

ESPERTO STIMATORE: **simonebernardigeometra**
iscritto all'Albo dei Geometri di Vicenza al n. 2139 e del Tribunale di Bassano del Grappa al N. 90
(cat. industriale) studio in Rosà (VI) alla via Campagnola 15/B – telefono/fax: 0424 581.902 – e-mail: info@simonebernardi.it

Tribunale di VICENZA

ORIGINALE

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

N. GEN. REP.

12/2010

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DI COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO 16 (EX. LOTTO 11)

Comune di Bassano del Grappa

C.T.: Fg. 33 – mmnn. 592-593-595-596-597-599-642-724



INDICE

INDICE.....	2
ALLEGATI.....	3
Premesse – Introduzione	4
1 Scheda sintetica.....	6
2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE	8
2.1 DIRITTO	8
a. Soggetti a favore	8
2.2 BENE.....	8
b. Unità negoziali - immobili.....	8
2.3 CONFINI.....	9
c. Coerenze (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi	9
2.4 UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA.....	10
d. Caratteristiche zona	10
e. Caratteristiche zone limitrofe.....	10
f. Principali collegamenti pubblici.....	11
g. Principali servizi offerti della zona	11
2.5 DESCRIZIONE.....	12
2.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA.....	14
2.7 STATO DI POSSESSO	14
2.8 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI	14
3 REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE.....	15
3.1 GIUDIZIO DI REGOLABILITÀ'/DOCFA.....	15
3.2 PREVISIONI EDILIZIE – URBANISTICHE (indicazioni orientative di massima).....	15
3.3 TITOLI URBANISTICI	16
3.4 ABITABILITÀ' E AGIBILITÀ'	16
3.5 ABUSI	17
3.6 SANABILITÀ' E COSTI	17
4 VALUTAZIONE IMMOBILE E VENDIBILITÀ'	18
4.1 METODO DI VALUTAZIONE	18
4.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO.....	19
4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	19
4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ'	20
4.5 FORME DI PUBBLICITÀ'	20
4.6 OPPORTUNITÀ' DI DIVISIONE IN LOTTI.....	20
4.7 GIUDIZIO	20
4.8 SEPARAZIONE QUOTA	20
4.9 DIVISIONE TOTALE	20
4.10 VALORE QUOTA.....	20
5 PROSPETTO RIEPILOGATIVO.....	20
6 FORMALITÀ IPOTECARIE (AGENZIA ENTRATE – TERRITORIO).....	22
7 CONCLUSIONI.....	23

ALLEGATI

- Visura catastale	allegato 1
- Estratto di mappa	allegato 2
- Certificato di Destinazione urbanistica	allegato 3
- Documentazione amministrativa	allegato 4
- Tabella superficie ragguagliata e di stima	allegato 5
- Inquadramento cartografico/documentazione fotografica	allegato 6

Premesse – Introduzione

Il sottoscritto geom. Simone (Marco) Bernardi nato a Bassano del Grappa (VI) il 08.11.1974 e con studio in 36027 Rosà (VI) alla Via Campagnola n. 15/B, premesso che:

- 1) è iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2139;
- 2) è iscritto quale C.T.U presso l'ex Tribunale di Bassano del Grappa col n. 90 (cat. Industriale);
- 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.

Lo scrivente (nominato dal Curatore Fallimentare esperto stimatore del compendio immobiliare di cui alla procedura in epigrafe):

- esaminata la documentazione agli atti nonché quella depositata presso i competenti enti/uffici;
- effettuati i necessari sopralluoghi presso i terreni ubicati a Bassano del Grappa (VI) in frazione San Michele - onde valutare ogni elemento e circostanza relativi agli immobili oggetto di valutazione;
- acquisiti gli elementi ritenuti attinenti e necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto,
- relaziona quanto segue relativamente agli immobili intestati alla società fallita.



Le operazioni peritali con rilievo sommario (anche fotografico) dei beni immobili è così svolto:

- 18.04.2019 sopralluogo presso i terreni a Bassano del Grappa (VI) - frazione San Michele;

il tutto, alla presenza del sottoscritto **geom. Simone Bernardi** - in qualità di perito stimatore, ha permesso la **visione dei luoghi e dei beni** (oltre a rilievo fotografico).



Ai fini dell'espletamento, il sottoscritto provvedeva, altresì, all'accesso presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa (VI) per l'accesso ai documenti amministrativi formati e/o detenuti dallo stesso; oltre che al reperimento in forma telematica della documentazione catastale.



Note inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di

tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.

3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali (cui può essere esteso l'accertamento).
4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti ex. D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera,)
5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
7. Si precisa che:
 - ogni attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio - urbanistico compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene;
 - non si è provveduto, come proprio delle procedure fallimentari, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici.
8. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:
 - alla regolarizzazione delle eventuali difformità esistenti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.



Ciò premesso, dopo approfondito **studio della documentazione** oltre a quella recuperata direttamente dal sottoscritto, dalle **informazioni assunte** durante il sopralluogo, dal **rilievo sommario eseguito**, il sottoscritto coadiutore perito estimatore presenta il proprio

Rapporto di valutazione del compendio immobiliare in procedura fallimentare

1 Scheda sintetica

Procedura	Fallimento nr. 12/2010 R.G.
Diritto (cfr pag. 9)	1/1 di piena proprietà
Tipologia bene (cfr pag. 13)	Terreni
Ubicazione (cfr pag. 12)	Comune di Bassano di Grappa (VI) ¹ - Frazione San Michele.
Dati Catastali attuali (cfr pag. 9)	<p>Comune di Bassano del Grappa (VI) (codice cat. A703A) - C.T. - foglio 33°</p> <ul style="list-style-type: none"> • mappale n. 592 – qualità: <i>semin arbor.</i>, classe: 4, sup.: 1 ha 10 are 28 ca, Reddito Dominicale € 56,95, Reddito Agrario € 34,17; • mappale n. 593 – qualità: <i>semin arbor.</i>, classe: 4, sup.: 01 are 09 ca, Reddito Dominicale € 0,56, Reddito Agrario € 0,34; • mappale n. 595 – qualità: <i>semin arbor.</i>, classe: 4, sup.: 00 are 91 ca, Reddito Dominicale € 0,47, Reddito Agrario € 0,28; • mappale n. 596 – qualità: <i>semin arbor.</i>, classe: 4, sup.: 00 are 27 ca, Reddito Dominicale € 0,14, Reddito Agrario € 0,08; • mappale n. 597 – qualità: <i>semin arbor.</i>, classe: 4, sup.: 00 are 70 ca, Reddito Dominicale € 0,36, Reddito Agrario € 0,22; • mappale n. 642 – qualità: <i>area rurale</i>, sup.: 09 are 02 ca; • mappale n. 724 – categoria: <i>area urbana</i>, consistenza 113 mq. <p>***</p> <p>il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.</p>
Stato complessivo (cfr pag. 13)	Scarso
Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 22)	Si richiama quanto indicato al punto 3

¹ Bassano del Grappa è un comune di circa 43479 abitanti della provincia di Vicenza. Il territorio comunale ha una superficie di 47,06 km², con una densità di popolazione pari a 923,91 abitanti per km² circa. In termini spaziali, il Comune di Bassano del Grappa (VI) confina con: Cartigliano, Cassola, Lusiana-Conco, Marostica, Npve, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna, Valbrenta.

Valore di vendita giudiziaria (cfr pag. 30)	€ 00.000,00
Vendibilità/appetibilità:	Sufficiente
Pubblicità (ai sensi art. 190 cpc)	Siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it , www.astalegale.net , www.aste.com ; pubblicazioni su stampa locale "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI

2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni di cui al presente lotto, sono così identificati:

2.1 DIRITTO

a. Soggetti a favore

- con sede legale in Bassano del Grappa (VI) – C.F.

Quota: **1/1**

Diritto: **piena proprietà²**

2.2 BENE

b. Unità negoziali - immobili

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703A) - C.T. - **foglio 33°**

- 1) **mappale n. 592** – qualità: *semin arbor.*, classe: 4, sup.: 1 ha 10 are 28 ca, Reddito Dominicale € 56,95, Reddito Agrario € 34,17;
- 2) **mappale n. 593** – qualità: *semin arbor.*, classe: 4, sup.: 01 are 09 ca, Reddito Dominicale € 0,56, Reddito Agrario € 0,34;
- 3) **mappale n. 595** – qualità: *semin arbor.*, classe: 4, sup.: 00 are 91 ca, Reddito Dominicale € 0,47, Reddito Agrario € 0,28;
- 4) **mappale n. 596** – qualità: *semin arbor.*, classe: 4, sup.: 00 are 27 ca, Reddito Dominicale € 0,14, Reddito Agrario € 0,08;
- 5) **mappale n. 597** – qualità: *semin arbor.*, classe: 4, sup.: 00 are 70 ca, Reddito Dominicale € 0,36, Reddito Agrario € 0,22;
- 6) **mappale n. 642** – qualità: *area rurale*, sup.: 09 are 02 ca;
- 7) **mappale n. 724** – categoria: *area urbana*, consistenza: 113 mq.

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

(cfr. **Allegato 1**).

PRECISAZIONE 01: per accedere ai terreni in oggetto, vi sono due possibilità: attraverso la via pubblica – Via Contrà San Michele (lato Est del lotto) oppure è necessario e/o obbligatorio accedere ai mappali 707 e 509 beni di proprietà di terzi (strada privata – lato Ovest del lotto).

PRECISAZIONE 02: in sede di sopralluogo si è potuto constatare che il mappale n. 596 è utilizzato come “strada e/o spazio di manovra” per

² Provenienza: Atto di trasferimento della Società in data 19.05.2008 rep. 8821/4898 a firma del Notaio Michele Gambino (informazione pervenuta e/o indicata nelle visure catastali).

accedere anche al mappale n. 647 (relazione di stima di compendio immobiliare depositata in data 31.01.2011 da lotto 4 a lotto 8).

2.3 CONFINI

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

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703A) - C.T. - **foglio 33°**

m. n. 592

a nord: mapp. n. 29, 35, 36, 37, 371;
ad est: mapp. n. 426, 707;
a sud: mapp. n. 595, 597, 593, 724, 642;
ad ovest: mapp. n. 29 e asse stradale – Via Contrà San Michele.

m. n. 593

a nord: mapp. n. 592;
ad est: mapp. n. 597;
a sud: mapp. n. 647;
ad ovest: mapp. n. 592.

m. n. 593

a nord: mapp. n. 592;
ad est: mapp. n. 597;
a sud: mapp. n. 647;
ad ovest: mapp. n. 592, 724.

m. n. 595

a nord: mapp. n. 592;
ad est: mapp. n. 707;
a sud: mapp. n. 596, 597;
ad ovest: mapp. n. 592.

m. n. 596

a nord: mapp. n. 595;
ad est: mapp. n. 707;
a sud: mapp. n. 647;
ad ovest: mapp. n. 597.

m. n. 597

a nord: mapp. n. 595;

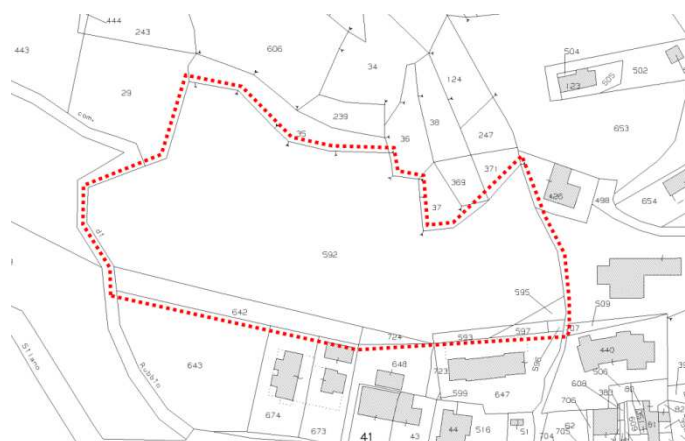
ad est: mapp. n. 596;
a sud: mapp. n. 647;
ad ovest: mapp. n. 593.

m. n. 642

a nord: mapp. n. 592;
ad est: mapp. n. 724;
a sud: mapp. n. 643, 674, 673;
ad ovest: con asse stradale – Via Contrà San Michele.

m. n. 724

a nord: mapp. n. 592;
ad est: mapp. n. 592, 593;
a sud: mapp. n. 648;
ad ovest: mapp. n. 642.



Individuazione nella mappa catastale dei terreni oggetto di stima (cfr. **Allegato 2**)

2.4 UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

d. Caratteristiche zona

I terreni sono ubicati nel Comune di Bassano di Grappa (VI)³ - Frazione San Michele, dotati di accesso sia ad Est (strada privata) che da Ovest (strada pubblica), in posizione periferica rispetto al centro cittadino da cui dista circa 5 km.

e. Caratteristiche zone limitrofe

La zona è collinare con insediamenti prevalentemente residenziali.

³ Bassano del Grappa è un comune di circa 44mila abitanti della provincia di Vicenza. Il territorio comunale ha una superficie di 47,06 km², con una densità di popolazione pari a 923,91 abitanti per km² circa. In termini spaziali, il Comune di Bassano del Grappa (VI) confina con: Cartigliano, Cassola, Lusiana-Conco, Marostica, Nove, Pove del Grappa, Romano d'Ezzelino, Rosà, Solagna, Valbrenta.

f. Principali collegamenti pubblici

I beni in oggetto sono localizzati vicino ad un'arteria la Strada Provinciale 72 (detta Strada della Fratellanza), arteria di collegamento Bassano del Grappa - Asiago, oltre (più a Sud) alla Strada Provinciale 248 Schiavonesca – Marosticana. Nel Comune di Bassano del Grappa è presente una rete di trasporto pubblico (articolato tra linee urbane ed extraurbane) oltre alla stazione ferroviaria (linee: Bassano del Grappa – Padova, Bassano del Grappa – Venezia, Bassano del Grappa – Trento).

g. Principali servizi offerti della zona

Presso il centro cittadino e nelle zone dedicate di Bassano del Grappa sono presenti strutture scolastiche (scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado), spazi verdi, parcheggi, farmacie, servizi finanziari, poste, negozi al dettaglio, impianti sportivi, centro commerciali, monumenti e luoghi d'interesse, architetture religiose e civili, teatri, piazze e corsi, aree naturalistiche, musei.



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale – individuazione dei terreni in oggetto (poligono rosso) (cfr. [Allegato 5](#))

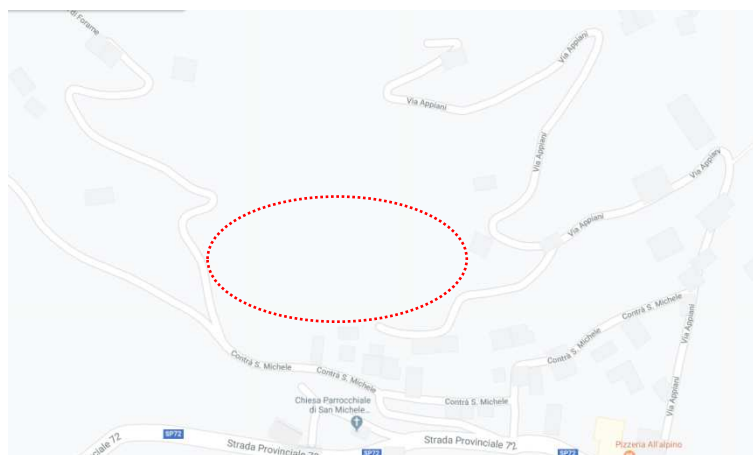


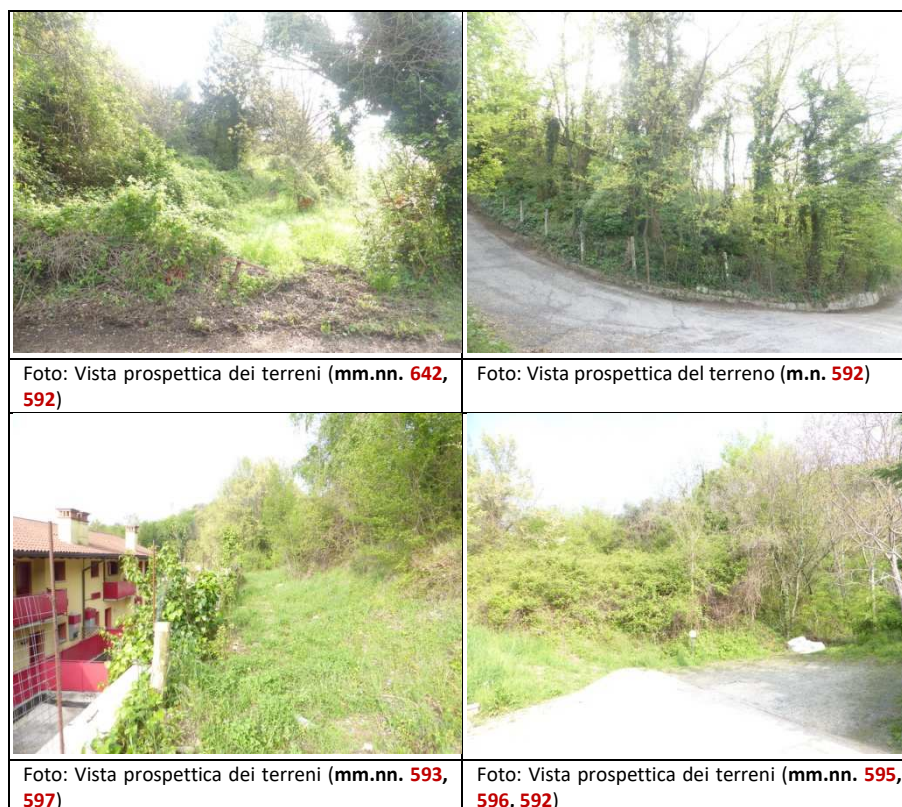
Immagine ripresa da Google Maps – individuazione dei terreni in oggetto (poligono rosso) (cfr. **Allegato 5**)

2.5 DESCRIZIONE

I terreni in oggetto sono catastalmente censiti come: seminativo arboreo (mm.nn. 592, 593, 595, 596, 597), area rurale (m.n. 642) e area urbana (m.n. 724), sono ubicati in una zona collinare; al momento del sopralluogo erano pressoché incolti ed adibiti a bosco (presenza di una fitta vegetazione arbustiva a vario fusto, anche di tipo spontaneo – mm.nn. 592, 593, 595, 597, 642) e strada d’accesso e/o area manovra (m.n. 596), con quest’ultimo che – di fatto – costituisce l’accesso al fabbricato plurifamiliare di cui al mn. 647 (si ritiene, pertanto, che allo stato ei luoghi lo stesso mn. 596 è gravato di servitù di passaggio pedonale e carraio oltre dei sottoservizi – quantomeno quelli esistenti – a favore del suddetto mn. 647). Si precisa che le opere edilizie di sistemazione del fondo (pavimentazione) di cui ai mn. 595(parte)-596 non sono state autorizzate, ma oggetto di accertamento e ne necessita la regolarizzazione, ovvero la rimessione in pristino (si rimanda al punto 3 dedicato). Si richiamano le previsioni urbanistiche e vincoli del C.D.U. n° 2020/08509 (cfr. **Allegato 3**)

Trattasi di terreni a forma irregolare; dal punto di vista orografico, si presentano in parte pianeggianti (lato Sud - mm.nn. 642 -724 - 593- 597- 595) e la restante parte in forte pendenza (m.n 592), per una superficie catastale totale di 12.340 mq.; il tutto che si estende da est verso ovest con accesso da una strada privata (lato est) intestata a terzi mentre il lato ovest fronteggia la via pubblica (da richiamare anche l’aspetto geomorfologico per dislivelli di quota, anche per l’accesso/i).

RILIEVO FOTOGRAFICO



Per una migliore ed esaustiva comprensione di quanto sopra indicato, si richiama l'allegato relativo al rilievo fotografico effettuato in sede di sopralluogo (cfr. [Allegato 6](#)).

Segue "Prospetto superficie catastale" (cfr. [Allegato 5](#)):

Lotto 16 - Bassano del Grappa (Frazione San Michele)							
fg 33 m.n. 592							
Consistenza	mq	11028	11028	11028	1,00	11028	11028
fg 33 m.n. 593							
Consistenza	mq	109	109	109	1,00	109	109
fg 33 m.n. 595							
Consistenza	mq	91	91	91	1,00	91	91
fg 33 m.n. 596							
Consistenza	mq	27	27	27	1,00	27	27
fg 33 m.n. 597							
Consistenza	mq	70	70	70	1,00	70	70
fg 33 m.n. 642							
Consistenza	mq	902	902	902	1,00	902	902
fg 33 m.n. 724							
Consistenza	mq	113	113	113	1,00	113	113
TOTALE		12340				12340	

2.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Nulla da osservare (trattasi di terreni).

2.7 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i terreni risultavano non occupati (ad eccezione del mn. 596, quale passaggio, come innanzi citato).

2.8 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Nulla da osservare (trattasi di terreni).

3 REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

3.1 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

I terreni in oggetto risultano:

- conformi

- non conformi

Il lotto in oggetto non risulta da aggiornare catastalmente.

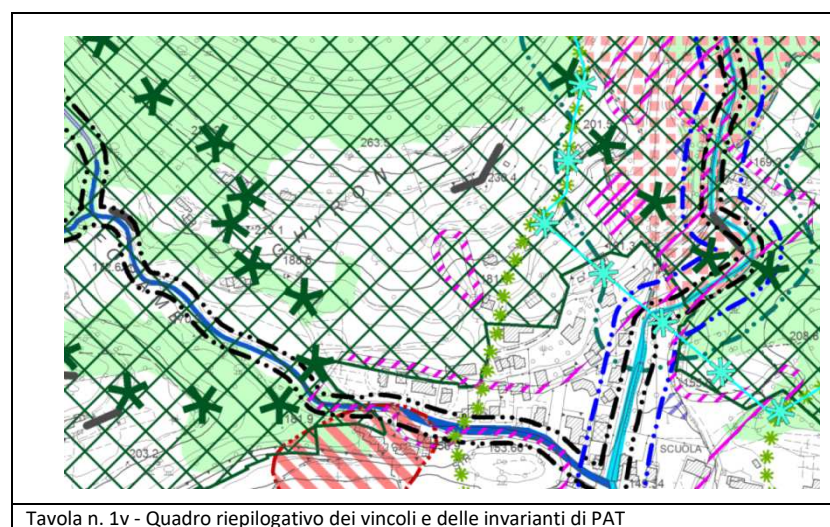
Costi regolarizzazione catastale = € 00,00

3.2 PREVISIONI EDILIZIE – URBANISTICHE

Per quanto alle previsioni urbanistiche si richiama il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) del 25/02/2020 CDU n°: 2020/08509 (cfr. [Allegato 3](#)).

Indicazioni orientative di massima

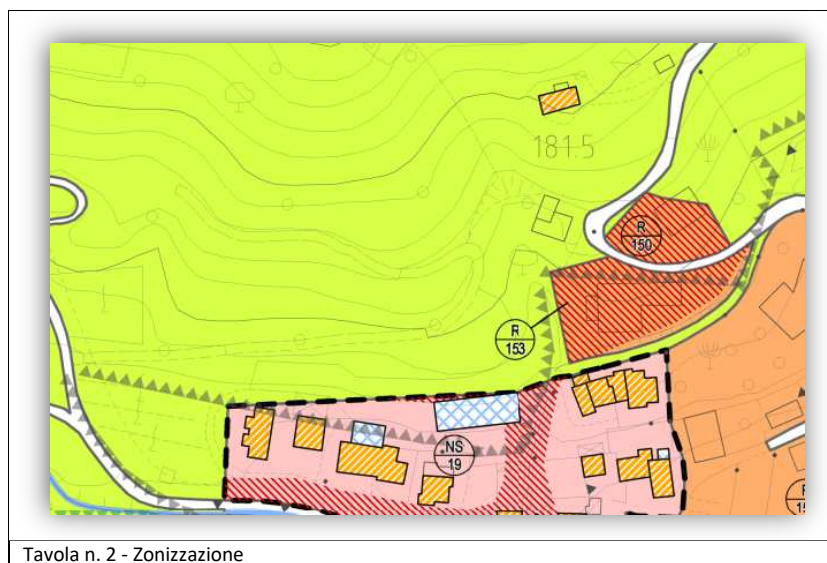
Si dimette di seguito la cartografia dello strumento urbanistico vigente (Variante di Revisione Parziale al Piano degli Interventi" (n. 3/2018) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 29/11/2018 ed approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 21/03/2019).



Dallo stralcio di tavola qui sopra inserita, risultano i seguenti vincoli e/o tutele:

- Vincoli di Piano Regolatore Comunale – icone di paesaggio (Art. 3 punto 3 e Art. 59 P.M.A.);
- Beni paesaggistici – bellezza naturale con DM 20/09/1974 (Art. 5 N.T.O.);
- Beni paesaggistici – terreni coperti da boschi (Art. 5 N.T.O.);

- Zone suscettibili di instabilità – Piano di microzonazione sismica – cedimenti differenziati (Art. 7 bis – N.T.O.).



Dallo stralcio di tavola qui sopra inserita, si evince quanto segue:

- Zona per funzioni agricole – zona agricola di collina (Artt. 36, 37 – N.T.O.);
- Fasce di rispetto – Vincolo paesaggistico (Art. 5 – N.T.O.).

Per completezza, si richiama quanto indicato nel punto 3.3 e all'[Allegato 3](#).

3.3 TITOLI URBANISTICI ⁴

Relativamente alla legittimità del bene, giusta richiesta di accesso presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Bassano del Grappa, lo stesso ha esibito quanto segue (cfr. [Allegato 4](#)):

- Ordinanze dirigenziali n. **81/10**, n. **15/11** e n. **231/11** per “interventi in difformità dall’Aut. Paes. (2003/A25762) e del P.diC. altern. (2003/25762) in area vincolata ai sensi D.Lgs 42/2004 smi” per rimessione in pristino d’ufficio (ancora da completare).

3.4 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Nulla da osservare (trattasi di terreni).

⁴ 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

3.5 ABUSI

Si segnala quanto già indicato al precedente punto 3.3, con relativa rimessione in pristino d'ufficio o volontaria (previo assenso dell'ente competente, o atti amministrativi connessi).

3.6 SANABILITA' E COSTI ⁵

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, risultano oneri di regolarizzazione amministrativa, ovvero di rimessione in pristino. Sanabilità/rimessione in pristino e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria. Per un totale di circa € 2.000,00.

3.4 Costi regolarizzazione edilizia = **€ 2.000,00**

⁵ Tali costi devono intendersi indicativi in quanto stimati sulla base delle tabelle attuali. Il conteggio definitivo potrà essere effettuato solo dall'ufficio tecnico comunale in sede di presentazione della pratica edilizia

4 VALUTAZIONE IMMOBILE E VENDIBILITA'

4.1 METODO DI VALUTAZIONE

Metodo di stima: si ricorre al metodo comparativo per beni simili recentemente compravenduti in zona con simili caratteristiche intrinseche, estrinseche e nella medesima situazione giuridica.

Il procedimento scelto è di tipo sintetico mono parametrico, con parametro fisico "metro quadro di superficie commerciale". Il giudizio di stima per la determinazione del più probabile valore venale scaturisce da un'indagine in loco; il perito si è basato, altresì, sulla personale esperienza maturata nel settore immobiliare.

Il sottoscritto, in base alle **valutazioni fatte**, agli **aspetti intrinseci**⁶ ed **estrinseci**⁷, la **potenzialità edificatoria** e le relative prescrizioni, lo **stato dei luoghi** alla data di sopralluogo (*e la relativa rispondenza, come attestato*); comparando le unità immobiliari con altri similari per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia desunto da **stima sommaria** "con procedimento sintetico per valori unitari"⁸ (il cui **valore unitario è comprensivo dell'area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato**), stabilendo il valore del suddetto immobile, così come da "Prospetto: Valutazione economica BENI IMMOBILI":

⁶ la destinazione d'uso; la composizione e disposizione degli ambienti; la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale; l'orientamento e la luminosità; il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati: se materiali di pregio, o di tipo economico, se prefabbricato o costruito interamente in opera; lo stato degli impianti e la verifica delle normative in merito; la prospicenza rispetto a vie o piazze, ...

⁷ prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro; salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti; efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose; panoramicità; la presenza di attività economiche nella zona; ceto sociale della popolazione presente; le categorie delle unità insediate presenti nella zona; la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito; la densità edilizia della zona; presenza di aree degradate nella zona; ...

⁸ il cui valore unitario è comprensivo dell'area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare,

4.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Comune di **Bassano del Grappa (VI)** (codice cat. A703A) - C.T. - **foglio 33°**

- 1) **mappale n. 592** – qualità: *semin arbor.*, classe: 4, sup.: 1 ha 10 are 28 ca, Reddito Dominicale € 56,95, Reddito Agrario € 34,17;
- 2) **mappale n. 593** – qualità: *semin arbor.*, classe: 4, sup.: 01 are 09 ca, Reddito Dominicale € 0,56, Reddito Agrario € 0,34;
- 3) **mappale n. 595** – qualità: *semin arbor.*, classe: 4, sup.: 00 are 91 ca, Reddito Dominicale € 0,47, Reddito Agrario € 0,28;
- 4) **mappale n. 596** – qualità: *semin arbor.*, classe: 4, sup.: 00 are 27 ca, Reddito Dominicale € 0,14, Reddito Agrario € 0,08;
- 5) **mappale n. 597** – qualità: *semin arbor.*, classe: 4, sup.: 00 are 70 ca, Reddito Dominicale € 0,36, Reddito Agrario € 0,22;
- 6) **mappale n. 642** – qualità: *area rurale*, sup.: 09 are 02 ca;
- 7) **mappale n. 724** – categoria: *area urbana*, consistenza: 113 mq.

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

4.2.1 VALORE TOTALE	€	62.000,00
---------------------	---	-----------

Per una migliore ed esaustiva comprensione/dettagli si richiama cfr. **Allegato 5**.

4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Per elaborare la stima con il “metodo a corpo” sono stati presi in considerazione i seguenti dati:

Agenzia delle entrate: <small>(Valori Agricoli Medi della provincia - Annualità 2019)</small>	<u>Zona:</u> Regione agraria n. 4
	<u>Coltura:</u> seminativo <u>Valore agricolo (€/Ha):</u> 75200,00
	<u>Coltura:</u> bosco ceduo <u>Valore agricolo (€/Ha):</u> 15000,00
Provincia di Vicenza: <small>(Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2019)</small>	<u>Zona:</u> Regione agraria n. 4
	<u>Coltura:</u> seminativo <u>Valore agricolo (€/Ha):</u> 75200,00
	<u>Coltura:</u> bosco ceduo <u>Valore agricolo (€/Ha):</u> 15000,00

Coltura: bosco alto fusto
Valore agricolo (€/Ha): 16200,00

4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

I terreni in oggetto ricadono in una fascia di vendibilità appena sufficiente: localizzazione, tipologia, accessibilità, assetto geomorfologico e dei diritti.

4.5 FORME DI PUBBLICITA'

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita dell'immobile: siti (si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it) ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Newspaper Aste).

4.6 OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Per quel che concerne il frazionamento, è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se l'immobile considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato.

È da escludere la possibilità di dividere i terreni in lotti per la seguente motivazione:

- La superficie dei terreni, accessibilità, coltura, ecc non consentirebbe di garantire l'attuale uso e una perdita di valore dei terreni;
- la formazione dei lotti è stata già individuata nell'ambito dell'intero compendio intestato alla fallita;
- convenienza economica della procedura per vendita unitaria (senza duplicazione di attività e costi).

4.7 GIUDIZIO

Non divisibile e non necessario.

4.8 SEPARAZIONE QUOTA

Non divisibile e non necessario.

4.9 DIVISIONE TOTALE

Non divisibile e non necessario.

4.10 VALORE QUOTA

Non divisibile e non necessario.

5 PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Prospetto di Valutazione BENI IMMOBILI

– Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie catastale):		
C.T.: Fg. 33 m.n. 592	mq.	11028
C.T.: Fg. 33 m.n. 593	mq.	109
C.T.: Fg. 33 m.n. 595	mq.	91
C.T.: Fg. 33 m.n. 596	mq.	27
C.T.: Fg. 33 m.n. 597	mq.	70
C.T.: Fg. 33 m.n. 642	mq.	902
C.T.: Fg. 33 m.n. 724	mq.	113
– Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		
C.T.: Fg. 33 m.n. 592		
C.T.: Fg. 33 m.n. 593		
C.T.: Fg. 33 m.n. 595		
C.T.: Fg. 33 m.n. 596		
C.T.: Fg. 33 m.n. 597		
C.T.: Fg. 33 m.n. 642		
C.T.: Fg. 33 m.n. 724		
Valore di mercato totale	€	62.000,00
– Data della valutazione 07.04.2020		
– Spese di regolarizzazione delle difformità		
Sanabilità catastale	€	00,00
Sanabilità edilizia/urban. e/o rimess. pristino	€	2.000,00
– Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:		
	€	60.000,00
– Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):		
	€	- 9.000,00
– Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		
	€	0.000,00
– Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		
	€	0,00
– Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		
	€	51.000,00

6 FORMALITÀ IPOTECARIE (AGENZIA ENTRATE – TERRITORIO)

Si richiama quanto indicato nella relazione di stima di compendio immobiliare depositata in data 31.01.2011.

7 CONCLUSIONI

L'esperto stimatore incaricato ritiene, con il presente RAPPORTO DI STIMA (Fall. n. 12/2010) che si compone di n. 23 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto alla valutazione del bene e rimane a disposizione del Giudice Delegato e del Curatore Fallimentare per qualsiasi chiarimento per qualsiasi chiarimento e riepiloga quanto segue:

LOTTO 16

⇒ STATO:	scarso
⇒ VENDIBILITÀ:	appena sufficiente
⇒ BENE:	terreni
⇒ VALUTAZIONE DI MERCATO	€ 60.000,00
⇒ VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA	€ 51.000,00

L'esperto stimatore (immobili)

geom. Simone Bernardi

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

TRIBUNALE DI VICENZA

Deposito Telematico

In data odierna lo scrivente **Geom. Simone Bernardi** con studio a Rosà (VI) in via Campagnola n. 15/b, deposita il presente RAPPORTO DI STIMA che si compone di n. 23 facciate ^{compresa la presente} oltre agli allegati.