

# TRIBUNALE DI VICENZA

## Fallimento

--- Omissis ---

Fallimento n. 35/2016

Giudice Delegato Dott. **Giulio Borella**

Curatore Dott. **Alberto Matteazzi**

### ELABORATO PERITALE

- LOTTO 001– Immobili in Belluno (BL), via Lungardo snc
- LOTTO 002– Immobili in Belluno (BL), via Lungardo snc
- --- Omissis ---
- --- Omissis ---
- --- Omissis ---
- LOTTO 006 – Immobili in Salara (RO), laterale via Dante Alighieri (SP 47)
  - --- Omissis ---

*Tecnico incaricato: dott. ing. Federico Di Felice iscritto all'Albo  
degli ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 1725  
C.F. DFLFRC65P16L840B – P.IVA 02889030249*

*con studio in Vicenza, strada delle Cattane 17 telefono  
0444/562661  
fax 0444/281534  
e-mail [federico@studiodifelice.it](mailto:federico@studiodifelice.it)*

**Beni in Belluno, via Lungardo snc**

## Lotto 001

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di aree site in Belluno (BL), via Lungardo snc.

Trattasi di area edificabile appartenente al PUA di iniziativa privata dell'area ricompresa nell'ambito 1 – Ambito di riqualificazione in prossimità della foce dell'Ardo in via Lungardo – approvato dal Consiglio Comunale con delibera n 30 del 24-08-2011.

L'area complessiva è di circa 13.000 mq, dei quali 3.259 mq sono edificabili (“ Zona C1”) con destinazione di edifici ad uso commerciale-direzionale e residenziale; l'area rimanente è destinata a servizi di parcheggi e verde pubblico attrezzato (“ Zona F.VP”). Il PUA approvato prevede la demolizione di alcuni edifici industriali presenti e l'edificazione di due nuovi edifici: il corpo A, che si eleva su due livelli fuori terra, a destinazione direzionale e residenziale per una superficie di circa 950 mq ed uno interrato per uso parcheggi (privati e pubblici) e servizi tecnici di circa 950 mq di superficie; il corpo B ad unico livello a destinazione commerciale (supermercato) per una superficie di circa 980 mq.

Allo stato attuale, del corpo A risultano realizzati solo il piano interrato e i pilastri del piano terra; le strutture si trovano nello stato di incuria. Del corpo B risultano realizzate le opere di fondazione, i pilastri del piano terra e le travi di bordo e si trovano anch'esse in uno stato di incuria.

Identificato in catasto:

Fabbricati: partita intestata a --- Omissis ---, foglio 71 mappali 400 e 1224 (Dati di classamento non rilevanti in quanto appartenenti al vecchio immobile e all'area libera antecedente all'intervento).

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Limitrofa al centro abitato a traffico veloce e con insufficiente numero di parcheggi.
Servizi della zona:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali, commerciali e direzionali.
Collegamenti pubblici (km):	Autobus (0,5).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'edificio risultava libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di **BANCA ANTONVENETA SOCIETA' PER AZIONI**, contro --- **Omissis** ---, a firma di Righetto Daria in data 22/02/2013 al n. 4784/2405 iscritto a Due Carrare (PD) in data 18/03/2013 ai nn. R.P. 274 - R.G.

2991

Importo ipoteca: € 7.400.000,00

Importo capitale: € 3.700.000,00

Iscrizione derivante da Ipoteca Giudiziale - decreto ingiuntivo a favore di **CREDITO COOPERATIVO**

**CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI**

**LUCINICO FARRA E CAPRIVA SOC. COOP. A R.L., contro --- OMISSIS ---**

**S.r.l.**, a firma del Tribunale di Gorizia in data 22/10/2013 al n. 542/2013 iscritto a

Gorizia in data 07/11/2013 ai nn. R.P. 1200 - R.G. 11707

Importo ipoteca: € 423.255,03

Importo capitale: € 420.706,83

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trascrizione derivante da Atto Giudiziario – Decreto di ammissione concordato

preventivo a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO**

**PREVENTIVO DELLA DITTA --- OMISSIS --- CON**

**SEDE IN BELLUNO**, a firma del Tribunale di Belluno in data 20/11/2001 al n. 3

trascritto a Belluno in data 10/12/2001 ai nn. R.P. 11770 - R.G. 14508.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Le opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo non risultano né ultimate né collaudate.

L'immobile non risulta ultimato (è stato realizzato solo il piano interrato di un edificio, la fondazione ed i pilastri del secondo edificio) e pertanto privo di agibilità.

Le autorizzazioni edilizie relative alle opere di urbanizzazione e a quelle degli

immobili sono decadute per scadenza dei termini.

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'immobile, una volta realizzato, dovrà essere accatastato e l'area frazionata in base alla nuova disposizione .

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue (stimate) di gestione degli immobili:	<b>N. D.</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1. **Attuali proprietari:**

Fallimento --- Omissis ---: attuale proprietario.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**PUA.** Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in Via Lungardo approvato con verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 24.08.2011.

**P.E. n. 1213-11** del 07/12/2011 per l'esecuzione di lavori di realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria del piano attuati intestata a C.M. Costruzioni.

Autorizzazione paesaggistica n. 113 del 30/08/2012 Permesso di costruire n. 91 del 23/11/2012.

Voltura per cambio di intestazione di autorizzazioni edilizie a favore della ditta --- Omissis ---del 16/05/2013. Inizio lavori del 17/06/2013

**P.E. n. 1214-11** del 07/12/2011 per l'esecuzione dei lavori di costruzione edificio intestata a C.M. Costruzioni.

Permesso di costruire n. 15 del 06/02/2013.

Voltura per cambio di intestazione di autorizzazioni edilizie a favore della ditta --- Omissis ---del 16/05/2013. Inizio lavori del 17/06/2013.

#### Descrizione **area in parte edificata** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di aree site in Belluno (BL), via Lungardo snc.

Trattasi di area edificabile appartenente al PUA di iniziativa privata dell'area ricompresa nell'ambito 1 – Ambito di riqualificazione in prossimità della foce dell'Ardo in via Lungardo – approvato dal Consiglio Comunale con delibera n 30 del 24-08-2011.

L'area complessiva è di circa 13.000 mq, dei quali 3.259 mq sono edificabili (“ Zona C1”) con destinazione di edifici ad uso commerciale-direzionale e residenziale; l'area rimanente è destinata a servizi di parcheggi e verde pubblico attrezzato (“ Zona F.VP”).

Il PUA approvato prevede la demolizione di alcuni edifici industriali presenti e l'edificazione di due nuovi edifici: il corpo A, che si eleva su due livelli fuori terra, a destinazione direzionale e residenziale per una superficie di circa 950 mq ed uno interrato per uso parcheggi (privati e pubblici) e servizi tecnici di circa 950 mq di superficie; il corpo B ad unico livello a destinazione commerciale (supermercato) per una superficie di circa 980 mq.

Allo stato attuale, del corpo A risultano realizzati solo il piano interrato e i pilastri del piano terra; le strutture si trovano nello stato di incuria. Del corpo B risultano realizzate le opere di fondazione, i pilastri del piano terra e le travi di bordo e si trovano anch'esse in uno stato di incuria.

Identificato in catasto:

Fabbricati: partita intestata a --- Omissis ---, foglio 71 mappali 400 e 1224 (Dati di classamento non rilevanti in quanto appartenenti al vecchio immobile e all'area libera antecedente all'intervento).

Non è stata richiesta l'agibilità.

### **Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale, l'area ricade parte in zona residenziale C. 1 e parte in zona F.VP.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Val. reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Val. equivalente</b>
Area edificabile	Sup. reale lorda	3.259,00	1,00	3.259,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>3.259,00</b>		<b>3.259,00</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: a platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie del terreno edificabile per il prezzo medio unitario riscontrato in zona, relativamente a terreni aventi gli stessi parametri di edificabilità.

La presente stima tiene conto inoltre del valore delle opere finora realizzate in particolare del piano interrato del corpo A e delle opere di fondazione e dei pilastri del corpo B. Si è ipotizzato che non vengano apportate modifiche al Piano Urbanistico Attuativo attualmente in vigore, mantenendone quindi le caratteristiche fondamentali (volumetrie dei fabbricati, standard, aree verdi, aree da cedere al Comune ecc.).

### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Belluno, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, Ufficio tecnico del Comune di Belluno e (BL), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Belluno e

provincia. Operatori del settore, Imprenditori e costruttori operanti nella Provincia di Belluno.

8.3. **Valutazione corpi** *Stima sintetica comparativa:*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie edificabile globale	3.259,00	290,00	€ 945.110,00
Superficie del piano interrato del corpo A	1.330,00	300,00	€ 399.000,00
Superficie del piano terra del corpo B	978,00	50,00	€ 48.900,00
- Valore corpo (compresi i valori delle opere realizzate dei corpi A e B):			<b>€ 1.393.010,00</b>
<b>- Valore complessivo intero:</b>			<b>€ 1.393.010,00</b>

8.4. **Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese stimate per il completamento delle opere mancanti (vedi § 4.3.1):	<b>€ 0,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (già considerate nel valore della stima)	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente:

**Nessuna**

8.5. **Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:

**€ 1.393.010,00**

Vicenza, 10 Aprile 2017



Scritto

Dott. ing. Federico Di Felice

A handwritten signature in black ink, appearing to read "F. Di Felice", written over the bottom portion of the professional seal.

ALLEGATI:

Ispezioni ipotecarie

Estratto mappa, visure e planimetrie catastali

Pratiche edilizie

Documentazione fotografica

**Beni in Belluno, via Lungardo snc**

**Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile sito a Belluno (BL), via Lungardo snc.

Trattasi di un box auto posto al primo piano interrato di un edificio adibito completamente a parcheggio che si sviluppa su due piani interrati per una capienza di circa 160 box auto. Il fabbricato, denominato condominio "Torrione", è posizionato a ridosso del centro abitato della città di Belluno ed è ad esso direttamente collegato con un impianto funicolare. Il box in oggetto ha una superficie lorda di circa 24 mq e si trova in buone condizioni. Vi si accede dapprima tramite una rampa comune chiusa da un portone principale sezionale automatizzato e poi da un portone privato basculante manuale

Identificato in catasto:

Fabbricati: partita intestata a --- Omissis ---, foglio 71, mappali 1062, sub. 28, categoria C/6, Classe 4, Consistenza 24 mq, Superficie Catastale 28 mq e Rendita 55,78 € posto al piano S1.

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	Limitrofa al centro abitato a traffico veloce e con insufficiente numero di parcheggi
Servizi della zona:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali, commerciali e direzionali.
Collegamenti pubblici (km):	Autobus (0,5).

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'edificio risultava libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione derivante da Ipoteca Giudiziale - decreto ingiuntivo a favore di **CREDITO COOPERATIVO**

**CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI**

**LUCINICO FARRA E CAPRIVA SOC. COOP. A R.L., contro --- OMISSIS ---**

**S.r.l.**, a firma del Tribunale di Gorizia in data 22/10/2013 al n. 542/2013 iscritto a

Gorizia in data 07/11/2013 ai nn. R.P. 1200 - R.G. 11707

Importo ipoteca: € 423.255,03

Importo capitale: € 420.706,83

##### 4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

##### 4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trascrizione derivante da Atto Giudiziario – Decreto di ammissione concordato

preventivo a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO**

**PREVENTIVO DELLA DITTA --- OMISSIS --- CON**

**SEDE IN BELLUNO**, a firma del Tribunale di Belluno in data 20/11/2001 al n. 3

trascritto a Belluno in data 10/12/2001 ai nn. R.P. 11770 - R.G. 14508.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non è stato possibile verificarne la conformità in quanto da una ricerca effettuata presso gli Uffici Tecnici Comunali la pratica risulta smarrita.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Nessuna difformità.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue (stimate) di gestione degli immobili:	<b>N. D.</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

5.1. **Attuali proprietari:**

Fallimento --- Omissis ---: attuale proprietario.

**6. PRATICHE EDILIZIE:**

Vedi punto 4.3.1

Descrizione **dell'immobile** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile sito a Belluno (BL), via Lungardo snc.

Trattasi di un box auto posto al primo piano interrato di un edificio adibito completamente a parcheggio

che si sviluppa su due piani interrati per una capienza di circa 160 box auto. Il fabbricato, denominato condominio "Torrione", è posizionato a ridosso del centro abitato della città di Belluno ed è ad esso

direttamente collegato con un impianto funicolare. Il box in oggetto ha una superficie lorda di circa 24 mq

e si trova in buone condizioni. Vi si accede dapprima tramite una rampa comune chiusa da un portone

principale sezionale automatizzato e poi da un portone privato basculante manuale

Identificato in catasto:

Fabbricati: partita intestata a --- Omissis ---, foglio 71, mappali 1062, sub. 28, categoria C/6, Classe 4,

Consistenza 24 mq, Superficie Catastale 28mq e Rendita 55,78 € posto al piano S1.

### **Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale, l'area ricade in zona A.VV (zona omogenea A con verde privato)

Destinazione	Parametro	Val. reale/potenziale	Coefficiente	Val. equivalente
Box auto	Sup. lorda	24,00	1,00	24,00
	<b>Sup. lorda</b>	<b>24,00</b>		<b>24,00</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: a platea, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: c.a., condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone:</i>	tipologia: basculante, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: c.a. in conglomerato di legno mineralizzato e cls, spessore cm 38, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: pavimento industriale, condizioni: buone.
<i>Rivestimenti interni:</i>	materiale: intonaco di cemento su muri divisorii, condizioni: buone.

*Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: assente, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Fognatura:* tipologia: solo acque bianche, rete di smaltimento: tubi PVC, recapito: rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie convenzionale per il prezzo medio unitario riscontrato in zona, relativamente a beni immobili di caratteristiche analoghe. Sono state considerate la tipologia di struttura, il livello di finiture, le dotazioni e tipologia di impianti tecnici, lo stato di conservazione e manutenzione generale, l'ubicazione e la vetustà dell'immobile.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Belluno, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, Ufficio tecnico del Comune di Belluno (BL), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Belluno e provincia. Operatori del settore, Imprenditori e costruttori operanti nella Provincia di Belluno.

### 8.3. Valutazione corpi

*Stima sintetica comparativa:*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Box auto	24,00	750,00	€ 18.000,00

- Valore corpo (compresi locali accessori e box interrato): **€ 18.000,00**

- **Valore complessivo intero: € 18.000,00**

8.4. **Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e 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: **€ 0,00**

Spese stimate per il completamento delle opere mancanti: **€ 0,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00** Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente:

**Nessuna**

8.5. **Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:

**€ 18.000,00**

Vicenza, 10 Aprile 2017



Dott. ing. Federico Di Felice

ALLEGATI:

Ispezioni ipotecarie

Estratto mappa, visure e planimetrie catastali

Documentazione fotografica

**Beni in Salara (RO), via Dante Alighieri s.n.c.**

**Lotto 006**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di aree site a Salara (RO), laterale via Dante Alighieri (SP 47) s.n.c..

Area di tipo industriale sita all'interno di un contesto urbanizzato in stato di abbandono.

L'area oggetto di stima si presenta come un lotto di circa 6.8<sup>1</sup>4,00 mq su cui è realizzata la nuda struttura in acciaio di un capannone di circa 2.250,00 mq.

L'area e le strutture realizzate si trovano in stato di degrado ed incuria. Anche l'area urbanizzata su cui si colloca appare in stato di abbandono ed incuria con elementi (es. coperchi in ghisa) assenti probabilmente a causa di furti.

Identificato in catasto:

Fabbricati: partita intestata a --- Omissis ---, foglio 12 mappale 155 (Dati di classamento non rilevanti in quanto appartenenti all'area libera antecedente all'intervento).

Caratteristiche zona: Periferica industriale/agricola a traffico intenso con un buon numero di parcheggi.

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria anche se in forte stato di incuria.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole.

---

**<sup>1</sup>. DESCRIZIONE SOMMARIA:**



Collegamenti pubblici (km): Nessuno

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'area risulta libera.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Servitù di passaggio, vincoli, oneri e condizioni così come citate al punto 2 dell'atto di compravendita sotto condizione sospensiva del 28/02/2013 n. rep. 4789 n. raccolta 2410 redatto dal Notaio Dr.ssa Daria Righetto con studio in Due Carrare (PD).

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA ANTONVENETA S.P.A., contro --- OMISSIS ---,**

a firma di Carletta Marina in data 30/07/2009 al n. 5425/2537 iscritto a Padova in

data 31/07/2009 ai nn. R.P. 1678 - R.G. 7427

Importo ipoteca: € 2.000.000,00

Importo capitale: € 1.000.000,00

NOTA: si segnala la presenza di 4 annotazioni (Vedi punto 4.2.4.)

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Atto esecutivo cautelare – verbale pignoramento immobili a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI**

**SIENA S.P.A., contro --- OMISSIS ---**, a firma

dell'Ufficiale Giudiziario in data 25/06/2015 al n. 2371/2015 iscritto a Rovigo in  
data 14/07/2015 ai nn. R.P. 3742 - R.G. 5201.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Annotazione a iscrizione – erogazione parziale a favore di **BANCA ANTONVENETA S.P.A., contro ---**

**OMISSIS ---**, a firma

del notaio Carletta Marina in data 30/07/2009 al n.5425/2537 iscritto a Padova in  
data 12/08/2009 ai nn. R.P. 1474 - R.G. 7960.

Annotazione a iscrizione – erogazione parziale a favore di **BANCA ANTONVENETA S.P.A., contro ---**

**OMISSIS ---**, a firma

del notaio Carletta Marina in data 08/10/2009 al n.5466/2572 iscritto a Padova in  
data 22/10/2009 ai nn. R.P. 1903 - R.G. 9899.

Annotazione a iscrizione – erogazione parziale a favore di **BANCA ANTONVENETA S.P.A., contro ---**

**OMISSIS ---**, a firma

del notaio Carletta Marina in data 25/01/2010 al n.5607/2669 iscritto a Padova in  
data 05/02/2010 ai nn. R.P. 229 - R.G. 1247.

Annotazione a iscrizione – erogazione parziale a favore di **BANCA ANTONVENETA S.P.A., contro ---**

**OMISSIS ---**, a firma

del notaio Carletta Marina in data 11/05/2010 al n.5759/2772 iscritto a Padova in  
data 01/06/2010 ai nn. R.P. 915 - R.G. 5218.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

L'immobile non risulta ultimato e pertanto privo di agibilità.

*4.3.2. Conformità catastale:*

L'immobile, una volta realizzato, dovrà essere accatastato.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue (stimate) di gestione degli immobili:	<b>N. D.</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

Fallimento --- Omissis ---: attuale proprietario.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.I.P. (collaudo).** Certificato di collaudo redatto dall'arch. Carlo Rhò in data 04/08/2005 e approvato con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico/Progettuale n. 181 del 12/09/2005.

**P.E. prot. n. 3957** del 02/10/2009 per l'esecuzione di un Capannone Aziendale intestato alla ditta --- Omissis

---..

Permesso di costruire n. 14/2009 del 17/11/2009.

Inizio lavori del 20/11/2009.

Descrizione **terreno** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di aree site a Salara (RO), laterale via Dante Alighieri (SP 47) s.n.c..

Area di tipo industriale sita all'interno di un contesto urbanizzato in stato di abbandono.

L'area oggetto di stima si presenta come un lotto di circa 6.824,00 mq su cui è realizzata la nuda struttura in acciaio di un capannone di circa 2.250,00 mq.

L'area e le strutture realizzate si trovano in stato di degrado ed incuria. Anche l'area urbanizzata su cui si colloca appare in stato di abbandono e incuria con elementi (es coperchi in ghisa) assenti probabilmente a causa di furti.

Identificato in catasto:

Fabbricati: partita intestata a --- Omissis ---, foglio 12 mappale 155 (Dati di classamento non rilevanti in quanto appartenenti all'area libera antecedente all'intervento).

Non è stata richiesta l'agibilità.

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale, l'area ricade in zona D3 – Produttiva con P.I.P. Approvato.

Destinazione	Parametro	Val. reale/potenziale	Coefficiente	Val. equivalente
Area Industriale	Sup. reale lorda	6.824,00	1,00	6.824,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>6.824,00</b>		<b>6.824,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: continua, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.

*Strutture verticali:* materiale: acciaio, condizioni: buone ma in stato di abbandono

*Travi:* materiale: acciaio, condizioni: buone ma in stato di abbandono.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### 8.1. **Criterio di Stima**

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie del terreno per il prezzo medio unitario riscontrato in zona, relativamente a beni immobili di caratteristiche analoghe. La presente stima tiene conto inoltre del valore delle opere finora realizzate in particolare della nuda struttura in acciaio del capannone e delle opere di fondazione. Si è ipotizzato che non vengano apportate modifiche al Piano attualmente in vigore, mantenendone quindi le caratteristiche fondamentali (volumetrie dei fabbricati, ecc.)

### 8.2. **Fonti di informazione**

Catasto di Rovigo, Ufficio tecnico del Comune di Salara (RO), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Salara e provincia. Operatori del settore, Imprenditori e costruttori operanti nella Provincia di Rovigo.

### 8.3. **Valutazione corpi**

*Stima sintetica comparativa:*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Area produttiva	6.824,00	25,00	€ 170.600,00
Superficie capannone	2.250,00	40,00	€ 90.000,00

- Valore corpo: **€ 260.600,00**

- **Valore complessivo intero: € 260.600,00**

### 8.4. **Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e 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: € 0,00 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente:

**Nessuna**

8.5. **Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:

**€ 260.600,00**

Vicenza, 10 Aprile 2017

Il Perito

Dott. ing. Federico Di Felice



**ALLEGATI:**

Atto di compravendita

Ispezioni ipotecarie

Estratto mappa, visure e planimetrie catastali

Pratiche edilizie

Documentazione fotografica