

# TRIBUNALE DI VICENZA

**FALLIMENTO N. 8/2019**

**LOTTO UNICO**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIULIO BORELLA  
CURATORE: DOTT. FRANCO FERRAZZI**

## **RELAZIONE DI STIMA**

**(ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)**

Redatta a San Giuseppe di Cassola in data 26.07.2019

**Esperto incaricato**

**GEOM. STEFANO DE CECCHI**

**CF: DCCSFN65E14C037Q**

San Giuseppe di Cassola (VI), Via Leonardo da Vinci 43

telefono 0424 511062 - fax 0424 511062 – cell. 348 3612463

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855–Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza n. 20060

e-mail: [studio@studiodececchi.it](mailto:studio@studiodececchi.it) – PEC: [stefano.de.cecchi@geopec.it](mailto:stefano.de.cecchi@geopec.it)

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura fallimentare n. 8/2019 R. Fall.

Giudice dott. Giulio Borella

Esperto geom. De Cecchi Stefano

**Quota del bene** : (cfr pag. 22): piena proprietà

**Tipologia bene** (cfr pag. 7): 2 laboratori, 2 abitazioni, 1 autorimessa

**Ubicazione** (cfr pag. 5): Vicenza, via Giorgio Corbetta 8/12

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 22): Comune di Vicenza, Catasto dei Fabbricati, foglio 9:

- P.la 1363 sub 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 87,38, via Giorgio Corbetta 8, piano T.
- P.la 1363 sub 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 76 mq, superficie totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita 309,87, via Giorgio Corbetta 8, piano 1;
- P.la 1363 sub 4, categoria A/3, classe 5, consistenza 9 vani, superficie catastale 213 mq, superficie totale escluse aree scoperte 193 mq, rendita 697,22, via Giorgio Corbetta 8, piano 1;
- P.la 1363 sub 5, categoria C/3, classe 4, consistenza 238 mq, superficie catastale 267 mq, rendita 897,29, via Giorgio Corbetta 8, piano T;
- P.la 1363 sub 6, categoria C/3, classe 4, consistenza 144 mq, superficie catastale 153 mq, rendita 542,90, via Giorgio Corbetta 12, piano T;

**Metri quadri** (cfr pag. 9): 825,27 commerciali

**Stato** (cfr pag. 7): discreto

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 32): vi è presenza di difformità sanabili

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag. 27): euro 395.000,00

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr pag. 38): 2016 (euro 70.000,00), 2016 (euro 42.000,00), 2016 (euro 52.000,00)

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 40): euro 330.000,00

**Possibili interessati** (cfr pag. 35):, artigiani.

**Occupazione** (cfr pag. 35): occupato m.n. 1363 sub 4 e sub 1, il resto in disponibilità della proprietà

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 35): contratto di locazione registrato

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag. ): Nessuna

**ALLEGATI:**

1. Nomina;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;
4. Cartografia stradale;
5. Rilievo Esperto Stimatore eseguito in sede di sopralluogo;
6. Documentazione fotografica;
7. APE - Attestato prestazione energetica;
8. Certificati catastali e storici;
9. Planimetrie catastali;
10. Comparazione tra planimetrie catastali e rilievo eseguito;
11. Atto di provenienza dei beni;
12. Titoli edilizi, piante, agibilità ultimo progetto approvato;
13. Estratto Piano degli Interventi;
14. Elenco note e formalità pregiudizievoli;
15. Copia atto comparabile A;
16. Copia atto comparabile B;
17. Copia atto comparabile C;
18. E-mail Agenzie Immobiliari;
19. Schema caratteristiche comparabili A-B-C e Subject e schema prezzi corretti;
20. Certificato Camera di Commercio.

## INDICE

• PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
• FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA	5
• INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE	5
• ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	18
• IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	22
• RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	31
• REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	32
• STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	35
• VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	36
• VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	37
• ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	36
• SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	37
• VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	38

### **PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, domiciliato in Cassola, via L. da Vinci 43, iscritto al n. 1855 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 20060 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice Delegato Dott. Giulio Borella, su proposta del curatore fallimentare dott. Franco Ferrazzi, nel processo fallimentare n. 8/2019 a carico di

Dopo essere stato nominato il giorno 01.03.2019, predisponeva le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, servizi erariali, il Comune di Vicenza, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare e presso siti specializzati immobiliari; il giorno 14.03.2019, alla presenza del curatore fallimentare, eseguiva sopralluogo agli immobili oggetto della procedura ed infine depositava Relazione di Stima in data 26.07.2019.

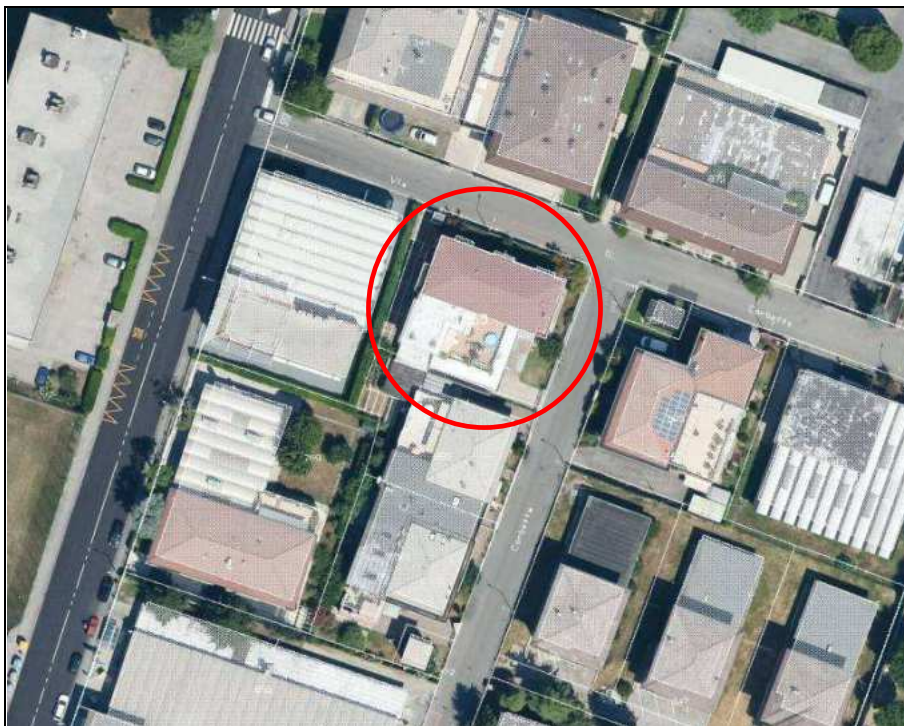
### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE MATERIALE**

**Ubicazione : Vicenza, via Giorgio Corbetta 8/12.**

L'immobile si trova a circa 0,3 chilometri a nord dell'ingresso secondario della Caserma Ederle e a circa 2,6 chilometri a est del centro del Comune di Vicenza, in zona densamente abitata, con accesso da via G. Corbetta.



Estratto di mappa catastale Foglio 9, m.n. 1363 (fuori scala)



Ortofoto con sovrapposta mappa catastale m.n. 1363 (fuori scala)



Estratto cartografia stradale (fuori scala)

**Descrizione e stato del Bene: Laboratori con abitazioni e garage.**

Trattasi di un fabbricato composto da due laboratori ad uso artigianale al piano terra, un'autorimessa singola e due appartamenti al piano primo con ampi terrazzi, il tutto sito in via G. Corbetta 8/12, in zona semicentrale del Comune di Vicenza.

L'autorimessa (m.n. 1363 sub 1) è situata sul lato sud-ovest dell'edificio e sviluppa una superficie di circa mq 21.00.

L'abitazione (m.n. 1363 sub 3) è composta da ingresso comune, cucina, soggiorno, camera, bagno e terrazzo per un complessivo di circa mq 100,30.

L'abitazione più grande (m.n. 1363 sub 4) è composta da terrazzo di accesso, ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, tre camere, corridoio, due bagni, studio, terrazzo di copertura per un complessivo di circa mq 211,00.

Il laboratorio più grande (m.n. 1363 sub 5) è composto da un locale principale con magazzino, tettoia, ufficio, anti-w.c. e w.c. doppi, per un complessivo di circa mq 310,40.

Un secondo laboratorio (m.n. 1363 sub 6) è composto da un locale principale con portico, ufficio, w.c., anti e w.c., per complessivi circa mq 189,50.

Dal punto di vista costruttivo l'edificio nel suo complesso presenta le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali realizzate in laterizio e calcestruzzo armato con tamponamenti esterni in laterizio intonacato;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai in laterizio e calcestruzzo;
4. pavimenti in piastrelle di ceramica e parquet nelle camere;
5. serramenti esterni in legno e vetrocamera al piano primo e metallici con vetro singolo al piano terra;

L'altezza netta interna del laboratorio sub 6 è pari mediamente a circa 320 cm, nel laboratorio sub 5 è pari mediamente a circa 340 cm mentre per le abitazioni al piano primo è pari a circa 300 cm.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico differenziato per unità, di riscaldamento centralizzato comune, idrico e fognario.

Gli impianti risultano funzionanti ed a norma dell'epoca di realizzo.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: **NO**

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano discrete.

**Stato dell'immobile: Discreto**



### **Consistenza**

La consistenza sarà calcolata in base alla “superficie esterna lorda (SEL)” che indica “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

la “SEL” comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) 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 verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;

La “SEL” non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Alcune di tali superfici se di uso esclusivo saranno misurate sul loro perimetro e per 1/2 dei muri confinanti con altre unità o al filo muro interno se confinanti con superfici misurate con la S.E.L..

### **Rapporto mercantile**

Il termine “rapporto mercantile” indica “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”;

### **Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.)**

La S.L.C. è data dal prodotto della S.E.L. con il relativo rapporto mercantile riferito alla superficie principale dell’unità immobiliare ed è la superficie che convenzionalmente viene usata nelle contrattazioni e valutazioni immobiliari.

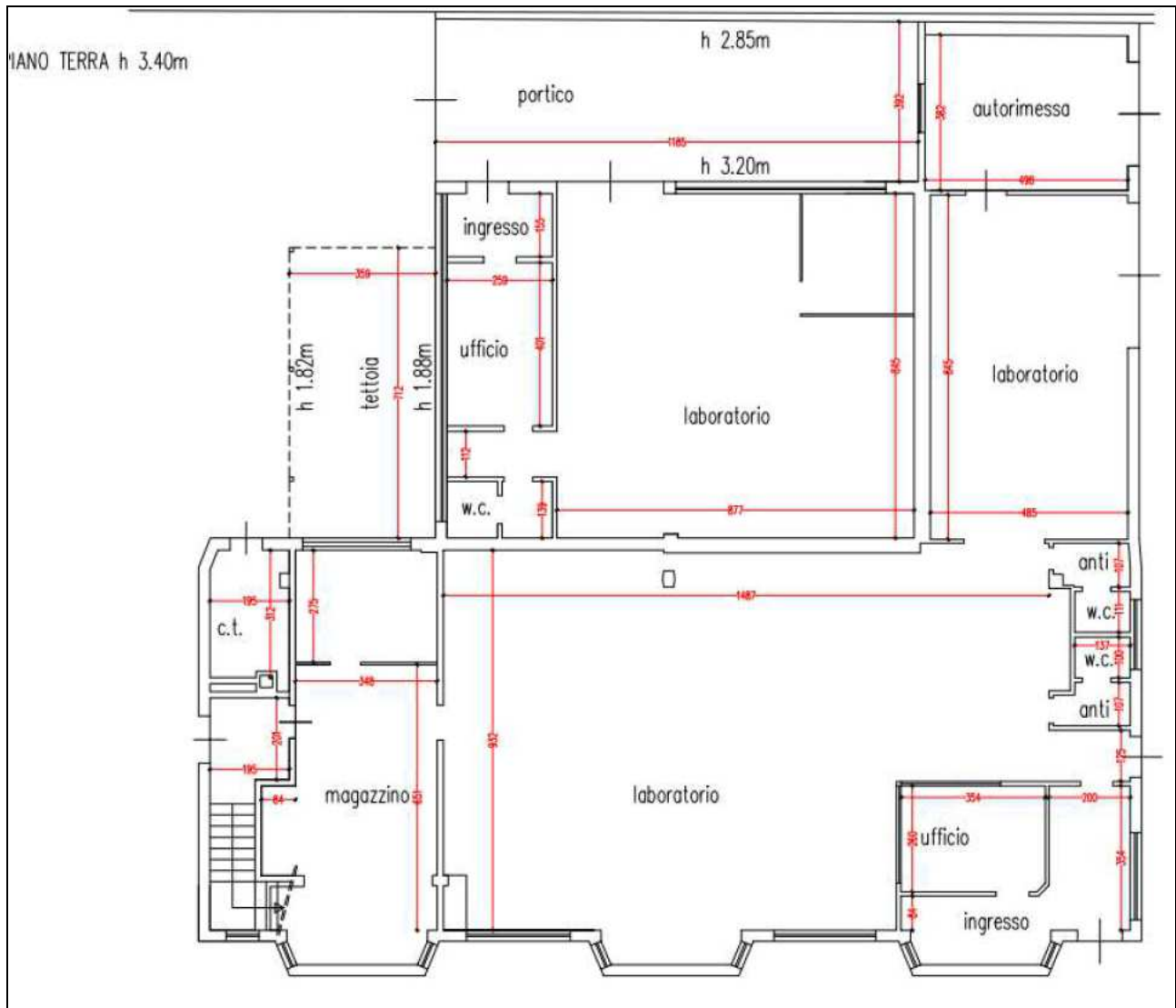


<b>Immobile</b>	<b>Descrizione Piano</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Rapporto mercantile</b>	<b>Superficie Lorda Commerciale S.L.C. (mq)</b>
<b>m.n. 1363 sub 1</b>	Autorimessa Terra	21,00	0,67	14,07
<b>m.n. 1363 sub 3</b>	Abitazione Primo	73,00	1,00	73,00
	terrazzo	24,00	0,33	7,92
	Corte (quota parte) Terra	194,00	0,10	19,40
<b>m.n.1363 sub 4</b>	Abitazione Primo	167,00	1,00	167,00
	terrazzo	98,40	0,25	24,60
	Corte (quota parte) Terra	194,00	0,10	19,40
<b>m.n. 1363 sub 5</b>	Laboratorio Terra	288,90	1,00	288,90
	Tettoia Terra	30,00	0,40	12,00
	Corte (quota parte) Terra	95,00	0,10	9,50
<b>m.n.1363 sub 6</b>	Laboratorio Terra	180,00	1,00	180,00
	Corte (quota parte) Terra	95,00	0,10	9,50
<b>Totale (mq)</b>				<b>825,29</b>

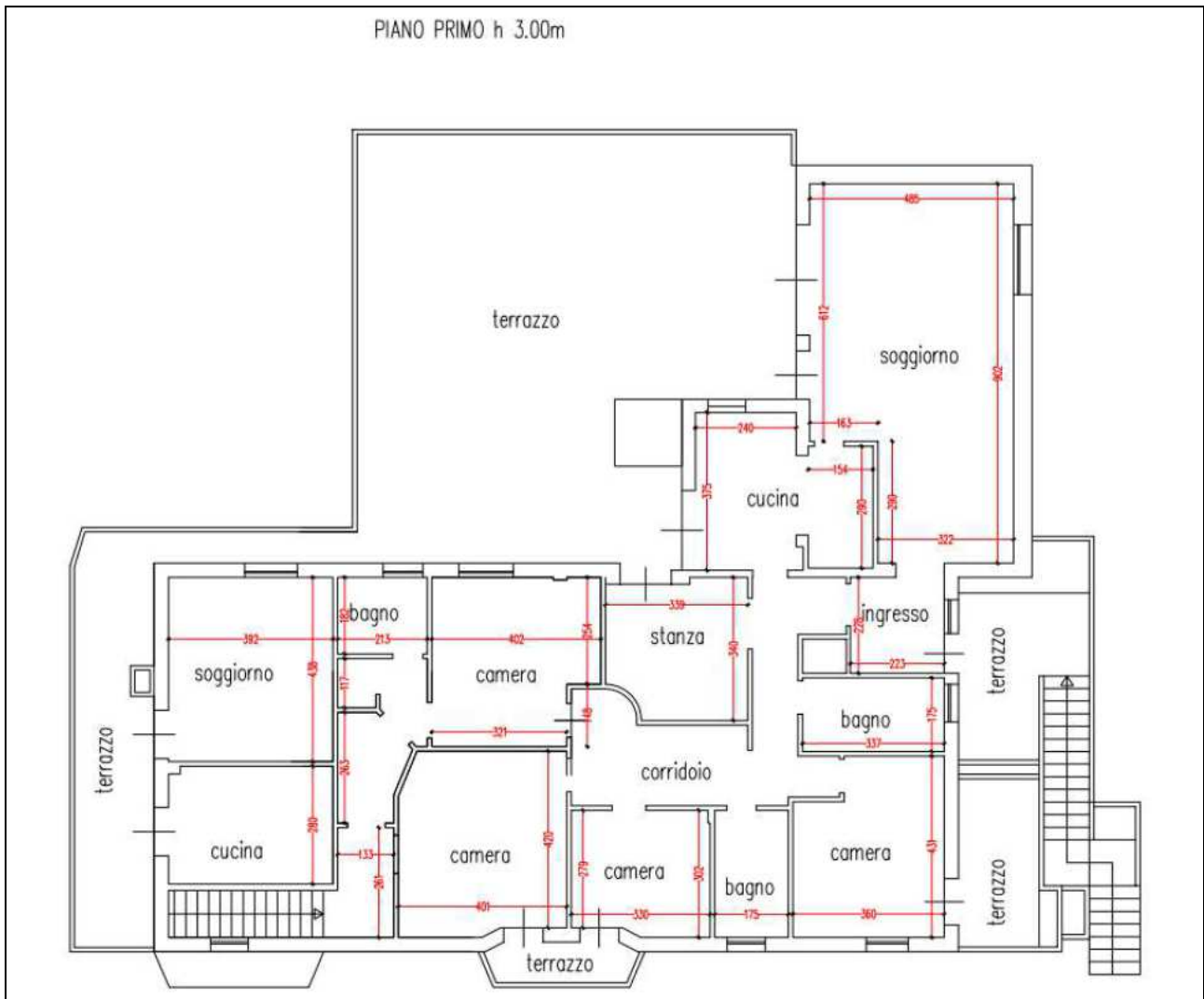
### **Piante e fotografie**

Si riportano nel seguito le piante dell'immobile sopra descritto, redatte dal sottoscritto, sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali, oltre ad alcune foto esterne ed interne dello stesso.

## Rilievo planimetrico dell'immobile



m.n. 1363 piano terra (fuori scala)



m.n. 1363 piano primo (fuori scala)

**Foto esterne**



Vista esterna da nord-ovest



Vista esterna da nord-est



Vista esterna da sud-est



Vista esterna da sud-est

**Foto interne m.n. 1363 sub 1**



Accesso autorimessa



Autorimessa

**Foto interne m.n. 1363 sub 3**



Vano scala ingresso



Disimpegno



Bagno



Cucina



Soggiorno



Camera



Foto interne m.n. 1363 sub 4



Ingresso e soggiorno



Stanza



Cucina



Terrazzo



Corridoio



Camera



Camera



Bagno



Camera



Bagno

**Foto interne m.n. 1363 sub 5**



Laboratorio



Servizi igienici





Laboratorio



Laboratorio



Ingresso uffici



Ufficio

**Foto interne m.n. 1363 sub 6**



Laboratorio



Laboratorio



Portico



Ingresso-ufficio

**Foto interne m.n. 1363 (c.t. comune)**




Locale caldaia comune

**APE - Attestato prestazione energetica**


m.n. 1363 sub 3

Classe energetica G (406.69 kWh/m<sup>2</sup>anno)



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 14868/2016 VALIDO FINO AL: 14/02/2026



DATI GENERALI

**Destinazione d'uso**

Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)


**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro:

**Dati identificativi**







Regione: Veneto  
Comune: Vicenza  
Indirizzo: Via Corbetta 8/10  
Piano: primo  
Interno:  
Coordinate GIS: 45,5481 - 11,5752

Zona climatica: E  
Anno di costruzione: 1980  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 54,44  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 193,75  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00

Comune catastale	Vicenza(L840)	Sezione		Foglio	9	Particella	1363
Subalterni	da 3 a 3	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni							

**Servizi energetici presenti**



 Climatizzazione invernale  
  Ventilazione meccanica  
  Illuminazione

 Climatizzazione estiva  
  Prod. acqua calda sanitaria  
  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**

INVERNO	ESTATE
	
☺ ☹ ☹	☺ ☹ ☹

**Prestazione energetica globale**

+ Più efficiente



— Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

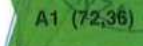
CLASSE ENERGETICA


G


EP<sub>gI,nren</sub>  
406,69  
kWh/m<sup>2</sup>anno

**Riferimenti**

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:  
 A1 (72,36)

Se esistenti:  




Chiave: 5cec356ec2

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da DAL BEN GIAMPIETRO, il cui originale viene

Pag. 1



m.n. 1363 sub 4

Classe energetica G (303.51 kWh/m<sup>2</sup>anno)



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 14861/2016 VALIDO FINO AL: 14/02/2026



DATI GENERALI

**Destinazione d'uso**

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà

Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualificazione energetica

Altro:

**Dati identificativi**



Regione: Veneto  
Comune: Vicenza  
Indirizzo: Via Corbetta 8/10  
Piano: primo  
Interno:  
Coordinate GIS: 45,5481 - 11,5752

Zona climatica: E  
Anno di costruzione: 1980  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 190,16  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 595,45  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00

Comune catastale	Vicenza(L840)	Sezione	Foglio	9	Particella	1363
Subalterni	da 4 a 4	da a	da a	da a	da a	
Altri subalterni						

**Servizi energetici presenti**

Climatizzazione invernale

Ventilazione meccanica

Illuminazione

Climatizzazione estiva

Prod. acqua calda sanitaria

Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**

INVERNO	ESTATE
	
	

**Prestazione energetica globale**

+ Più efficiente



- Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

**CLASSE ENERGETICA**

G

**EP<sub>gl,nren</sub>**

303,51

kWh/m<sup>2</sup>anno

**Riferimenti**

Gli edifici simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (69,89)

Se esistenti:




Chiave: f68f97f22e

Pag. 1

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da DAL BEN GIAMPIETRO, il cui originale viene


m.n. 1363 sub 5

Classe energetica G (240.20 kWh/m<sup>2</sup>anno)



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 14857/2016 VALIDO FINO AL: 14/02/2026



DATI GENERALI

**Destinazione d'uso**

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E8

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà

Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualificazione energetica

Altro:

**Dati identificativi**

Regione: Veneto

Comune: Vicenza

Indirizzo: Via Corbetta 8/10

Piano: terra

Interno:

Coordinate GIS: 45,5481 - 11,5752

Zona climatica: E

Anno di costruzione: 1980

Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 250,31

Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00

Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 981,41

Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00

Comune catastale	Vicenza(L840)				Sezione	Foglio 9		Particella	1363	
Subalterni	da	5	a	5	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni										

**Servizi energetici presenti**

Climatizzazione invernale

Ventilazione meccanica

Illuminazione

Climatizzazione estiva

Prod. acqua calda sanitaria

Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**

INVERNO	ESTATE

**Prestazione energetica globale**

+ Più efficiente

- A4
- A3
- A2
- A1
- B
- C
- D
- E
- F
- G

- Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

G

EP<sub>gI,nren</sub>

240,20 kWh/m<sup>2</sup>anno

**Riferimenti**


Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

**Se nuovi:**

A1 (18,66)

**Se esistenti:**

[Barra vuota]




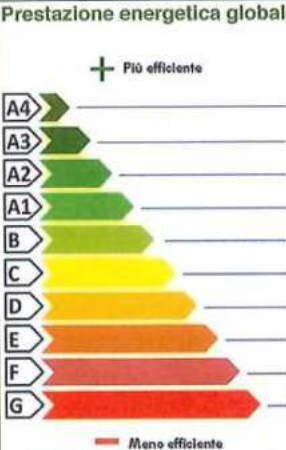
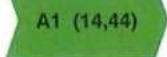


Chiave: 0e88cfb8e1

Pag. 1



m.n. 1363 sub 6

Classe energetica G (192.20 kWh/m<sup>2</sup>anno)

REGIONE del VENETO		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI		APE 2013							
		CODICE IDENTIFICATIVO: 14850/2016 VALIDO FINO AL: 14/02/2026									
<b>DATI GENERALI</b>											
<b>Destinazione d'uso</b> <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: E8		<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:		<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:							
<b>Dati identificativi</b>											
 Regione: Veneto Comune: Vicenza Indirizzo: Via Corbetta 8/10 Piano: terra Interno: Coordinate GIS: 45,5481 - 11,5722		Zona climatica: E Anno di costruzione: 1980 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 97,18 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0,00 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 356,40 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0,00									
Comune catastale		Vicenza(L840)		Sezione							
Subalterni		da 6 a 6		Foglio 9							
Altri subalterni				Particella 1363							
<b>Servizi energetici presenti</b>											
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva		<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria		<input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose							
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO</b>											
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.											
<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>		INVERNO	ESTATE					<b>Prestazione energetica globale</b>  + Più efficiente - Meno efficiente		<b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b> <b>CLASSE ENERGETICA</b> <b>G</b> <b>EP<sub>gl,nren</sub></b> <b>192,20</b> <b>kWh/m<sup>2</sup> anno</b>	
INVERNO	ESTATE										
				<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi:  Se esistenti: 							
 Chiave: b0361a7d69		Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da DAL BEN GIAMPIETRO, il cui originale viene									
		Pag. 1									

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI****Identificazione catastale attuale**

I beni risultano così censiti: Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Comune di Vicenza, Catasto dei Fabbricati, foglio 9:

- m.n. 1363 sub 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita € 87,38, via Corbetta 8, piano T;
- m.n. 1363 sub 3, categoria A/3, classe 5, vani 4, superficie catastale totale 76 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita € 309,87, via Corbetta 8, piano 1°;
- m.n. 1363 sub 4, categoria A/3, classe 5, vani 9, consistenza 213 mq, superficie catastale totale 213 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 193 mq, rendita € 697,22, via Corbetta 8, piano 1°;
- m.n. 1363 sub 5, categoria C/3, classe 4, consistenza 238 mq, superficie catastale totale 267 mq, rendita € 897,29, via Corbetta 8, piano T;
- m.n. 1363 sub 6, categoria C/3, classe 4, consistenza 144 mq, superficie catastale totale 153 mq, rendita € 542,90, via Corbetta 12, piano T.

ed intestati a:

- Quota 1/1 di proprietà con sede in Vicenza, p.iva

Indipendente dalle rappresentazioni catastali non sempre puntuali tutte le unità immobiliari hanno proporzionali diritti sul locale centrale termica e sul cortile esterno.

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Denominazione: IMMOBILIARE RIVA S.R.L.</b>											
<b>Soggetto individuato</b>		<b>Terreni e Fabbricati siti nel comune di VICENZA ( Codice: L840) Provincia di VICENZA</b>											
<b>I. Unità Immobiliari site nel Comune di VICENZA(Codice L840) - Catasto dei Fabbricati</b>													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	9	1363	4			A/3	5	9 vani	Totale: 213 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 193 m <sup>2</sup>	Euro 697,22	VIA GIORGIO CORBETTA n. 8 piano: I; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
2		9	1363	5			C/3	4	238 m <sup>2</sup>	Totale: 267 m <sup>2</sup>	Euro 897,29	VIA GIORGIO CORBETTA n. 8 piano: T; VARIAZIONE del 21/09/2016 protocollo n. VI0100586 in atti dal 21/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 34783.1/2016)	Annotazione Notifica
3		9	1363	6			C/3	4	144 m <sup>2</sup>	Totale: 153 m <sup>2</sup>	Euro 542,90	VIA GIORGIO CORBETTA n. 12 piano: T; VARIAZIONE del 21/09/2016 protocollo n. VI0100590 in atti dal 21/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 34784.1/2016)	Annotazione Notifica
4		9	1363	3			A/3	5	4 vani	Totale: 76 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 68 m <sup>2</sup>	Euro 309,87	VIA GIORGIO CORBETTA n. 8 piano: I; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
5		9	1363	1			C/6	6	18 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 87,38	VIA GIORGIO CORBETTA n. 8 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	



### **Storia catastale ventennale**

Si riporta la storia catastale partendo da **prima del 24.01.1999**, data anteriore di un ventennio rispetto al 24.01.2019 data di dichiarazione della sentenza di fallimento.

#### **m.n. 1363 sub 1- sub 3 – sub 4- sub 5 - sub 6**

##### **DAL 24.01.1999 AL 30.08.2006**

- Sezione B, Foglio 2, m.n. 1363 sub 1, categoria C/6, classe 6, rendita € 87,38, consistenza 18 mq, via Corbetta 8, piano T;
- Sezione B, Foglio 2, m.n. 1363 sub 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 309,87, via Corbetta 8, piano 1;
- Foglio 9, m.n. 1363 sub 4, categoria A/3, classe 5, consistenza 9 vani, rendita € 697,22, via Corbetta 8, piano T;
- Foglio 9, m.n. 1363 sub 5, categoria C/3, classe 3, consistenza 238 mq, rendita € 897,29, via Corbetta 8;
- Foglio 9, m.n. 1363 sub 6, categoria C/3, classe 3, consistenza 144 mq, rendita € 542,90, via Corbetta 12;

(impianto meccanografico del 30.06.1987) ed intestato a (1/1 proprietà).

##### **DAL 30.08.2006 AL 01.08.2014**

- Foglio 9, m.n. 1363 sub 1, categoria C/6, classe 6, rendita € 87,38, consistenza 18 mq, via Corbetta 8, piano T;
- Foglio 9, m.n. 1363 sub 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 309,87, via Corbetta 8, piano 1;
- Foglio 9, m.n. 1363 sub 4, categoria A/3, classe 5, consistenza 9 vani, rendita € 697,22, via Corbetta 8, piano T;
- Foglio 9, m.n. 1363 sub 5, categoria C/3, classe 3, consistenza 238 mq, rendita € 897,29, via Corbetta 8, piano T;
- Foglio 9, m.n. 1363 sub 6, categoria C/3, classe 3, consistenza 144 mq, rendita € 542,90, via Corbetta 12;

ed intestato a .., con sede a Vicenza (1/1 proprietà)  
(compravendita, Notaio Clarizio, prot. n. 54636 del 30.08.2006).

##### **DAL 01.08.2014 09.11.2015**

- Foglio 9, m.n. 1363 sub 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita € 87,38, via Corbetta 8, piano T;

- Foglio 9, m.n. 1363 sub 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 309,87, via Corbetta 8, piano 1;
- Foglio 9, m.n. 1363 sub 4, categoria A/3, classe 5, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 213 mq, totale escluse aree scoperte 193 mq, rendita € 697,22, via Corbetta 8, piano 1;
- Foglio 9, m.n. 1363 sub 5, categoria C/3, classe 3, consistenza 238 mq, rendita € 897,29, via Corbetta 8, piano T;
- Foglio 9, m.n. 1363 sub 6, categoria C/3, classe 3, consistenza 144 mq, rendita € 542,90, via Corbetta 12, piano T;

(trasformazione società Notaio De Negri prot. n. 383 del 01.08.2014) ed intestato a  
., con sede a Vicenza (1/1 proprietà).

**DAL 09.11.2015**

- Foglio 9, m.n. 1363 sub 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita € 87,38, via Corbetta 8, piano T.
- Foglio 9, m.n. 1363 sub 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 76 mq, totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita € 309,87, via Corbetta 8, piano 1.
- Foglio 9, m.n. 1363 sub 4, categoria A/3, classe 5, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 213 mq, totale escluse aree scoperte 193 mq, rendita € 697,22, via Corbetta 8, piano 1;
- Foglio 9, m.n. 1363 sub 5, categoria C/3, classe 3, consistenza 238 mq, superficie catastale totale 267 mq, rendita € 897,29, via Corbetta 8, piano T;
- Foglio 9, m.n. 1363 sub 6, categoria C/3, classe 3, consistenza 144 mq, superficie catastale totale 153 mq, rendita € 542,90, via Corbetta 12, piano T.

(variazione toponomastica del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie)

**Solo per i m.n. 1363 sub 5 – sub 6**

**DAL 09.11.2015 AL 21.09.2016**

- Foglio 9, m.n. 1363 sub 5, categoria C/3, classe 3, consistenza 238 mq, superficie catastale totale 302 mq, rendita € 897,29, via Corbetta 8, piano T;
- Foglio 9, m.n. 1363 sub 6, categoria C/3, classe 3, consistenza 144 mq, superficie catastale totale 112 mq, rendita € 542,90, via Corbetta 12, piano T;

(variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

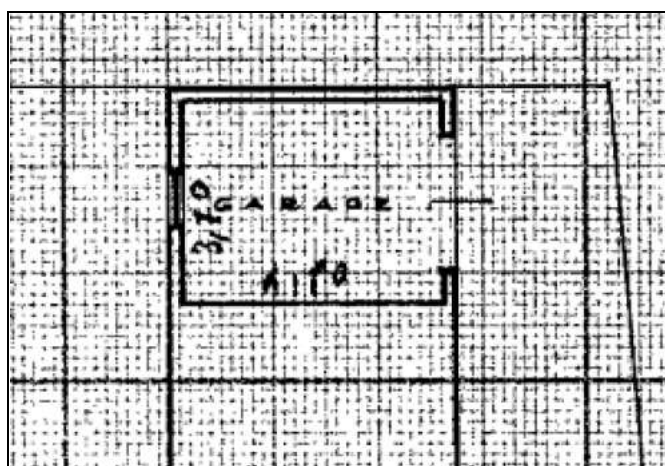
**DAL 21.09.2016**

- Foglio 9, m.n. 1363 sub 5, categoria C/3, classe 3, consistenza 238 mq, superficie catastale totale 302 mq, rendita € 897,29, via Corbetta 8, piano T;
- Foglio 9, m.n. 1363 sub 6, categoria C/3, classe 3, consistenza 144 mq, superficie catastale totale 153 mq, rendita € 542,90, via Corbetta 12, piano T.

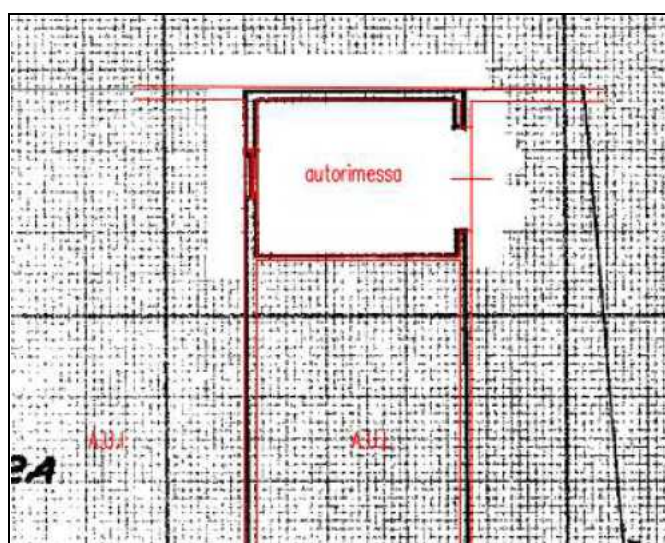
(variazione del 21.09.2016 – aggiornamento planimetrico).

**Verifica conformità tra lo stato attuale e le schede catastali**

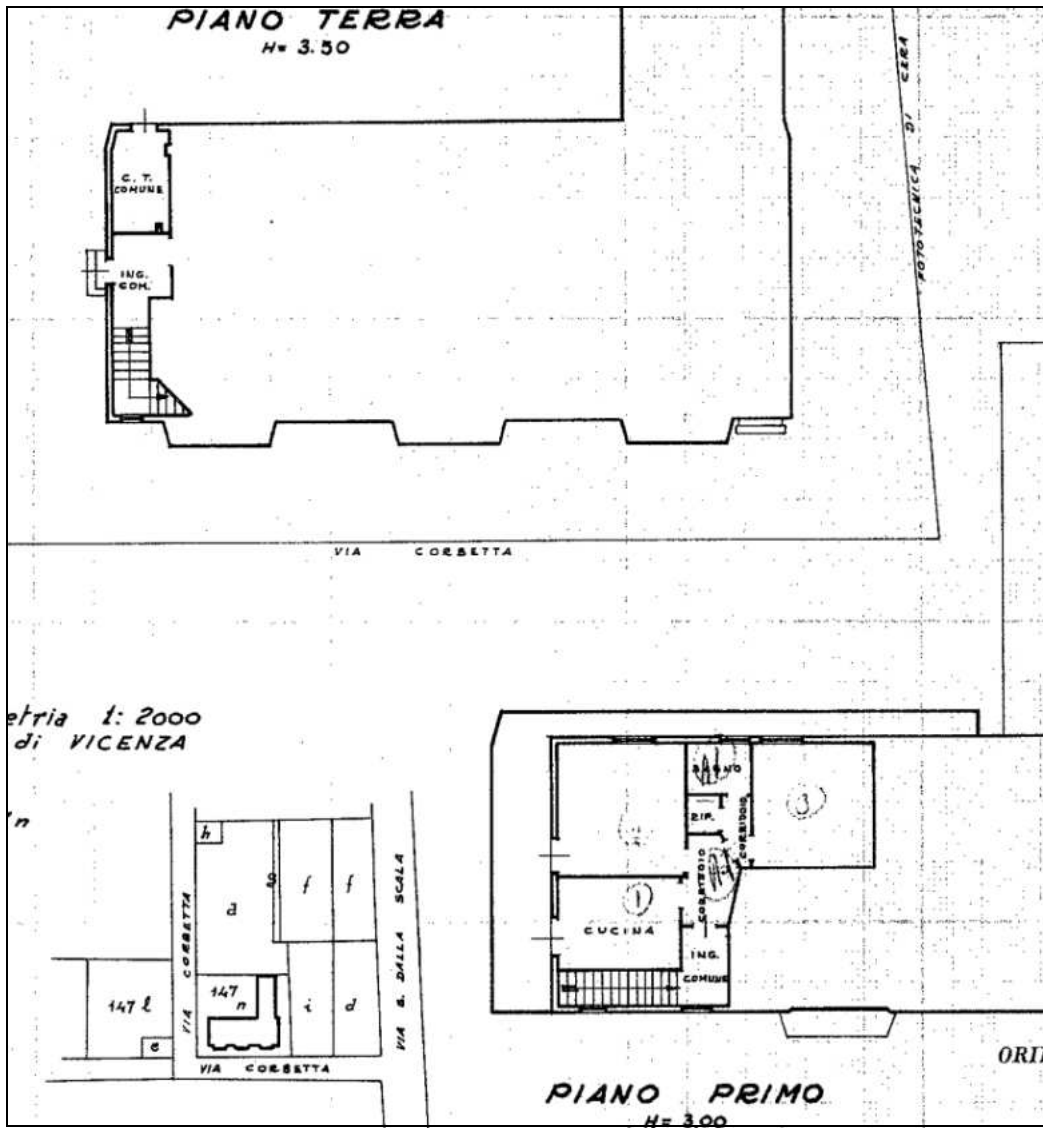
Dalla sovrapposizione tra le schede catastali e lo stato rilevato in sede di sopralluogo risultano esserci alcune difformità.



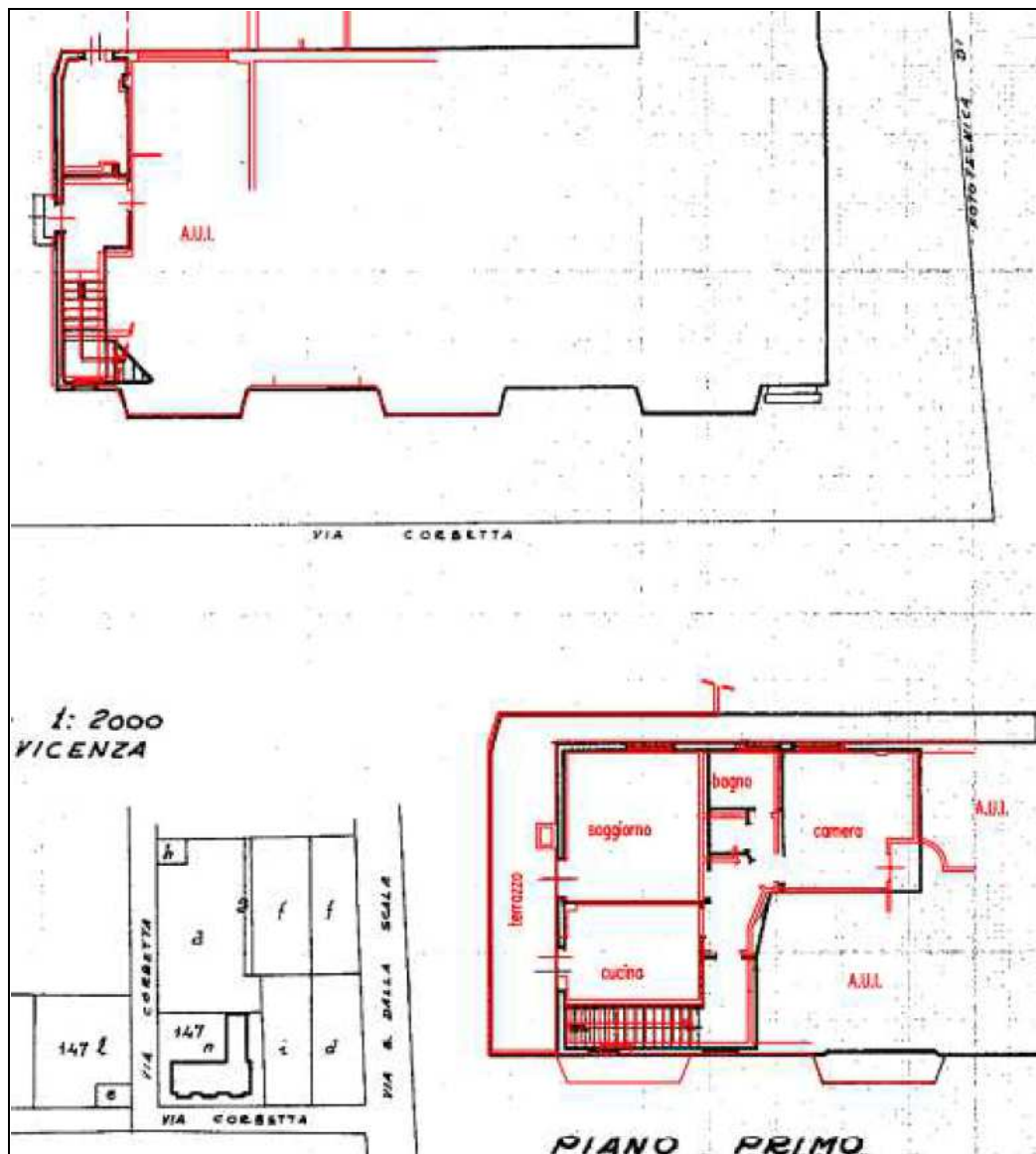
Scheda catastale – foglio 9 particella 1363 sub 1 (fuori scala)



Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità m.n. 1363 sub 1 (fuori scala)



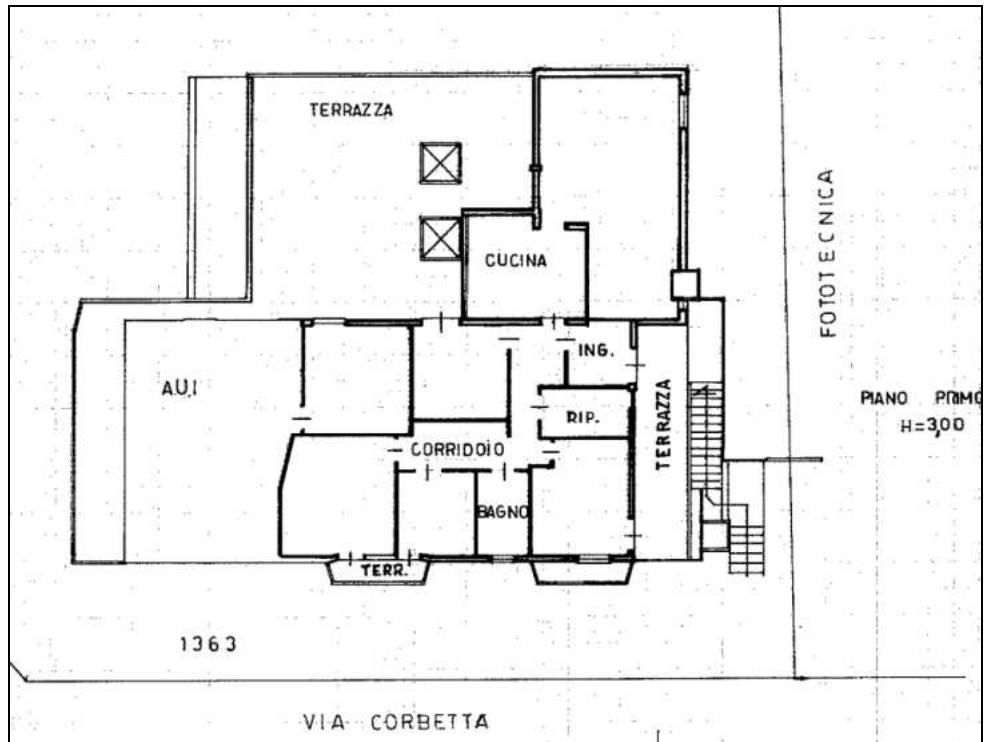
Scheda catastale – foglio 9 particella 1363 sub 3 (fuori scala)



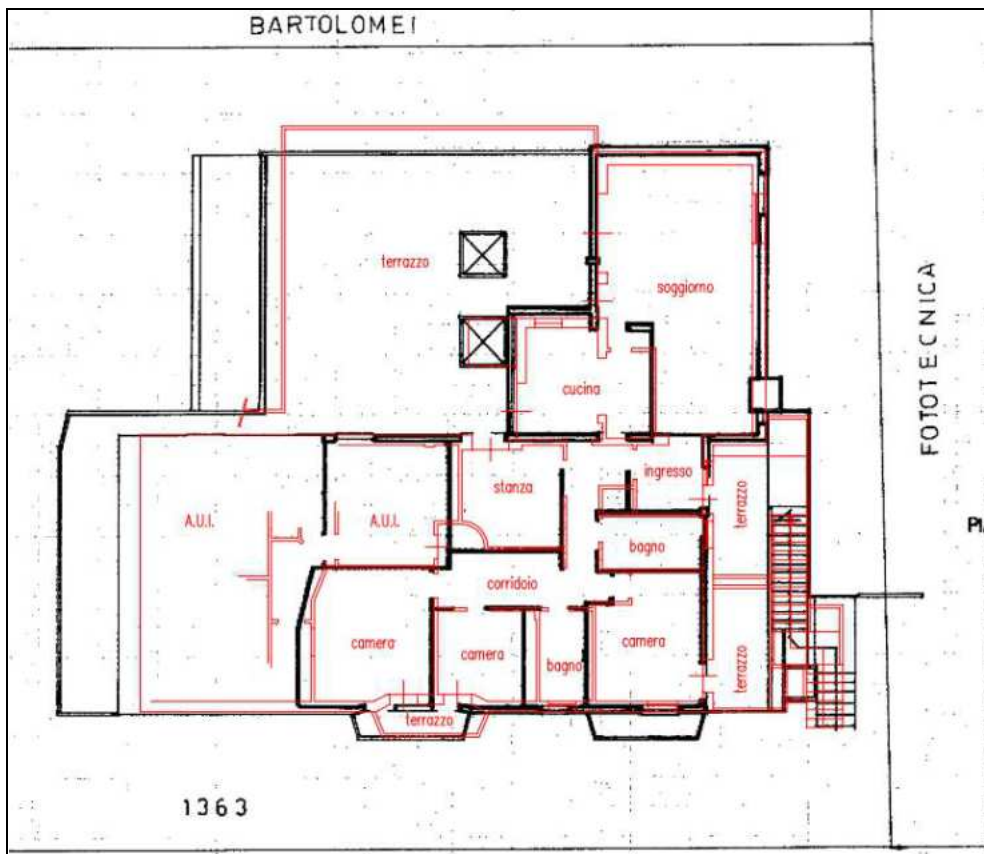
Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità

m.n. 1363 sub 3 (fuori scala)



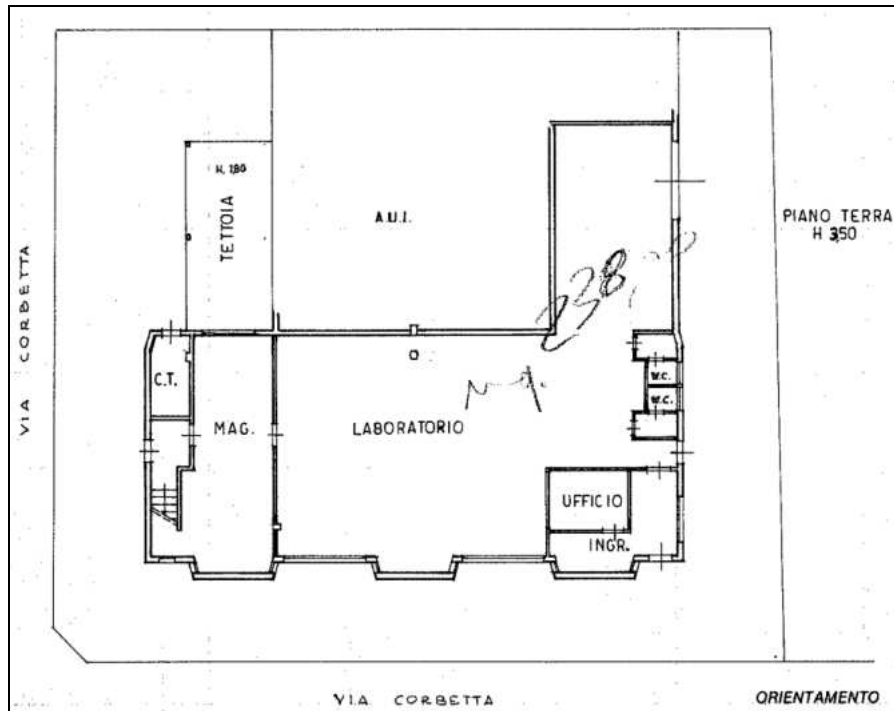


Scheda catastale – foglio 9 particella 1363 sub 4 (fuori scala)

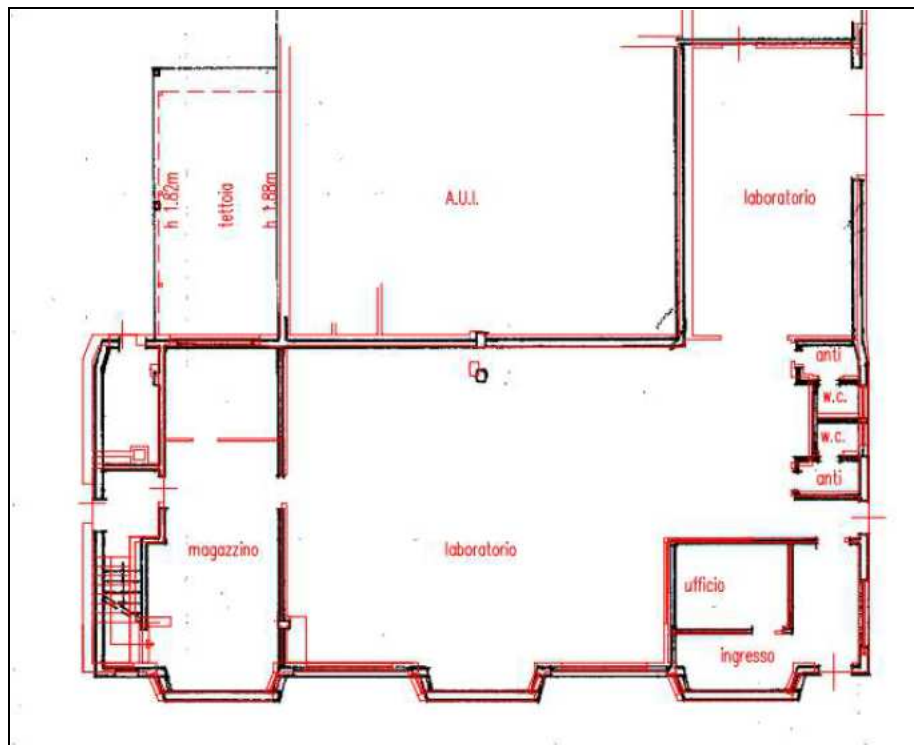


Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità

m.n. 1363 sub 4 (fuori scala)



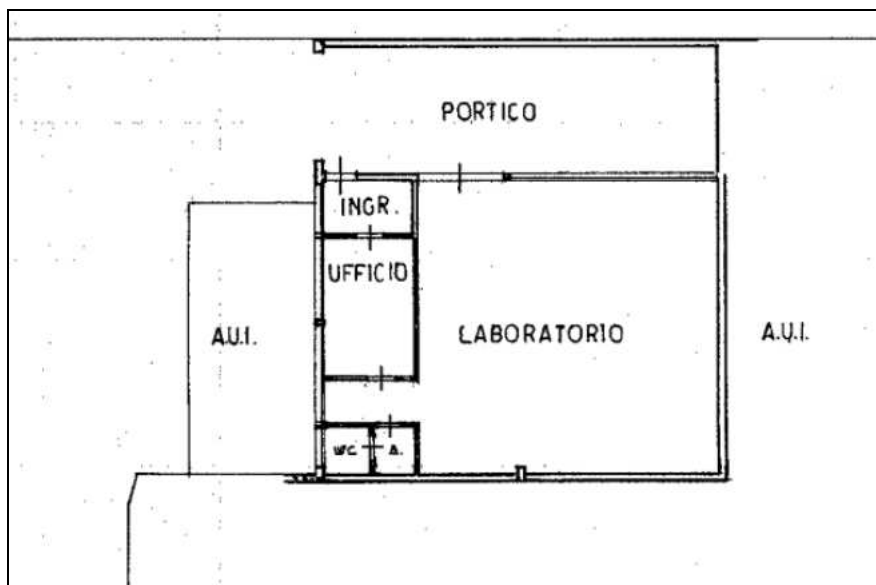
Scheda catastale – foglio 9 particella 1363 sub 5 (fuori scala)



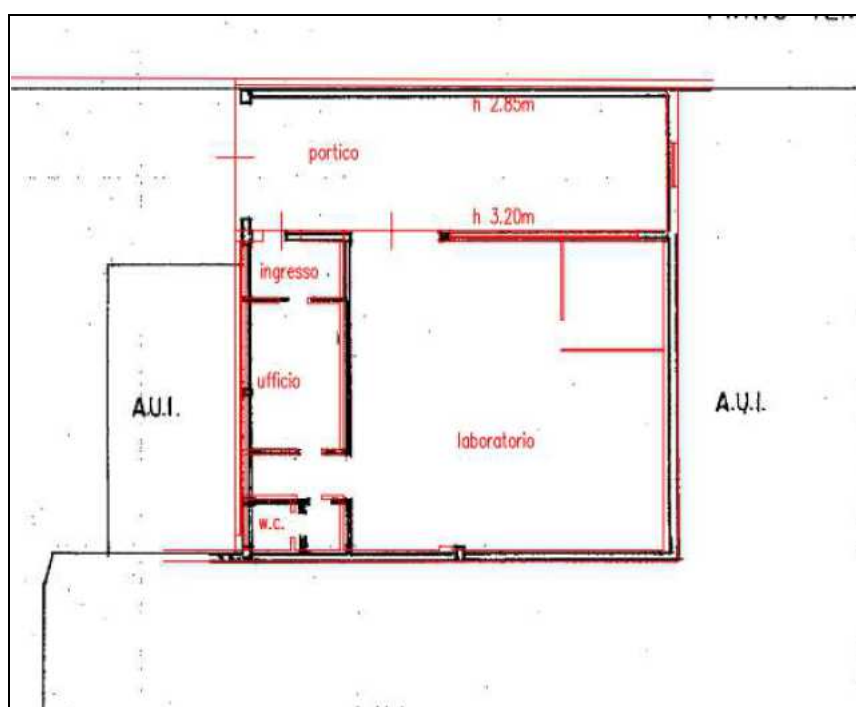
Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità

m.n. 1363 sub 5 (fuori scala)





Scheda catastale – foglio 9 particella 1363 sub 6 (fuori scala)



Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità m.n. 1363 sub 6 (fuori scala)

Difformità riscontrate (SI/NO): **SI**

Vi sono alcune difformità nelle forometrie e nella posizione delle murature ed inoltre nella planimetria dell'abitazione sub 4 risulta segnato un locale camera appartenente alla planimetria dell'abitazione sub 3 e la centrale termica comune a tutte le unità non è riportata nelle planimetria del laboratorio sub 6 e dell'abitazione sub 4.

#### **Quantificazione costi per eliminare difformità catastali**

Per eliminazione le difformità riscontrate, sarà da redigere n. 1 Docfa con rilievo, redazione nuove schede catastali, pagare diritti catastali, spese, onorari e Cassa Previdenziale al professionista.

Costo per regolarizzazione circa € 3.150,00= oltre IVA se dovuta.

#### **Confini degli immobili**

Confini N.E.S.O.:

- Strada pubblica, strada pubblica, m.n. 860, m.n. 1362, salvo più precisi;

#### **RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da **prima del 24.01.1999**, data anteriore di un ventennio rispetto al 24.01.2019 data di dichiarazione della sentenza di fallimento.

##### **DAL 30.09.1993**

Atto di conferimento in società Notaio Feriani di Vicenza in data 30.09.1993, rep. 75187, trascritto a Vicenza (VI) in data 25.010.1993 ai nn. 12812 R.G. e 9083 R.P. a favore di

(1/1 proprietà).

##### **DAL 30.08.2006**

Atto di compravendita Notaio Giulia Clarizio di Schio (VI) in data 30.08.2006, rep. 54636/13622, trascritto a Vicenza (VI) in data 05.09.2006 ai nn. 25102 R.G. e 15211 R.P. a favore di

con sede a Vicenza, p.iva (1/1

proprietà).

##### **DAL 01.08.2014**

Atto di trasformazione società Notaio Tommaso De Negri di Romano D'Ezzelino (VI) in data 01.08.2014, rep. 383/278, trascritto a Vicenza (VI) in data 14.08.2014 ai nn. 13802 R.G. e 10485

R.P. a favore di con sede a Vicenza, p.iva (1/1

proprietà).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

**Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Vicenza:**

### **1969**

Concessione edilizia n. 16512 P.G. e n. 4261 R.P. del 20.02.1969.

Concessione edilizia n. 18637 P.G. e n. 5265 R.P. e n. 14337 P.L. del 30.12.1969.

### **1970**

Concessione edilizia n. 16512/68 P.G. e n. 1600 R.P. del 15.07.1970.

Abitabilità n. 16512/68 P.G. e n. 616 U.P. del 16.09.1970.

### **1975**

Concessione Edilizia n. 5707 P.G. e n. 10413 U.T. del 15.09.1975.

### **1977**

Abitabilità n. 5707/75 P.G. e n. 194/urb77 U.T. del 16.12.1977.

### **1978 (recinzione)**

Concessione edilizia n. 11042/78 P.G. e n. 23051 U.T. del 04.10.1978.

### **1979**

Concessione edilizia n. 6448/77 P.G. e n. 11238 U.T. del 04.01.1979.

### **1981**

Abitabilità n. 6448/77 P.G. e n. 415/urb80 U.T. del 01.10.1981.

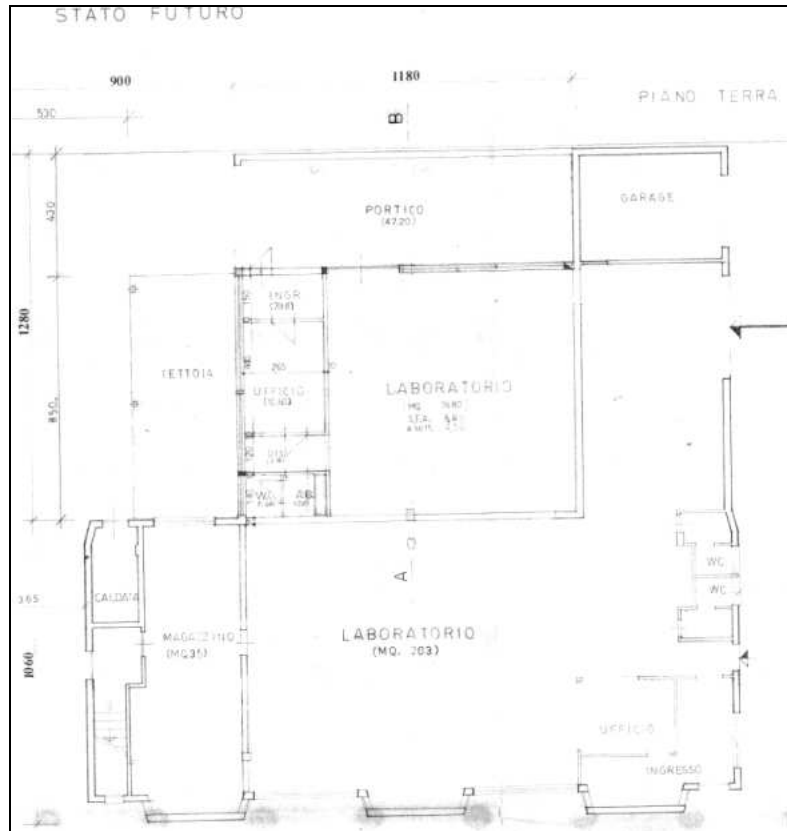
### **1990**

Concessione edilizia n. 3183/90 P.G. e n. 20858 U.T. del 15.10.1990.

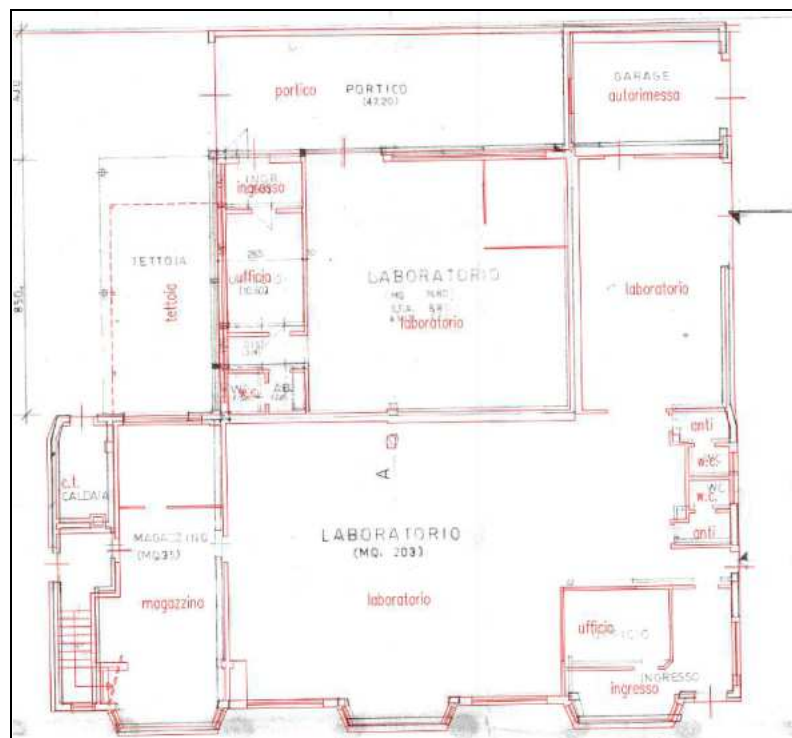
Abitabilità n. 3183/90 P.G. e n. 20858 U.T. del 24.12.1990.

### **Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi**

Si riportano di seguito: l'estratto dell'ultimo progetto approvato dal Comune e a seguire il rilievo planimetrico effettuato con la sovrapposizione che compara le due situazioni (in nero l'autorizzato, in rosso il rilievo).

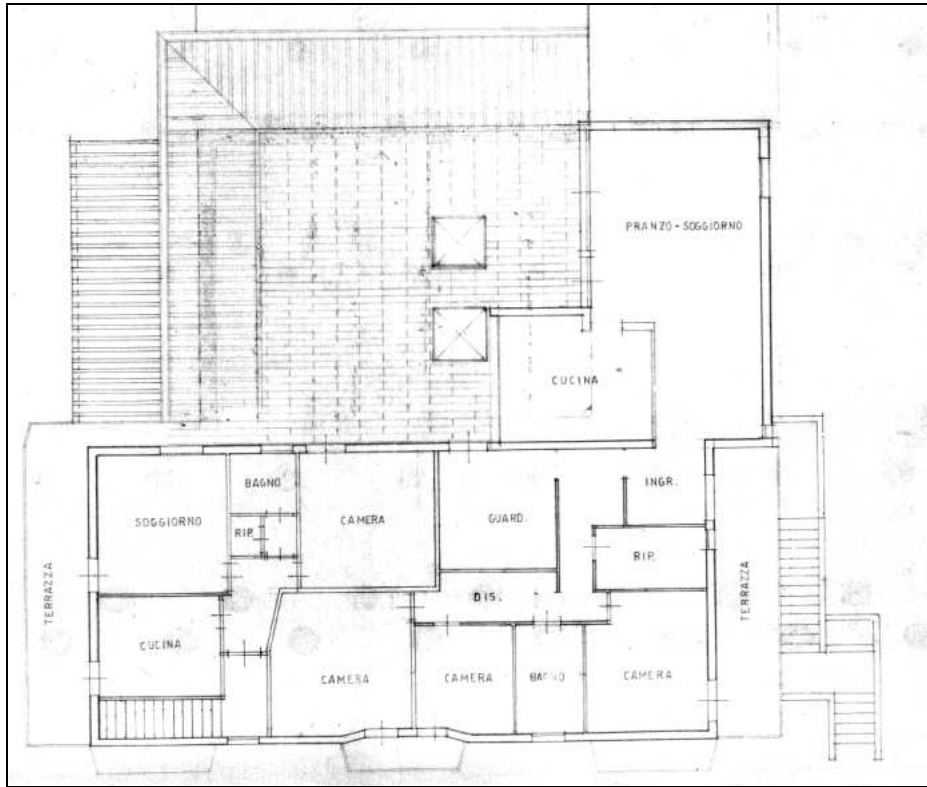


Piano terra m.n. 1363 piano terra (fuori scala)

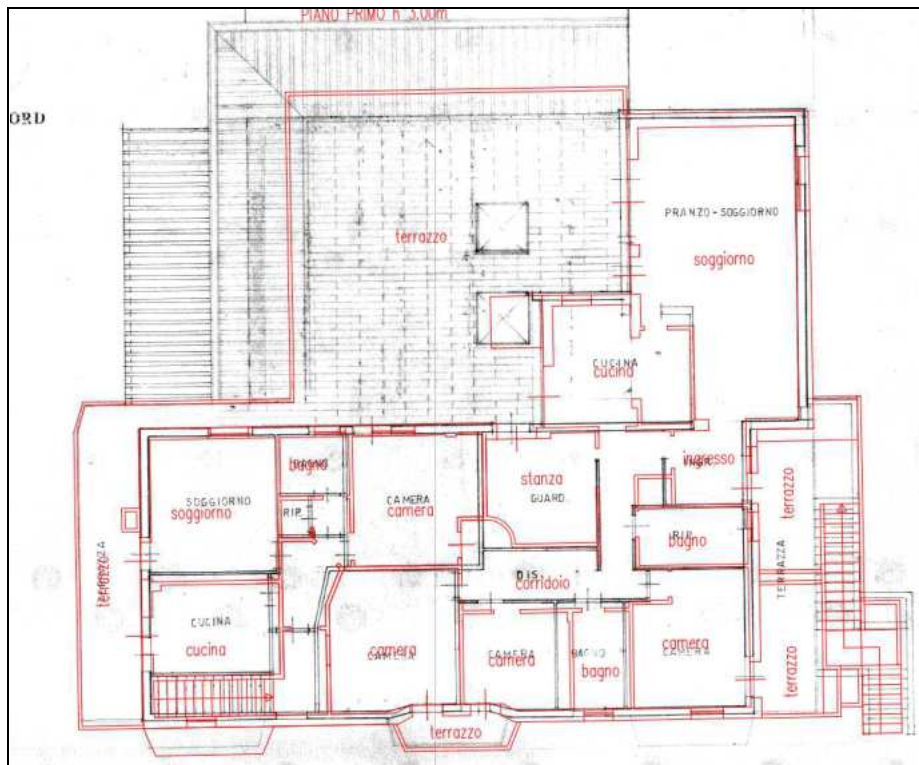


Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e estratto ultimo progetto (in nero) con evidenziate difformità

Del piano terra m.n. 1363 piano terra (fuori scala)



Piano primo m.n. 1363 piano primo (fuori scala)



Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e estratto ultimo progetto (in nero) con evidenziate difformità

Del piano primo m.n. 1363 piano primo (fuori scala)

Difformità riscontrate (SI/NO): **SI**

- Leggere modifiche delle pareti perimetrali interne;
- Modeste modifiche alla distribuzione degli spazi interni ;
- Leggere modifiche alle forometrie.

#### **Costi per difformità riscontrate**

Per la regolarizzazione delle difformità degli immobili, sono necessari una verifica preliminare edilizia, rilievo, pratica di sanatoria, pratica di agibilità, diritti comunali e bolli, sanzioni, spese, onorari oltre accessori quali Cassa Previdenziale.

Costo regolarizzazione circa € 6.500,00= oltre IVA se dovuta.

#### **Destinazione Urbanistica dei Beni**

I beni oggetto della procedura ricadono nel Vigente Piano degli Interventi del Comune di Vicenza in “zona D1 – zona per insediamenti economico-produttivi esistenti e di completamento”.

#### **STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano liberi ed in disponibilità della proprietaria ad esclusione dell'appartamento e autorimessa (sub 4 e sub 1) occupati da GRABOVAC DARIO, nato a Rijeka (HR), il 30.05.1986, c.f. GRB DRA 86E30 Z149B, con contratto di locazione, di anni 4, dal 01.10.2016 al 30.09.2020, registrato in data 22.09.2016, Serie 3T, numero 005309.

#### **VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE :**

Il contratto di locazione in essere prevede un canone annuo pari ad € 4.200,00 corrispondenti ad € 350,00 mensili.

La verifica per la determinazione del canone locatizio dell'immobile sarà eseguita sulla base del libero mercato dato che la l'equo canone è stato abolito dalla legge 431 del 09.12.1998 (G.U. n. 292 del 15.12.1998).

Il sottoscritto perito, sulla base della propria esperienza professionale, a seguito accurata indagine nel territorio, consultato riviste specializzate, sentiti colleghi periti estimatori, passando alla stima diretta del valore di locazione degli immobili descritti, tenuta presente la loro consistenza, vetustà ed ubicazione, tenuti presenti i prezzi praticati in immobili vicini o simili e fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni, tenuto conto del particolare contesto dell'immobile ritiene equo stimare il valore locatizio degli immobili in una forchetta che va tra € 4.200,00 e 5.400,00 annui pari ad € 350,00 e 450,00 mensili.

Pertanto il contratto di locazione in essere può definirsi CONGRUO.

## **VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) Difformità urbanistico - edilizie: **SI** - costo per la regolarizzazione € 6.500,00
- 2) Difformità Catastali: **SI** - costo per la regolarizzazione € 3.150,00
- 3) Domande giudiziali: **NO**
- 4) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- 5) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **NO**
- 6) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NO**
- 7) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**
- 8) Esistenza di Regolamento condominiale: **NO** - Trascritto: **NO**
- 9) Sequestri Penali: **NO**

### **SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura**

#### **1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente la sentenza di fallimento:**

- Nota di iscrizione del 05.09.2006 NN. 25103 R.G. / 6114 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Clarizio Giulia di Schio (VI) in data 30.08.2006, rep. 54637/13623, a favore di Banca Popolare di Vicenza Società cooperativa per Azioni contro . sui seguenti beni:

Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 9:

- Particella 1363 sub 1, categoria C/6, via Corbetta 8;
- Particella 1363 sub 3, categoria A/3, via Corbetta 8;
- Particella 1363 sub 4, categoria A/3, via Corbetta 8;
- Particella 1363 sub 5, categoria C/3, via Corbetta;
- Particella 1363 sub 6, categoria C/3, via Corbetta;

- Nota di iscrizione del 14.01.2016 NN. 610 R.G. / 100 R.P. – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Vicenza in data 08.01.2016, rep. 111, a favore di Banca San Giorgio Quinto Valle Agno Credito Cooperativo Società Cooperativa contro sui seguenti beni:

Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 9:

- Particella 1363 sub 1, categoria C/6, via Corbetta;
- Particella 1363 sub 3, categoria A/3, via Corbetta;
- Particella 1363 sub 4, categoria A/3, via Corbetta;



- Particella 1363 sub 5, categoria C/3, via Corbetta;
- Particella 1363 sub 6, categoria C/3, via Corbetta;

**2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);**

- Nota di trascrizione del 30.04.2019, NN. 9650 R.G. / 6392 R.P. – Atto giudiziario derivante da sentenza dichiarativa di fallimento presso il Tribunale di Vicenza in data 24.01.2019 rep. 8/2019 a favore di Massa dei creditori del fallimento contro  
sui seguenti beni:

Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 9:

- Particella 1363 sub 1, categoria C/6, via Corbetta;
- Particella 1363 sub 3, categoria A/3, via Corbetta;
- Particella 1363 sub 4, categoria A/3, via Corbetta;
- Particella 1363 sub 5, categoria C/3, via Corbetta;
- Particella 1363 sub 6, categoria C/3, via Corbetta;

**SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni **NON** ricadono su suolo demaniale.

**ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

I beni **NON** sono gravati da livelli, censo od uso civico.

**SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso l'immobile non risulta costituito in condominio e pertanto :

**1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione**

Nessuna;

**2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**

Nessuna;

**3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia**

Nessuna;

**4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:**

Nessuno.

**VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI****Metodo di valutazione degli immobili**

Il valore di mercato degli immobili sarà stimato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

**Valore di mercato ordinario**

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e con nessuna costrizione.

**METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER L'UNITA' M.N. 1363 sub 3**

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO ED AUTORIZZATA AL PIANO TERRAZZO		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITÀ 1994		
Comune	VICENZA		
Indirizzo	VIA VICENTIN		
Dati catastali	FOGLIO 9, M.N. 2046 SUB 44 E SUB 15		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	51,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	13,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	13,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	0,00	
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	3
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	41
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 70.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO MARTINI DI VICENZA, REP. 19162 DE 27/01/2016		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO ED AUTORIZZATA AL PIANO TERRAZZO		
Epoca costruzione/agibilità	ANTE 1967		
Comune	VICENZA		
Indirizzo	VIA MARANI 42		
Dati catastali	FOGLIO 9, M.N. 675 SUB 16 E SUB 1		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	65,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	3,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	12,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
superficie esterna esclusiva	SUE	0,00	
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	2
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	41
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 42.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DILIBERTO DI VICENZA, REP. 507 DE 02/12/2016		

Caratteristiche comparabile B

COMPARABILE C			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVA'		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E AUTOR. PIANO INTERRAT'		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITA' 1996		
Comune	VICENZA		
Indirizzo	VIA PIZZARDI 3		
Dati catastali	FOGLIO 9, M.N. 2043 SUB 19 E SUB 2		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	83,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	4,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	14,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	2
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	43
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 52.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO VISOTTI DI VICENZA, REP. 2270 DE 26/09/2016		

Caratteristiche comparabile C

SUBJECT			
Descrizione dato	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA		
Tipologia	ABITABILITA' 1981		
Epoca costruzione/agibilità	VICENZA		
Comune	VICENZA		
Indirizzo	VIA CORBETTA 10		
Dati catastali	FOGLIO 9, M.N. 1373 SUB 3		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	86,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	24,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scarso ; 2 sufficiente ; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	1
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	0
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
p(DAT) (€/mq)	-131,09	-78,65	-97,38
p(SUP) (€/mq)	616,70	616,70	616,70
p(BAL/TER) (€/mq)	203,51	203,51	203,51
p(POR) (€/mq)	308,35	308,35	308,35
p(SOF) (€/mq)	308,35	308,35	308,35
p(CAN-DEP) (€/mq)	246,68	246,68	246,68
p(AUT) (€/mq)	308,35	308,35	308,35
p(BOX) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(PAS) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(PAC) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SUE) (€/mq)	61,67	61,67	61,67
p(SER) (€)	2.133,33	2.133,33	2.133,33
p(LIV) (€)	425,00	650,00	373,13
p(STM) (€)	36.000,00	38.000,00	38.000,00
p(IMCOND) (€)	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (€)	70.000,00	42.000,00	52.000,00
(DAT) (mesi)	5.374,53	3.224,72	4.187,27
SUP (mq)	11.717,27	3.083,49	-8.017,08
BAL/TER (mq)	2.442,13	4.477,23	4.273,72
POR (mq)	0,00	0,00	0,00
SOF (mq)	0,00	0,00	0,00
CAN-DEP (mq)	0,00	0,00	0,00
AUT (mq)	-4.008,54	-3.700,19	-4.316,89
BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
PAS (mq)	0,00	0,00	0,00
PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
SUE (mq)	1.196,39	1.196,39	1.196,39
SER (n)	0,00	0,00	0,00
LIV (n)	425,00	-650,00	-373,13
STM (N)	-36.000,00	0,00	0,00
IMCOND (N)	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzi corretti (€)</b>	<b>51.146,78</b>	<b>49.631,65</b>	<b>48.950,28</b>
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 3 unità (A-B-C) d%= (V max-V min) / V min x 100			4,5%
Valore di stima del subject= $\sum Vi / n$ (considerando i comparabili A,B,C con d<5%)			€ 49.909,57
<b>Valore di stima del subject arrotondato</b>			<b>€ 50.000,00</b>

Tabella aggiustamenti

Dividendo tale valore per la superficie lorda commerciale del m.n. 1363 sub 3 si ottiene un valore unitario per superficie commerciale pari ad € 500,00 (€ 50.000,00 / 100,30 mq).

Si è provveduto ad effettuare una ricerca di recenti valori di compravendite per immobili artigianali nel Comune di Vicenza tramite il portale Stimatrix tuttavia senza esito.

Si sono pertanto interpellati n. 2 operatori del settore immobiliare di Vicenza localizzati nella zona dell'immobile esibendo loro tutta la documentazione utile ad un parere di stima.

Di seguito si indica l'operatore del settore ed il prezzo per unità di superficie sia per gli immobili residenziali sia per gli immobili artigianali.

1. RETECASA (Vicenza, viale della Pace 163)

Residenziale	550,00€/mq
Artigianale	250,00€/mq

2. REMAX PREMIUM (Vicenza, viale della Pace 250)

Residenziale	600,00€/mq
Artigianale	400,00€/mq

Sulla base degli atti di compravendita e delle valutazioni degli operatori del settore e delle caratteristiche di immobili comparabili riportati, degli assunti e conteggi sviluppati nel quesito 12, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Immobile	Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato €
m.n. 1363 sub 4	Abitazione - Primo	211,00	1,00	211,00	600,00	126.600,00
m.n. 1363 sub 5	Laboratorio - Terra	310,40	1,00	310,40	400,00	124.160,00
m.n. 1363 sub 6	Laboratorio - Terra	189,50	1,00	189,50	400,00	75.800,00
m.n. 1363 sub 3	Abitazione - Primo	100,30	1,00	100,30	600,00	60.180,00
m.n. 1363 sub 1	Autorimessa - Terra	21,00	0,67	14,07	600,00	8.442,00
				<b>825,27</b>		<b>395.182,00</b>

**Valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura: € 395.000,00= (euro trecentonovantacinquemila/00).**

**Confronto con trasferimenti pregressi:**

Non pare opportuno il confronto con il trasferimento pregresso in quanto l'immobile originario è stato costruito dal debitore.

**Prezzo a base d'asta**

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando inoltre una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Considerate le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione urbanistica;
- stato d'uso e manutenzione;
- lo stato di possesso;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- eventuali spese condominiali insolute ultimo biennio,
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Si riporta la tabella riassuntiva che dal valore di stima ordinario in libero mercato porta alla definizione del prezzo a base d'asta.

Per quanto concerne la riduzione del valore in percentuale, in particolare per mancanza della garanzia per vizi, visto lo stato dell'immobile e degli impianti, le riduzioni analitiche già operate,

l'aggregato abitativo e la presenza di etnie differenti che condizionano fortemente l'andamento del mercato immobiliare, si applica la seguente riduzione:

**15% sul valore stimato al netto delle spese di regolarizzazione ed oneri.**

Descrizione	Valore
Valore complessivo di mercato	€ 395.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale	-€ 3.150,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 6.500,00
Altre limitazioni d'uso	€ -
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ -
Totale Valore	€ 385.350,00
Mancanza di garanzia per vizi, ecc (min. 15%-max. 30%)	15% € 57.802,50
<b>Totale Valore a base d'asta</b>	<b>€ 327.547,50</b>
<b>Totale Valore a base d'asta (arrotondato)</b>	<b>€ 330.000,00</b>

**Valore a base d'asta: € 330.000,00= (euro trecentotrentamila/00).**

### **VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

La debitrice possiede la piena proprietà degli immobili per cui gli immobili della presente relazione verranno venduti per l'intero.

### **ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

#### **Stato civile**



L'esecutata è una società pertanto non verrà prodotta alcuna certificazione.

#### **Residenza**

L'esecutata è una società pertanto non verrà prodotta alcuna certificazione.



## Certificato della Camera di Commercio

		<b>Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di VICENZA</b>	
Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA			
<i>In questa pagina viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente scopo di sintesi</i>			
<b>VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI CAPITALE</b>			
		<b>DATI ANAGRAFICI</b>	
<b>SRZF01</b>		Indirizzo Sede legale      VICENZA (VI) VIA GIORGIO CORBETTA 10 CAP 36100	
<i>Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.</i>		Indirizzo PEC Numero REA                      010170 Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese Partita IVA Codice LEI                      81560052B09A0D3FD027 Forma giuridica                società a responsabilità limitata Data atto di costituzione    12/06/2006 Data iscrizione                15/06/2006 Procedure in corso            fallimento Data ultimo protocollo       06/02/2019 Amministratore Unico <span style="float: right;">Rappresentante dell'impresa</span>	
<b>ATTIVITA'</b>		<b>L'IMPRESA IN CIFRE</b>	
Stato attività	inattiva	Capitale sociale	10.000,00
Data inizio attività	01/12/2006	Soci	2
Attività esercitata	attività cessata a seguito fallimento	Amministratori	2
Attività import export	-	Titolari di cariche	0
Contratto di rete	-	Sindaci, organi di controllo	0
Albi ruoli e licenze	-	Unità locali	0
Albi e registri ambientali	-	Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi	3
		Trasferimenti di quote	0
		Trasferimenti di sede	0
		Partecipazioni (1)	-
<b>CERTIFICAZIONE D'IMPRESA</b>		<b>DOCUMENTI CONSULTABILI</b>	
Attestazioni SOA	-	Bilanci	2017 - 2016 - 2015 - 2014
Certificazioni di QUALITA'	-	Fascicolo	sì
		Statuto	sì
		Altri atti	7
(1) Da elenchi soci e trasferimenti di quote			
Servizio realizzato da InfoCamere per conto delle Camere di Commercio Italiane Documento n. T 308692035 estratto dal Registro Imprese in data <b>07/03/2019</b>			

Estratto Camera di Commercio

**Regime patrimoniale**

L'esecutata è una società pertanto non verrà prodotta alcuna certificazione inerente il regime patrimoniale.

\* \* \* \* \*

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

L'ESPERTO STIMATORE  
GEOM. STEFANO DE CECCHI  
Firmato digitalmente