario del Comune di Carrè.

Relativamente agli immobili è stata presentata richiesta con registrazione protocollo n. 5983 del 25-06-2025 di CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato con Protocollo Prot_Par 0006709 del 17-07-2025 C.D.U. n. 20/2025 - Comune di Carrè (cfr. [Allegato 8](#)) cui si rinvia.

3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Si richiama quanto indicato al precedente punto.

3.3 ABUSI

Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità (Lotto 1) rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione): le difformità principali si riferiscono a modifiche interne per diversa distribuzione delle ripartizioni interne ed il rivestimento isolante su alcuni locali; prospettiche dovute al differente posizionamento delle aperture; della sagoma sia planimetrica dovuta alla non regolarità geometrica del fabbricato oltre alla realizzazione di una tettoia esterna nell'angolo sud est; volumetriche relativamente alla quota d'imposta delle linee di gronda e/o dell'andamento del terreno/asse stradale e delle falde, 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).

Per quanto al lotto 2, trattasi di terreni ineditati (quantomeno per la parte fuori terra), con le previsioni dell'attuale strumento urbanistico (Piano degli Interventi e PUA in atti).

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 sanatoria, ovvero rimessione in pristino e/o fiscalizzazione delle porzioni non sanabili, fermo restando rispetto civilistico), 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 e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile.

3.4 Costi regolarizzazione edilizio-urbanistica = **compresi,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).

(Lotto 1)

Metodo di stima: si ricorre al

Costo di Ricostruzione

Nel **metodo del costo** si suppone che il valore di mercato del fabbricato possa essere stimato in base al costo di ricostruzione deprezzato, ossia all'ipotetico costo di costruzione del fabbricato esistente e al suo deprezzamento maturato nel tempo.

Il valore di mercato del fabbricato è quindi stimato come costo opportunità, ossia nel costo ipotetico di un'opera già realizzata, che verosimilmente non sarà ricostruita né identica né equivalente.

Il costo di ricostruzione deprezzato è dunque un prezzo di conto definito ai fini della stima del valore del fabbricato e a questi fini segue le regole della metodologia di valutazione.

Il **costo di ricostruzione** di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo. In altri termini il costo di ricostruzione è il costo di costruzione a nuovo di un'opera preesistente.

Il **Cost Approach** è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

E' detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta nella stima di edifici, impianti, equipaggiamenti, attrezzature e macchine destinate a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno.

L'impiego del Cost Approach è altresì suggerito nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi.

Si tratta in sostanza di immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.

Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Questo principio "stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato." (International Valuation Standards GAVP pag. 32)

In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Il prezzo di transazione può discostarsi dal prezzo di equilibrio costituito dal costo di sostituzione, per esempio se alcune caratteristiche del bene non corrispondono a quanto cerca l'acquirente o se desidera poter disporre immediatamente del bene.

Nel primo caso si avrebbe una svalutazione, nel secondo una sopravvalutazione.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio
- la stima del deprezzamento

La stima del valore del terreno può essere eseguita con criterio comparativo di mercato, i costi con procedimento comparativo riguardo ad opere o interventi simili, oppure analitico (computo metrico estimativo).

IL COSTO DI RICOSTRUZIONE

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il suddetto costo si distingue in:

- costo di ricostruzione (reproduction cost) propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione;

- costo di rimpiazzo (replacement cost), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

1- Costi tecnici di costruzione

a) diretti

- Costo di costruzione opere edilizie edificio

- Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte

b) indiretti

- Oneri di urbanizzazione

- Oneri professionali

- Costi allacciamento servizi

- Spese generali

- Spese commercializzazione

c) oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti

d) utile del promotore sul proprio capitale di rischio

E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico

Procedimento empirico

La stima empirica del costo medio di un'opera, un intervento, una lavorazione avviene per comparazione in presenza di dati di confronto di tipologie edilizie simili a quella in valutazione.

Procedimento analitico

Il *computo metrico estimativo* stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico dei costi unitari e totali.

Lo schema contabile comprende la individuazione delle lavorazioni, le schede dei mezzi d'opera, la individuazione delle quantità, l'analisi dei prezzi unitari ed, infine, del computo metrico estimativo propriamente detto.

Il computo metrico estimativo ha due classificazioni

Classificazione per materiali e lavorazioni

- Si basa sulla organizzazione del cantiere

- Si articola in categorie di lavoro

- La caratteristica è la corrispondenza tra classi/elementi fisici e legame tra fattori produttivi e parti fisiche

Classificazione per funzioni

(Norma UNI 8290–Metodi di classificazione e codificazione degli elementi tecnici della costruzione)

- Si basa sul sistema tecnologico, su prestazioni e funzioni

-Si articola in classi di unità tecnologiche ed elementi tecnici

-La caratteristica è che nella stessa classe possono comparire lavorazioni diverse

IL DEPREZZAMENTO

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali.

1. Obsolescenza fisica
2. Obsolescenza funzionale
3. Obsolescenza economica

OBSOLESCENZA FISICA

Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso.

Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione.

Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

OBSOLESCENZA FUNZIONALE

Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti.

Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche i, infine, l'efficienza energetica.

OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo.

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO

L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento.

Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica.

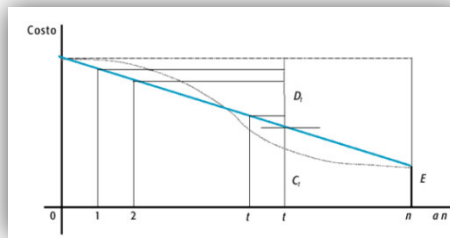
L'ammortamento ha, in genere, tre finalità:

- la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene;
- la ricostituzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione;
- la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

La funzione valore-tempo

Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica

Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica



Funzione valore-tempo lineare

Il deprezzamento lineare sottintende quote annuali costanti Q . Calcolate dividendo il costo a nuovo, diminuito del ricavo dell'eventuale eliminazione, per il numero degli anni

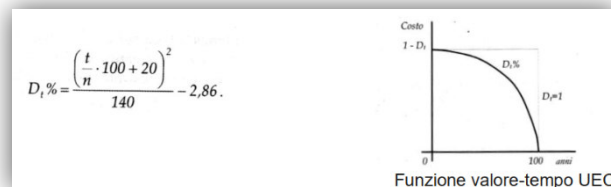
$$Q = \frac{C - E}{n}$$

Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E=0$), la formula si semplifica nel modo seguente

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale $D\%$, in modo che all'inizio per $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per $t=n$ il deprezzamento percentuale è del 100%

26 di 42



Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:

1- In caso di deterioramento fisico

a) eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento

b) ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla data di stima.

2- In caso di deterioramento funzionale

a) eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione

b) ineliminabile,

b.1) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;

b.2) con la stima dei mancati redditi capitalizzati o della differenza di valore tra la condizione di piena funzionalità e lo stato attuale di obsolescenza

3- In caso di obsolescenza economica

con la stima dei mancati redditi capitalizzati o del minor valore tra la condizione di assenza e presenza dello stato di obsolescenza.

(ed ancora)

Deprezzamento

Gli edifici e i fabbricati in genere sono soggetti nel tempo a un processo di deprezzamento, ossia a un processo di progressiva perdita del loro valore economico in termini reali. Le principali cause del **deprezzamento** dei fabbricati sono il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna.

Il **deterioramento fisico (physical deterioration)** è causato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti del fabbricato con il trascorrere del tempo e da cause accidentali. La perdita di valore risulta dalla riduzione della capacità del fabbricato di offrire i servizi per i quali è destinato; per alcune parti del fabbricato il deterioramento può essere recuperato con interventi di manutenzione differita come riparazioni, ripristini, ecc., mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica a intervenire.

CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO

Come sopra detto si adotta il criterio del valore di riproduzione/ricostruzione a nuovo deprezzato, ottenuto applicando al valore di ricostruzione a nuovo un coefficiente di decremento K che esprime sia la vetustà fisica che il superamento tecnologico e funzionale del fabbricato : $K = (1 - D)$ dove D = degrado o vetustà, superamento tecnico o funzionale ottenuto secondo la formula $D = (A+20)^2 / 140 - 2,86$ con A che raffigura il rapporto percentuale tra l'età del manufatto e la sua vita complessiva.

“Con tale formula il degrado viene valutato non come un ammortamento ma, in modo molto più aderente alla realtà, con valori crescenti al crescere della vetustà del manufatto: è noto universalmente che il degrado di qualunque bene non ha infatti un andamento costante nel tempo, ma è molto più lento nei primi anni di vita per poi divenire molto celere all'approssimarsi della fine della vita utile.” (Flavio Paglia – Stima e Rating Immobiliare” Ed. EPC libri. - Roma 2005). Al proposito si rileva che la struttura è ormai soggetta ad un evidente superamento tecnologico e normativo ma soprattutto funzionale con una sostanziale difformità dell'intero impianto dagli standard qualitativi e dimensionali delle moderne strutture. Dovendo individuare un indice di vita complessiva dell'edificio si può affermare che la sua completa “morte funzionale”, che non è intesa come completa demolizione dell'edificio ma come impossibilità di proseguire la medesima attività all'interno dell'edificio, dovrebbe concretizzarsi entro non più di 5 anni intendendo che, oltre tali limiti temporali, i requisiti e gli standard specifici, unitamente a imposizioni normative oggi non quantificabili, rendano impossibile il servizio.

<|>

(Lotto 2)

Metodologia estimativa adottata

La metodologia di stima è suggerita dalla natura del bene (terreno edificabile) idoneo ad essere trasformato.

L'approccio estimativo è individuato nel **procedimento del valore di trasformazione**, che si connota in via generale come differenza tra il valore di mercato del prodotto finito ed il costo necessario per la trasformazione.

La stima del valore di trasformazione, intesa come stima del valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato, può essere espressa dal seguente algoritmo di calcolo:

$$VT = \frac{Vm - [Ctc + (Ou + Cg) + \frac{(Ofc + Ofa + Ot) + Up}{(1 + r)^n}]}{1}$$

dove:

Fattori di trasformazione			
	Valore dell'edificio realizzabile	Vm	valore di mercato del prodotto trasformato
		Coi	costo opere idoneizzazione
Ct costi di trasformazione	costi diretti	Csc	costo di trasformazione sup. coperte
		Cse	costo di trasformazione sup. scoperte
		Ctc	costi di costruzione
	costi indiretti	Oup	oneri urbanizz. U1
		Ous	oneri urbanizz. U1
		Oucc	contributi concessionari sul C costr
Oneri	Cg costi di gestione	Op	onorari professionali
		Sg	spese generali
		Sc	spese di commercializzazione
	Of oneri per interessi passivi dell'investimento	Ofc	oneri finanziari relativi alla quota di debito per i costi della trasformazione (Ct)
		Ofa	oneri relativi alla quota di debito da trasformare (Vt)
		Ot	altri oneri (spese e relativi interessi passivi per l'acquisto del bene da trasformare)
	Up		profitto del promotore immobiliare sui ricavi (Vm)

$1/(1+r)$	= fattore di sconto
r	tasso di sconto commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo, generalmente assunto pari ai rendimenti dei titoli di stato con scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento. Nella fattispecie BTP a "n" anni
Σni	durata complessiva del processo di trasformazione. I costi di trasformazione assumono la forma di flussi d'entrata e di uscita nell'ambito di un orizzonte temporale definito/definibile. In sostanza, poiché il processo di trasformazione è diacronico (i fattori monetari che intervengono sono differiti nel tempo durante tutto l'arco temporale della trasformazione), per sommare algebricamente i flussi si dovranno rendere monetariamente equivalenti, scontandoli all'attualità (epoca della stima).
$(1+i)^n-1$	fattore di capitalizzazione Una quota dei capitali erogati è fornita dal sistema bancario e gli interessi passivi sono calcolati con riferimento agli anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso tra il momento in cui si ipotizza l'esborso di denaro e il momento in cui viene conclusa l'operazione (vendita dell'ultima frazione d'immobile realizzato)
i	tasso di capitalizzazione utilizzato per il calcolo di "OF". Il tasso "i" rappresenta il saggio d'interesse unitario annuo richiesto dall'ente erogante il prestito, affinché il promotore immobiliare possa pagare tutti gli attori che intervengono nel processo di edificazione. Esso viene desunto dalla consultazione di fonti di tipo economico, indipendentemente dalla capacità di ogni singolo promotore di poter accedere al credito (imprenditore ordinario). Nella fattispecie Eur Irs (a "n" anni) + spread

Il procedimento di trasformazione si svilupperà nelle seguenti operazioni:

1. Definizione della **tempistica** dell'operazione;
2. Determinazione del valore di mercato **Vm** del bene trasformato all'istante finale della trasformazione;
3. Determinazione dei costi diretti e indiretti **Ct** della trasformazione;
4. Determinazione degli oneri finanziari **Of** relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno;
5. Determinazione del profitto del promotore **Up**;
6. Determinazione degli oneri indiretti **Ot** (spese per l'acquisto + oneri finanziari) relativi all'acquisto del bene da trasformare (terreno) espressi come percentuale del valore incognito;
7. **Attualizzazione** del valore all'istante iniziale dell'operazione (momento di stima) e **risoluzione dell'equazione** del valore.

Tempistica dell'operazione

La durata dell'intera operazione immobiliare viene fissata in un tempo come ipotizzata nella relativa tabella di calcolo.

Le fasi principali sono le seguenti:

fase	denominazione	descrizione
0	Acquisto dell'area	Momento della stima
n1	Fase preliminare	Periodo di tempo intercorrente tra la data d'acquisto dell'area e la data d'inizio dei lavori di costruzione dell'edificio
n2	Fase di costruzione	Periodo di tempo intercorrente tra le date d'inizio e di fine dei lavori
n3	Fase di commercializzazione	Periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e quella di vendita del bene trasformato

Poste le fasi di trasformazione dell'area, si ipotizza più in dettaglio la tempistica di erogazione delle somme corrispondenti ai ricavi e ai costi dei principali fattori produttivi. Tali fattori rappresentano in realtà entità complesse, scomponibili in ulteriori fattori elementari, ciascuno dei quali rappresenta un costo da portare in conto nel processo di trasformazione e da considerare erogato ad una certa data, all'interno di una delle 3 fasi sopra individuate.



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 ATTRIBUITO

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

Lotto 1	=	€ 235.000,00 [intero 1/1]

Lotto 2	=	€ 180.000,00 [quota 1/1]
Totale 1+2	=	€ 415.000,00 [quota 1/1]

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 ...).

29 di 42

4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

Il lotto in oggetto ricade in una fascia scarsa/appena 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: confinanti, ...

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

Messaggio di [REDACTED] 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 [REDACTED] 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.

[REDACTED] 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 imporrà 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 giustificare 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 [REDACTED] continua a monitorare la situazione e può fornire ulteriori consigli a tempo debito.

4.6 FORME DI PUBBLICITA'

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici⁵ quali [REDACTED] Portale Vendite Pubbliche (PVP) [REDACTED] ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza).

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 [REDACTED]

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:

Lotto 1: in parte abbandonato e in parte occupato da terzi (come di seguito).

Lotto 2: inerbato e/o incolto

Per porzione del lotto 1, gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vicenza (giusta pec 17.10.2025) ha prodotto il seguente – fra altri – riscontro ([RICHIESTA CONTRATTI LOCAZIONE/COMODATO beni in Comune di Carrè [ENTRATE|AGEDP-VI|REGISTRO UFFICIALE|222517|21-10-2025][367549440|358080240] e relativi allegati):

"[...]

Oggetto: Tribunale di Vicenza – Procedura Fallimentare RF 29/2025

Buongiorno,

in riferimento Vs istanza presentata a mezzo PEC prot. n. 220190 del 17/10/2025, si comunica che da interrogazione nella banca dati degli atti del Registro per richieste di registrazione presentate presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa, per gli immobili di Vs. interesse, risulta in essere: - il contratto identificativo telematico T6C10T000012000AA di cui si allega l'interrogazione.

Si rappresenta altresì che, trattandosi di un contratto di locazione commerciale registrato telematicamente nel 2010 (atto in serie 3T), il testo del contratto non è nella disponibilità dell'Agenzia delle Entrate ma esclusivamente del richiedente la registrazione/delle parti del contratto in quanto all'epoca non era richiesto per la registrazione del contratto l'allegazione del testo contrattuale

[...]"

(cfr. [Allegato 16](#)).

Contatto di locazione sottoscritto il 01.12.2010 e registrato il 28.10.2010 al nn. 12 serie 3T dal 01.12.2010 della durata di anni 6 + 6 (con proroga di ulteriori anni 6 come da comunicazione del 06.10.2022) – canone locativo mensile originario (previsto aggiornamento Istat) € 1.263,00/mese (da ritenersi non inferiore di un terzo al valore locativo di mercato).

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 tutto oltre alle provenienze (vd. allegati) con relativi richiami anche in termini di diritti comuni e alle formalità di cui al successivo punto 7.

Si richiama, altresì, scrittura privata 26.07.2027 su accordi per lavori di manutenzione e impianti relativamente agli immobili del lotto 1 (fg. 5 – mn. 516). Salvo quanto altro derivante dallo stato di fatto e di diritto e/o dallo stato dei luoghi.

6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1, oltre al 3.1 relativamente alle opere di urbanizzazione nell'ambito del P.I.R.U.E.A. denominato "Corte Marcone"; il tutto oltre alle 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.

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 (terreni).

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](#)):

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/1996 - Registro Particolare 251 Registro Generale 312
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 58875/2743 del 20/12/1995
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in CARRE'(VI)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/10/2005 - Registro Particolare 7849 Registro Generale 11587
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 146300/8859 del 07/10/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CARRE'(VI)
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 27/02/2008 - Registro Particolare 1510 Registro Generale 2226
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 178579/14502 del 01/02/2008
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
Immobili siti in CARRE'(VI)

7.2 REGIME PATRIMONIALE

Non trattato in quanto trattasi di società.

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

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

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/1996 - Registro Particolare 251 Registro Generale 312
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 58875/2743 del 20/12/1995
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in CARRE'(VI)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/10/2005 - Registro Particolare 7849 Registro Generale 11587
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 146300/8859 del 07/10/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CARRE'(VI)

7.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

Nei pubblici registri della Conservatoria (Direzione Provinciale di VICENZA / Ufficio provinciale – Territorio / Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO), a carico del compendio immobiliare *de quo*, risultano **ISCRITTE e TRASCRITTE** – giusta ispezione aggiornata del 31.10.2025 (cfr. [Allegato 2 e segg.](#)) – le formalità di cui si dimette il seguente “Elenco sintetico delle formalità”, per dettagli si rinvia ai relativi allegati (cfr. [Allegato 2 e segg.](#)):

- 1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/1996 - Registro Particolare 251 Registro Generale 312
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 58875/2743 del 20/12/1995
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

- 2 TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/2004 - Registro Particolare 5464 Registro Generale 7400
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 443 del 04/06/2004
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/10/2005 - Registro Particolare 7849 Registro Generale 11587
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 146300/8859 del 07/10/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
- 4 TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 13/11/2006 - Registro Particolare 9302 Registro Generale 14267
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 154405 del 13/10/2006
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
- 5 TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/2006 - Registro Particolare 9303 Registro Generale 14268
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 154405 del 13/10/2006
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
- 6 TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/11/2006 - Registro Particolare 9304 Registro Generale 14269
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 154405 del 13/10/2006
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
- 7 TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 27/02/2008 - Registro Particolare 1510 Registro Generale 2226
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 178579/14502 del 01/02/2008
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
- 8 ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/2008 - Registro Particolare 1682 Registro Generale 8862
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 179808/15149 del 04/08/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 987 del 24/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 695 del 26/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 9 TRASCRIZIONE CONTRO del 16/01/2012 - Registro Particolare 425 Registro Generale 540
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 185192/18705 del 23/12/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
- 10 TRASCRIZIONE CONTRO del 02/10/2012 - Registro Particolare 6581 Registro Generale 8550
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 186314/19306 del 25/09/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

- 11 TRASCRIZIONE CONTRO del 02/10/2012 - Registro Particolare 6582 Registro Generale 8551
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 186314/19306 del 25/09/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 12 TRASCRIZIONE CONTRO del 23/10/2013 - Registro Particolare 6719 Registro Generale 8933
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109512/32247 del 16/10/2013
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
- 13 TRASCRIZIONE CONTRO del 29/03/2017 - Registro Particolare 2329 Registro Generale 3056
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15728/9246 del 28/02/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 14 TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2017 - Registro Particolare 7884 Registro Generale 10575
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16566/9814 del 27/09/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 15 ISCRIZIONE CONTRO del 31/10/2017 - Registro Particolare 1538 Registro Generale 10843
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 192387/23297 del 10/10/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1388 del 11/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 849 del 09/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3 - Annotazione n. 172 del 16/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
4 - Annotazione n. 696 del 26/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
5 - Annotazione n. 1345 del 23/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 16 TRASCRIZIONE CONTRO del 24/12/2019 - Registro Particolare 9670 Registro Generale 13773
Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Repertorio 784/2019 del 09/12/2019
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 17 TRASCRIZIONE CONTRO del 24/12/2019 - Registro Particolare 9671 Registro Generale 13774
Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Repertorio 784/2019 del 09/12/2019
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 18 TRASCRIZIONE CONTRO del 19/06/2020 - Registro Particolare 3695 Registro Generale 5020
Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Repertorio 787/2020 del 11/06/2020
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 19 TRASCRIZIONE CONTRO del 19/06/2020 - Registro Particolare 3696 Registro Generale 5021
Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Repertorio 787/2020 del 11/06/2020

- ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 20 TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2020 - Registro Particolare 7637 Registro Generale 10332
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13012/10301 del 26/10/2020
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 21 TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2020 - Registro Particolare 8340 Registro Generale 11230
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21041/13018 del 17/11/2020
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 22 TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2021 - Registro Particolare 285 Registro Generale 385
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3530/2820 del 21/12/2020
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 23 TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2021 - Registro Particolare 286 Registro Generale 386
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3530/2820 del 21/12/2020
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 24 TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2021 - Registro Particolare 287 Registro Generale 387
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3530/2820 del 21/12/2020
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 25 TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2021 - Registro Particolare 288 Registro Generale 388
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3530/2820 del 21/12/2020
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 26 TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2021 - Registro Particolare 4673 Registro Generale 6263
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21975/13702 del 25/05/2021
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 27 TRASCRIZIONE CONTRO del 15/02/2022 - Registro Particolare 1091 Registro Generale 1453
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 23124/14538 del 02/02/2022
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 28 TRASCRIZIONE CONTRO del 27/06/2023 - Registro Particolare 5151 Registro Generale 6702
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 799/2023 del 29/05/2023
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in CARRE' (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 29 TRASCRIZIONE CONTRO del 27/06/2023 - Registro Particolare 5152 Registro Generale 6703

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 799/2023 del 29/05/2023

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Immobili siti in CARRE' (VI)

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

30 TRASCRIZIONE CONTRO del 23/11/2023 - Registro Particolare 9241 Registro Generale 11897

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26112/16777 del 17/11/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CARRE' (VI)

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

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 (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, Allo stato e per economicità di procedura, appare opportuno accorpate il presente lotto con altri posti in vendita di cui alla presente procedura, oppure liquidarne la quota.

7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

(1) Unità negoziale 1 – **LOTTO 1**

Comune di Carrè (Codice B835) – C.F. – foglio 5°

1. mn. 516 sub 1: categoria D/8, rendita euro 4.530,00 – VIA PADRE GIROLAMO APOLLONI n. SNC Piano T-1

(2) Unità negoziale 2 – **LOTTO 2**

Comune di CARRÈ (Codice B835) – C.F. – foglio 5°

2. mn. 817 sub 1: categoria F/1, consistenza 245 m² – VIA PADRE GIROLAMO APOLLONI n. SNC Piano T

11. mn. 1337: categoria F/1, consistenza 3 m² – VIA ROMA Piano T

12. mn. 1436 sub 1: categoria F/1, consistenza 240 m² – VIA PADRE GIROLAMO APOLLONI n. SNC Piano T

13. mn. 1473 sub 2: categoria F/1, consistenza 855 m² – VIA PADRE GIROLAMO APOLLONI n. SNC Piano T

14. mn. 1513 sub 2: categoria F/4 – VIA PADRE GIROLAMO APOLLONI n. SNC Piano S1

**

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.

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):

Valutazione estimativa del compendio immobiliare (fabbr. produttivo e area edificabile limitrofa)

Fallimento n. 29/2025 RF

ubicato nel Comune di

Carrè (VI)

in

Via

P.G. Apolloni

civ. **

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN BASE ALLA SUPERFICIE RILEVATA IN LOCO e/o DA PLANIMETRIA(consistenza stato dei luoghi, priva di accertamnto amministrativo)

Comune di Carrè - fg. 5

Catasto Fabbricati (C.F.)

Fabbricato Produttivo

mn. 516 sub 1

Area edificabile

mn. 817/1-1337-1436/1-1473/2-1513/2

DETERMINAZIONE DEL VALORE SECONDO LE STIME DI MERCATO						
calcolo della superficie convenzionale sviluppata dall'unità immobiliare di civile abitazione e varie						
destinazione		superficie lorda	m²	coefficiente di destinazione	coefficiente di piano	superficie convenzionale
lotto 1 (mn. 516 sub 1) Fabbricato Produttivo			1.432,72	0,00	1,00	1.432,72
lotto 2 (mn. 817/1-1337-...) Area edificabile			1.343	0,00	1,00	1.343,00
				0,00	1,00	-
				0,00	1,00	-
				0,00	1,00	-
				0,00	1,00	-
Totale superficie lorda m²=			2.775,72	Totale superficie convenzionale m²=		2.775,72

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE - desunto dalla tabella dei comparabili				
lotto 1 (mn. 516 sub 1) Fabbricato Produttivo	A	valore dei comparabili	€	235.000,00
lotto 2 (mn. 817/1-1337-...) Area edificabile	B	valore dei comparabili	€	180.000,00
		valore dei comparabili		
		valore dei comparabili		
		valore dei comparabili	€	-
valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione			€	415.000,00
valore quota di Proprietà 1/1 ->	100%	415.000,00	100,00%	€ 415.000,00
valore di mercato della quota complessiva oggetto di E.I.			€	415.000,00
riduzione percentuale per vizi occulti e vendita giudiziaria (15%) e riduzione per quota 1/1 (0%) = rid. 15%			15%	-€ 62.250,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA (1/1) DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA			€	352.750,00
spese di regolarizzazione delle difformità amministrative e catastali accertate		event. già comprese	€	-
valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione			€	352.750,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA (1/1) DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA AL NETTO DEI COSTI REGOLARIZZAZIONE			€	352.750,00
			TOTALE (arrotondato)	€ 350.000,00

39 di 42

Riepilogo:

1) Valore di MERCATO del Lotto 1	€	235.000,00
2) Valore di MERCATO del Lotto 2	€	180.000,00

TOTALE Valore di MERCATO del Lotto 1 e Lotto 2	€	415.000,00
Valore di VENDITA GIUDIZIARIA del Lotto 1 e Lotto 2	€	350.000,00

8 QUESITO 8: COMODA DIVISIONABILITA' ⁶

8.1 GIUDIZIO

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	=	€	235.000,00
Valore di mercato (stima) della quota (1/1)	Lotto 2	=	€	180.000,00

Valore di mercato (stima) TOTALE (1/1)	Lotto 1+2	=	€	415.000,00

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

Lotto 1

⇒ BENE: fabbricato produttivo con area scoperta
⇒ VALORE DI STIMA: € 235.000,00 (quota 1/1)

Lotto 2

⇒ BENE: area edificabile in PIRUEA
⇒ VALORE DI STIMA: € 180.000,00 (quota 1/1)

Totale Lotto 1 + Lotto 2

⇒ VALORE DI STIMA: € 415.000,00 (quota 1/1)

⇒ PREZZO A BASE D'ASTA: € 350.000,00 (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.)

41 di 42

ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:

- Allegato 1.** Atto/i di provenienza
Allegato 2. Elenco delle formalità aggiornato e note

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- Allegato 3.** Planimetrie catastali
Allegato 4. Estratto di mappa
Allegato 5. Ortofoto/Geosit
Allegato 6. Visure catastali
Allegato 7. Elaborati Planimetrici

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. Riconcontro occupazione immobile (Agenzia Entrate) e locazione

Allegato 15. Scheda grafici/sovrapposizioni (Lotto 1: catastale)

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 sommarariamente 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, 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 trattato 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
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 procedente;
 - n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
 - o) contratti di locazione ultravvencuali 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.