



**TRIBUNALE di VICENZA**  
SEZIONE FALLIMENTARE  
**Fallimento n. 143/2018**

Giudice Delegato per la procedura: **Dott. LUCA EMANUELE RICCI**

Fallito :       “\*\*\*\*\*” con sede       **in Barbarano**  
**Vicentino (VI)**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*Curatore :

**Dott.ssa ELISABETTA DE TOMA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO 3**  
**Terreno in Comune di Albettono loc. Rovertino**



**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 qualifica REV certificato  
n. REV-IT/CNGeGL/2022/13 con studio a Thiene (VI) Viale F. Bassani n. 87/a

telefono e fax 0445-362779

email: [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) PEC: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

In data 20/12/2018 comunicazione del Curatore Dott.ssa Elisabetta De Toma al G.D. Dott. Luca Emanuele Ricci, di aver designato l'esperto estimatore per gli immobili della la stima dei beni società ed il visto del G.D. in data 21/12/2018.

In data 14/01/2019 visura catastale e richiesta mappa wegis.

In data 12/02/2019 redazione ed invio al Curatore dell'attività svolta fino a quel momento.

In data 22/02/2019 sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albettono, presentata richiesta di rilascio di CDU (Certificato di Destinazione d'uso del terreno) e rilievo fotografico del lotto oggetto di valutazione.

In data 26/02/2019 sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albettono per ritirare il CDU predisposto.

In data 01/03/2019 ricerca comparabili.

In data 04/03/2019 redazione ed ultimazione perizia e scheda valutazione.

In data 05/03/2019 invio sunto della valutazione al Commissario Giudiziale.

## **LOTTO "3" TERRENO**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE**

#### **Diritto:**

**Terreni** in Piena proprietà dei coniugi Sig.ri \*\*\*\*\* e

\*\*\*\*\*, le quote sono così distribuite: \*\*\*\*\* 2/18 bene

personale oltre alla quota di 8/18 in comunione dei beni, \*\*\*\*\* 8/18 in comunione dei beni. **Provenienza:**

Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Pietro Signorile di Noventa Vicentina, rep. n. 4515/958 del 20/07/2004, dove i Sig.ri \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, cedevano le loro quote ai coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* dei terreni siti in Albettono foglio 20 m.n. 858-861.

#### **E lenco precedenti proprietari nel ventennio:**

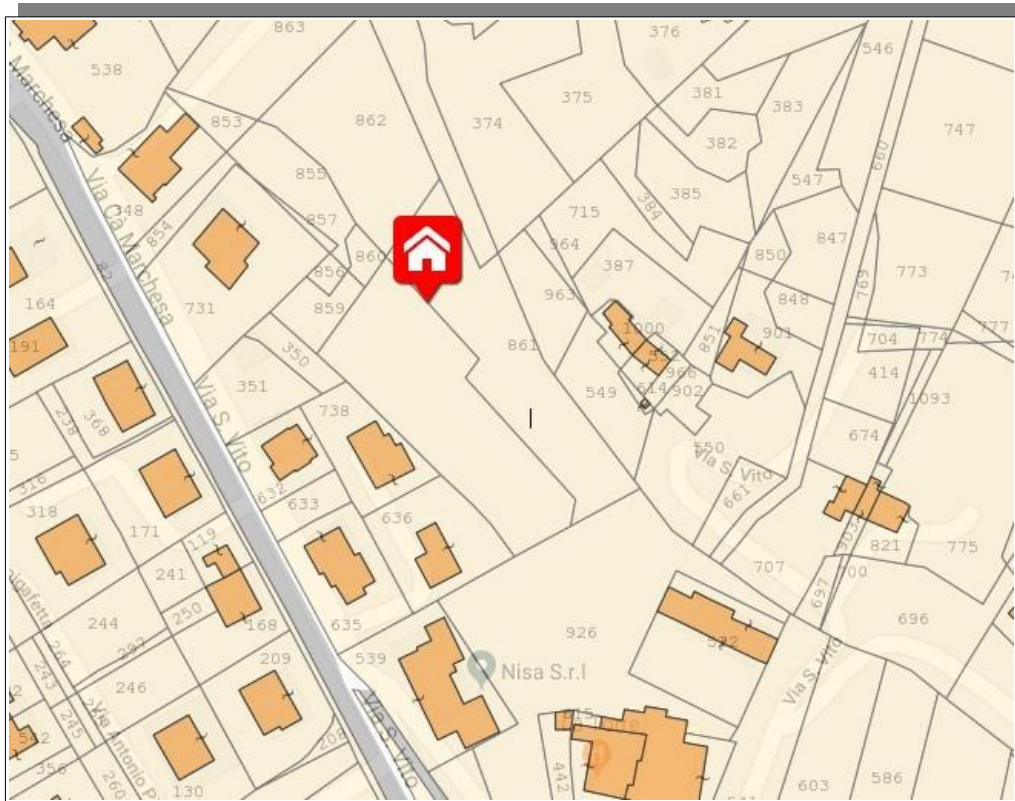
- dal 20/07/2004 ad oggi proprietari i coniugi Sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*;
- dall'11/08/2001 al 20/07/2004 proprietari i Sig.ri \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (eredi di \*\*\*\*\*);

- in precedenza e fino all'11/08/2001 proprietario il Sig. \*\*\*\*\*.

### **Beni e ubicazione:**

Trattasi di due particelle di terreno attigue, ubicate nel Comune di Albettone in località Lovertino, sulla parte retrostante di alcuni edifici residenziali prospicienti via S.Vito ed a lato dell'area sportiva parrocchiale.

E' stato possibile accedere solo pedonalmente da uno spazio a lato del campo da gioco posto sul retro della chiesa. Saranno necessari degli interventi per rendere accessibile il terreno.



### **Dati catastali attuali:**

#### **Comune di Albettone, Catasto dei Terreni Foglio n. 20:**

**m.n. 858** qualità seminativo arbor. classe 5 sup. 2.173 mq Reddito dominicale € 8,42, agrario € 7,86

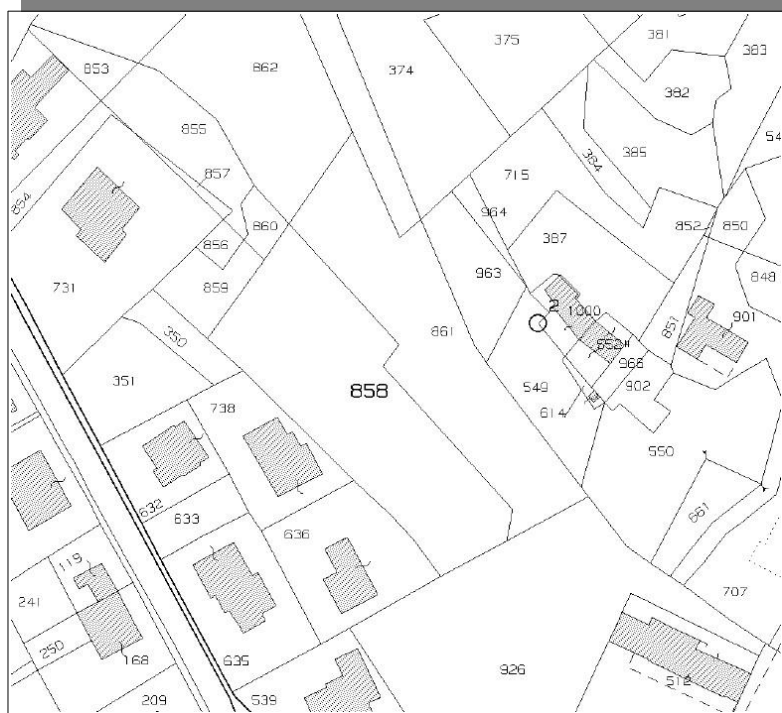
**m.n. 861** qualità pascolo classe 2 sup. 1.770 mq Reddito dominicale € 1,55, agrario € 1,28

### **STORIA CATASTO TERRENI:**

La particella n. 631 di 2.590 mq è stata soppressa e frazionata con tipo prot.n. 82429 del 09/04/2004 ed ha generato il m.n. 858 di 2.173 mq.

La particella n. 787 di 4.697 mq è stata soppressa e frazionata con tipo prot.n. 82429 del 09/04/2004 ed ha generato il m.n. 861 di 1.770 mq.

## Individuazione catastale (stralcio estratto di mappa)



### Confini (del lotto 3) :

N m.n. 859-860-862      E m.n. 788-963-549-550      S m.n. 926      O m.n. 350-738-636

### Descrizione immobili :

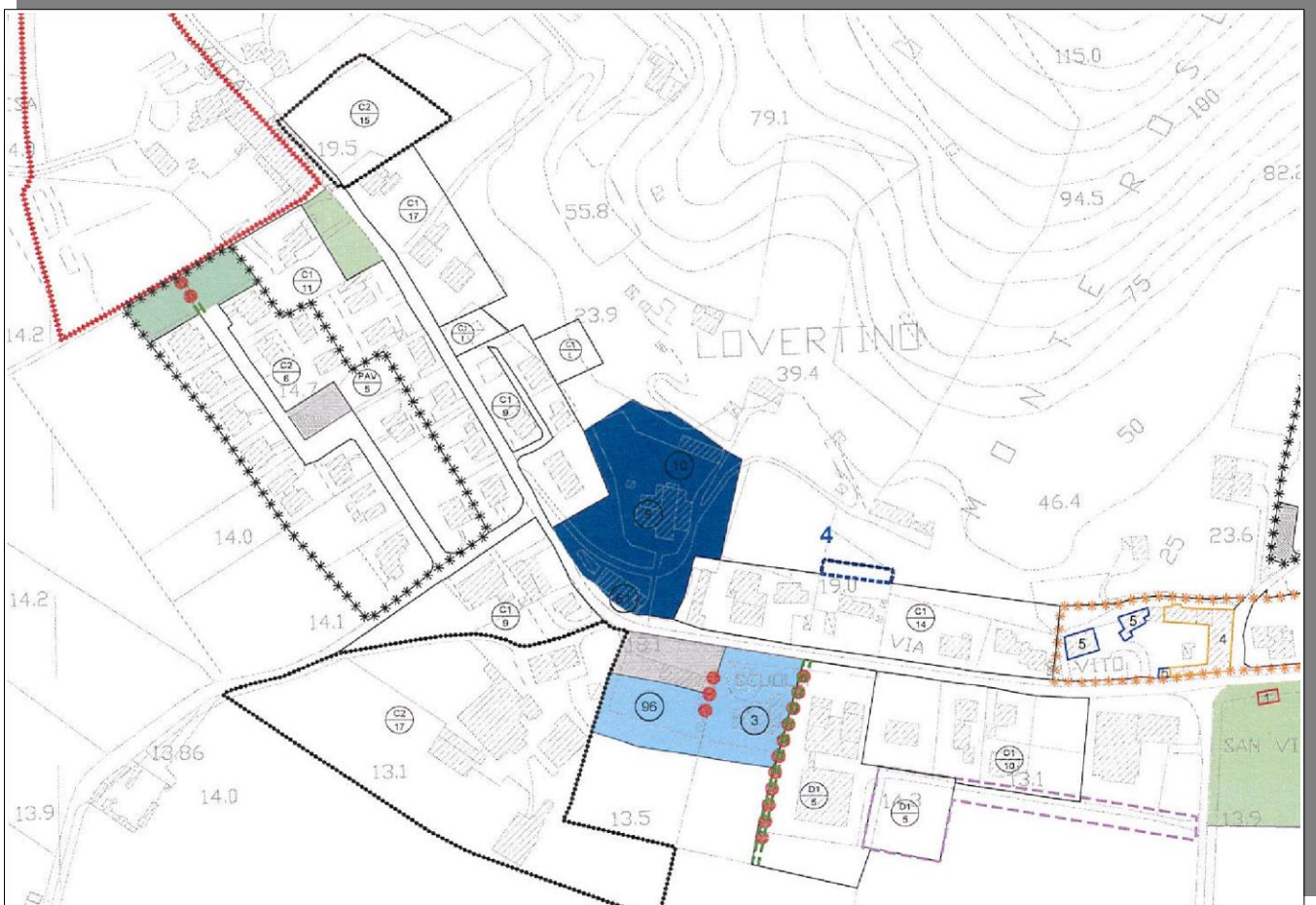
I terreni attualmente sono prevalentemente boscati e con fronte in forte pendenza che da sul retro di alcuni edifici residenziali prospicienti Via S.Vito.







### **Stralcio P.I. Comunale:**



### **NORMATIVA COMUNALE VIGENTE**

Si fa riferimento al CDU rilasciato in data 23/02/2019 con il prot.n. 1123, con il quale si certifica che i terreni oggetto di valutazione ricadono in parte in ZTO E (agricola) ed in parte in ZTO C1.L (residenziale), nella quale è prevista l'edificazione di 800 mc.

**Abusi:** Non è stata rinvenuta alcuna costruzione in loco.

## **CONSISTENZA**

Gli appezzamenti di terreno hanno le seguenti caratteristiche: **m.n.**

**858** qualità seminativo arbor. classe 5 sup. 2.173 mq

**m.n. 861** qualità pascolo classe 2 sup. 1.770 mq

## **VALORE E VENDIBILITA'**

### **METODO ESTIMATIVO**

Il metodo estimativo prescelto è quello della stima sintetica, con la quale si individua il più probabile valore di mercato di un terreno edificabile, partendo dal valore del fabbricato finito realizzabile sullo stesso.

### **DETERMINAZIONE DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'AREA:**

Ubicazione dell'area sul territorio comunale secondo la zonizzazione redatta dall'OMI

(Osservatorio del mercato Immobiliare) al sito:

[http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)

Potenzialità edificatoria espressa in mq/mq (dato acquisito dal certificato di destinazione Urbanistica).

### **METODO DI CALCOLO:**

Il metodo di calcolo prevede di individuare il Valore Venale dell'Area (VVA) partendo dai valori dei fabbricati di nuova costruzione realizzati nella zona e di similari caratteristiche a quelli effettivamente edificabili sull'area oggetto di stima. Il VVA si ottiene moltiplicando la Superficie di Pavimento (SP) realizzabile per il valore ottenuto mediante comparazione MCA come meglio descritto in seguito.

Per giungere al valore dell'area nuda si applica una percentuale di abbattimento al valore del fabbricato finito stimato mediante la metodologia del confronto pluriparametrico di mercato (MCA). La percentuale di abbattimento denominata I.A. è stata determinata mediante studi di settore pubblicati dalla rivista specializzata "Il Consulente Immobiliare" del Il Sole 24Ore e comprende:

Costo di acquisto dell'area;

Oneri fiscali relativi all'acquisto e all'ottenimento del permesso di costruire;

Oneri finanziari sul costo iniziale dell'area dalla data di acquisto a quella di ultimazione della costruzione;

Utile proporzionale del costruttore-venditore;

C.T. Coefficiente Teorico che si applica per determinare l'incidenza dell'area nuda partendo dalle percentuali di incidenza del costo dell'area sulle quotazioni di mercato delle abitazioni nuove. Inoltre per giungere al più corretto valore di mercato possono essere applicati ulteriori abbattimenti:  $KA =$

Coefficiente di Abbattimento ottenuto dal prodotto dei singoli coefficienti di adeguamento elencati di seguito;

ON = Eventuali oneri sostenuti per rendere il terreno edificabile.

Il suddetto metodo si estrinseca nella seguente formula:

$$\mathbf{VVA = (SP \times OMI \times I.A \times C.T.) \times KA - ON}$$

Per l'individuazione dell'Indice di abbattimento (IA) e del Coefficiente Teorico Fisso (CT) si potrà fare riferimento a quelli individuati dalla rivista specializzata "Il consulente Immobiliare" del Il Sole 24ore.

Dove I.A. x C.T. = Incidenza dell'area nuda o costo netto prima dell'inizio della costruzione.

Le percentuali dei suddetti indici si riferiscono al momento finale della nuova costruzione.

### **COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO (KA)**

Al fine di individuare il corretto valore delle aree oggetto di stima può essere necessaria l'applicazione di coefficienti di adeguamento in relazione a particolari caratteristiche dell'area stessa.

In particolare se persistono i rispettivi presupposti e fino alla data dell'inizio dei lavori è possibile poter utilizzare anche in modo cumulativo i seguenti coefficienti:

(**KA = 0.90**) si considera il 90% del valore base per l'area fabbricabile sprovvista di opere di Urbanizzazione Primaria.

(**KA = 0.90**) si considera il 90% del valore base per l'area fabbricabile la cui superficie superi i 2000 mq (tale adeguamento non è da utilizzare per Aree Artigianali e industriali).

(**KA = 0.70**) si considera il 70% del valore base per l'area fabbricabile la cui edificabilità è subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata. (**KA = 0.30**) si considera il 30% del valore base per l'area che per la sua attitudine si presenta ad essere utilizzata a scopi edificatori, ma la cui superficie non raggiunge la dimensione del lotto minimo fabbricabile, o la cui conformazione geometrica non consente il rispetto delle distanza dai confini, o risulta gravata da altri vincoli previsti dalla normativa urbanistica o è soggetta ad un piano attuativo di iniziativa pubblica o simili fino all'approvazione del piano.

(**KA = decrescente da 0.20 a 0.05**) si considera il KA di 0,20 del Valore base per le Aree ricadenti in Zone Territoriali Omogenee assoggettate ad esproprio per pubblica utilità per la realizzazione di insediamenti di Edilizia Economica Popolare, (P.E.E.P.) e Produttivi (P.I.P.).

Per i piani con scadenza quinquennale si applica un KA 0,20 fino alla scadenza del vincolo preordinato all'esproprio, per gli anni successivi e fino all'eventuale variazione di destinazione d'uso del terreno il KA è 0,05.

Per i piani con scadenza a 18 anni si applica un KA decrescente:

(KA 0,20) per i primi cinque anni

(KA 0,15) dal quinto al decimo anno

(KA 0,05) dal decimo anno e fino all'eventuale variazione di destinazione d'uso del terreno.

#### **EVENTUALI ONERI SOSTENUTI PER RENDERE IL TERRENO EDIFICABILE (ON)**

Si tratta di oneri legati a particolari situazioni dell'area fabbricabile non prevedibili nelle normali valutazioni di costi di costruzione. A titolo esemplificativo si citano i costi di bonifica da materiali pericolosi, ritrovamento di ordigni bellici etc.



**Tabella esplicativa e riassuntiva per la valutazione con il metodo MCA:**

**TABELLA DEI PREZZI CORRETTI**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto				Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C		
Prezzo totale (euro)	€ 150.000,00	€ 105.000,00	€ 160.000,00		-
Data (mesi)	0,00	12,93	5,33	-€ 2.578,46	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	170,00	94,00	145,46	-€ 17.182,62	120,00
Balconi (m <sup>2</sup> )	30,00	9,00	34,00	-€ 4.859,18	10,00
Cantina (m <sup>2</sup> )	0,00	21,60	5,00	-€ 1.687,22	0,00
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	14,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	30,00	26,23	34,00	-€ 1.349,77	30,00
Posto auto esterno (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	50,00	24,00	145,46	-€ 1.718,26	120,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	0,00	2368,54	-€ 6.978,87	1851,50
Bagni *	2	2	2	€ 0,00	2
Stato di manutenzione (n)	3	3	2	€ 24.000,00	5
Livello di piano	0	0	0	€ 0,00	0
		€ 165.921,61	€ 163.375,30	€ 159.645,62	

VALORE MEDIO con MCA	<b>€ 163.000,00</b>	DIVERGENZA	3,9%
		<b>100,0%</b>	< 5 %

* si è considerato una durata anni	50	e vetustà anni	0
		valore unitario	€./mq.
			1.200,00 €

Valore unitario immobili € 1.200,00;

Volume edificabile mc 800;

Superficie residenziale realizzabile mc 800/m 3,00 (altezza netta + solaio)= mq 266

SP-SUPERFICIE DI PAVIMENTO	=				
QUOTAZIONI IMMOBILIARI	=				
CAPOLUOGO	=				
UBICAZIONE IMMOBILE	=				
COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO	=		KA <sub>2</sub> (0%)	KA <sub>3</sub> (0%)	
ONERI	=				
Sup. Edificabile (1)		valore mq (2)		valore fabbricato	
266,00	x	€ 1.200,00	=	319.200,00	
		i.a. (3)		c.t. (4)	
€ 319.200,00	x	28%	x	65%	= € 58.094,40
		coefficiente di adeguamento			
€ 58.094,40	x	0,9000			= € 52.284,96
		oneri			
VALORE AREA	€	-	€ 0,00	=	€ 52.284,96
	52.284,96				
			VALORE AREA	=	€ 52.300,00

Il valore complessivo è stato arrotondato e determinato in € 52.500,00 (euro cinquantaduemilacinquecento/00) valutazione effettuata considerando l'attuale indisponibilità di un adeguato accesso all'area.

## STATO DI POSSESSO

**Debitore:** i terreni attualmente sono liberi.

## VINCOLI E ONERI

**Pertinenze:** no

**Convenzioni edilizie :** no

**Altri vincoli o oneri :** no

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** no

## TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

### Titolo di acquisto del debitore:

- atto di compravendita rep. n. 4515/958 del 20/07/2004 a firma del Notaio Signorile Pietro di Noventa Vicentina, dove \*\*\*\*\* per 6/18, \*\*\*\*\* per 2/18, Borgato \*\*\*\*\* per 2/18, Borgato \*\*\*\*\* per 2/18, Borgato \*\*\*\*\* per 2/18 e Borgato \*\*\*\*\* per 2/18, cedevano ai coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di 8/18

- ciascuno in regime di comunione dei beni tra di loro, **i beni terreni siti nel Comune di Albettone individuati catastalmente nel fg. 20 m.n. 858-861. Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: no**

## LOTTI

**Opportunità di divisione in lotti i :** la presente valutazione fa riferimento al solo lotto “3”

**Composizione e valore:** Il valore complessivo è stato determinato in € 52.500,00

## OSSERVAZIONI FINALI/ NOTE

Thiene, 05/03/2019

l'esperto incaricato



geom. Daniele Fortuna

## ALLEGATI:

- 01 – Relazione fotografica stato rilevato;
- 02 – Documenti catastali (visure catastali, mappa wegis);
- 03 – Documenti ipotecari;
- 04 – Certificato di Destinazione d’uso; 05 – Scheda valorizzazione terreno.