

**TRIBUNALE DI VICENZA
FALLIMENTI**

Fallimento

--- Omissis --- in Liquidazione

Sede legale: --- Omissis --- - Vicenza (VI) - P IVA --- Omissis ---

N. Gen. Rep. 64/2020 Fall.

Giudice D. dott. Giuseppe LIMITONE

Curatore dott. Paolo Zuffellato

f64.2020vicenza@pecfallimenti.it

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Corpo A e Corpo B**



*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON
iscritto all'Albo Architetti PPC della Provincia di Vicenza al N. 560
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA
con studio in VICENZA, Piazza Marconi 3 - tel 0444928970 - P.IVA 01973510249
email segreteria@zt-architetti.it - pec studio@pec.zt-architetti.it*



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura n. 64/2020

FALLIMENTO --- Omissis --- **Lotto 1 - Corpo A e Corpo B**

Diritto (pag. 3): Piena Proprietà 1/1 ditta --- Omissis --- sede in Vicenza

Beni (pag. 3):

CORPO A: porzione di capannone affiancata con blocco uffici e servizi, con all'esterno centrale termica, locali accessori e corte scoperta esclusiva (m.n. 779/6) oltre ad area urbana (m.n. 779/5);

CORPO B: porzione di capannone affiancata con uffici e servizi e parti al grezzo, con corte scoperta esclusiva (m.n. 779/8);

Ubicazione (pag. 3): zona industriale in Comune di Altavilla Vicentina, località Tavernelle, via dei Laghi c.nn. 56-58-60

Stato (pag. 4-11): sufficiente per l'uso

Lotti (pag. /): n. 2 lotti identificati in Corpo 1A e Corpo 1B

Dati Catastali attuali (pag. 12-13): Comune di Altavilla Vicentina CF Fg. 1:

CORPO A: m.n. 779 sub 6 e m.n. 779 sub 5; CORPO B: m.n. 779 sub 8

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 25): /

Irregolarità/abusi (pag. 14-18): sanatoria edilizia per le difformità differita all'acquirente;

Valore di stima (pag. 18-21): Valore di mercato al netto adeguamenti € 1.593.000,00 di cui

- **LOTTO 1 CORPO A € 928.000,00**

- **LOTTO 1 CORPO B € 665.000,00**

Vendibilità (pag. 21): discreta;

Motivo (pag. 21): posizione, dimensioni, tipologia

Pubblicità (pag. 21): locatario, annuncio vendita legale, agenzie specializzate

Occupazione (pag. 21-22): locati con contratti opponibili all'acquirente

Servitù(pag. 22): vedi relazione

Oneri (pag. 23): nessuno

APE (pag. 12): allegati, CORPO A in classe "E" CORPO B in classe "D"

Elenco delle formalità che saranno cancellate/ristrette (pag. 24):

- Iscrizione AE Vicenza il 12/12/2003 ai nn. 29769/6588
- Iscrizione AE Vicenza il 1/7/2014 ai nn. 10374/1488
- Iscrizione AE Vicenza il 2/2/2015 ai nn. 1781/235
- trascrizione AE Vicenza 22/10/2020 ai nn. 19590/13407

ALLEGATI:

allegato 1A - estratto di mappa, visure e planim. catastali, elaborato planim., elenco sub;

allegato 1B - documentazione fotografica;

allegato 1C - pratiche edilizie, agibilità, APE;

allegato 1D - elenco sintetico delle formalità, titolo di provenienza, verbale terzo occupante.



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

QUESITO

Rapporto di valutazione dei beni immobili di competenza dell'emarginato Fallimento, come da elenco trasmesso dal Curatore dr. Paolo Zuffellato.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato comunicato dal Curatore in data 3/8/2020 - Giudice D. dott. Giuseppe Limitone.

Si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: estratto di mappa, visure attuali e storiche (visure 1-21/9/2020);
- Ufficio Tecnico del Comune di Altavilla Vicentina: per verifica documentazione urbanistica e le pratiche edilizie (accesso agli atti 21/9/2020; visione pratiche e copie 6/10/2020);
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Conservatoria: trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, provenienze (visure 12-26/2/2021, agg 3/3/2021);
- agenzie immobiliari e operatori locali.

Il sopralluogo è stato eseguito il 1/10/2020 dall'esperto, alla presenza del sig. --- Omissis ---, legale rappresentante di --- Omissis ---, locataria degli immobili.

La scheda sintetica di valutazione del LOTTO 1 - Corpo A e Corpo B è stata anticipata in data 22/1/2021 al Curatore dr. Paolo Zuffellato.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto: Piena Proprietà per la quota di 1/1, in ditta a --- Omissis --- sede in Vicenza

Bene e ubicazione:

in zona industriale a nord del Comune di Altavilla Vicentina, località Tavernelle, via dei Laghi c.n.n. 56-58-60, all'interno del PdL denominato "Policentro Nord":

CORPO A: (m.n. 779 sub 6) porzione di capannone affiancata, di superficie lorda complessiva di 1.632 mq, con all'esterno centrale termica, locali accessori e corte scoperta esclusiva di mq 1.459 ca., oltre ad area urbana di mq 105 cat. (m.n. 779 sub 5) ;

CORPO B: (m.n. 779 sub 8) porzione di capannone affiancata, di superficie lorda complessiva di mq 1.305 ca, con corte scoperta esclusiva di mq 704.



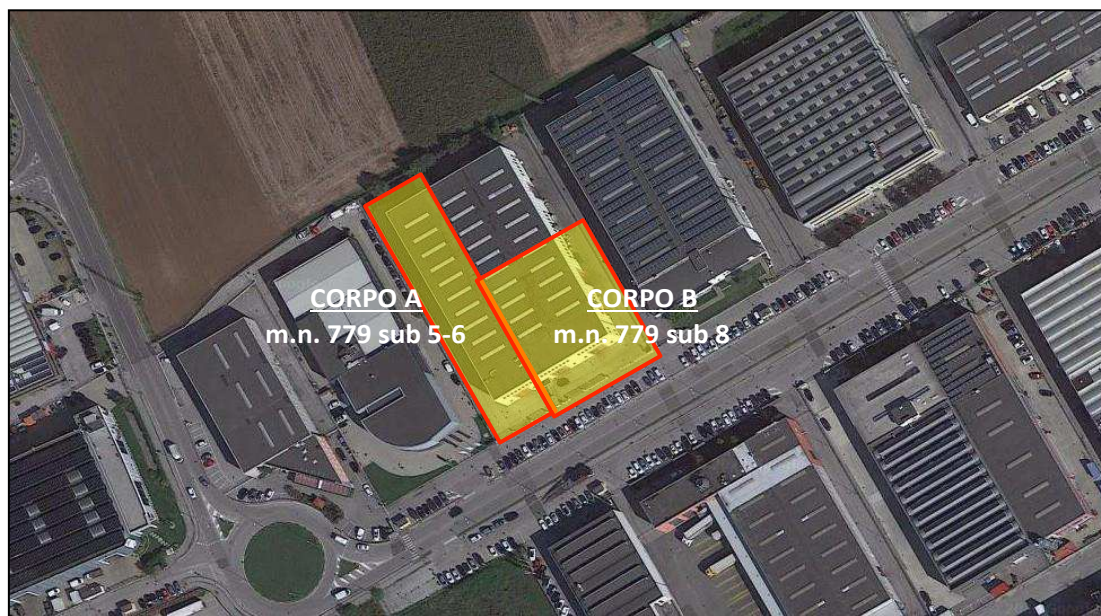
localizzazione dei beni

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



Caratteristiche zona: zona industriale-artigianale di Tavernelle a nord di Altavilla Vicentina, a confine con il Comune di Creazzo, con aree limitrofe industriali/artigianali ed agricole. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria in centro paese, con parcheggi più che sufficienti.

Principali collegamenti pubblici (Km): SR11 Padana Superiore (0,5), Autostrada A4 casello Montecchio Magg. (5,5), casello Vicenza Ovest (6,5), SPV per Montecchio Magg. (0,7), centro di Altavilla Vic.na (1,5), centro di Sovizzo (2), centro di Montecchio Magg. (3,7).



ortofoto con individuazione del m.n. 779 che comprende i beni

Descrizione:

Il lotto su cui insistono i beni ricade all'interno del Piano di Lottizzazione produttivo denominato "Policentro Nord", approvato nel 2001 e completato, ed è individuato nella tavola grafica ED-GEN al n. 5; è soggetto alla convenzione di lottizzazione tra il Comune di Altavilla Vicentina e i lottizzanti stipulata il 8/6/2001 (più avanti precisata).

Si tratta della Piena proprietà di due porzioni di capannone affiancate in un più ampio fabbricato sito in zona industriale - artigianale, e costituite da:

CORPO A:

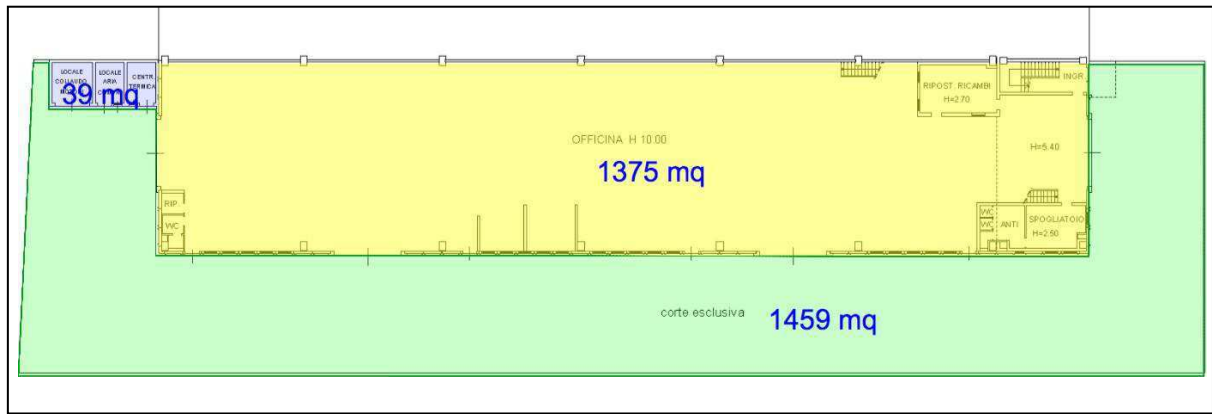
in Comune di Altavilla Vicentina, via dei Laghi c.n. 60: capannone affiancato con porzione a servizi e uffici ai piani terra, primo e secondo, a destinazione industriale, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **1.632** ca. e altezza interna di 10 m ca., con corte esclusiva di mq **1.459** ca. (m.n. 779 sub 6) ed area urbana di **105** mq cat. (m.n. 779 sub 5). La costruzione originale del fabbricato risale al 2001, l'unità sub 6 è stata poi oggetto di modifiche interne nel 2003.

L'unità è composta al piano terra da ingresso dal fronte strada con vano scala, ripostiglio ricambi, ampio locale officina ora ad uso magazzino ad unica campata con quattro portoni carrai, blocchi servizi, spogliatoio e ripostiglio (vano tecnico), e affiancato un corpo di fabbrica esterno a nord destinato a centrale termica, locale aria compressa e locale collaudo motori; due scale interne collegano due locali ripostiglio al piano primo mentre la scala principale interna serve il piano secondo dove si trovano uffici e servizi.

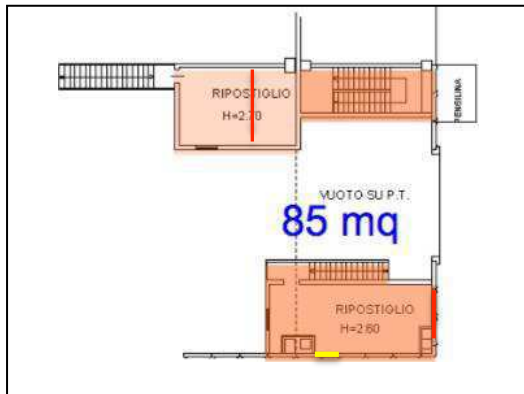
La corte scoperta esclusiva, pavimentata in asfalto, ad uso ingresso, area di manovra e parcheggio circonda l'unità su tre lati.

A nord-ovest c'è una porzione di area scoperta classificata come area urbana (m.n. 779 sub 5), tenuta incolta con arbusti.

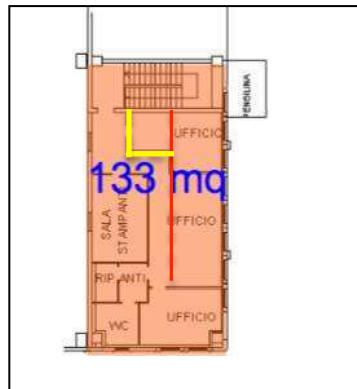




piano terra

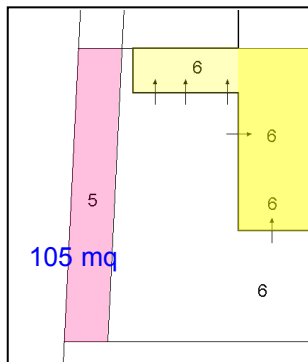


piano primo



piano secondo

in tratteggio rosso pareti non rappresentate in planimetria, in giallo e rosso errori finestre e pareti



area urbana sub 5

estratti planimetrie con conteggi superfici (all. 1A)



vista lati nord-ovest

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron





ingressi lato fronte strada



officina PT



ripostiglio



officina PT





servizi PT



ripostiglio PT



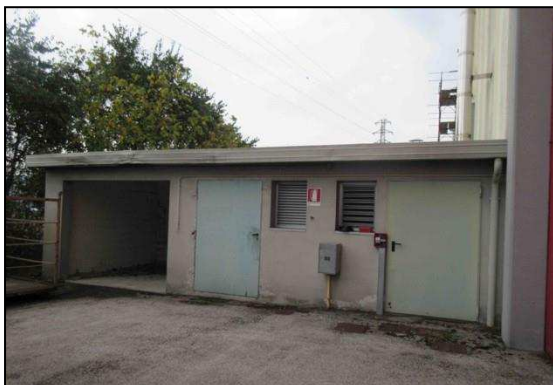
ripostiglio P1



uffici P2



servizi P2



locali tecnici esterni PT

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



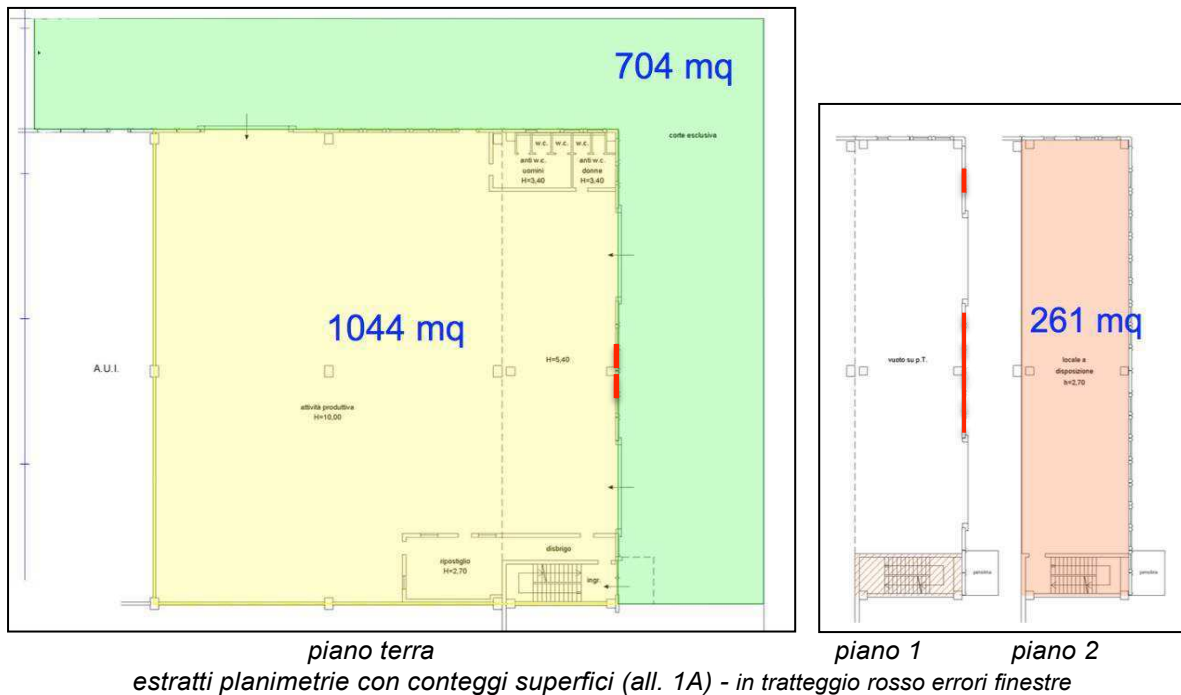
CORPO B:

in Comune di Altavilla Vicentina, via dei Laghi c.nn. 56-58: capannone affiancato a destinazione industriale e con blocchi ufficio e servizi al piano terra e soppalco al grezzo al piano secondo, servito dalla scala interna; sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **1.305** ca. e altezza interna di 10 m ca., oltre alla corte scoperta esclusiva di mq **704** ca. (m.n. 779 sub 8).

La costruzione originale del fabbricato risale al 2001, l'unità sub 8 è stata creata a seguito modifiche interne per divisione nel 2010.

L'unità è composta al PT da ingresso con accesso dal fronte strada, disbrigo e ripostiglio ad uso ufficio, ampio locale per attività produttiva a due campate con tre portoni carrai e blocco servizi uomini e donne con antibagni e wc; il piano primo è attraversato dalla scala al grezzo che sale dal piano terra e porta al piano secondo, dove si trova un ampio locale aperto sul vuoto del capannone e al grezzo.

La corte esclusiva delimita l'unità su due lati, è pavimentata in asfalto ad uso ingresso, area di manovra e parcheggio.



ingresso fronte strada



lato sud-est





area produttiva

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron





blocco servizi



scala al grezzo



locale soppalco P2 al grezzo

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

- Fondazioni:** fondazioni a plinti su pali con bicchiere per pilastri in c.a.p. e travi porta pannelli; condizioni: non verificabili.
- Travi:** travi in c.a.p. ditta SIPE SpA e c.a.; condizioni: non verificabili.
- Solai:** a copponi in c.a.p. tipo pigreco e laterocemento con lastre tipo predalles per i blocchi uffici e servizi, con porzioni controsoffittate in cartongesso; condizioni: non verificabili; *nota: alcuni riquadri del controsoffitto risultano danneggiati/assenti, o rimossi per riparazioni (sub 6 e sub 8).*
- Scale:** struttura in c.a., con rivestimento in piastrelle ceramiche nel sub 6 e al grezzo nel sub 8; condizioni: discrete/sufficienti per l'uso.
- Strutture verticali:** pilastri in c.a.v. ditta SIPE SpA; muratura laterale dei vani scale e servizi; condizioni: non verificabili.
- Copertura:** copertura in copponi a doppio TT in c.a.p. tra travi a doppia pendenza; manto in pacchetto di impermeabilizzazione con pannelli e doppia guaina, esterna ardesiata; condizioni: non verificabili; *nota: fenomeni di infiltrazioni di acqua dalla copertura.*
- Pareti esterne:** pannelli di tamponamento prefabbricati in c.a. alleggeriti con polistirolo espanso e poroton intonacati e tinteggiati a civile; condizioni: sufficienti.
- Pavim. esterna:** in asfalto, ad uso area di manovra e parcheggio; vialetti pedonali in betonelle; condizioni: sufficienti;
- Cancello:** cancelletti pedonali e cancelli carri scorrevoli in pannelli metallici tipo orsoiril; condizioni: sufficienti.

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



- Portoni d'ingresso:** portoni carrai in alluminio coibentato, con aperture a libro e porte pedonali con maniglioni antipanico, portoncini ingresso pedonali in alluminio e vetrocamera, con maniglioni antipanico; condizioni: discrete.
- Infissi esterni:** lucernari componibili in copertura, in parte fissi in parte apribili, in metacrilato opalino; serramenti finestre in alluminio con vetrocamera con aperture elettrificate, alcuni con veneziana; condizioni: sufficienti; *nota: alcune finestre negli uffici sub 6 mostravano al sopralluogo evidenti tracce di infiltrazioni d'umidità e muffe.*
- Pareti interne:** divisori in forati/laterizio o cartongesso, intonacati e tinteggiati o finiti a smalto; nei bagni/spogliatoi pareti rivestite in piastrelle ceramiche; condizioni: sufficienti/discrete;
- Pavim. interna:** nei capannoni pavimento industriale in cemento lisciato al quarzo, al grezzo al piano 2 del sub 8; negli uffici e servizi piastrelle ceramiche/gres; condizioni: sufficienti/discrete, in alcuni punti infiltrazioni di umidità a pavimento.
- Infissi interni:** porte in alluminio con pannelli di tamponamento opaco o in vetro; tra gli ingressi e i locali produttivi porte tagliafuoco, nel sub 6 il vano scale al P2 è chiuso con porta REI 120; condizioni: sufficienti.
- Recinzione:** tipologia: ringhiera in pannelli metallici zincati tipo orso grill, in parte su muretto in cls; con tre cancelli carrai e due pedonali in metallo zincato; condizioni: sufficienti.

IMPIANTI:

gli impianti sono indicati per i locali in cui è stato possibile accedere

- Fognatura:** recapito: fognatura comunale; vasca Imhoff, pozzetti sifonati e di ispezione, pozzetti di raccolta con caditoie carrabili, condizioni: non verificabili;
- Idrico-sanitario:** tipologia: sottotraccia ed esterni a vista, alimentazione: acquedotto pubblico; condizioni non verificabili; dich. conformità in data 31/7/2003 a firma ditta Ferrarese Impianti Srl di Vicenza.
- Elettrico:** tipologia FM e luce, tensione: 220-380V con Q.G., canali portacavi e canalette esterne; parti sottotraccia nei locali a servizi; estrattori aria nei w.c.; illuminazione con lampade/neon a soffitto; illuminazione esterna notturna; impianto di messa a terra con dispersori; dich. conformità in data 31/7/03 a firma ditta Griffante F.lli Griffante G. & C. snc di Altavilla Vicentina (m.n. 779/1 - attuale sub 6), dich. conformità in data 13/12/10 a firma ditta Dovigo Renzo di Brendola (per sub 8); *nota: alcune scatole elettriche al sopralluogo erano aperte.*
- Termico:** gas metano di rete,
sub 6 caldaia a condensazione anno 2001-02, boiler elettrico anno 2001-02; Centrale termica esterna non in funzione; aerotermini marca SABIANA e termostricce in alluminio a soffitto (nella zona produttiva), ventilconvettori Rhoss o termosifoni negli uffici e nei bagni; UTA zona uffici per climatizzatore; dich. conformità in data 31/7/2003 a firma ditta Ferrarese Impianti Srl di Vicenza (per sub 6)
sub 8 impianto di riscaldamento di proprietà del conduttore; tubi radianti a soffitto marca SYSTEMA (nella zona produttiva), ventilconvettori Rhoss o termosifoni negli uffici e nei bagni; dich. conformità in data 14/12/2010 a firma ditta C.M. Termoidraulica di Vicenza (per sub 8);
- Antincendio:** nel sub 6 gruppo antincendio con tubazione esterna interrata, idranti e cassette esterni, segnaletica estintori ma senza estintori, rivelatori a controsoffitto negli uffici; dich. conformità in data 31/7/2003 a firma ditta Ferrarese Impianti Srl di Vicenza.
- Allarme:** nel sub 6 presenza di tracce dell'impianto, non funzionante e quasi totalmente asportato dal precedente inquilino.



DATI TECNICI (in base a planimetrie catastali, pratiche etc, misure di max)				
Destinazione	Sup. Lorda mq	H m	rapp. mercantili	Sup. Comm. mq
CORPO A				
CF Fg. 1 m.n. 779 sub 6				
capannone officina PT	1.375	10,00	1,00	1.375,00
CT e depositi esterni PT	39	2,75	0,25	9,75
Ripostigli P1 e scale	85	2,60-2,70	0,50	42,00
Uffici P2	133	2,70	0,75	99,75
sommano	1.632			
corte esclusiva	1.459	/	0,10	145,90
totale arr.	3.091			1.672,00
CF Fg. 1 m.n. 779 sub 5				
area urbana PT	105	/	0,05	5,25
tot arr. CORPO A	3.196			1.678,00
CORPO B				
CF Fg. 1 m.n. 779 sub 8				
capannone PT	1.044	10,00	1,00	1.044,00
soppalco deposito P2 e v. scale	261	2,70	0,50	130,50
sommano	1.305			
corte scoperta esclusiva	704	/	0,10	70,40
tot arr. CORPO B	2.009			1.245,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Al sopralluogo non sono state evidenziate opere di manutenzione straordinaria urgenti. Su richiesta del Curatore è stato verificato il danno causato dalla grandine sui lucernari per l'intervento di riparazione.

Certificazione energetica:

Per la vendita degli immobili sono necessari gli APE.

Sono stati reperiti l'APE del m.n. 779 sub 6, edificio in **classe "E"**, valido fino al 28/3/2023 e l'APE del m.n. 779 sub 8, edificio in **classe "D"**, valido fino al 2/11/2026.

STORIA CATASTALE**Dati catastali attuali:**

in ditta --- OMISSIS --- con sede Vicenza CF --- Omissis --- - Proprietà 1/1

Comune di Altavilla Vicentina, Catasto Fabbricati Fg. 1

CORPO A:

- **m.n. 779 sub 6**, via dei Laghi n. 62, p. T-1-2, cat. D/1, R€ 7.210,00
- **m.n. 779 sub 5**, via dei Laghi n. 62, p. T, cat. area urbana, mq 105, R€.

CORPO B:

- **m.n. 779 sub 8**, via dei Laghi n. 62, p. T-1-2, cat. D/1, R€ 5.372,00

I beni CORPO A e CORPO B insistono, con altra u.i.u, sul terreno identificato al CT Fg. 1 m.n. 779, ente urbano di are 70.78.

Confini: in senso NESO secondo la mappa C.T. Fg. 1

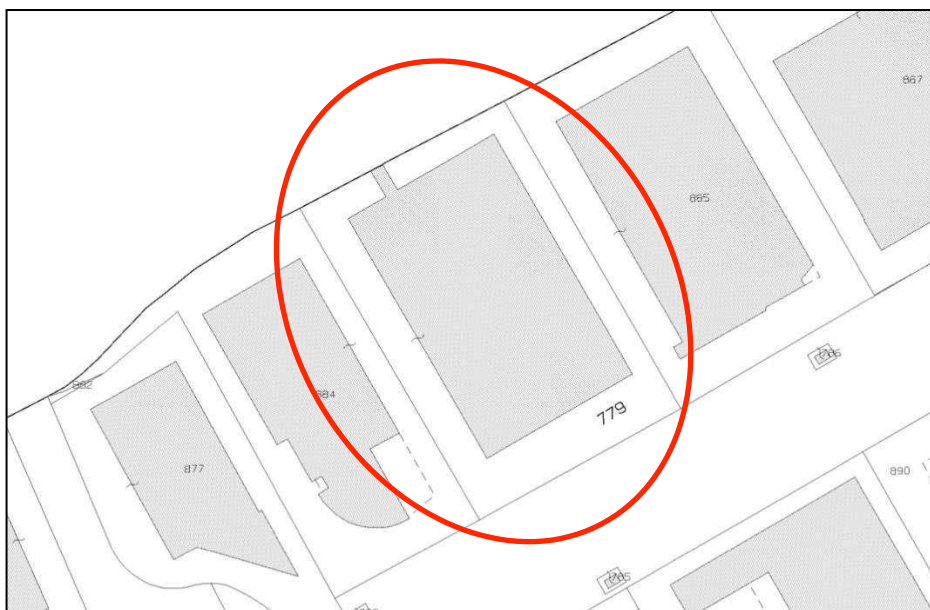
il terreno m.n. 779 confina con: confine di Comune di Creazzo, m.nn. 885, 906 (via dei Laghi), m.n. 684.



Secondo l'elaborato planimetrico prot. n. VI0402799 del 13/12/2010

- i beni CORPO A, m.nn. 779 sub 5 e 6, confinano in senso NESO con: Comune di Creazzo, m.n. 779 sub 7, sub 8, via dei Laghi, m.n. 884;

- il bene CORPO B, m.n. 779 sub 8, confina in senso NESO con: m.n. 779 sub 7, m.n. 868, via dei Laghi, m.n. 779 sub 6.



estratto mappa catastale con Individuazione del m.n. 779 che comprende i beni

Variazioni storiche:

- il m.n. 779 sub 5 è tale per:

- Variazione Toponomastica d'ufficio del 30/1/2020 prot. n. VI0012471 (n. 6566.1/2020);

- Variazione del 3/12/2003 prot. n. 460532 per divisione della precedente unità m.nn. 779 sub 2.

- il m.n. 779 sub 6 è tale per:

- Variazione Toponomastica d'ufficio del 30/1/2020 prot. n. VI0012472 (n. 6567.1/2020);

- Variazione nel classamento del 8/3/2005 prot. n. VI0059968 (n. 13171.1/2005);

- Variazione del 3/12/2003 prot. n. 460532 per divisione (n. 125761.1/2003) in sub 5 e 6 del m.n. 779 sub 2, tale per costituzione del 24/6/2003 prot. n. 198793 (n. 3402.1/2003); tipo mappale per inserimento nuovo fabbricato del 9/8/2002 n. 241307.

- il m.n. 779 sub 8 è tale per:

- Variazione Toponomastica d'ufficio del 30/1/2020 prot. n. VI0012474 (n. 6569.1/2020);

- Variazione nel classamento del 8/3/2005 prot. n. VI0059968;

- Variazione del 3/12/2003 prot. n. 460532 per divisione (n. 125761.1/2003) in sub 7 e 8 della precedente unità m.n. 779 sub 4, originata per divisione in sub 3 e 4 del m.n. 779 sub 1, tale per costituzione del 24/6/2003 prot. n. 198793 (n. 3402.1/2003); tipo mappale per inserimento nuovo fabbricato del 9/8/2002 n. 241307.

Conformità catastale: conforme

dal confronto dello stato dei luoghi con le ultime planimetrie catastali, si riscontra la sostanziale corrispondenza dei luoghi, fatte salve modeste modifiche che non incidono sulle rendite trattandosi di cat. D/1.

Nel sub 6 non sono rappresentati una parete divisoria nel ripostiglio al piano 1 e una parete divisoria negli uffici al piano 2, con modifica del disimpegno, nel ripostiglio al piano 1 è riportata una finestra mai esistita a sud e ne manca una sul lato ovest.

Nel sub 8 sono riportate alcune finestre al piano 1 (vuoto) che non esistono.

Si segnala che è da aggiornare la numerazione dei civici.

Spese tecniche e oneri AE di regolarizzazione catastale per la vendita

€ 0,00

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE

Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron

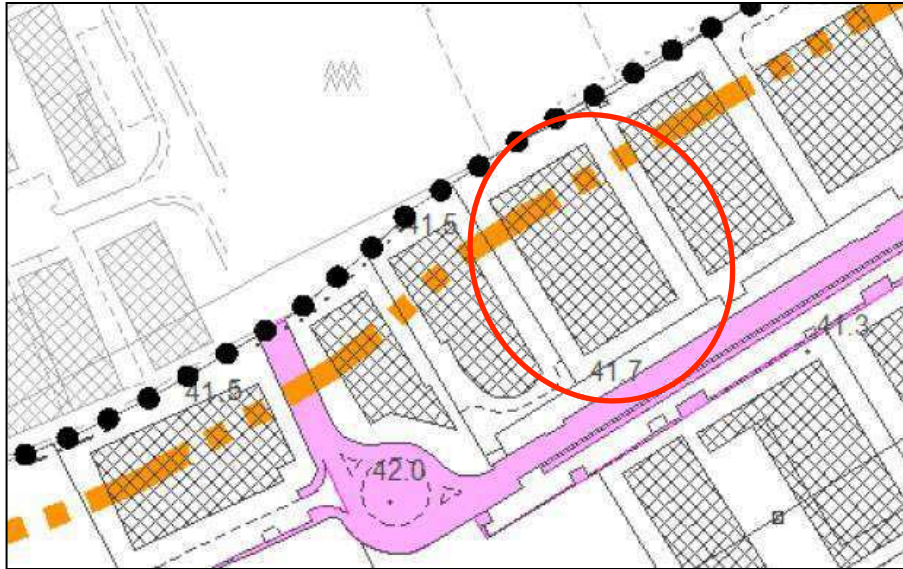


REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

TITOLI URBANISTICI:

Il **PAT** - Piano di Assetto del Territorio del Comune di Altavilla Vicentina, approvato dalla Regione Veneto con D.G.R.V. n. 927 del 7/4/09, VAR. n. 1 approvata con Conferenza di Servizi in data 20/11/17, ricomprende l'area in ATO 2 - Produttivo e classifica il terreno su cui insistono i beni come segue:

- **Tav. 1 vincoli:** l'area è soggetta al vincolo sismico OPCM 3274/03 - Zona 3 (art. 7 NTA);
- **Tav. 4 trasformabilità:** "aree di urbanizzazione consolidata, attività economiche non integrabili con la residenza" art. 32 NTA.



PAT Estratto tav. Vincoli



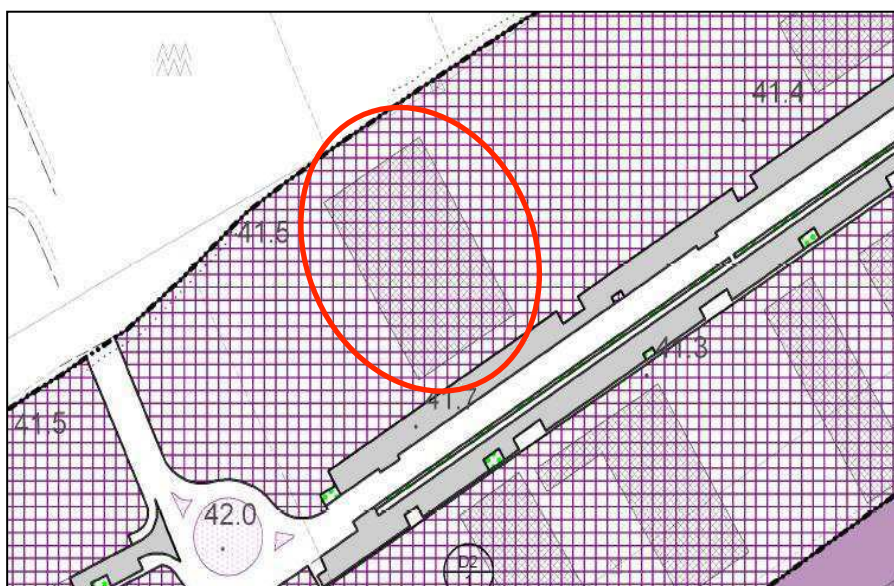
PAT Estratto tav. Trasformabilità

Il **PI** – Piano degli Interventi del Comune di Altavilla Vicentina, approvato con D.C.C. n. 69 in data 18/10/2010, Variante 18 approvata con D.C.C. n. 23 del 25/5/2020 e Variante 19 adottata con D.C.C. n. 59 del 28/9/2020, classifica il terreno m.n. 779 come segue:

- **Zonizzazione Tav. 13.3.1- Zone Significative:** zona D/2 artigianale ed industriale di espansione, art. 18 NTO;
- **tavola Vincoli e tutele:** non sono riportati vincoli.

Nota: tutta la fascia fronte strada lungo via dei Laghi è classificata a parcheggio pubblico.





PI Estratto tav. Zonizzazione - zone significative

Art. 18 - Z.T.O. "D2": INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE

Parametri edificatori:

- rapporto di copertura fondiaria massimo: 60%
- altezza massima del fabbricato: h=10,50 m con un massimo di tre piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva configurabili come volumi tecnici (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta
- distacco tra edifici: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m o in aderenza
- distacco dai confini: non inferiore all'altezza del fabbricato oggetto d'intervento con un minimo di 5 m
- distanza minima dal ciglio stradale: in riferimento alla delimitazione di Centro Abitato di cui all'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare per i fabbricati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

	B	C	D	E	F
B= extraurbane principali					
C= extraurbane secondarie					
D= urbane di scorrimento					
E= urbane di quartiere					
F= locali					
Fuori dai centri abitati	40 m	30 m	-	-	10,0m
Dentro i centri abitati	-	-	20	10,0 m	10,0m

PRATICHE EDILIZIE:

Presso il competente UT del Comune di Altavilla Vicentina, sono state reperite e messe a disposizione le seguenti pratiche edilizie di interesse:

- Concessione Edilizia 39/2002 del 19/3/2002

richiesta il 4/12/2001 prot .n.21600 da --- Omissis ---
per la costruzione di un fabbricato ad uso industriale in via dei Laghi (fg. 1 m.nn. 31-32-33) - con prescrizioni

Inizio lavori del 7/3/2002

Parere di conformità favorevole VVFF Vicenza prot. n. 2095 del 15/4/2003 pratica n. 39236 intestato a --- Omissis ---per attività di officina meccanica e uffici.

denuncia opere in c.a. depositata c/o il Comune di Altavilla V. il 18/3/02 con prot. 5/2002 c.a. denuncia opere in c.a. prefabbricate presentata il 10/6/02 da --- Omissis ---

- D.I.A. 12/2003 del 4/3/2003 - VAR.

presentata da --- Omissis ---

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



variante per realizzazione recinzioni, mura di cinta e cancellate
Inizio lavori 20/3/2003 – fine lavori 15/6/2003

- D.I.A. 71/2003 del 29/7/2003 - VAR.

presentata da --- Omissis --- per variante in corso
d'opera Inizio lavori 30/8/2003

- fine lavori dichiarata il 13/10/2003

- dichiarazione congiunta L 10/91 in data 13/10/2003

- certificato di collaudo statico a firma ing. G. Estori in data 30/6/2003, depositato il 4/7/03;

- Attestazione di Agibilità prot. n. 12992 del 6/7/2004 per decorrenza dei termini
richiesta in data 21/10/2003 prot. 19628 da --- Omissis ---, per m.n. 779 fg 1 (intero
fabbricato)

- PdC n. 123/2010 del 24/11/2010

presentato il 19/10/2010 prot .n. 17989 da --- OMISSIS ---,
per opere interne al piano terra, con aumento di unità immobiliari, in edificio industriale - con
prescrizioni

Inizio lavori dichiarato il 29/11/2010 - fine lavori 13/12/2010

- dich. L. 122/89 a firma geom. F. Facci del 15/10/2010 che l'area a parcheggio macchine
rimane interna, come previsto da CE 39 del 19/3/02 e DIA 71/2003;

- dich. L. 13/89 a firma geom. F. Facci del 15/10/2010 che il progetto soddisfa per l'unità A i
requisiti di legge, per l'unità B rimane valido quanto previsto dalla CE 39/02 e DIA 71/2003;

- dich. L. 46/90 a firma geom. F. Facci del 15/10/2010 che non è previsto l'impianto di
riscaldamento ed illuminazione del capannone artigianale e industriale. I progetti di detti
impianti verranno presentati dalle aziende che intendono svolgere la loro attività.

- dich. L. 1086/71 a firma geom. F. Facci del 15/10/2010 che non sono previste opere
soggette alla L. 1086/71;

- in data 15/10/2010 dichiarazione a firma geom. F. Facci che non è previsto il parere
preventivo VVFF in quanto attività lavorativa non ancora definita.

- Attestazione di Agibilità prot. n. 125 del 3/1/2014 per decorrenza dei termini a far data
dal 13/2/2011

richiesta in data 15/12/2010 prot. 21688 da --- OMISSIS ---, per i m.n. 779 sub 7 e **sub 8**.

Conformità urbanistico-edilizia:

Con riferimento ai progetti approvati, si rileva che:

- per il m.n. 779 sub 6:

viste le planimetrie catastali e la DIA 29/7/2003, vi sono differenze nella distribuzione interna
realizzate in corso d'opera quali diversa ubicazione e distribuzione dei servizi al piano terra
e delle scale di servizio, variazione del ripostiglio e del vano tecnico al piano 1 (intermedio in
progetto), e modifiche distributive al piano secondo (primo in progetto) che non costituiscono
variante ai sensi dell'art. 34bis DPR 380/01.

Non risultano invece autorizzate e non sono indicate in planimetria, quindi "post cantiere", la
partizione interna del vano tecnico al piano primo e la parete interna degli uffici al piano 2,
con modifica del disimpegno e della posizione delle porte interne.

Abusi, Sanabilità e costi:

si tratta in parte di modifiche interne che non costituiscono variante ai sensi dell'art. 34bis
DPR 380/01 smi, ed in parte di modifiche che richiedono una pratica edilizia in sanatoria
spese tecniche e oneri presunti per la regolarizzazione **€ 3.000,00+iva**

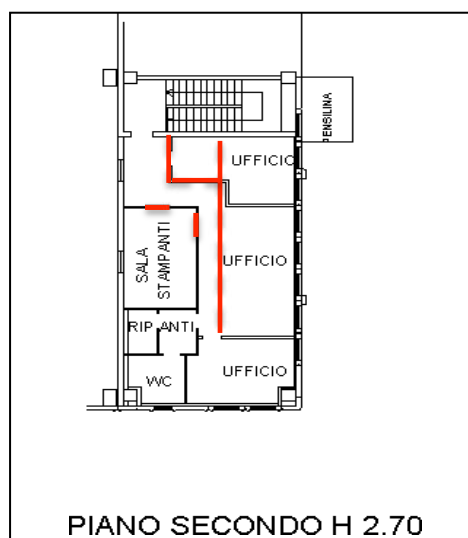
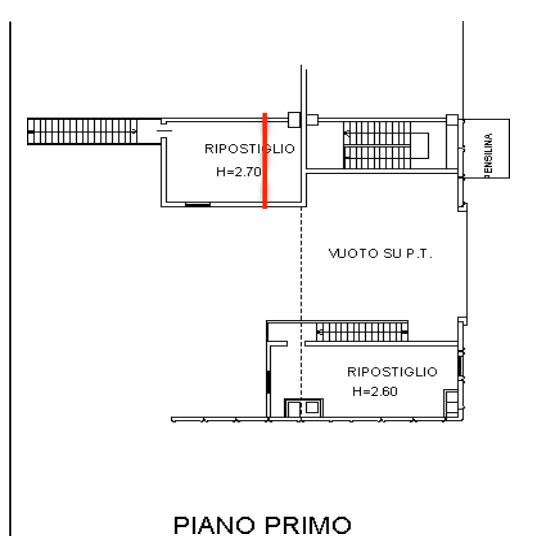
L'ufficio Tecnico competente si è riservato di quantificare gli oneri definitivi al momento
dell'effettiva presentazione della pratica.

La regolarizzazione edilizia è differita post vendita ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/01 ed
è a carico dell'acquirente. Eventuali costi per differenze non riscontrate si considerano a
carico acquirente.





Corpo A sub 6 estratto dall'elaborato grafico autorizzato P1(intermedio) e P2 (primo)



Corpo A sub 6 estratto planimetria catastale P1 e P2 : stato dichiarato al 3/12/2003 con riportate in rosso le differenze allo stato attuale

- per il m.n. 779 sub 8: l'unità immobiliare è conforme per il piano terra, con sostanziale corrispondenza all'autorizzato (PdC 2010, relativo al solo piano terra); modeste variazioni nelle misure interne non costituiscono variante secondo l'art. 34bis DPR 380/01.

Si segnala invece che per i piani superiori va fatto riferimento alle pratiche precedenti. Il piano 1 (intermedio) è un vuoto sul piano terra ad eccezione del vano scale, mentre in progetto erano indicati un ripostiglio con finestre (non realizzate) e un locale tecnico, e il piano 2 (primo in progetto) è completamente al grezzo, privo dei previsti divisori, impianti e finiture, anche se sono stati dichiarati ultimati ai fini dell'agibilità nelle richieste in data 21/10/2003 e in data 15/12/2010.

Esiste inoltre un varco interno di collegamento provvisorio al piano terra nella parete a confine con il sub 7, che deve essere richiuso a cura e spese dell'acquirente, ripristinando lo stato assentito. Il costo è considerato nella valutazione complessiva.

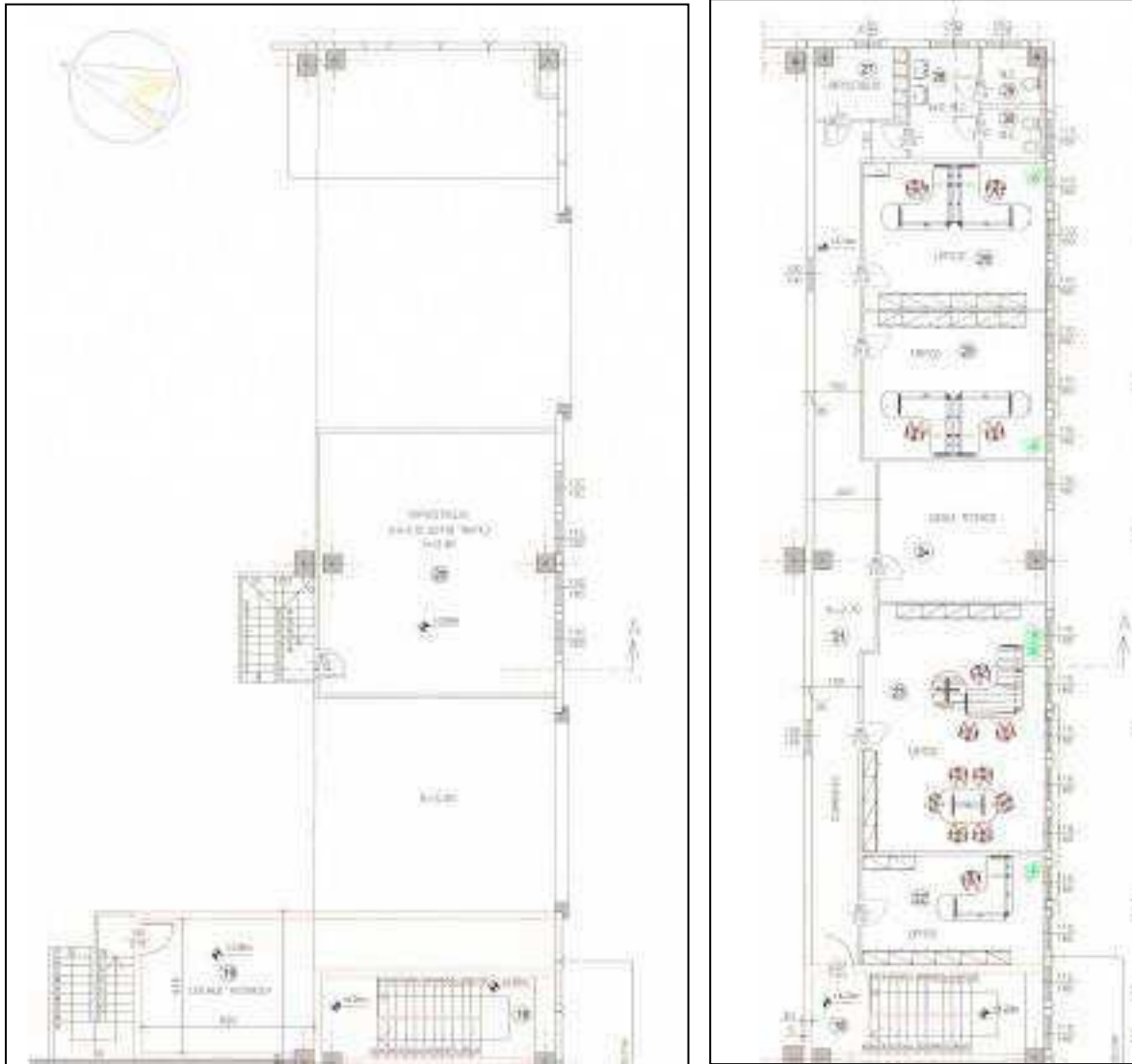
Abusi, Sanabilità e costi:

si tratta in parte di modifiche interne che non costituiscono variante ai sensi dell'art. 34bis DPR 380/01 smi, ed in parte di modifiche che richiedono una pratica edilizia in sanatoria spese tecniche e oneri presunti per la regolarizzazione **€ 3.000,00+iva**

L'ufficio Tecnico competente si è riservato di quantificare gli oneri definitivi al momento dell'effettiva presentazione della pratica.



La regolarizzazione edilizia è differita post vendita ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/01 smi ed è a carico dell'acquirente. Eventuali costi per differenze non riscontrate si considerano a carico acquirente.



Corpo B sub 8 estratto dall'elaborato grafico autorizzato P1(intermedio) e P2 (primo)

VALORE E VENDIBILITA'

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate (Catasto - Conservatoria - SISTER), UTC Altavilla Vicentina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, CCIAA, Borsino immobiliare.

Metodo di valutazione:

Per esprimere la valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco del complesso immobiliare, comparato con i dati inerenti il valore di immobili raffrontabili in relazione all'area geografica e urbanistica e ai prezzi attuali di mercato, per quanto rilevabile nell'attuale fase economica.

Gli immobili, distinti in CORPO A e CORPO B sono due capannoni industriali affiancati con blocco uffici e servizi fronte strada interno al volume, di buona metratura e tipologia tradizionale con altezza interna utile di 10m e area scoperta esclusiva dotata di posti auto. Sono facilmente individuabili e raggiungibili dalle principali arterie di distribuzione; presentano modalità costruttive ordinarie di buona qualità per l'epoca di costruzione e condizioni di manutenzione generale sufficienti per l'uso.

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



Il valore attribuito considera l'epoca e le tecniche di costruzione, le strutture, la tipologia e le altezze interne, la destinazione d'uso industriale, lo stato di manutenzione, la dotazione di impianti fissi. Sono compresi nella valutazione il terreno coperto e scoperto, gli impianti fissi, le sistemazioni esterne con aree di manovra e parcheggio privato, recinzioni, cancelli.

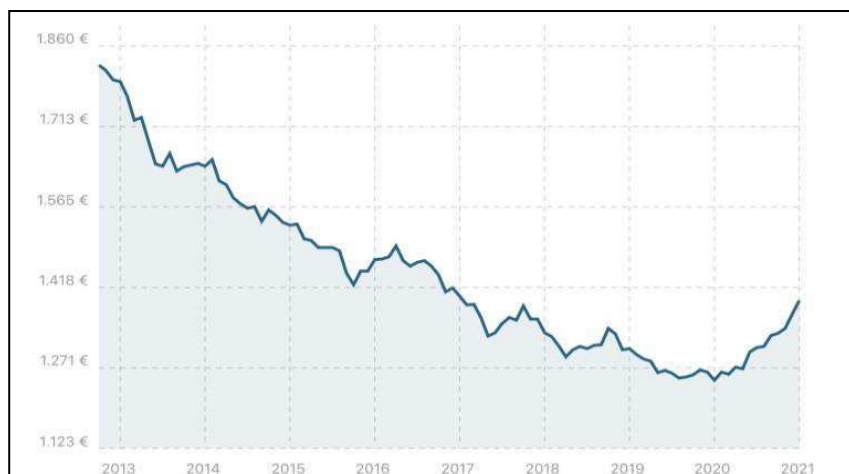
Per l'area si sono considerati l'accessibilità anche per i mezzi pesanti e la distribuzione planimetrica che consente di accedere ai lati esterni del fabbricato, la dotazione di scoperto rispetto alla superficie dei capannoni; per le norme vigenti non sono possibili ampliamenti.

La stima è eseguita sugli immobili per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti o vizi occulti. Al sopralluogo non sono stati rilevati né sono stati indicati materiali che richiedano interventi di bonifica.

Sono considerate nella valutazione la servitù Enel (compresa) e quelle a favore del m.n. 779 sub 7 a carico del sub 8, e la presenza dei contratti di locazione opponibili.

Per la valutazione dei beni si sono analizzate le caratteristiche quantitative e qualitative dei beni da stimare; per il metodo di stima immobiliare **MCA** Market Comparison Approach, cioè il confronto su base multi parametrica con immobili raffrontabili ubicati nella medesima zona geografica e con caratteristiche simili, si sono ricercati immobili comparabili recentemente compravenduti: non è stato reperito un numero sufficiente di compravendite utili.

In generale il prezzo medio richiesto per gli immobili residenziali in vendita in Altavilla Vicentina, è di circa 1.390,00 €/mq per le abitazioni, con aumento generale del +11,70 % rispetto all'anno 2020 (dati statistici gennaio 2021); la domanda e l'offerta registrano le ormai usuali riduzioni dei prezzi, mentre per i volumi delle compravendite si rileva una ripresa.




- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate: Comune di Altavilla Vicentina, zona periferica/area mista industriale e residenziale di Tavernelle, periodo 1° sem. 2020 (ultimo disponibile) per immobili "in stato normale" valori compresi tra 350 e 460 €/mq di superficie lorda per "capannoni industriali", tra 300 e 450 €/mq per "capannoni tipici", tra 450 e 600 €/mq per "laboratori":

Comune: ALTAVILLA VICENTINA							
Fascia/zona: Periferica/AREA MISTA INDUSTRIALE E RESIDENZIALE DI TAVERNELLE							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	460	L			
Capannoni tipici	NORMALE	300	450	L			
Laboratori	NORMALE	450	600	L			

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



- Borsino Immobiliare: indica per il Comune di Altavilla Vicentina in zona area mista industriale e residenziale di Tavernelle, gennaio 2021, per “capannoni tipici” valori compresi tra 215 e 348 €/mq di superficie lorda, per “capannoni produttivi”, tra 232 e 376 €/mq:

 Laboratori		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 308,06	Euro 391,39	Euro 474,72

 Capannoni tipici		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 214,61	Euro 280,99	Euro 347,38
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, riscaldata, ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.		

 Capannoni produttivi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 231,94	Euro 303,69	Euro 375,44
* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente		

- ricerca di mercato principali agenzie immobiliari on line: prezzo richiesto per immobili produttivi ubicati in zona al mq comm. 550 €/mq:

	<i>immobile</i>	<i>mq</i>	<i>valore</i>	<i>€/mq</i>
1	capannone via dei Laghi	380	€ 330.000,00	€ 868,42
2	capannone via Tovel	2900	€ 1.300.000,00	€ 448,28
3	capannone via Lago Trasimeno	2609	€ 1.300.000,00	€ 498,28
4	capannone via Tavernelle	1900	€ 970.000,00	€ 510,53
5	capannone via Verona	3748	€ 1.450.000,00	€ 386,87
6	capannone via dell'industria	2920	€ 1.700.000,00	€ 582,19
			MEDIA	€ 549,09

Le unità risultano commerciabili per le norme DPR 380/01 e L. 122/10 smi con a carico dell'acquirente le regolarizzazioni ai sensi dell'art. 46 co. 5; in allegato gli APE per la vendita. Tenuto conto di quanto sopra riportato, si è definito il più probabile valore di mercato unitario di 550 €/mq commerciali, che porta ad un valore complessivo calcolato come segue:

Destinazione	Sup. comm. mq	Prezzo €/mq	Valore Complessivo €
CORPO A			
<i>CF Fg. 1 m.n. 779 sub 6</i>			
Capannone PT-1-2 e corte esclusiva	1672	€ 560,00	€ 937.000,00
<i>CF Fg. 1 m.n. 779 sub 5</i>			
Area urbana	5,25	€ 560,00	€ 3.000,00
Totale arr. CORPO A			€ 940.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima: due diligence			
- oneri di regolarizzazione urbanistica:			€ 3.000,00
- oneri di regolarizzazione catastale:			/
- spese redazione APE:			/
- stato di manutenzione e d'uso: sufficiente per l'uso			/
- stato di possesso: locato a terzi - contratto opponibile, riduzione -1% arr			€ 9.000,00
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili			/
- detrazione per spese condominiali insolute			/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni arr.			€ 928.000,00

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



CORPO B			
<i>CF Fg. 1 m.n. 779 sub 8</i>			
Capannone PT-1-2 e corte esclusiva	1245	€ 550,00	€ 685.000,00
Totale arr. CORPO B			€ 685.000,00
Adeguaenti e correzioni della stima: due diligence			
- oneri di regolarizzazione urbanistica:			€ 3.000,00
- oneri di regolarizzazione catastale:			/
- spese redazione APE:			/
- stato di manutenzione e d'uso: sufficiente per l'uso, porzioni al grezzo			/
- stato di possesso: locato a terzi - contratto opponibile, riduzione -1% arr		€	7.000,00
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili; servitù a favore sub 7, rid -1,5% arr		€	10.000,00
- detrazione per spese condominiali insolute			/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni arr.			€ 665.000,00

Il più probabile **valore dei beni** lotto 1 è pertanto stimato è stimato in **€ 1.625.000,00** di cui € 940.000,00 per il Corpo A e € 685.000,00 per il Corpo B.

Totale arr. CORPO A			€ 940.000,00
Totale arr. CORPO B			€ 685.000,00
VALORE TOTALE			€ 1.625.000,00

Il più probabile **valore complessivo di mercato dei beni lotto 1 CORPO A e CORPO B**, al netto delle detrazioni sopra indicate, con regolarizzazioni a carico acquirente, è stimato in **€ 1.593.000,00** (unmilionececinquecentonovantatremila/00), di cui € 928.000,00 per il Corpo A e € 665.000,00 per il Corpo B.

VALORE DI MERCATO CORPO A al netto di adeguamenti e correzioni	€ 928.000,00
VALORE DI MERCATO CORPO B al netto di adeguamenti e correzioni	€ 665.000,00
VALORE DI MERCATO TOTALE al netto di adeguamenti e correzioni	€ 1.593.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi: compravendita 4/12/2003 n. 197046 rep. notaio G.P. Boschetti € 2.899.250,00 (intero m.n. 779 compresi sub 3 e sub 7).

Giudizio di vendibilità: discreta

Visti tipologia, caratteristiche degli immobili e ubicazione si ritiene che, pur con l'attuale andamento di mercato e l'emergenza sanitaria in corso, la probabilità di vendita sia discreta.

Forme di pubblicità: locatario, operatori settore, annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

STATO DI POSSESSO

Proprietà: i beni sono di proprietà di --- Omissis ---

Locazione:

- il m.n. 779 sub 6 è locato con contratto di locazione immobiliare ad uso non abitativo stipulato in data 26/9/2017, registrato AE di Vicenza tra --- Omissis --- e --- Omissis ---, sede in CF --- Omissis ---; durata dall'1/10/17 (6+6 anni con rinnovo tacito) - canone annuo € 48.000,00 + IVA, rate mensili anticipate € 4.000,00 + IVA, aggiornamento 75% ISTAT annuale.

- il m.n. 779 sub 8 è locato con contratto di locazione (e bozza di preliminare di compravendita) stipulato in data 16/11/2016, registrato AE di Vicenza 2 il 29/11/2016 al n. 6751 pr. serie 3^a

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



tra --- Omissis --- e --- Omissis ---, sede in CF --- Omissis ---; durata dal 16/11/16 (6+6 anni con rinnovo tacito) - canone annuo € 30.000,00 + IVA (con necessità di completare le finiture e gli impianti), rate mensili anticipate € 2.500,00 + IVA, aggiornamento 75% ISTAT annuale.

Comodato: /

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Sine titolo: /

Opponibilità (art. 2923 c.c.):

Il Borsino Immobiliare indica per periodo febbraio 2021 per i capannoni in Altavilla Vic.na un Valore di Locazione medio di € 1,60 mensili a metro quadro e un prezzo medio di € 290/mq: il rendimento medio lordo risulta quindi pari a $1,6 \cdot 12 / 290 = 6,55\%$.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare ultimo disponibile non riporta valori di locazione per immobili produttivi.

Per valutare se il canone è inferiore ad 1/3 si calcola: $6,55 - 2,18 (6,55/3) = 4,37\%$, e di conseguenza l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione per contratti con prezzi convenuti con rendimento inferiore al 4,37%.

Il rendimento medio lordo delle unità immobiliari locate, calcolato rapportando il canone annuo di locazione al valore stimato dei beni, risulta pari a 5,1% per il Corpo A e a 4,38% per il Corpo B, e quindi i contratti di locazione sono opponibili all'acquirente.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: /

Usufrutto, uso, abitazione: /

Servitù:

– a nord del lotto, a confine con il Comune di Creazzo, servitù per una linea di media tensione di proprietà di ENEL distribuzione SpA;

– con atto in data 28/12/2010 n. 7199 rep. a firma notaio R. Manfrè, trascritto AE Vicenza il 24/01/2011 ai nn. 1534/983 viene costituita "servitù di passaggio pedonale e carraio e di solo passaggio pedonale per lettura e manutenzione contatori", a titolo gratuito a carico del sub 8 intestato a --- Omissis --- e a favore del sub 7 intestato a --- Omissis ---;

– l'area scoperta del m.n. 779 sub 8 risulta inoltre gravata dal passaggio di linee di impianti (acqua, fognatura compresa imhoff, elettrico, ecc.) anche a servizio dell'unità m.n. 779 sub 7 (altra ditta) e inoltre dalla servitù di una porta che si apre direttamente dal sub 7.

Convenzioni edilizie:

– **convenzione di lottizzazione** con atto in data 8/6/2001 n. 51765 rep. a firma notaio D. Pulejo, registrato a Vicenza il 28/6/2001 al n. 1564 Pr., trascritto AE Vicenza il 4/8/2001 ai nn. 18230-18231-18232-18233-18234-18235-18236-18237-18238 RG e 12803-12804-12805-12806-12807-12808-12809-12810-12811 RP, tra il Comune di Altavilla Vicentina e le ditte lottizzanti.

Vincoli storico-artistici: /

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: /

Prelazione agraria: /

Altri vincoli o oneri:

– nell'atto 4/12/2003 notaio G.P. Boschetti n. 197046 rep. è indicato: *... "avvertenza che il confine nord-ovest (verso Creazzo) non è esattamente determinato per contestazione del confinante, peraltro senza atti giudiziari; l'acquirente si accolla ogni rischio e spesa relativi".*

- esiste una bozza di contratto preliminare di compravendita stipulato in data 16/11/2016, registrato AE di Vicenza2 in data 29/11/2016 al n. 3566 pr. serie 3^a, per le unità m.n. 779 sub 8 e sub 6, tra --- Omissis --- e --- Omissis --- con sede in Creazzo CF --- Omissis ---; in detto contratto è richiamato che *"il contratto preliminare di compravendita è condizionato sospensivamente alla liberazione di tutte le ipoteche ... entro il termine essenziale di anni tre..."*.



Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: i beni non fanno parte di condominio
Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: non indicate
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: nessuna

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): /

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore:

--- **OMISSIS** --- con sede in Vicenza (VI) - P IVA ---

Omissis ---proprietaria dal 29/7/2014 ad oggi

- con atto in data 29/7/2014 notaio G. Rizzi n. 115791 rep., trascritto AE di Vicenza il 31/07/2014 ai nn. 12519/9551, atto di trasformazione di società da --- OMISSIS --- a --- OMISSIS ---.

rif. a: piena proprietà beni in Altavilla Vic.na CF Fg. 1 m.nn. 779 sub 5-6-8 (Lotto 1 Corpi A e B di perizia); e beni in Asigliano Veneto CT Fg. 2 terreni (corpi da 2A a 2H di perizia).

- con atto in data 23/12/2013 notaio G. Rizzi n. 115507 rep., registrato a AE Vicenza 1 il 8/1/2014 al n. 147 serie 1T e trascritto AE di Vicenza il 15/1/2014 ai nn. 701/565, atto di mutamento di denominazione o ragione sociale da --- OMISSIS --- a --- OMISSIS ---
Immobili siti in Altavilla Vicentina (VI), Asigliano Veneto (VI) come sopra indicati.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

provenienza a “--- OMISSIS ---”

proprietaria dal 4/12/2003 al 22/12/2013

- con atto in data 4/12/2003 notaio G.P. Boschetti n. 197046 rep., registrato a Vicenza 2 il 11/12/03 al n. 3340 serie 1T, trascritto AE di Vicenza il 12/12/2003 ai nn. 29741/19610

atto di compravendita contro --- Omissis --- con sede in Vicenza PIVA

00281330241rif. Immobili siti in Altavilla Vicentina fg. 1 m.n. 779 sub 3-4-5-6.

In atto è specificato che viene venduta tutta la proprietà insistente sul m.n. 779, corrispondente agli originari m.n. 779 sub 1 e sub 2 e che non vi sono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. **NB:** i m.n. 779 sub 3 e sub 7 sono stati venduti con atto in data 28/12/2010 n. 7199 rep. a firma notaio R. Manfrè, trascritto AE Vicenza il 24/01/2011 ai nn. 1533/982

provenienza a “--- Omissis ---”

proprietaria dal 19/7/2000 al 3/12/2003 del terreno su cui sorge il fabbricato

- con atto di compravendita in data 19/7/2000 notaio D. Pulejo n. 49408 rep., registrato a Vicenza l' 8/8/2000 al n. 867 pr., trascritto AE di Vicenza l'11/8/2000 ai nn. 19038/13376

- con atto di ricomposizione di lotti in data 3/4/2002 notaio GP. Boschetti n. 184215 rep., registrato a Vicenza2 il 19/4/2002 al n. 1165 pr., trascritto AE di Vicenza il 24/4/2002 ai nn. 9457-9458-9459-9460-9461-9462-9463-9464 RG e 6378-6379-6380-6381-6382-6383-6384-6385-6386-6387 RP.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

nominativi --- OMISSIS --- - --- OMISSIS ---

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 DPR n. 602/73) a favore di **EQUITALIA NORD**

S.P.A. sede Milano (MI) CF 07244730961 in data 18/6/2014 al n. 535/12414 rep.,

iscritta AE Vicenza il 1/7/2014 ai nn. 10374/1488

Importo ipoteca € 4.444.089,40 - Importo capitale € 2.222.044,70;

iscritta contro --- OMISSIS --- sede Vicenza CF --- Omissis ---

riферita a:

- beni in Altavilla Vicentina CF Fg. 1 m.nn. 779 sub 5-6-8 (Lotto 1 Corpo A e B di perizia)

- beni in Asigliano V.to CT Fg. 2 terreni (lotti da 2A a 2H di perizia)

- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO --- OMISSIS ---** - a firma di Tribunale di Vicenza in data 23/7/2020 al n. 66 rep, trascritto AE Vicenza in data 22/10/2020 ai nn. 19590/13407.

rif a: immobili siti in Asigliano Veneto (VI) e Altavilla Vicentina (VI).

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE

Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



nominativo --- OMISSIS ---:

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 04/12/2003 a firma di notaio GP. Boschetti rep. n. 197047, iscrizione del 12/12/2003 ai nn. 29769/6588 a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.** sede Padova iscritta contro --- OMISSIS --- sede Vicenza CF --- Omissis ---
Importo ipoteca € 6.500.000,00 - Importo capitale € 3.250.000,00;
importi variabili, durata finanziamento 10 anni
- beni colpiti in Altavilla Vicentina CF Fg. 1 m.nn. 779 sub 3-4-5-6 (Lotto 1 Corpo A e B di perizia, oltre agli attuali sub 3 e sub 7)

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 1005 del 25/03/2010 (PROROGA DI MUTUO: la "parte finanziata" si obbliga, modificando quanto pattuito nell'iscrizione originaria a rimborsare l'importo capitale residuo pari ad € 1.630.939,12 mediante un piano d'ammortamento della durata di mesi 78 mediante il pagamento di n. 9 rate semestrali d'ammortamento posticipate scadenti la prima il 10/10/2012 e l'ultima il 10/10/2016 ciascuna inizialmente di € 190.396,43, comprensive di capitale ed interessi calcolati con le modalità di cui all'iscrizione originaria).

- Annotazione n. 268 del 28/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI: rif ai m.n. 779 sub 3 e sub 7)

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo (art. 77 DPR n. 602/73) a favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** sede Milano (MI) CF 07244730961 **in data 27/01/2015** al n. 580/12415 rep., iscritta AE Vicenza il **2/2/2015** ai nn. 1781/235

Importo ipoteca € 2.705.415,42 - Importo capitale € 1.352.707,71;
iscritta contro --- OMISSIS --- sede Vicenza CF --- Omissis ---
riferita a:

- beni in Altavilla Vicentina CF Fg. 1 m.nn. 779 sub 5-6-8 (Lotto 1 Corpo A e B di perizia)
- beni in Asigliano V.to CT Fg. 2 terreni (lotti da 2A a 2H di perizia).

Nota: iscrizione successiva al mutamento di denominazione sociale da --- OMISSIS --- a --- OMISSIS --- e alla trasformazione da --- OMISSIS --- a --- OMISSIS ---.

Pignoramenti: nessuno

Elenco delle formalità che saranno cancellate/ristrette:

- Iscrizione AE Vicenza il 12/12/2003 ai nn. 29769/6588
- Iscrizione AE Vicenza il 1/7/2014 ai nn. 10374/1488
- Iscrizione AE Vicenza il 2/2/2015 ai nn. 1781/235
- trascrizione AE Vicenza 22/10/2020 ai nn. 19590/13407

LOTTE

Opportunità di divisione in lotti: corpo A e corpo B come indicati in relazione.

Composizione e valore: vedasi relazione.

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: beni per intero

Separazione quota: /

Divisione totale: /

Valore quota: /

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: /.

Vicenza, febbraio/marzo 2021

il perito arch. Scilla Zaltron



ALLEGATI:

- allegato 1A - estratto di mappa, visure e planim. catastali, elaborato planim., elenco sub;
- allegato 1B - documentazione fotografica;
- allegato 1C - pratiche edilizie, agibilità, APE;
- allegato 1D - elenco sintetico delle formalità, titolo di provenienza, verbale terzo occupante.

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron

