



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 1 **Abitazione in Barbarano Mossano (già Barbarano Vicentino)**



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 PEC: 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, richiesta mappa wegis, sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione siti nel Comune di Barbarano Mossano (già Barbarano Vicentino), verifiche, approfondimento e ricerche di mercato.

In data 05/02/2019 richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Barbarano Mossano.

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

In data 22/02/2019 verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbarano Mossano delle pratiche edilizie rinvenute in archivio ed inerenti gli immobili oggetto di valutazione.

In data 12/02/2019 ricerca comparabili per l'abitazione di Via Piave.

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 "1" EDIFICIO RESIDENZIALE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto:

Abitazione in Piena proprietà di ***** C.F. *****

Provenienza:

Atto di Compravendita del Notaio Mario Misomalo di Vicenza, rep. n. 12643 del 14/01/2002, dove la Società "*****" cedeva alla Sig.ra ***** la proprietà delle unità immobiliari site in Barbarano Vicentino foglio 3 m.n. 703 sub. 12-18 (abitazione con autorimessa).

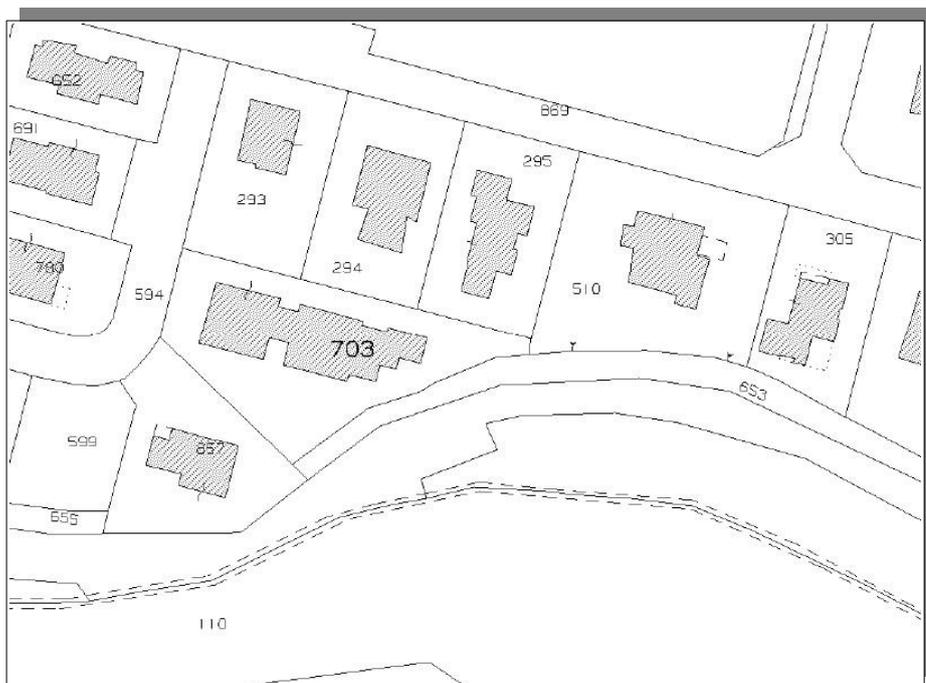
E lenco precedenti proprietari nel ventennio:

- dal 14/01/2002 ad oggi proprietaria la Sig.ra *****;
- dal 05/12/1995 al 14/01/2002 proprietaria la Società "*****";

Beni e ubicazione:

Trattasi di due unità immobiliari (appartamento con annessa autorimessa interrata), ubicati in posizione di testa rispetto al complesso edilizio condominiale di cui fanno parte.

L'abitazione si sviluppa ad est dell'ambito condominiale, con accesso pedonale e carraio da Via Piave.



Confini (per il sub. 18):

N m.n. 703 sub.1 E m.n. 703 sub.1 S m.n. 653 O m.n. 703 sub.17

Confini (per il sub. 12) :

N m.n. 703 sub.1 E e S terrapieno m.n. 703 sub.18 O m.n. 703 sub.30

Descrizione immobili:

Trattasi di un appartamento sviluppato al piano terra, con accesso pedonale indipendente e area esterna pertinenziale esclusiva, composto da una zona giorno con angolo cottura, un bagno, una camera matrimoniale ed un ripostiglio. All'esterno è presente una pompeiana in legno (coperta) dalla quale, tramite una scala a chiocciola in ferro si accede al piano interrato, dove si trova un'ampia autorimessa con lavanderia e doccia.

L'area esterna al piano terra è ad uso giardino con il lato posteriore in andamento.

Il percorso pedonale di accesso al marciapiede e l'area coperta della pompeiana sono pavimentati. I serramenti sono in legno con avvolgibili in PVC, pavimenti in piastrelle nella zona giorno, corridoio e bagno mentre nelle camere è stato posato il parquet.

Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è blindato.

L'impianto elettrico ed idrico-sanitario sotto traccia sanitario del bagno dotati di rubinetteria in acciaio mono comando, radiatore del bagno del tipo tubolare in acciaio "scalda salviette".

Dotazione di citofono e monotermostato.

La caldaia è posta all'esterno.

Di seguito alcune foto illustrative:

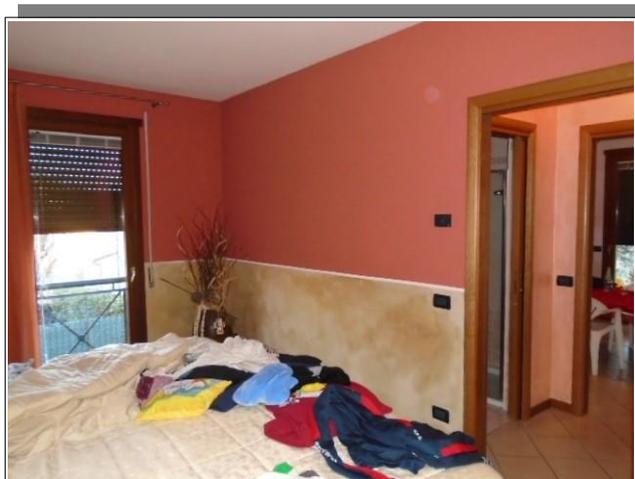
Vista abitazione



Zona giorno



Camera da letto



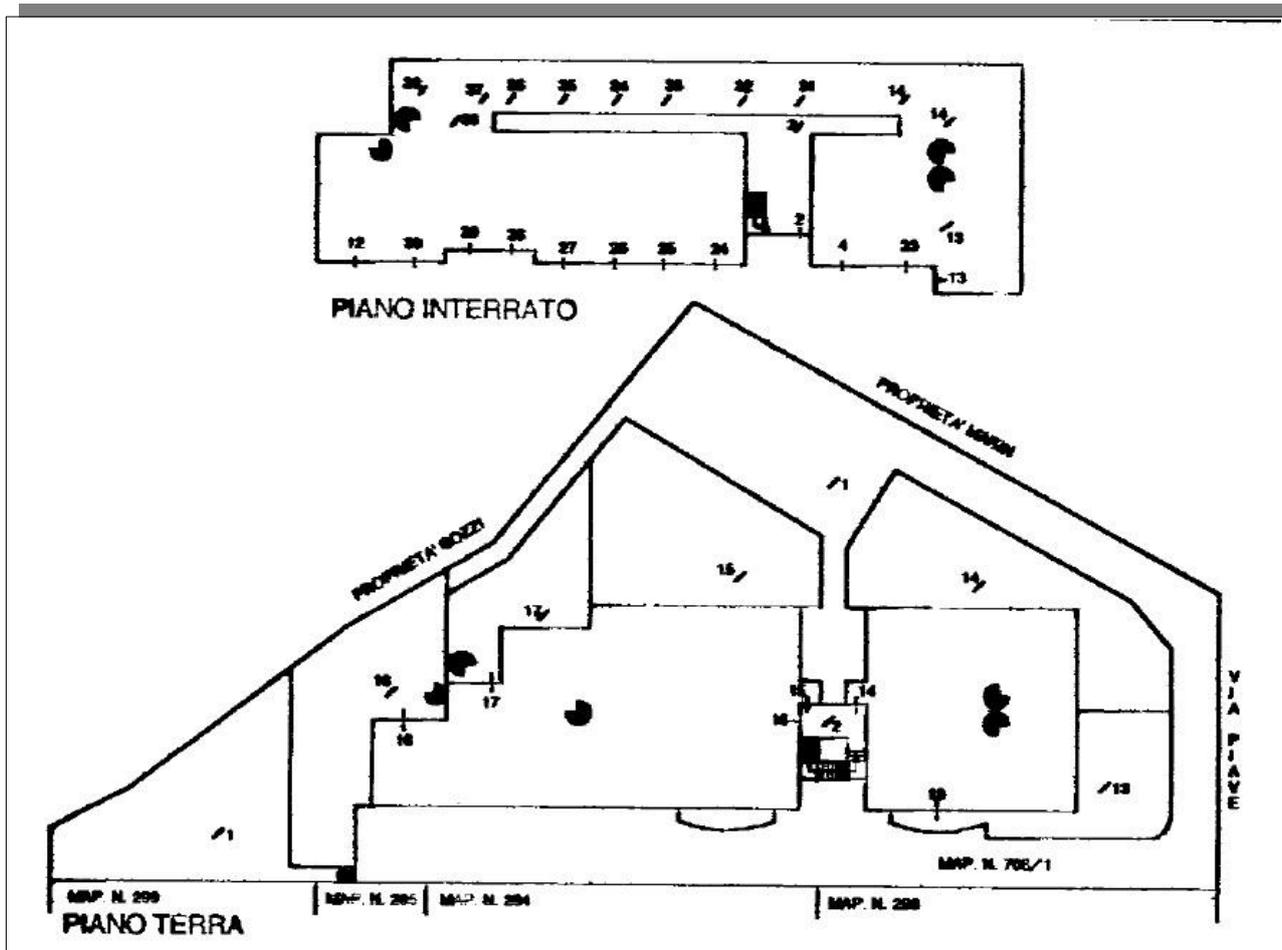
Scala a chiocciola



Autorimessa



Stralcio elaborato planimetrico:



Individuazione catastale (scheda unità abitativa sub. 18)

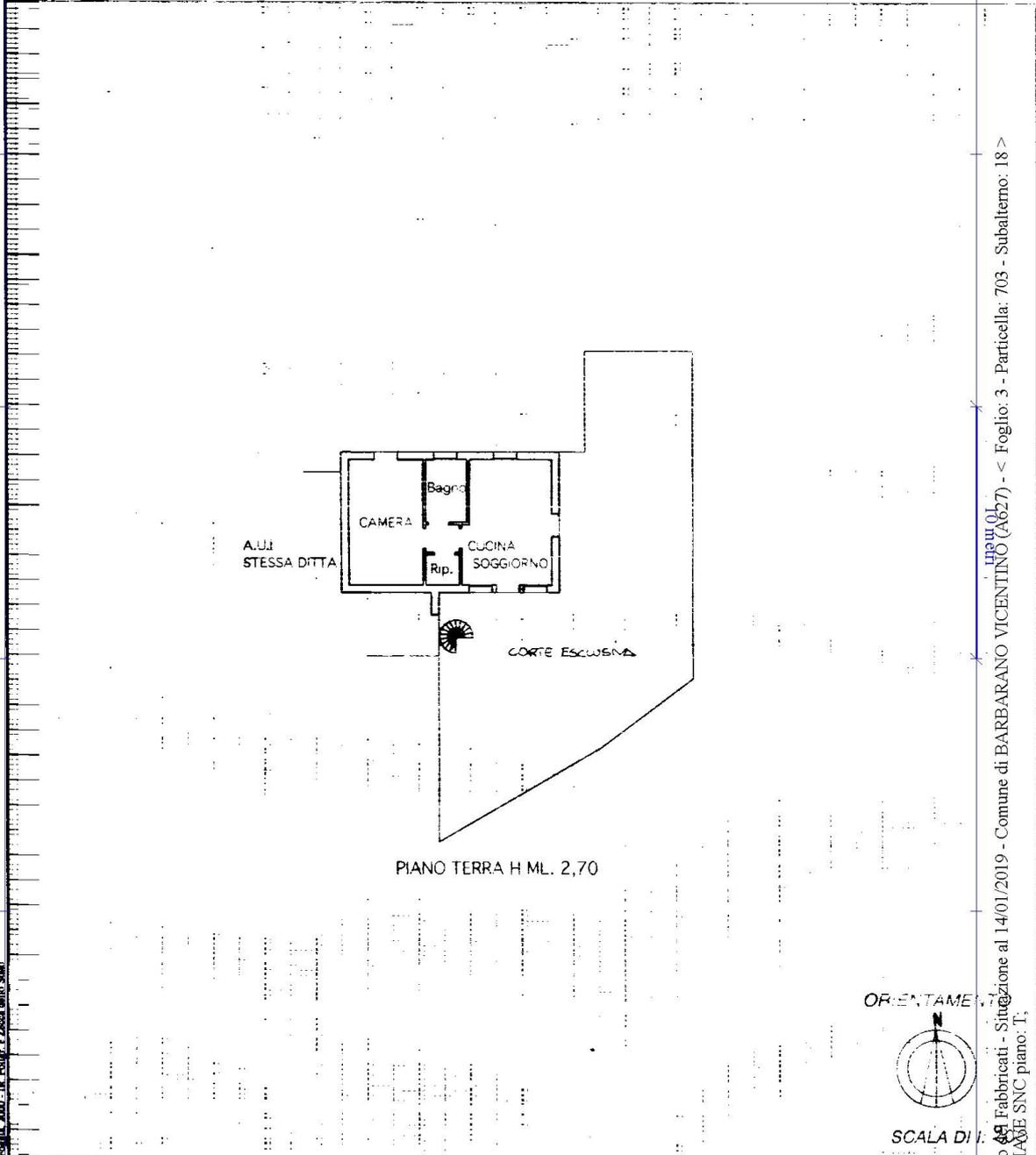
MODULARIO
F. Catasto 214



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)

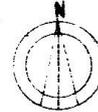
MOD. 011 (CEU)

Planimetria di u.i.u. in Comune di BARBARANO V. NO. via PIAVE civ. SNC



PIANO TERRA H ML. 2,70

ORIENTAMENTO



SCALA DI

Foglio 2000 - I.e. Polig. e Zona dello Stato

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 14/01/2019 - Comune di BARBARANO VICENTINO (A627) - < Foglio: 3 - Particella: 703 - Subalterno: 18 >
VIA PIAVE SNC piano: T.

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti Identificativi catastali Data presentazione: 25/05/2001 - Data: 14/01/2019 - n. T49338 - Richiedente: FRTDNL62D13L157N Totale s.d.c.: 1 - Form. di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)	Compilata dal <u>ARCHITETTO</u> <small>(tra la cognome e il nome)</small> <u>MELENDRI DANIELE</u> Iscritto all'Albo degli <u>ARCHITETTI</u> della Provincia di <u>VICENZA</u> data <u>08/05/01</u> Firma <u>DANIELE MELENDRI</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
--	---	---------------------------

Individuazione catastale (scheda autorimessa sub. 12)

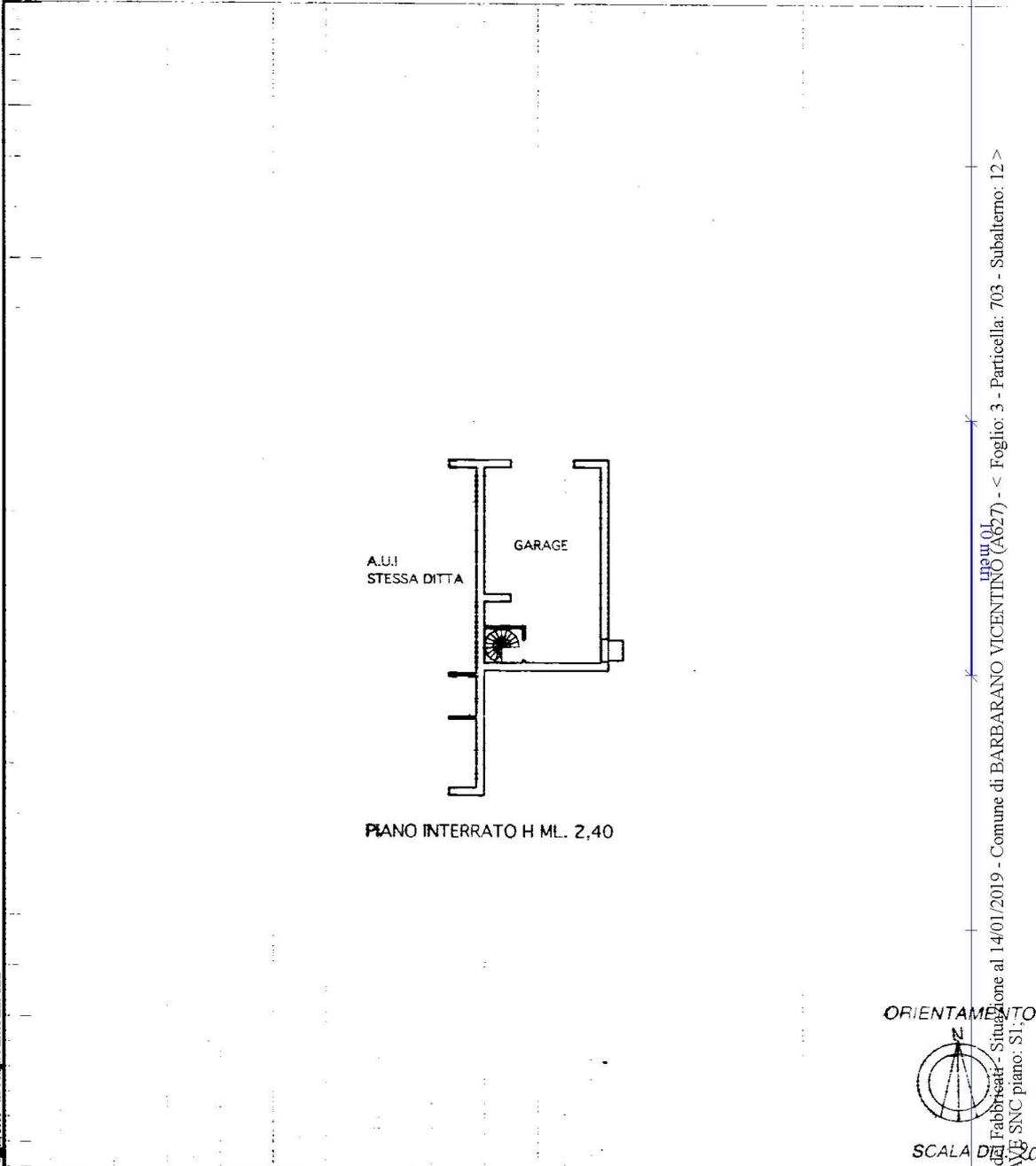
MODULARIO
F. Catasto 214



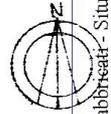
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652)

MOD. **EN** (CE)

Planimetria di u.i.u. in Comune di BARBARANO VINO via PIAVE civ. SNE



ORIENTAMENTO



SCALA 1:100

Foglio 2000 - In. Polig. e Zonaz. dello Stato

14/01/2019 - Comune di BARBARANO VICENTINO (A627) - < Foglio: 3 - Particella: 703 - Subalterno: 12 >
Catasto di Fabbricati - Situazione al 14/01/2019 - Comune di BARBARANO VICENTINO (A627) - < Foglio: 3 - Particella: 703 - Subalterno: 12 >
VIA PIAVE SNC piano: S1

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>ARCHITETTO</u> (Titolo, cognome e nome)		RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	scritta all'atto di <u>MELEDANDRI DANIELE</u> di <u>ARCHITETTO</u>		

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 25/05/2001 - Data 14/01/2019 - n. T49332 - Richiedente: FRTDNL62D13L157N
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
 data 01.05.01 Firma Daniele Meledandri

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli abilitativi:

- C.E. n. 3503 del 01/12/1995 per la costruzione di un edificio residenziale per n. 10 appartamenti;-
C.E. n. 3602 del 02/05/1996 variante alla C.E. n. 3503/1995.

Abitabilità e agibilità:

- Abitabilità rilasciata in data 28/08/2001.

Abusi: verifica non ancora ultimata in quanto sono in attesa di ricevere i disegni scansionati dal Comune.

Certificati di conformità impianti:

Il comune ha rinvenuto le seguenti certificazioni di conformità:

- Impianto elettrico a firma della Ditta General Elettric snc in data 19/07/2001;
- Impianto di riscaldamento e idrosanitario a firma della Ditta Zanetti Ezio in data 25/07/2001.

CONSISTENZA

Le unità immobiliari in oggetto si sviluppano al piano terra e interrato, le caratteristiche dimensionali sono le seguenti:

- superficie principale (SEL) piano terra di mq 48,85;
- balconi (pompeiana) mq 11,54
- autorimessa interrata di mq 40,72;
- giardino scoperto mq 102,48

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione: La consistenza degli immobili e la relativa verifica delle superfici è stata svolta mediante rilievo diretto dell'immobile e confronto con la documentazione catastale e urbanistica assunta con l'accesso agli atti.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;

- lo spazio di circolazione esclusivo verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include perché conteggiate a parte (se di esclusiva proprietà):

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Valore di mercato attribuito: Oggetto di stima è determinare il “valore di mercato”, che secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice R.1.2.1), viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il valore di mercato del bene trasformato è stato determinato con il metodo del confronto di mercato market comparison approach (MCA) che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnicoeconomiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.). Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo o il canone di mercato dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi o dei canoni già fissati per gli immobili simili.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Osservazione del mercato immobiliare

La ricerca immobiliare per la rilevazione dei prezzi di vendita, ha prodotto due unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Comparabile A Unità 1

Comune di Barbarano Vicentino, immobile ubicato in Via Ruffo, appartamento al piano primo, con autorimessa interrata, con superficie principale (SEL) di mq 76,40, balconi mq 1,30, autorimessa mq 41,32, 1 bagno, stato di manutenzione buono.

Atto di compravendita in data 15/02/2018 rep. 140562 Notaio Beniamino Itri di Lonigo Prezzo di vendita €. 100.000,00.

Comparabile B Unità 2

Comune di Barbarano Vicentino, immobile ubicato in Via Ruffo, appartamento al piano terra, con autorimessa interrata, con superficie principale (SEL) di mq 90,72, autorimessa mq 33,33, verde pertinenziale mq 177,36, 2 bagni, stato di manutenzione buono.

Atto di compravendita in data 30/10/2018 rep. 63938 Notaio Domenico Pulejo di Creazzo Prezzo di vendita €. 130.000,00.

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 B	
Prezzo totale (euro)	€ 100.000,00	€ 130.000,00	-	-
Data (mesi)	12,27	€ 7.420,06	3,70	€ 2.909,55
Superficie principale (m ²)	76,40	-€ 28.270,91	90,72	-€ 42.965,62
Balconi (m ²)	1,30	€ 3.152,39	0,00	€ 3.552,59
Cantina (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Autorimessa (m ²)	41,32	-€ 307,85	33,33	€ 3.791,69
Posto auto esterno (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 5.012,83	90,72	-€ 4.296,56
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 1.100,67	86,64	-€ 677,48
Bagni *	1	€ 0,00	2	-€ 4.800,00
Stato di manutenzione (n)	4	€ 0,00	4	€ 0,00
Livello di piano	1	-€ 1.500,00	0	€ 0,00
		€ 86.607,18		€ 87.514,17

VALORE MEDIO con MCA	€ 87.060,67	DIVERGENZA	1,0%
		100,0%	< 5 %

* si è considerato una durata anni 50 vetustà 18

Il valore complessivo è stato determinato e arrotondato ad € 87.000,000
(euro ottantasettemila/00)

STATO DI POSSESSO

Debitore: i locali sono occupati dai proprietari falliti.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no

Servitù : no

Convenzioni edilizie : no

Altri vincoli o oneri : no

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: non sono state reperite informazioni in merito

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore:

- **atto di compravendita rep. n. 12643 del 14/01/2002 a firma del Notaio Mario Misomalo di Vicenza, dove la Società “*****” con sede in Piovene Rocchette cedeva la piena proprietà alla Sig.ra ***** dei beni immobili siti nel Comune di Barbarano Vicentino individuati catastalmente nel fg. 3 m.n. 703 sub.12 e 18, oltre alla quota sulle aree comuni m.n. 703 sub. 1 e 2.**

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- **iscrizione reg.part. 2484 del 24/05/2002 contro ***** a firma del Notaio Golin Franco atto rep.n. 14420 del 07/05/2002. Il Credito Italiano spa con sede in Genova concedeva alla Sig.ra ***** un mutuo per un capitale di € 52.000,00, totale di € 104.000,00 della durata di anni 20, dove venivano ipotecati i beni immobili siti nel Comune di Barbarano Vicentino individuati catastalmente nel fg. 3 m.n. 703 sub.12 e 18, oltre alla quota sulle aree comuni m.n. 703 sub. 1 e 2.**

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti : la presente valutazione fa riferimento al solo lotto “1”

Composizione e valore: Il valore complessivo è stato determinato in €. 87.000,00.

OSSERVAZIONI FINALI/NOTE: L'immobile non è dotato di Attestato di

prestazione energetica e non è stato fornito il libretto della caldaia. Thiene, 05/03/2019

l'esperto incaricato



geom. Daniele Fortuna

ALLEGATI:

- 01 – Relazione fotografica stato rilevato;
- 02 – Documenti catastali (visure catastali, mappa wegis, planimetrie ed elaborato planimetrico);
- 03 – Documenti ipotecari;
- 04 – Documenti inerenti i Titoli Edilizi e Agibilità/Abitabilità;
- 05 – Scheda MCA immobili comparati;