

Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI) Tel./Fax 0445
362779 - Cell. +39 335 7613187 e-mail :
fortunageom@gmail.com pec: daniele.fortuna@geopec.it
P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 91/2019

Giudice: Dott. LUCA EMANUELE RICCI

Falliti

--- OMISSIS --- nato a VICENZA il --- omissis --- C.F.: --- OMISSIS ---

--- OMISSIS --- nato a CASTELGOMBERTO il --- omissis --- C.F.: --- OMISSIS ---

RELAZIONE DI STIMA

Terreno in comune di Castelvetro (VI)



Esperto incaricato:

geometra Daniele Fortuna

iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n° 1475
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1466 con studio a Thiene (VI)

Viale F. Bassani n. 87/a

telefono e fax 0445-362779

email: fortunageom@gmail.com PEC: daniele.fortuna@geopec.it

Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI) Tel./Fax 0445
362779 - Cell. +39 335 7613187 e-mail :
fortunageom@gmail.com pec: daniele.fortuna@geopec.it
P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Su incarico del Curatore Dott.ssa Elisabetta De Toma, di redigere la relazione di stima inerente gli immobili siti nel Comune di Castelvigo Foglio 16 mappali n 234 e 508 e precisamente i diritti relativi agli intestati catastalmente signori --- OMISSIS --- nato a VICENZA il --- omissis ---

C.F.: --- OMISSIS --- (nudo proprietario) e --- OMISSIS --- nato a

CASTELGOMBERTO il --- omissis --- C.F.: --- OMISSIS --- (nudo proprietario per ½).

Si precisa che le verifiche sono state effettuate con l'estrazione delle visure catastali, dell'estratto di mappa tramite Sister dell'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Vicenza e dalla cartografia e normativa dello strumento urbanistico disponibile nel sito del Comune di Castelvigo.

Le foto del sito sono tratte da google maps.

TERRENO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto valutato:

--- OMISSIS --- nato a VICENZA il --- omissis --- C.F.: --- OMISSIS --- (nudo proprietario)

--- OMISSIS --- nato a CASTELGOMBERTO il --- omissis --- C.F.: --- OMISSIS ---

(usufruttuario per ½).

Provenienza:

SCRITTURA PRIVATA del 29/11/1989 Voltura in atti dal 24/01/1991 Repertorio n.: 113226

Rogante: LUPI EUGENIO Sede: VALDAGNO Registrazione: UR Sede: VALDAGNO Volume: 2

V n: 698 del 15/12/1989 (n. 424490) **Beni e ubicazione:**

Trattasi di due particelle di terreno attigue, ubicate nel Comune di Castelvigo in Contrada Marchi.

Dati catastali attuali:

Comune di CASTELGOMBERTO(Codice C119) - Catasto dei Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie(m ²)	Reddito D.	Reddito A.
16	234	SEMIN ARBOR	4	28 24	€ 11,67	€ 10,21
16	508	SEMIN ARBOR	2	29 94	€ 20,10	€ 13,14

Individuazione catastale (stralcio estratto di mappa)

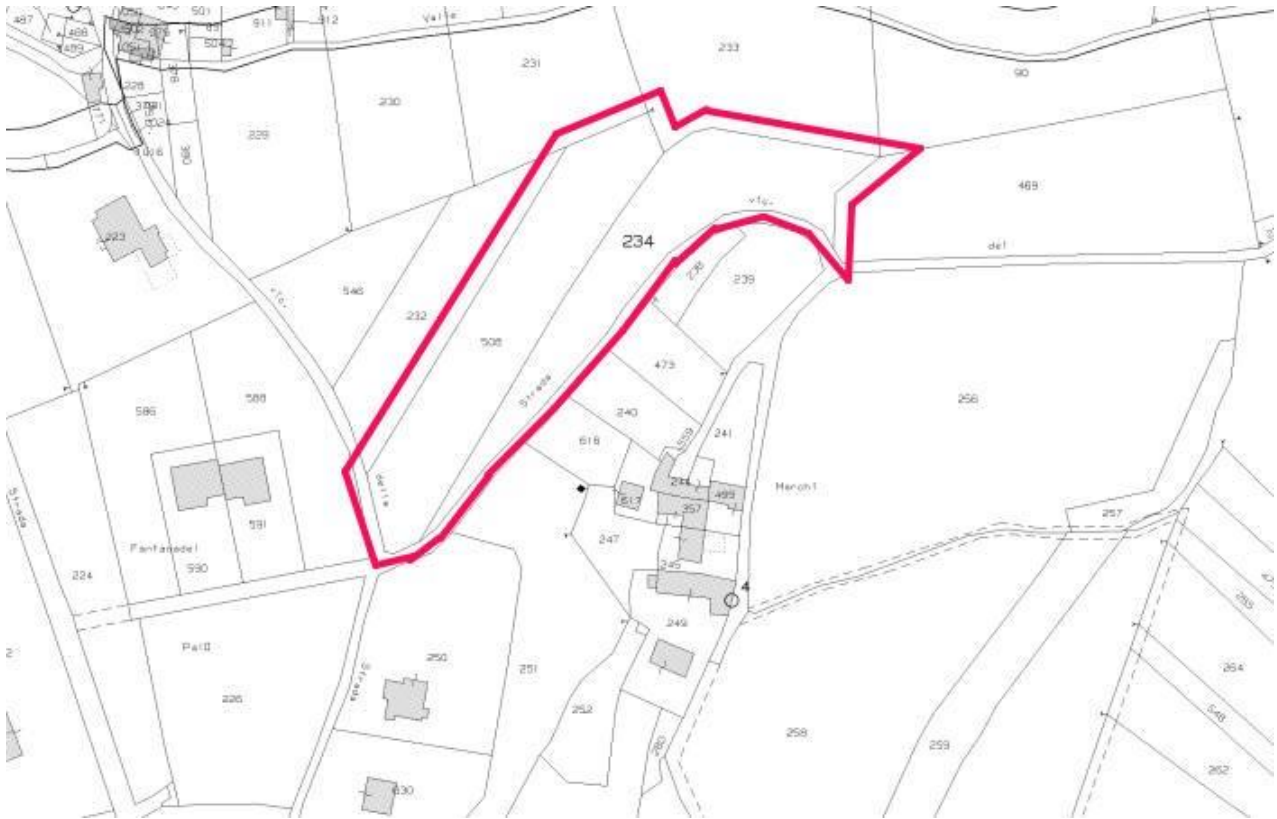
Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI) Tel./Fax 0445

362779 - Cell. +39 335 7613187 e-mail :

fortunageom@gmail.com pec: daniele.fortuna@geopec.it

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N



Descrizione immobili :

I terreni attualmente sono prevalentemente a prato e parzialmente boscati, con il fronte principale a lato della viabilità comunale su un tratto in discreta pendenza.

L'accesso è direttamente dalla strada pubblica

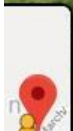
Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI) Tel./Fax 0445

362779 - Cell. +39 335 7613187 e-mail :

fortunageom@gmail.com pec: daniele.fortuna@geopec.it

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N



individuazione zona:

Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI) Tel./Fax 0445

362779 - Cell. +39 335 7613187 e-mail :

fortunageom@gmail.com pec: daniele.fortuna@geopec.it

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N



sovrapposizione mappa catastale foto aerea:



Stralcio P.I. Comunale:

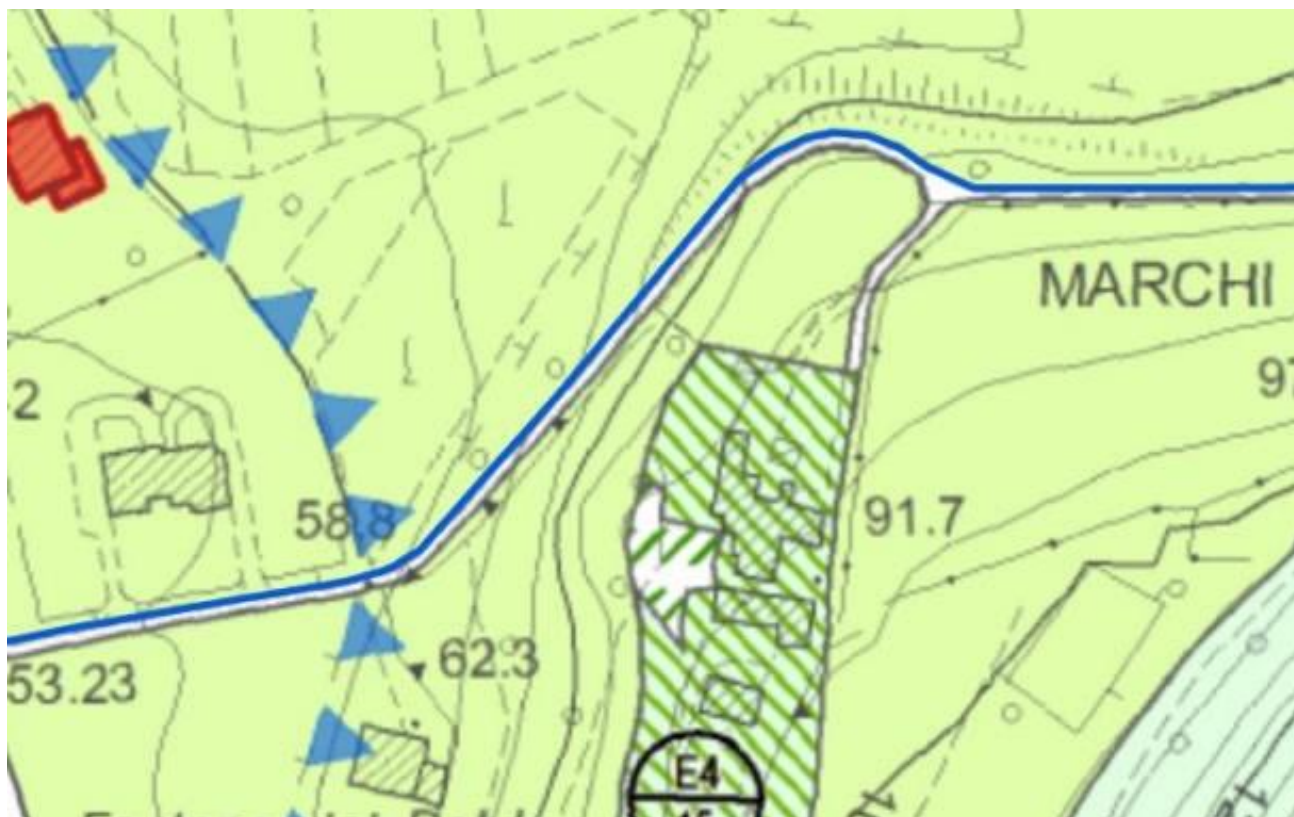
Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI) Tel./Fax 0445

362779 - Cell. +39 335 7613187 e-mail :

fortunageom@gmail.com pec: daniele.fortuna@geopec.it

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N



NORMATIVA COMUNALE VIGENTE

I terreni oggetto di valutazione ricadono in parte in ZTO E (agricola).

CONSISTENZA

Gli appezzamenti di terreno hanno le seguenti caratteristiche: **mappale**

n 234 SEMIN ARBOR con superficie di mq 2.824

mappale n 508 SEMIN ARBOR con superficie di mq 2.994

Totale superficie mq 5.818

VALORE E VENDIBILITA' dei terreni agricoli

Algoritmo di calcolo del valore

Con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI) Tel./Fax 0445

362779 - Cell. +39 335 7613187 e-mail :

fortunageom@gmail.com pec: daniele.fortuna@geopec.it

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il valore riportato nell'osservatorio prescinde da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, ecc.).

Nell'osservatorio sono rilevati i valori del solo terreno e delle relative opere di sistemazione, prescindendo dalle incidenze delle costruzioni rurali presenti sia di natura abitativa che direttamente strumentale per la produzione.

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K1 * K2 * K3 * \dots * K_n$, dove

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

$K1$ = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno sono riportate nelle tabelle che seguono, distintamente per ogni comune della provincia e qualità di coltura.

I criteri per attribuire il livello di qualità (coefficiente numerico) sono di seguito illustrati.

Per alcuni comuni con caratteri morfologici climatici e socio-economici sufficientemente omogenee (che si traducono in una uniformità di valorizzazione dei terreni agricoli) l'algoritmo è il medesimo e derivato da un'analisi estesa agli ambiti territoriali elementari, accorpati per formare un unico macro-ambito omogeneo di osservazione.

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

Sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

L'utilizzo delle quotazioni, quindi, non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI) Tel./Fax 0445

362779 - Cell. +39 335 7613187 e-mail :

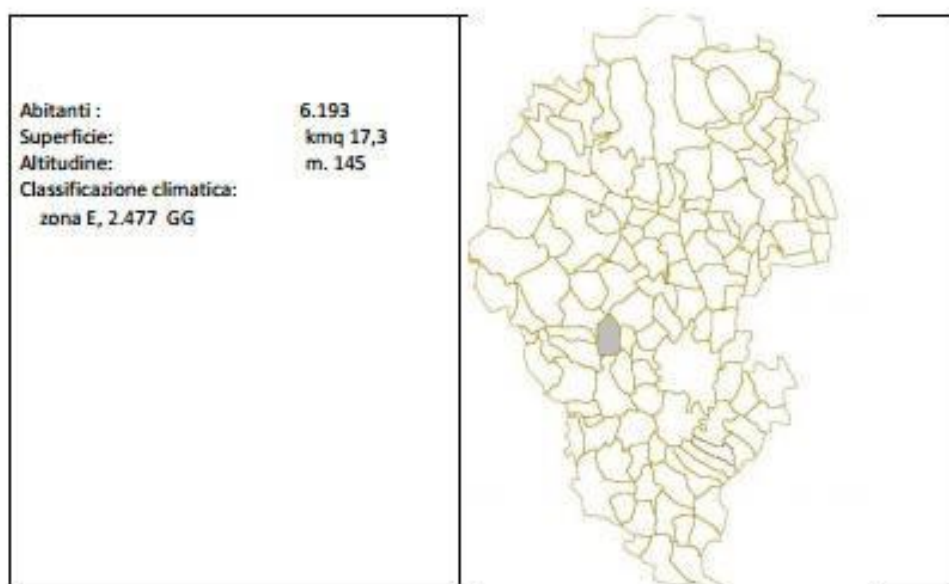
fortunageom@gmail.com pec: daniele.fortuna@geopec.it

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto, rappresenta la consulenza idonea a rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire.

Si riportano nel seguito i valori di riferimento per la presente valutazione:

CASTELGOMBERTO



Dista circa 16 km da Vicenza. Nel suo territorio è coltivata la vite e prodotto il vino doc "Lessini Durello" e il vino doc "Vicenza". Confina con i comuni di Brogliano, Cornedo Vicentino, Gambugliano, Isola Vicentina, Malo, Montebelluna, Montebelluna Maggiore, Sovizzo, Trissino.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L840A	36.000	77.000
Seminativo irriguo	L840A	40.000	85.000
Orto	L840A	57.000	120.000
Prato	L840A	34.000	72.000
Prato irriguo	L840A	38.000	80.000
Frutteto	L840E	61.000	120.000
Vigneto	L840B	75.000	120.000
Vigneto D.O.C. IGP	L840B	99.000	160.000
Uliveto	L840H	33.000	75.000
Pascolo	L840E	4.100	8.000
Bosco alto fusto	L840D	11.000	22.000
Bosco ceduo	L840I	4.500	12.000
Castagneto da frutto	L840D	15.000	30.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	L840A	40.000	85.000
Pioppeto	L840L	37.000	60.000
Incolto sterile	L840E	4.100	8.000

per il Comune di Castelgomberto l'Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Vicenza Listino 2019 Rilevazione anno 2018, ha attribuito i seguenti valori:

Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI) Tel./Fax 0445
362779 - Cell. +39 335 7613187 e-mail :
fortunageom@gmail.com pec: daniele.fortuna@geopec.it
P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Seminativo : Valore Min. € /ha 36.000 Valore Max €/ha 77.000

Conoscendo poi le caratteristiche del terreno, possiamo ricavare il valore più aderente alle sue qualità scegliendo tra valore massimo e minimo con i seguenti criteri, di seguito le specifiche tecniche per l'attribuzione del livello qualitativo, adeguato alle caratteristiche tecniche del terreno oggetto di valutazione.

Per la corretta utilizzazione dell'algoritmo di calcolo è necessario individuare in maniera univoca e quanto più possibile oggettiva la natura dei vari parametri di stima ed i criteri di attribuzione del loro livello qualitativo.

Si riporta un elenco dei principali parametri di stima e dei vari livelli di apprezzamento che potrà essere oggetto di integrazione e/o modifica in alcune realtà territoriali per tenere in debito conto particolarità locali che influenzino in modo più o meno singolare il valore immobiliare.

Fertilità

E' un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura.

Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc).

Ottima: se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzione unitarie della zona;

Buona: nel caso che le suddette condizioni assicurino produzione unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Discreta: nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime in zona;

Mediocre: quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Pianeggiante: sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche;

Acclive: sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il

Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI) Tel./Fax 0445
362779 - Cell. +39 335 7613187 e-mail :
fortunageom@gmail.com pec: daniele.fortuna@geopec.it
P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Mediocre: livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20% (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamenti od inondazioni).

Esposizione

E' un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti, che pregiudicano le coltivazioni.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Buona : quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali;

Normale : quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata;

Cattiva : quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

Clima

Considerato che l'ambito territoriale di valenza dei valori immobiliari dell'osservatorio è limitata all'interno del territorio comunale le condizioni climatiche (legate alla latitudine ed all'orografia) sono sufficientemente omogenee. La latitudine non gioca nell'ambito comunale, tuttavia vi sono casi di comuni più o meno estesi in cui l'altitudine su livello del mare può variare molto da un sito ad un altro.

Il parametro può essere normalmente descritto con due livelli qualitativi:

Eccellente: quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni altimetriche sono ottimali;

Ordinario: quando le condizioni altimetriche sono sufficientemente adeguate alla qualità di coltura impiantata o pregiudizievoli in lieve misura.

Ubicazione

E' un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitativo con i servizi essenziali.

La distanza dei suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Buona: quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

Normale: quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri; Carente: quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Accesso

E' un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo:

Buono: quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;

Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI) Tel./Fax 0445

362779 - Cell. +39 335 7613187 e-mail :

fortunageom@gmail.com pec: daniele.fortuna@geopec.it

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Sufficiente: quanto avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml.100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane);

Insufficiente: quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma

E' un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo:

Regolare: quanto il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressocchè quadrangolare o rettangolare);

Normale: quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressocchè quadrangolare o rettangolare);

Penalizzante: quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

Ampiezza

E' un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura):

Medio appezzamento: quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona;

Piccolo appezzamento: quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona;

Grande appezzamento: quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Condizione

Spesso alcune colture di scarsa produttività (quali ad esempio i boschi) non sono condotte correttamente per limitare le spese di gestione (ad esempio limitazioni degli interventi di potatura, sistemazione idrica, pulitura ramaglie, accessi, ecc.) per cui occorre tenerne conto nella valutazione.

Il parametro può essere gestito, ad esempio, da due livelli:

Governati: quando la piantagione è tenuta secondo le corrette tecniche agrarie;

Degradati: quando la mancanza dei previsti interventi è pesantemente influente sulla produzione netta ritraibile, abbattendola di almeno il 40%.

Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI) Tel./Fax 0445

362779 - Cell. +39 335 7613187 e-mail :

fortunageom@gmail.com pec: daniele.fortuna@geopec.it

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Tali tabelle riportano le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

Fertilità		Giacitura		Accesso	buona
ottima1,00				buono	
0,95	1,00	pianeggiante	1,00	sufficiente	
discreta0,90	0,90	acclive	0,95	insufficiente	
	0,80	mediocre	0,90		
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
regolare1,00				medio app.	
normale0,95	1,00	eccellente	1,00	piccolo app.	
	0,95	normale	0,95	grande app.	
penalizzante0,90	0,90	cattiva	0,90		
Accesso		Ubicazione		Età	
buono1,00	1,00	eccellente	1,00	1/3 dal taglio	
	0,95	normale	0,95	Tra 1/3 e 2/3 dal taglio	
sufficiente0,925	0,90	cattiva	0,90	Oltre 2/3 dal taglio	
insufficiente0,85					

Di seguito la tabella relativa all'ambito nel quale ricadono i terreni oggetto di valutazione.

Tabella coefficienti puntuali per i terreni in Castelgomberto

caratteristica	valutazione	coeff.
Fertilità	discreta	0,80
Giacitura	acclive	0,95
Accesso	buono	1,00
Forma	penalizzante	0,90
Ubicazione	cattiva	0,90
Ampiezza	piccolo app.	0,95

Applicando la formula al nostro caso, ne deriva che il terreno individuato con il mappale n. 1171 è un seminativo arborato (di fatto utilizzato a prato) e gli sono stati attribuiti i parametri sopra tabellati:

Valore unitario : € /ha 77.000 € **Pertanto:**

V unitario del fondo = 77.000 *0,80*0,95*1,00*0,90*0,90*0,95= 45.031,00 €/ha

Il suddetto valore unitario va poi moltiplicato per la superficie del terreno per ottenere il valore complessivo del fondo.

Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI) Tel./Fax 0445
362779 - Cell. +39 335 7613187 e-mail :
fortunageom@gmail.com pec: daniele.fortuna@geopec.it
P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Valore della piena proprietà del fondo = € 45,031,00 * 0,5818 = 26.199,04 € che si arrotonda ad €.

26.200,00 (euro ventiseimiladuecento/00)

DETERMINAZIONE valore della quota di 1/2 di usufrutto, non oggetto di fallimento:

Per la valutazione è stato fatto un ampio ragionamento indicando la risposta:

- qual'è l'equivalente in danaro del godimento della cosa consentito in virtù del diritto, ovvero, -
qual'è l'utilità economica che il diritto al godimento della cosa consente di trarre.

Da ciò deriva che il valore del diritto di usufrutto, vale quanto i flussi di reddito medio annuo ordinario che il bene può produrre e che matureranno dall'epoca della stima all'anno in cui presumibilmente verrà liberato, accumulato all'attualità; che corrisponde appunto all'utilità economica che si trae dalla titolarità del diritto.

Fatte le necessarie considerazioni il valore del diritto si stimerà con i seguenti parametri:

Valore totale del terreno (*come sopra esposto*) nel loro complesso € 26.200,00 = V_t ;

Reddito R_l : si basa sulla determinazione della capacità del bene di produrre un reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi ordinari futuri per il ricavo della rendita media annua lorda Tasso di redditività $T_s = 2,14\%$; Reddito lordo: Sommatoria degli affitti incassati

A_b , anni del beneficiario 79;

S_{vm} , speranza media di vita del beneficiario stimata 90 anni (fonte ISTAT);

Anni di durata del diritto ($S_{vm} - A_b$) 11 anni;

Tasso da applicare per l'accumulo alla attualità 2,14% (rendimento medio BTP 30 anni) si applica il tasso lordo in quanto si utilizza il reddito lordo.

R_l (reddito lordo) = $V_t \times T_s = € 26.200,00 \times 2,14\% = € 560,68$

Valore nominale annuo del diritto da scontare all'attualità $V_n = € 560,68$

$V_d = V_n \times (q^n - 1 / r \times q^n)$. $q = 1 + \text{tasso } l = 1,0214$; $n = 11$ (anni da scontare); $r = (\text{tasso } 2,14\%)$ $V_d =$

$a * (q^n - 1) / (r * q^n)$ $V = R_l * (q^n - 1) / (r * q^n) = € 5.443,85$ **Valore del Diritto di Usufrutto.**

Quota del 50% del diritto di usufrutto € 2.721,93 che si arrotonda ad

Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI) Tel./Fax 0445

362779 - Cell. +39 335 7613187 e-mail :

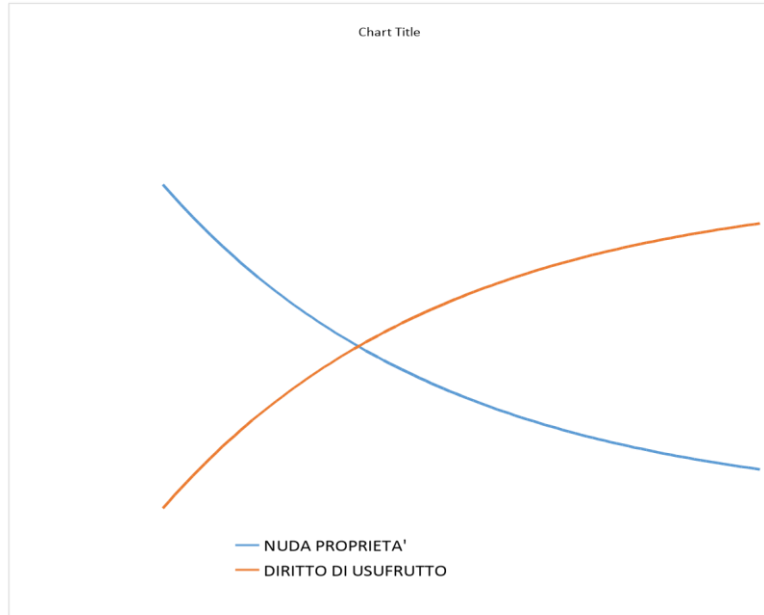
fortunegeom@gmail.com pec: daniele.fortuna@geopec.it

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

€. 2.722,00 (euro duemilasettecentoventidue/00).

VALORE DI USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'

REDDITO LORDO	560,68 €		
VALORE DI MERCATO	26.200,00 €	tasso	2,14%
n	NUDA PROPRIETA'	DIRITTO DI USUFRUTTO	
speranza di vita	0	26.200,00 €	- €
usufruttuario	1	25.651,07 €	548,93 €
10	2	25.113,64 €	1.086,36 €
	3	24.587,46 €	1.612,54 €
	4	24.072,32 €	2.127,68 €
	5	23.567,96 €	2.632,04 €
	6	23.074,17 €	3.125,83 €
	7	22.590,73 €	3.609,27 €
	8	22.117,42 €	4.082,58 €
	9	21.654,02 €	4.545,98 €
	10	21.200,34 €	4.999,66 €
	11	20.756,15 €	5.443,85 €
	12	20.321,28 €	5.878,72 €
	13	19.895,37 €	6.304,48 €
	14	19.478,67 €	6.721,33 €
	15	19.070,56 €	7.129,44 €
	16	18.671,00 €	7.529,00 €
	17	18.279,81 €	7.920,19 €
	18	17.896,82 €	8.303,18 €
	19	17.521,85 €	8.678,15 €
	20	17.154,74 €	9.045,26 €
	21	16.795,32 €	9.404,68 €
	22	16.443,43 €	9.756,57 €
	23	16.098,92 €	10.101,08 €
	24	15.761,62 €	10.438,38 €
	25	15.431,34 €	10.768,61 €
	26	15.108,07 €	11.091,93 €
	27	14.791,54 €	11.408,46 €
	28	14.481,63 €	11.718,37 €
	29	14.178,21 €	12.021,79 €
	30	13.881,16 €	12.318,84 €
	31	13.590,32 €	12.609,68 €
	32	13.305,59 €	12.894,41 €
	33	13.026,81 €	13.173,19 €
	34	12.753,88 €	13.446,12 €
	35	12.486,66 €	13.713,34 €
	36	12.225,05 €	13.974,95 €
	37	11.968,91 €	14.231,09 €
	38	11.718,14 €	14.481,86 €
	39	11.472,63 €	14.727,37 €
	40	11.232,26 €	14.967,74 €
	41	10.996,93 €	15.203,07 €
	42	10.766,52 €	15.433,48 €
	43	10.540,95 €	15.659,05 €
	44	10.320,10 €	15.879,90 €
	45	10.103,87 €	16.096,13 €
	46	9.892,18 €	16.307,82 €
	47	9.684,82 €	16.515,08 €
	48	9.482,01 €	16.717,99 €



VALORE E VENDIBILITA'

Alla luce di quanto esposto il valore dei diritti dei falliti sul terreno, esclusa la quota di usufrutto si determina come segue:

Valore della piena proprietà del fondo = €. 26.200,00

Quota del 50% del diritto di usufrutto = € 2.722,00

Totale valore dei diritti dei falliti sui beni = €. 23.478,00

Thiene, 27/08/2019

Il Tecnico Incaricato

Daniele Fortuna

Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI) Tel./Fax 0445

362779 - Cell. +39 335 7613187 e-mail :

fortunageom@gmail.com pec: daniele.fortuna@geopec.it

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

geom. Daniele Fortuna