

Fallimento

--- Omissis ---

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

N. Gen. Rep. **45/2019 Fall.**

Giudice D. dott. **Giuseppe LIMITONE**

Curatore dott. **Paolo Zuffellato**

F45.2019vicenza@pecfallimenti.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 4 **AGGIORNAMENTO MAGGIO 2020**



*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON iscritto
all'Albo ACPP 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. 45/2019 RG

FALLIMENTO --- Omissis ---

Diritto (pag. 3): Piena Proprietà 1/1 --- OMISSIS --- in Liquidazione ed in Fallimento
con sede in VICENZA CF --- Omissis ---

Bene (pag. 3): per 1/1 edificio artigianale/commerciale in zona produttiva suddiviso in due
unità, con al PT negozio e magazzino e al P1 centro estetico, con scoperto comune ad
ingresso, parcheggio e area verde.

Ubicazione (pag. 3): Comune di Noventa Vicentina, via dell'Artigianato c.n. 22-24-26-28-30

Stato (pag. 10-11): discreto al piano primo, sufficiente il negozio e il magazzino

Lotti (pag. 24): lotto 4

Dati Catastali attuali (pag. 11-12): proprietà 1/1 --- OMISSIS --- in Liquidazione
ed in Fallimento, sede in Vicenza

Comune di Noventa Vicentina, Fg. 5 **m.n. 447 sub 5, sub 6, sub 7 bcnc**

Irregolarità/abusi (pag. 12-16): regolarizzazione tettoia esterna (demolizione) e piccole
differenze interne, differita all'acquirente;

Valore di stima (pag. 22): Valore di mercato al netto adeguamenti € 615.000,00

Vendibilità (pag. 22): modesta;

Motivo (pag. 22): dimensioni, tipologia, vetustà

Pubblicità (pag. 22): operatori settore, annuncio vendita legale, agenzie specializzate

Occupazione (pag. 23): negozio e magazzino al PT nella disponibilità dell'azienda; locali
sub 6 locati

Oneri (pag. 23): nessuno

APE (pag. 11): n. 2 APE validità 20/1/2030; m.n. 447 sub 5 classe G, m.n. 447 sub 6 classe E

CDU (pag. /): non necessario (area pertinenziale m.n. 447, e.u. di are 31.50 < 5000 mq)

ALLEGATI:

- allegato 1 - visure catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco sub,
aggiornati;
- allegato 2 - pratiche edilizie in sanatoria;
- allegato 3 - APE
- allegato 4 - atto di provenienza.

vedasi anche allegati relazione di settembre 2019

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

INCARICO

Aggiornamento della Valutazione dei beni immobili di competenza dell'emarginato Fallimento depositata il 11/10/2019, a seguito della compravendita per estinzione di locazione finanziaria, della regolarizzazione edilizia/catastale e redazione APE.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato comunicato dal Curatore in data 18/3/2019 – Giudice D. dott. Giuseppe Limitone 19/3/2019 – trasmesso 26/3/19.

Si sono svolte ricerche presso:

-Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: estratti di mappa, visure attuali e storiche, planimetrie catastali, anche per verificare la regolarità catastale (visure 8/5/19 e seg.);

-Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Vicentina: documentazione urbanistica e CDU, pratiche edilizie e di agibilità, dichiarazioni di conformità degli impianti (accesso agli atti 9/5/19; visione pratiche e copie 31/5/19, informative settembre 19);

-Agenzia delle Entrate di Vicenza – Conservatoria: trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, provenienze (visure 31/7- 2/8 - 23/9/19); - agenzie immobiliari e operatori locali.

Il sopralluogo è stato eseguito il 10/7/19.

La scheda sintetica di valutazione è stata anticipata al Curatore dr. Paolo Zuffellato in data 5/9/2019. Il rapporto di valutazione è stato depositato telematicamente in Cancelleria Tribunale di Vicenza in data 11/10/2019.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

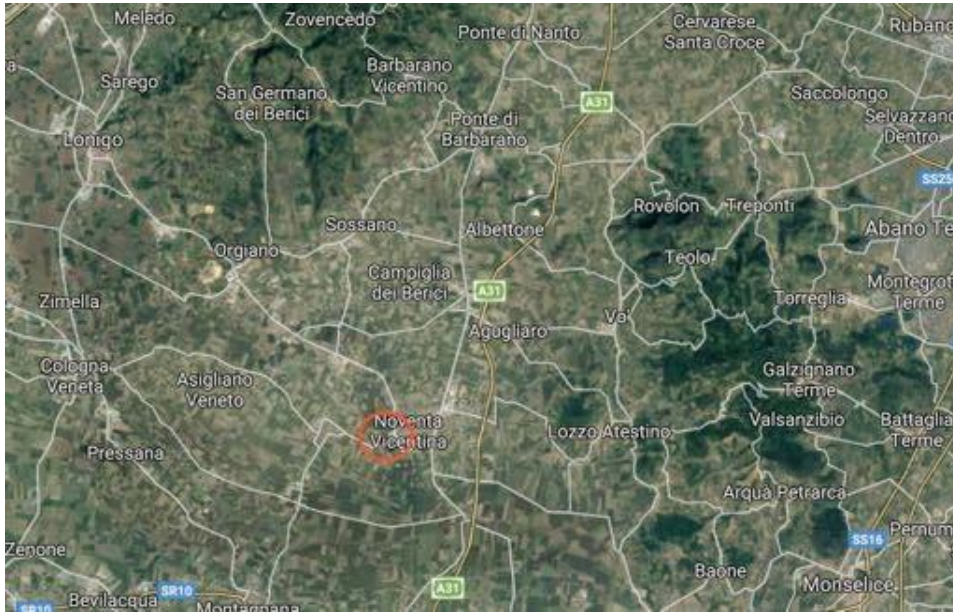
Diritto: Piena Proprietà 1/1

--- OMISSIS --- in Liquidazione ed in Fallimento sede in Vicenza CF --- Omissis ---

Bene e ubicazione: in Comune di Noventa Vicentina, via dell'Artigianato c.n. 22-24-26-2830, edificio artigianale/commerciale in zona produttiva, con al PT negozio, servizi e magazzino e al PT-P1 centro estetico, con scoperto esclusivo ad ingressi, parcheggio e area verde.

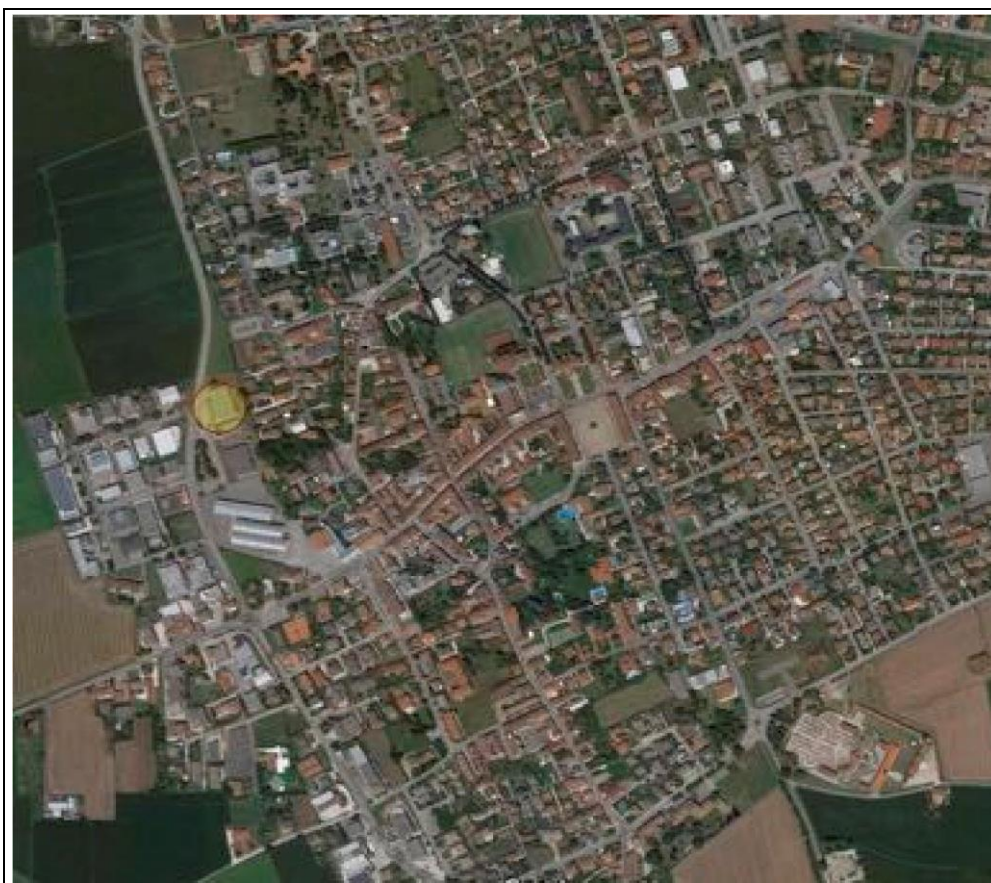
Caratteristiche zona: zona produttiva ovest di Noventa Vicentina limitrofa a zone residenziali e agricole. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria in centro paese. Principali collegamenti pubblici (Km): SP 118 (2.0), casello Agugliaro autostrada A31 (4.3), centro Noventa Vic.na (0.9), dove sono i principali servizi pubblici.

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



localizzazione dei beni

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



localizzazione del bene



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



&)&O&*&#&\$%'\$<%==%<D(?%&\$'"<"%:'"\$%ortofoto con
individuazione dei beni'*



foto da via dell'Artigianato



lato est



lato nord

Descrizione:

Piena proprietà di un edificio di piani terra e primo a destinazione artigianale/commerciale, posto su un terreno di 3.150 mq catastali, che sviluppa una superficie coperta di 1.553 mq ca. e una superficie lorda complessiva di 1.785 mq ca., in Comune di Noventa Vicentina lungo via dell'Artigianato ai c.nn. 22-24-26-28-30.

L'immobile, catastalmente individuato al CF Fg. 5 m.n. 447 sub 5, sub 6, sub 7, è stato edificato nel 1993 con modifiche interne al P1 nel 2003, ed è composto al PT da magazzino e negozio con ufficio e servizi, scala di accesso al p1; al P1 da centro estetico:

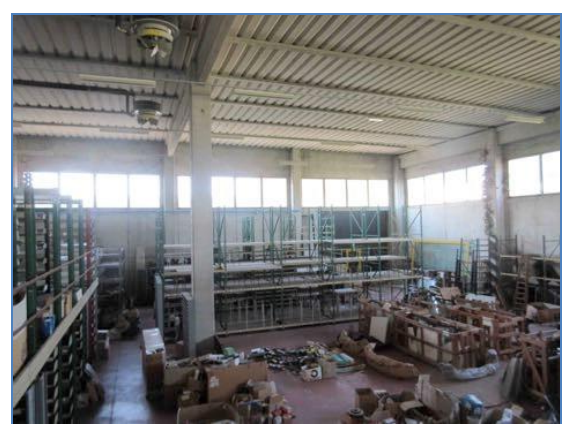
- al PT capannone ad uso magazzino di 1.298 mq ca. h 8 m, con struttura in pilastri e travi in c.a., copertura con cupolini, muratura esterna in pannelli cap, pavimento in cemento, portoni scorrevoli in metallo e pannelli, finestratura a nastro in metallo e vetro (alcuni rotti); all'interno sono presenti

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE

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

i locali spogliatoio e centrale termica di complessivi 40 mq; un box prefabbricato e un soppalco in metallo, non autorizzati e non accatastati, nei beni mobili:





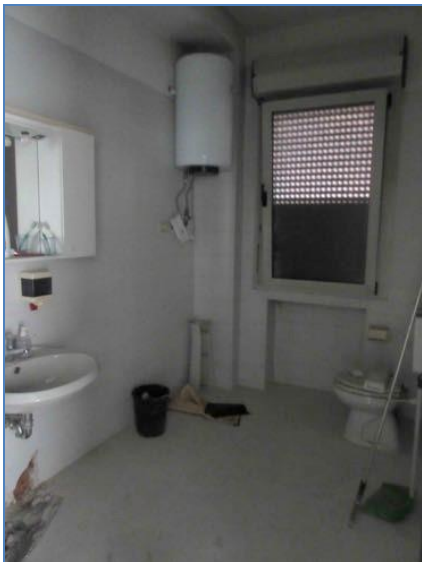
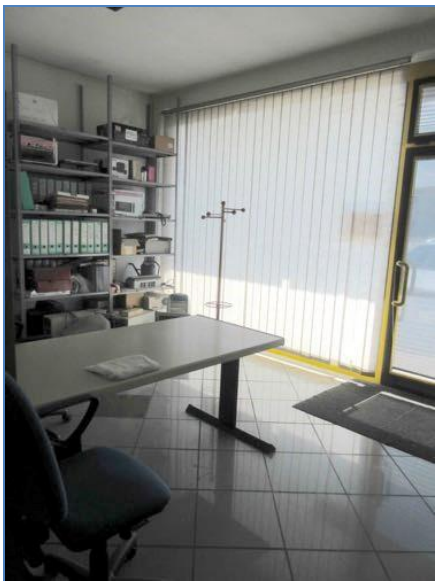
Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



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



- al PT negozio di 232 mq h 2,90 m, compresi uffici e servizi di 43 mq:



- al P1 centro estetico di 232 mq ca. h 2,7 m e terrazzo di 84 mq ca., con accesso dall'esterno dal vano scale di 23 mq; presenta pareti esterne in muratura intonacata, serramenti esterni

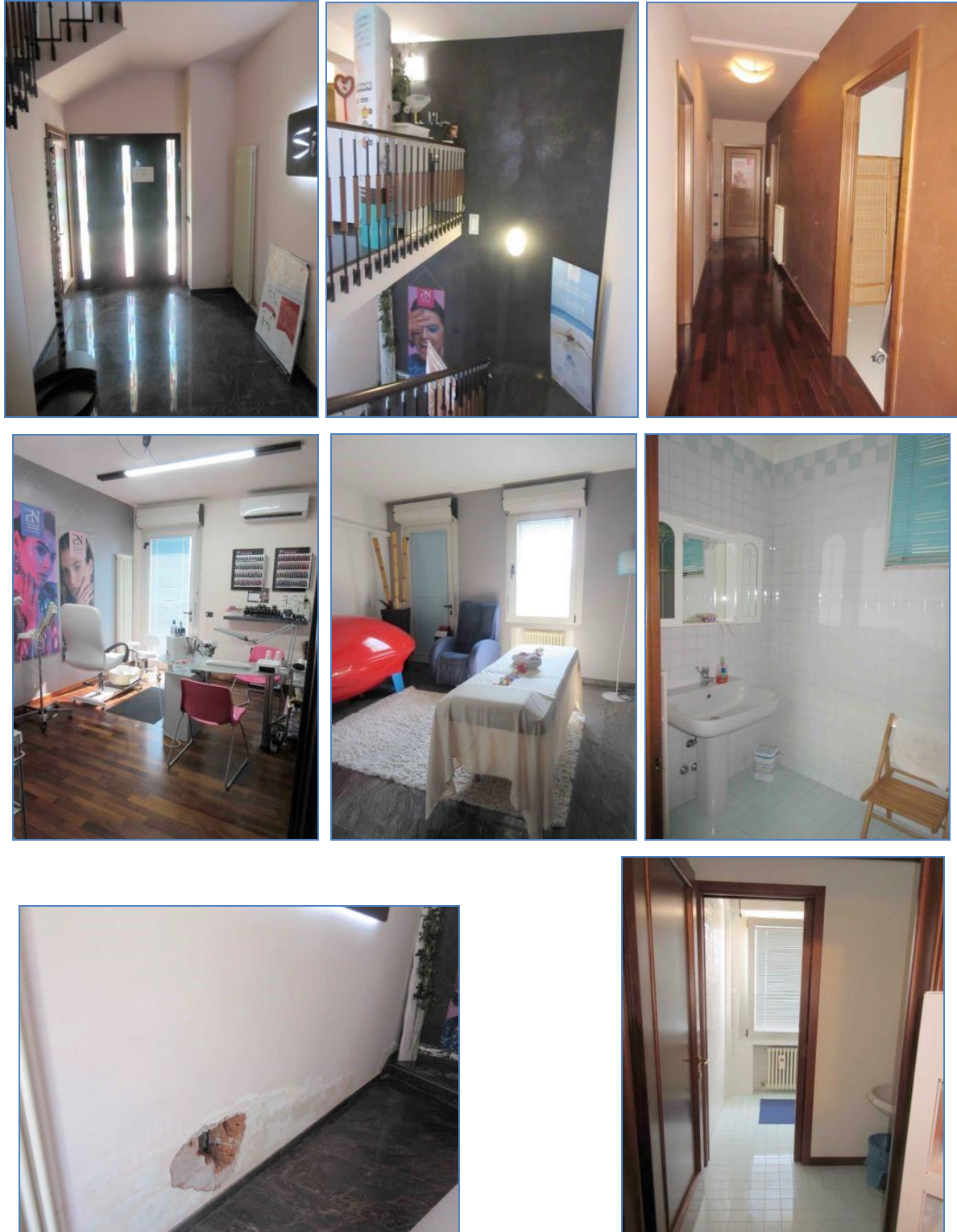
Giudice GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron

in alluminio e vetrocamera con avvolgibili in pvc con cassonetti esterni e soglie in marmo, pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate, pavimenti in parquet

D. Dott.

prefinito, marmo, piastrelle ceramiche nei bagni, porte interne in legno, scala con rivestimento in marmo:

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



L'area esterna sub 7 è in parte asfaltata ad uso ingresso e parcheggi ed in parte a verde, con marciapiede e priva di recinzioni.

Si è predisposta una planimetria complessiva con individuazione dei beni oggetto di valutazione, con verifica metrica di massima e indicazione delle superfici.

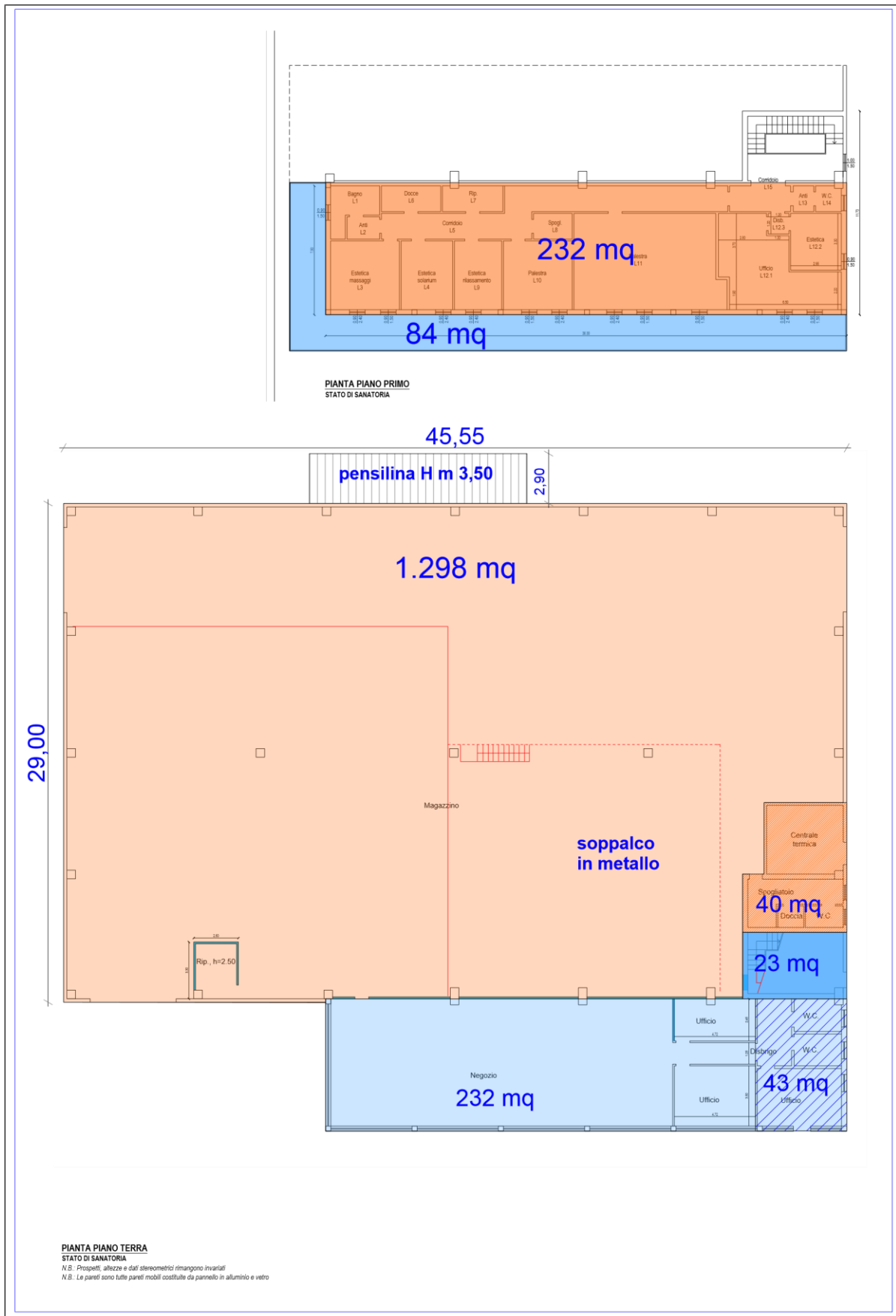
Giudice GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



D. Dott.

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





individuazione beni – estratto planimetria con misure e conteggi superfici

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

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

- Fondazioni: fondazioni in c.a.; condizioni: non verificabili.
Travi: travi in c.a.; condizioni: non verificabili.
Solai nel negozio solaio in laterocemento; condizioni: non verificabili.
Strutture verticali: pilastri in c.a., murature portanti; condizioni: non verificabili.
Copertura: nel magazzino piana in cap e cupolini; nel corpo negozio/P1 in laterocemento con manto in guaina; lattronerie in lamiera verniciata; condizioni: da verificare; Nota: al sopralluogo l'utilizzatrice dei locali al piano 1 ha segnalato fenomeni di infiltrazioni di acqua dalla copertura; condizioni: da verificare/riparare.
Pareti esterne: magazzino con pannelli in cap; negozio e P1 con muratura in laterizio/ blocchi di cemento, intonacata; condizioni: sufficienti;
Pavim. esterna: asfalto, ad uso ingresso, area di manovra e parcheggio; condizioni: sufficienti per l'uso;
Cancello: area non recintata.
Portone di ingresso: nel capannone portoni scorrevoli in metallo e pannelli coibentati, con inserite porte di sicurezza; ingresso vano scala con serramento in alluminio e vetro protetto da pensilina; P1 con portoncino di sicurezza; condizioni: discrete.
Infissi esterni: nel magazzino finestratura a nastro in alluminio e vetrocamera (alcuni vetri rotti e lucernari aperti, con presenza di acqua all'interno del magazzino), serramenti in metallo e vetro, con sbarre di sicurezza; negozio con vetrine in metallo e vetrocamera al PT, finestre e porte in alluminio e vetrocamera con avvolgibili in pvc e soglie in marmo, al P1 finestre e porte in alluminio e vetrocamera con avvolgibili in pvc con cassonetti esterni e soglie in marmo. condizioni: discrete, da verificare
Pareti interne: nel magazzino divisori in pannelli in alluminio e laminato; nel negozio divisori in alluminio/vetro/laminato; al P1 tramezze in muratura in laterizio intonacata e tinteggiata; nei bagni/spogliatoi PT-P1 pareti in parte rivestite con piastrelle ceramiche; condizioni: sufficienti/discrete, porzioni con presenza di umidità al P1.
Pavim. interna: nel capannone pavimento in cemento liscio al quarzo; nel negozio pavimento in gres porcellanato, nei bagni/spogliatoi piastrelle ceramiche, al P1 parquet prefinito, marmo, piastrelle ceramiche nei bagni; condizioni: discrete; nota: al PT pavimento bagno da ripristinare.
Scala: scala in cls con rivestimento in marmo; condizioni: discrete.
Infissi interni: nel negozio porte in alluminio e vetro/pvc; al P1 porte in legno ad anta battente condizioni: discrete.

IMPIANTI

- Fognatura: recapito: fognatura; scarichi assimilati ai civili, ispezionabilità e condizioni: non verificabili; servizi dotati di sanitari ordinari.
Idrico: tipologia: sottotraccia ed esterni a vista, alimentazione: acquedotto pubblico; conformità non reperite e condizioni non verificabili. Nota: al sopralluogo l'utilizzatrice dei locali al piano primo ha segnalato fenomeni di infiltrazione di acqua dalla copertura e problemi alle tubazioni dell'acqua; nei locali bagni al piano terra e all'ingresso della scala sono presenti rotture del pavimento e al piede dei muri per interventi alle tubature e sui sanitari, da riparare/ripristinare.

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

Elettrico: magazzino: tipologia FM e luce, tensione: 220-380V con Q.G., blindosbarre e canalette esterne con calate e q.z. nel magazzino; porzioni sottotraccia; illuminazione con lampade/neon a soffitto; illuminazione esterna con lampioni a parete; negozio: FM e luce, tensione 220, sottotraccia e in canalette esterne, neon a soffitto; P1: FM e luce, tensione 220, sottotraccia, lampade a parete e a soffitto; dichiarazioni di conformità non reperite;

Termico: magazzino: termoventilatori a soffitto; caldaia in CT; boiler nei servizi; negozio: termosifoni, scaldabagno; P1 termosifoni/scaldasalviette; dichiarazioni di conformità non reperite;

Condizionamento: per negozio e P1 impianto con spil e macchine esterne;

Antincendio: idrante nel magazzino;

Allarme: volumetrico nel negozio.

DATI TECNICI (in base a planimetria catastale, pratiche utc, misure di max)				
Destinazione	Sup. Lorda mq	H m	rapp. mercantili	Sup. Comm. mq
Comune di Noventa Vicentina CF Fg. 5 m.n. 447 sub 4 - (zto D8)				
magazzino PT	1.298	8	1,00	1.298
spogliatoio e CT (maggioraz)	40		0,20	8
sub totale arr.	1.298			1.306
negozio PT	232	2,9	1,00	232
ufficio e servizi (maggioraz.)	43	2,9	0,20	9
sub totale arr.	232			241
locali centro estetico P1	232	2,7	1,00	232
terrazzo P1	84	/	0,25	21
scala PT	23		1,00	23
sub totale arr.	316			276
totale sup lorda arr.	1.785			
totale sup. coperta (escluso terrazzo)	1.553			
terreno m.n. 447 e.u. sup cat.	3.150			
comprese nel valore di stima terreno, impianti fissi di base, sistemazioni esterne con aree manovra e parcheggi, etc.				
sup cop. max ammessa 60% sf	1.890			
sup residua copribile* ca.	337			
* (teorica, da verificare se utilizzabile considerati sedime esistente, fasce rispetto stradale, distanze confini, aree a parcheggio e urbanistica, ecc.)				

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

nei bagni al piano terra sono da sistemare le rotture del pavimento a seguito dell'intervento alle tubature, da riparare, e alcuni vetri nel magazzino sono rotti; al sopralluogo sono stati segnalati fenomeni di infiltrazione di acqua dalla copertura.

Certificazione energetica:

APE N. 4334/2020 validità 20/1/2030 per il sub 6, classe E

APE N. 4329/2020 validità 20/1/2030 per il sub 5, classe G

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

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

in ditta --- OMISSIS --- in Liquidazione ed in Fallimento sede in Vicenza CF

--- Omissis --- propr. 1/1

Comune di Noventa Vicentina Catasto Fabbricati Fg. 5:

- **m.n. 447 sub 5** Via dell'Artigianato snc, p.T, cat. D8, R€ 11.405,00

- **m.n. 447 sub 6** Via dell'Artigianato snc, p.T-1, cat. D8, R€ 4.992,00 - **m.n. 447 sub 7** bcnc a tutte le unità

I beni insistono sul terreno in Comune di Noventa Vicentina CT Fg. 5 m.n. 447, ente urbano di are 31.50.



estratto mappa catastale con individuazione beni

Variazioni storiche:

catasto terreni

- all'Impianto meccanografico del 30/6/1974 il m.n. 144 era seminativo di ha 3.09.91;
- con frazionamento in atti dal 15/01/1991 (n. 2486) il m.n. 144 ha originato il m.n. 324 di Ha 1.54.91 e il m.n. 144 di Ha 1.55.00;
- con frazionamento in atti dal 24/2/1995 (n.14.1/1987) il m.n. 324 di Ha 1.54.91 ha originato il m.n. 324 di Ha 1.49.91 e il m.n. 328 di are 05.00;
- con frazionamento del 6/8/1992 in atti dal 23/3/1995 (n. 481.4/1992) il m.n. 324 di Ha 1.49.91 è stato soppresso e originato il m.n. 362 di are 31.50 e i m.nn. 363 - 364 - 365 - 366 - 367 - 368 - 369 - 370;

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE

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

- con Tabella di variazione del 3/6/1993 protocollo n. VI0263308 in atti dal 10/12/2012 bonifica identificativo catastale (n. 5882.1/2012) il m.n. 362 di are 31.50 è stato soppresso e passato all'urbano con il **m.n. 447 ente urbano di are 31.50**

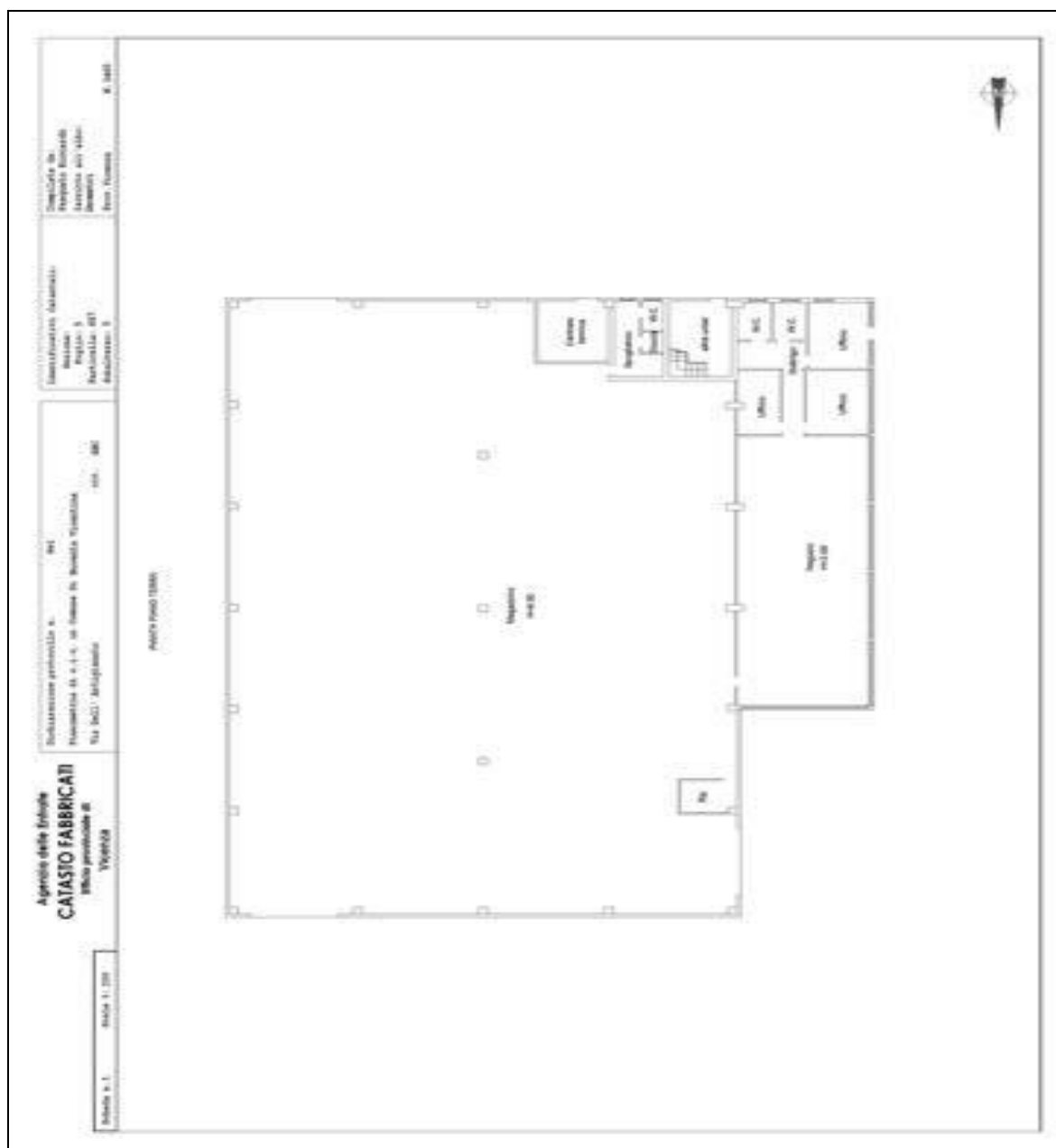
catasto fabbricati

- con variazione del 24/9/2003 prot. n. 289509 fusione- diversa distribuzione degli spazi interni- attiv. commerciale- abitazione- attività commercial (n. 28296.1/2003) i m.nn. 447 sub 1, 2, 3 sono stati soppressi e originato il m.n. 447 sub 4;
- variazione del 15/9/2004 prot. n.VI0229948 classamento D. M. 701/94 (n. 27027.1/2004)
 - con variazione del 27/1/2020 prot. n. VI0010930 divisione - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 5991.1/2020), il m.n. 447 sub 4 è stato soppresso per originare i m.n. 447 sub 5, sub 6, sub 7.

Conformità catastale

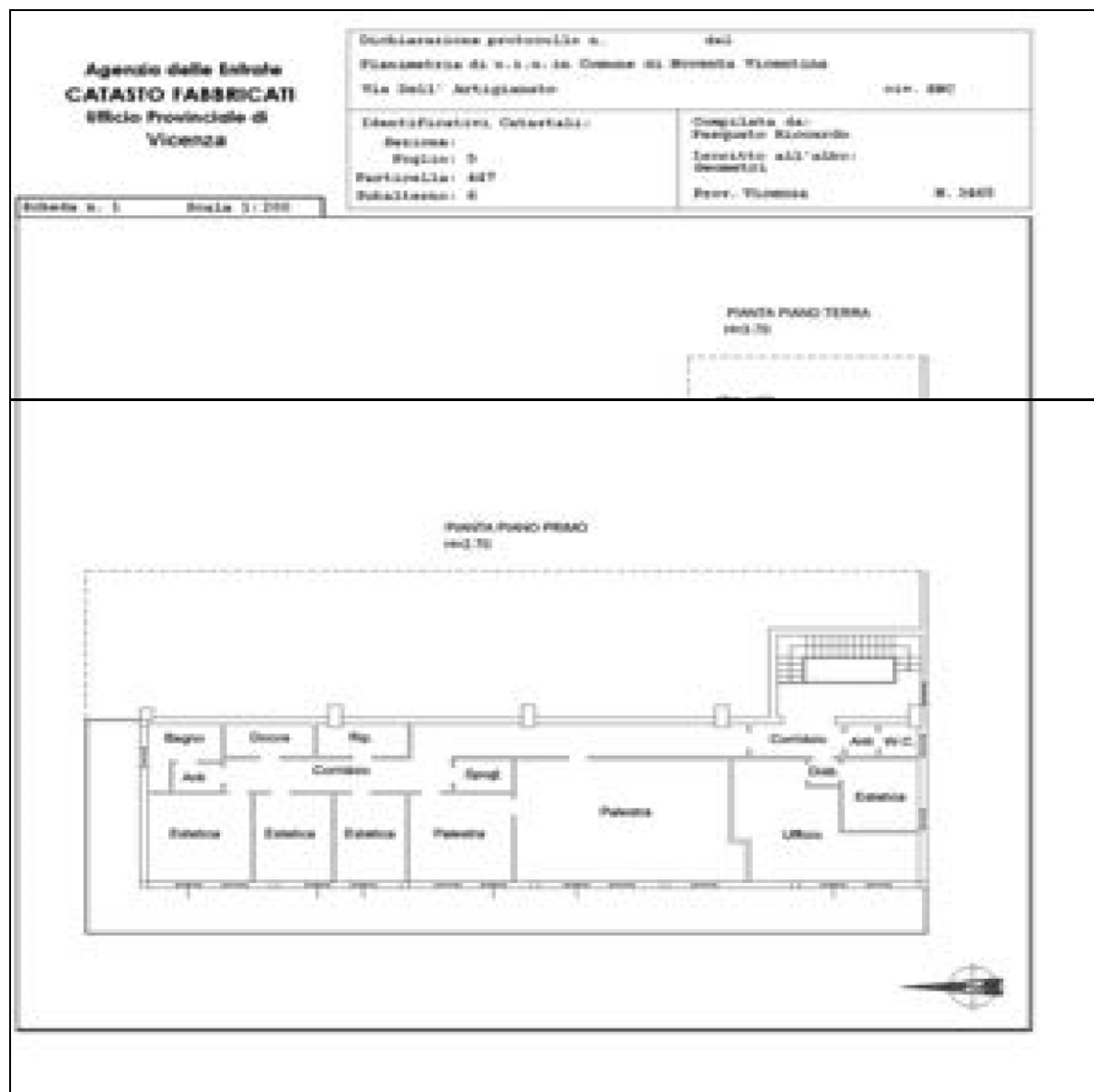
Regolarizzazione catastale eseguita il 31/10/2020 a cura del geom. Riccardo Pasquato. nota: le partizioni interne con pannelli in alluminio/laminato e il soppalco in metallo sono considerati beni mobili; la scala presenta un gradino aggiuntivo al PT; nel negozio l'altezza interna è di 2,90 m.

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



estratto planimetria catastale sub 5 – Allegato 1

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



estratto planimetria catastale sub 6 – Allegato 1

Confini: in senso NESO secondo la mappa C.T. Fg. 5 il terreno m.n. 447 confina con: m.nn. 612, 613, 614, 446, 363 (via dell'Artigianato).

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Titoli urbanistici:

Il Piano di Assetto del Territorio **PAT** del Comune di Noventa Vicentina, approvato con D.G.R.V. n. 846 del 21/6/2011, indica per l'area:

ATO 6 Ambito territoriale omogeneo "Ricucitura e completamento Sud e Produttiva Ovest"

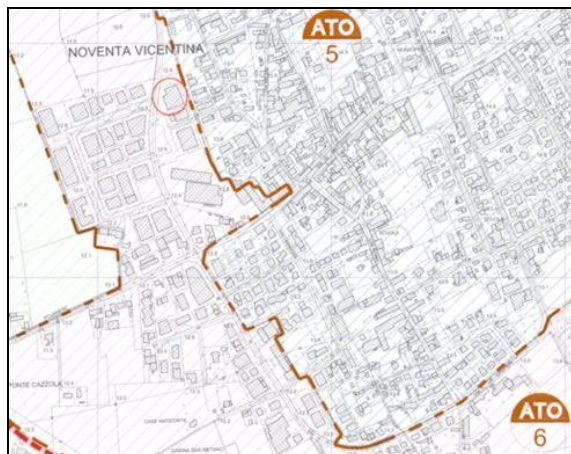
Tav. n. 1 – Vincoli: Vincolo sismico zona 4 – OPCM 3519/2008 Art. 22b nta

Tav. n. 2 – Invarianti: nessuna indicazione particolare

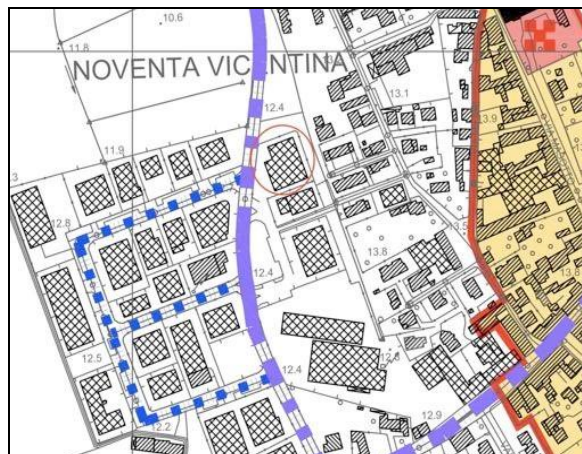
Tav. n. 3 – Fragilità: ai fini della compatibilità geologica l'area ricade in aree idonee a condizione - Art. 25 nta;

Tav. n. 4 – Trasformabilità: area di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttiva Art. 31 nta; zona D1 artigianale industriale e commerciale di riqualificazione – Art. 11 nta

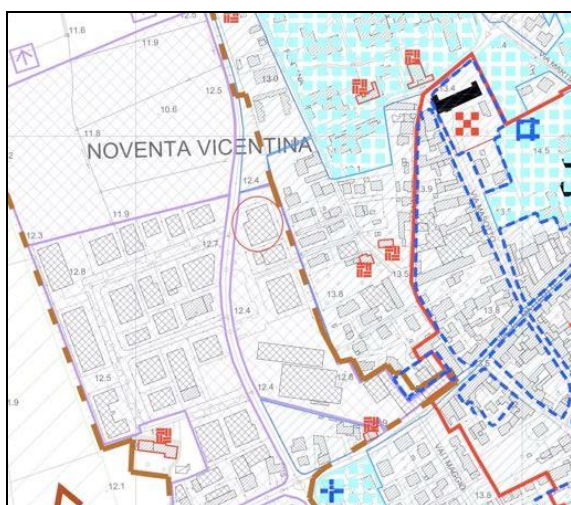
Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE
Curatore: dott. Paolo Zuffellato - Perito: arch. Scilla Zaltron



estratto tav ATO



PAT Estratto tav1 Vincoli



PAT tav4 Trasformabilità - estratto



PI Tav 1:2000 - estratto zone significative centro-sud

Il **PI** - Settimo Piano degli Interventi del Comune di Noventa Vicentina, approvato con DCC n. 53 del 29/10/2018, nella Tavola zonizzazione classifica il terreno m.n. 447 in zona D1 artigianale industriale e commerciale di riqualificazione – Art. 11 nto

Art. 10 - Norme comuni alle zone produttive: artigianali, industriali e commerciali (Zone D)

1) abrogato. 2) parametri edificatori:

a) Indice di copertura % 60; b) abrogato; c) Numero massimo dei piani n° 2; d) Distanze minime: dai confini ml. 5,00 - dai fabbricati ml. 10,00 - dalle strade ml. 10,00; e) - E' ammessa la residenza per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza fino al volume massimo di 500 mc per ogni unità produttiva.

Nel caso di edifici a destinazione d'uso particolare, tipo edifici per uffici, banche, alberghi, ristoranti e bar, si applicano i seguenti indici:

a - Indice di copertura 30%; b - Altezza massima dei fabbricati m 10,50; c - Numero massimo piani n. 4 d -Indice di edificabilità fondiario mc/mq 2,00; e - Distanze minime: - dai confini ml. 5,00 - dai fabbricati ml. 10,00 - dalle strade ml. 10,00;

3) abrogato. 4) Le previsioni planimetriche contenute nelle Tavole di PI, all'interno delle aree assoggettate a strumento urbanistico attuativo obbligatorio, sono indicative e non vincolanti e potranno essere modificate da uno strumento urbanistico attuativo, nel rispetto delle presenti norme, senza determinare variante al P.I.

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

5) abrogato. 6) Sono consentiti edifici a tipologia isolata e a schiera; è ammesso l'accorpamento delle possibilità edificatorie prodotte da più lotti contigui mediante presentazione di progetto unitario da parte dei proprietari dei singoli lotti, riuniti in consorzio urbanistico.

Articolo 11 - Zone D1 (zone artigianali e commerciali di riqualificazione)

1) In tali zone il P.I. si attua per intervento edilizio diretto

2) abrogato. 3) abrogato. 4) Le destinazioni ammesse sono:

- attività artigianali ed industriali; - magazzini, depositi, rimesse, commercio all'ingrosso: la dotazione di aree a standard è quantificata in analogia agli insediamenti artigianali ed industriali; - infrastrutture a servizio del traffico (officine, garage, ecc); - uffici pubblici e privati, banche: la dotazione di aree a standard è quantificata in analogia agli insediamenti direzionali; - alberghi, ristoranti, bar: la dotazione di aree a standard è quantificata in analogia agli insediamenti commerciali; - esercizi di vicinato e medie strutture commerciali, fino a 600 mq di superficie di vendita. La realizzazione di nuove superfici commerciali è subordinata all'adeguamento delle superfici a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa regionale vigente

Strumenti di Pianificazione Sovracomunale: DGRV n. 708/2012 PTCP e DGRV n. 427/2013 variante parziale al PTRC 2009; tali strumenti possono prevedere ulteriori prescrizioni o vincoli non presenti negli strumenti urbanistici comunali.

Abitabilità e agibilità:

Pratiche edilizie:

il competente UTC del Comune di Noventa Vicentina sono state messe a disposizione le seguenti pratiche edilizie di interesse:

Concessione Edilizia 111/90 del 5/8/1991 con prescrizioni

richiesta il 01/08/1990 prot .n.6780 rilasciata

a Durin Alessandro

per la costruzione di capannone artigianale in lottizzazione artigianale di Via Broli

Inizio lavori del 17/09/91, fine lavori del 11/08/92

Dichiarazione conformità al progetto del 13/08/1992 a firma geom. L. Tagliaferro

Certificato di collaudo statico a firma ing. E. Baschirotto dep CAEM 10/9/91-25/2/92

Autorizzazione Variante in c/o prot. n. 8091 UT del 4/12/1991 rilasciata
a Durin Alessandro

Autorizzazione Variante n. 2255 prot. del 3/6/1992 rilasciata
a --- OMISSIS --- di Durin Alessandro

Permesso di Agibilità del 10/5/1993 per capannone ad uso
deposito e vendita pezzi di ricambio per auto rilasciato a ---
OMISSIS --- autoricambi s.r.l.

Parere favorevole ULSS 9 del 24/8/1992 n.10442/5701 prot.

Con allegate dichiarazioni di conformità impianto elettrico e idraulico

Permesso di Abitabilità del 10/5/1993 per uso abitazione
rilasciata a --- OMISSIS --- autoricambi s.r.l. Parere
favorevole ULSS 9 in data 29/01/1993

Con allegate Dichiarazioni di conformità impianto elettrico e idraulico

- Permesso di Costruire n. 78 del 24/9/2003 - n. prat.
2003/078 prot.

Rilasciato a --- Omissis ---

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE

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

Cambio di destinazione d'uso con opere da abitazione ad uffici dei locali al piano primo
Inizio lavori del 25/9/2003, fine Lavori del 29/9/2003
Parere favorevole ULSS 6 n.10137/2003 in data 13/8/2003
Dichiarazione di assenza strutture in c.a. del 25/9/2003
Accatastamento n. 289509/2003 del 24/9/2003
Dich. conformità L.13/89 n.18415/2003 in data 29/09/2003
Dich. conformità delle opere n. 18415/2003 del 29/09/2003 a firma geom. L. Tagliaferro -
Certificato di Agibilità n. 78 del 29/9/2003 per uffici al piano primo

- PE N. 206-2003

Comunicazione Cambio di destinazione d'uso senza opere

riferito al m.n. 447 sub 4

presentata in data 14/11/2003 da --- Omissis --- (l.r. --- Omissis ---) prot. n. 22110 con
asseverazione geom. L. Tagliaferro del 13/11/2003

parere favorevole ULSS 6 Vicenza del 24/5/2010 n. 38458 prot. per nuova distribuzione
interna dei locali da destinarsi all'attività di estetica artigianale

*nota: l'elaborato grafico allegato alla pratica riportava i divisori dell'estetica-solarium e del
disimpegno che tuttavia, trattandosi di variazione dichiarata "senza opere" non sono mai
stati autorizzati.*

- SCIA in sanatoria

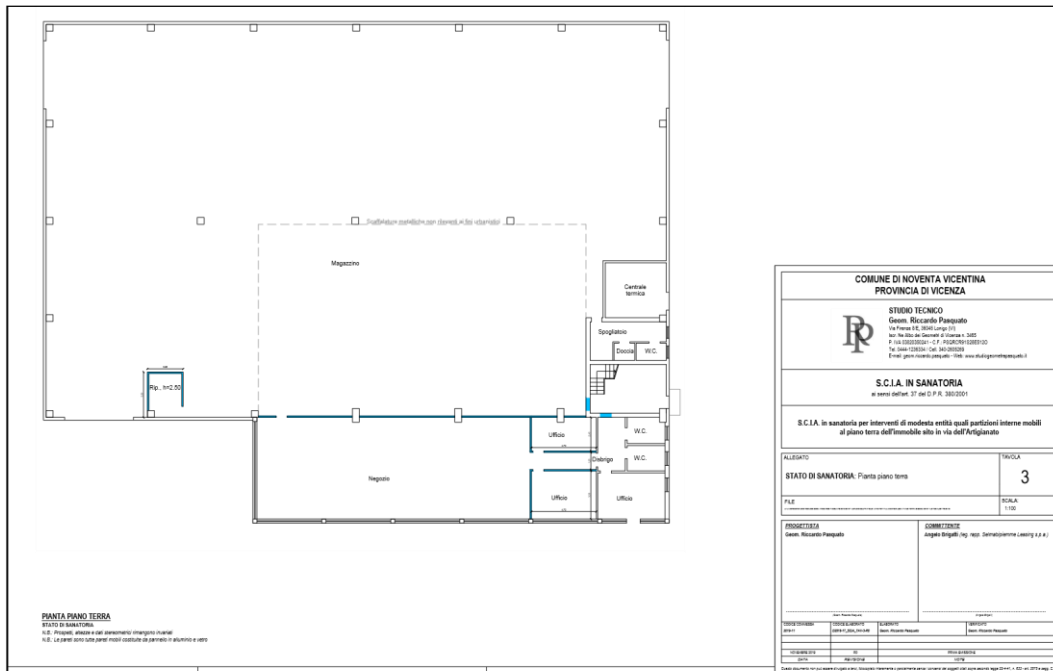
Pratica di regolarizzazione edilizia a firma geom. Riccardo Pasquato

n. ZFFPLA57B21L840N-16012020-1657 rep. REP PROV VI/VI SUPRO/0011058 del
16/1/2020 e n. ZFFPLA57B21L840N-16012020-1710 rep. REP PROV VI/VI
SUPRO/0011070 del 16/1/2020.

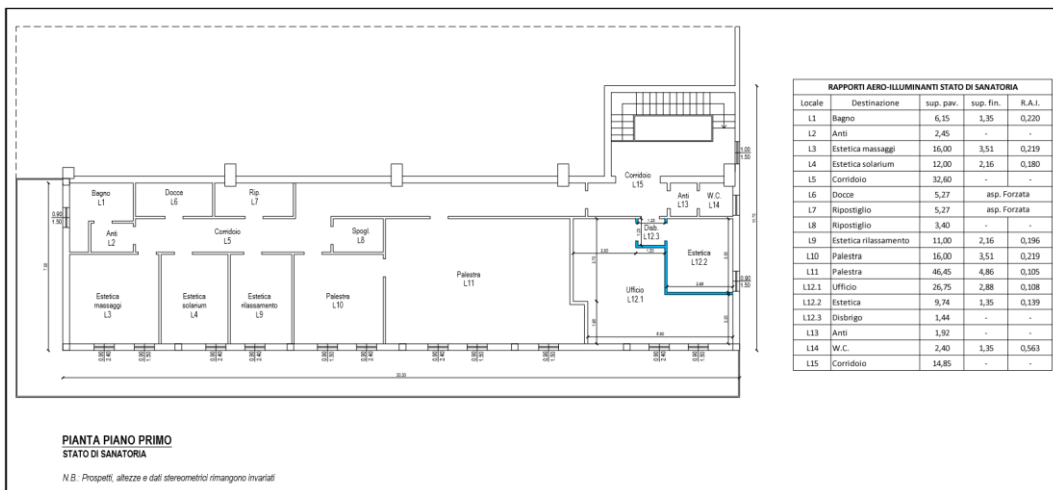
Conformità urbanistico-edilizia

Difformità riscontrate: nel magazzino le partizioni interne con pannelli in
alluminio/laminato e il soppalco in metallo sono considerati beni mobili; nel negozio:
l'altezza interna è di 2,90 m; la scala presenta un gradino aggiuntivo; all'esterno la pensilina
lato est è da rimuovere

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



Planimetria sub 5 – Allegato 3



Planimetria sub 6 – Allegato 3

Abusi: vedasi punto precedente.

Sanabilità e costi:

regolarizzazione tettoia esterna (demolizione) e piccole differenze interne,
 Spese tecniche e oneri AE presunti per la regolarizzazione catastale/edilizia differita all'acquirente € 2.000,00

VALORE E VENDIBILITA'

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate (Catasto di Noventa Vicentina e Conservatoria Vicenza - SISTER), U.T.C. di Noventa Vicentina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, CCIAA-FIAP, borsino immobiliare, aste legali, CRESME.

Metodo di valutazione:

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

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, corretti in relazione all'area geografica e urbanistica e ai prezzi attuali di mercato, per quanto rilevabile nell'attuale fase economica.

L'immobile è di media metratura, con area scoperta e posti auto, facilmente individuabile e raggiungibile dalle principali arterie di distribuzione; presenta modalità costruttive ordinarie per l'epoca di costruzione e condizioni di manutenzione generale discrete per la porzione al piano primo; sufficienti per il negozio e il magazzino, con sanitari/scarichi nei locali bagni, alcuni serramenti e infiltrazioni di acqua da sistemare (considerati nella stima).

Il valore attribuito riflette l'epoca e le tecniche di costruzione, tipologia e altezze interne, destinazioni d'uso, accessibilità e fruibilità, materiali, finiture e stato di manutenzione dei beni, dotazione di impianti fissi.

Sono compresi nella valutazione il terreno pertinenziale coperto e scoperto, gli impianti di base e le sistemazioni esterne a parcheggio e spazi di manovra; le pensiline esterne non autorizzate sono da rimuovere o sanare se possibile, con costi a carico acquirente.

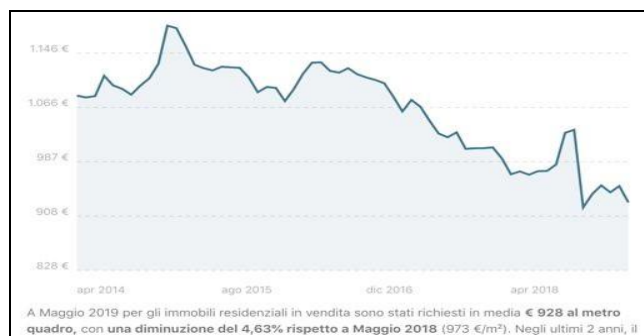
Per l'area si sono considerati l'accessibilità all'immobile anche per i mezzi pesanti e la distribuzione planimetrica che consente di accedere ai lati esterni del fabbricato, la dotazione di scoperto con aree di manovra e parcheggio privato ed aree a verde.

La stima è eseguita sull'immobile 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.

Si sono analizzate le caratteristiche quantitative e qualitative dei beni da stimare e per il metodo di stima immobiliare MCA Market Comparison Approach, cioè il confronto su base multiparametrica 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 alla valutazione. Si è quindi proceduto prendendo in considerazione i seguenti dati:

- Immobiliare.it: il prezzo medio richiesto per gli immobili (residenziali) in vendita in Noventa Vic.na, Comune di ca. 9.000 ab. a sud di Vicenza, è diminuito di ca. 4,6 % rispetto all'anno 2018, con un valore medio -17% rispetto alla media provinciale:



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

Metodo dei costi

Per la determinazione del costo complessivo di costruzione deprezzato si sono considerati per riferimento e riscontro i valori ottenuti, calcolati sulla scorta degli usuali specifici parametri: costi calcolati CRESME, sotto riportati, per edifici di tipo produttivo/uffici e valore residuo e age life ratio come da circolare n. 6/2012 A.E.

		VT _{EFFETTIVA} / VT _{TELE} [age life ratio]									
		0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
Valore residuo (V _r) al termine della vita utile (% del valore iniziale)	0%	90%	80%	70%	60%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	10%	91%	82%	73%	64%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	20%	92%	84%	76%	68%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	30%	93%	86%	79%	72%	65%	65%	65%	65%	65%	65%

Tabella n.1
[Modello di deprezzamento lineare – Valori del coefficiente di deprezzamento D]

estratto circolare n. 6/2012 A.E.

Localizzazione opere
Provincia: **Vicenza**
Comune: **Novanta Vicentina**

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Classe dimensionale
 Una camera (fino a 500 mq)
 Due camere (da 500 a 2.000 mq)
 Più di due camere (da 2.000 a 5.000 mq)

2. Struttura
 Prefabbricata CA
 Struttura metallica

3. Copertura
 Piano
 Due falde
 Stesa

4. Temporamenti esterni
 Barchi CLS
 Pannelli prefabbricati CLS
 Pannelli metallici

5. Rendimento energetico
 Basso
 Medio
 Alto
 Massimo

6. Altezza pilastri
 Fino a 7 m
 Da 8 a 12 m
 Da 13 a 15 m

7. Luce invernabile
 Fino a 15 m
 Da 16 a 20 m
 Da 21 a 35 m

8. Predisposizione carrozzone
 100% struttura
 70% struttura
 40% struttura
 Non predisposta

9. Accessibilità cantiere
 Normale
 Penalizzante
 Molto penalizzante

Voci di costo aggiuntive

Voce 1: € - selezione -
 Voce 2: € - selezione -
 Voce 3: € - selezione -

Costo aggiuntivo totale: 0,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda: 1321 mq
 Superficie destinata alla produzione: 1321 mq
 Servizi: 0 mq
 Numero piani ufficio: 0 mq
 Superficie totale: 1.321,00
 Superficie parametrica: 1.321,00

Calcolo del costo di costruzione standard (C)

Costo al metro quadro: 438,81 €/mq
 Costo complessivo: 579.672,97 €

di cui:
 Edilizia: 293.317,79 € (50,60%)
 Strutture: 211.500,88 € (36,49%)
 Impianti elettrici: 23.262,38 € (4,01%)
 Altri impianti: 31.591,92 € (5,40%)

costi calcolati CRESME

industria

Localizzazione opere
Provincia: **Vicenza**
Comune: **Novanta Vicentina**

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia
 Edificio isolato
 Edificio in linea
 Complesso terziario

2. Tipologia costruttiva
 Cemento armato
 Muratura portante
 Presenza acciaiatura

3. Destinazione invariata
 Attività terziaria
 parcheggi o/o magazzini
 Depositi non attrezzati

4. Rendimento energetico
 Basso
 Medio
 Alto
 Massimo

5. Numero piani
 Fino a due piani
 Da tre a quattro piani
 Cinque piani ed oltre

6. Altezza interpiante
 Fino a 3,2 metri
 Da 3,2 a 3,8 metri
 Oltre 3,8 metri

7. Qualità finiture/impianti
 Economica
 Medio
 Migliore

8. Accessibilità cantiere
 Normale
 Penalizzante
 Molto penalizzante

Voci di costo aggiuntive

Voce 1: € - selezione -
 Voce 2: € - selezione -
 Voce 3: € - selezione -

Costo aggiuntivo totale: 0,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda: 454 mq
 Superficie destinata allo svolgimento dell'attività: 454 mq
 Intermedie: 0 mq
 Servizi e locali tecnici: 0 mq
 Superficie totale: 454,00
 Superficie parametrica: 454,00

Calcolo del costo di costruzione standard (C)

Costo al metro quadro: 809,94 €/mq
 Costo complessivo: 367.711,41 €

di cui:
 Edilizia: 93.233,02 € (25,30%)
 Strutture: 203.867,87 € (55,44%)
 Impianti elettrici: 18.092,88 € (5,19%)
 Altri impianti: 31.517,64 € (8,46%)

Calcolo del costo di costruzione effettivo (C)

Costo al metro quadro: 809,94 €/mq
 Costo complessivo: 367.711,41 €

di cui:
 Edilizia: 93.233,02 € (25,30%)
 Strutture: 203.867,87 € (55,44%)
 Impianti elettrici: 18.092,88 € (5,19%)
 Altri impianti: 31.517,64 € (8,46%)

uffici

D. Dott.

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

LOTTO 4 m.n. 447							
METODO DEI COSTI	sup mq						
Valore del terreno vuoto	3.150	€ 45,00	€ 141.750,00			CRESME	
sup lorda capannone PT	1.323	€ 438,00		€ 579.474,00		produttivo	€ 438,00
sup lorda negozio PT - ridotto per tipologia	232	€ 526,00		€ 122.032,00		uffici	€ 810,00
sup lorda locali P1 - ridotto per tipologia	232	€ 608,00		€ 141.056,00			
Costo di ricostruzione di una nuova costruzione di pari utilità arr.			€ 842.560,00				
totale attuale a nuovo. arr.			€ 984.310,00				
Deprezzamento:	rapporto vita utile/valore residuo come da circ. AE 2012						
costruzione '92		0,5	20%	60%	€ 842.560,00		€ 506.000,00
Deterioramento fisico = costo dell'intervento manutentivo. arr.							
Obsolescenza funzionale = costo dell'intervento di addizioni, sostituzioni, ristrutturazioni e ammodernamenti							
Obsolescenza economica = perdita di valore o di reddito del terreno e/o del fabbricato							
Costo di ricostruzione deprezzato compreso terreno (vedi sopra)							647.750,00
arr.							648.000,00

Tabella metodo costi costruzione

Il costo di costruzione deprezzato risulta pari a € 648.000,00.

- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate: per il Comune di Noventa Vic.na, periodo 2° sem. 2018 (ultimo disponibile), per immobili "in stato normale" valori compresi tra 370 e 485 €/mq di superficie lorda per "capannoni industriali", tra 400 e 550 €/mq per "laboratori", tra 830 e 1.150 €/mq per "negozi" e tra 1.050 e 1.250 €/mq per "uffici" in stato ottimo:

Provincia: VICENZA Comune: NOVENTA VICENTINA Fascia/zona: Periferica/PERFERA 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	370	485	L			
Laboratori	NORMALE	400	560	L			

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO Codice di zona: C1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	830	1150	L	5,8	7,8	N

Fascia/zona: Periferica/PERFERA Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Terziaria							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1050	1250	L			

! - Borsino Immobiliare: per il Comune di Noventa Vic.na in zona semicentrale periodo giugno 2019 indica per “fabbricati in buono stato” valori compresi tra 362 e 449 €/mq di superficie lorda per “magazzini”, tra 677 e 945 €/mq per “negozi”, tra 473 e 646 €/mq per “laboratori”, tra 449 e 646 €/mq per “uffici”:

Uffici	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	449	547	646	2,4	3,2	3,9	6,9%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.
Autorimesse (In buono stato)	299	370	441	0,8	1,2	1,6	3,8%
Box (In buono stato)	299	370	441	0,8	1,2	1,6	3,8%
Locali & Negozi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.
Laboratori (In buono stato)	473	559	646	3,2	3,5	3,9	7,6%
Magazzini (In buono stato)	362	406	449	1,6	2,0	2,4	5,8%
Negozi (In buono stato)	677	811	945	3,9	4,7	5,5	7,0%

- Borsa Immobiliare CCIAA-FIAIP: non rileva quotazioni per gli immobili produttivi.

- ricerca prezzi Tribunali del Veneto: per immobili raffrontabili in zona, prezzo a base d'asta 172 - 300 €/mq.

aste giudiziarie Tribunale di VI			sup comm mq				prezzo €	€/mq	
ES. RGE N. 691/2015	produttivo	Noventa Vic.na	249		produt+dep+serre 1797mq	7200 mq	discreto	€ 400.350,00	€ 301,38
		Poiana Maggiore	1225			si	discreto	€ 210.600,00	€ 172,00
								media arr.	€ 236,00

- ricerca di mercato principali agenzie immobiliari on line: prezzo richiesto per immobili produttivi ubicati in zona, al mq comm., produttivo 287 €/mq, ufficio 900 €/mq, terreno produttivo 114 €/mq; è da considerare una variazione media sul prezzo richiesta/vendita del -10% circa.

offerte agenzie		ubicazione	sup mq	H m		esterno	stato	prezzo €	€/mq
	negozio	Noventa Vic.na	45				discreto	€ 95.000,00	€ 2.111,00
	capannone	Noventa Vic.na	1500	5,8	negozio355 mq+ abit 220mq+ cap 1000 mq	500+100	discreto	€ 430.000,00	€ 287,00
	terreno ind	Noventa Vic.na	6130		terreno	si	discreto	€ 700.000,00	€ 114,00
	ufficio	Noventa Vic.na centro	198				discreto	€ 178.000,00	€ 899,00

- Comune di Noventa Vic.na: valori aree edificabili ai fini IMU (2013)

ZTO	Indice			€/mq
D1	capoluogo	urb	€/mq	51,65
		non urb	€/mq	30,99
	Frazioni	urb	€/mq	36,15
		non urb	€/mq	15,49
D2	capoluogo	urb	€/mq	41,32
		non urb	€/mq	20,66
	Frazioni	urb	€/mq	30,99
		non urb	€/mq	15,49
D3	capoluogo	urb	€/mq	51,65
		non urb	€/mq	30,99
	Frazioni	urb	€/mq	30,99
		non urb	€/mq	15,49
D4	capoluogo	urb	€/mq	36,15
		non urb	€/mq	15,49
	Frazioni	urb	€/mq	30,99
		non urb	€/mq	15,49

nota:
 Capoluogo: area delimitata dalle vie Masenello, De Gasperi, dell'Artigianato, Capo di Sopra, Frassenara, Montegrappa, Bergoncino, Migliadizzi
 Frazioni: il territorio al di fuori dell'area sopra delimitata

Astalegale Spa si sono visti e analizzati anche i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni forniti per immobili non residenziali, siti nel Comune di Noventa V. e senza considerare la vetustà e le caratteristiche, riscontrando una riduzione media del prezzo di aggiudicazione rispetto al prezzo di stima di perizia del -33% ca, con una media di n. 3 esperimenti d'asta :

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

Tribunale	Procedura	Numero Procedura	Lotto	Indirizzo	Tipologia	Comune	Provincia	Immobile	Descrizione	Prezzo	Prezzo per mq	Numero	Data Asta	Asta 1	Offerta	Prezzo	Prezzo
Vicenza	R.G.E.	238/2011	2	Via Broil,29	Base Minima Esito	Noventa Vicentina	Vicenza	Ufficio	% riduz. ufficio: (mq.73) p. 1 composto: ingresso, 2 locali ufficio, sala attesa e w.c. Occupato da terzi con contratto locazione registrato anni 6+6, stipulato in data 19.01.2010.	82200		1	23/10/2014	69900	14556	75000	8,70%
Vicenza	R.G.E.	267/2013	2	Via Verdi,1-11/A-11/B	Esito	Noventa Vicentina	Vicenza	Laboratorio	Laboratorio artigianale.	34500	40800	3	29/09/2017	19407	14556	30000	13,04%
Vicenza	R.G.E.	36/2016	Unico	Via Broil,29B	Esito	Noventa Vicentina	Vicenza	Commerciale	Locale commerciale posto al piano terra del fabbricato con superficie reale di 47,35 mq e suddiviso in un negozio, disimpegno, due uffici, ripostiglio ed un piccolo bagno.	52850		2	31/05/2019	39650	29750	29800	43,61%
Vicenza	R.G.E.	652/2010	Unico	Via I° Maggio,1	Esito	Noventa Vicentina	Vicenza	Commerciale	Studio: P.T rialz. con doppio posto auto coperto P.S1 (mq.132,9). Ambulatorio veterinario composto da sala d'attesa, 3 locali studio, 2 bagni, conte esclusiva. 298/2008 1 Via A. Palladio,20-22 Noventa Vicentina Vicenza Commerciale ripostigli, 2 R.G.E. 117940 8 22/11/2016 39950 25125 Aggiudicata 26500 37,33% negozio: p. T. (mq. 81,5), cantina p. interrato e 2 posti auto scoperti p. T. composto: ampio locale veterinario, w.c. finestrato con doccia e ambigetto. Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile all'aggiudicatario. Vincoli giuridici (vd. avviso 490 c.p.c.). 85000 2 27/05/2014 66000 Aggiudicata 66000 22,30% 33,08%	85000		2	27/05/2014	66000		66000	22,30%

Le unità risultano commerciabili secondo le norme del DPR 380/01 e della L. 122/10 s.m.i., con regolarizzazioni edilizie/catastali da eseguire, il cui costo presunto è indicato in relazione e nella stima.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, si è definito il più probabile valore di mercato unitario di 300 €/mq commerciali per il capannone, di 350 €/mq per il negozio e di 500 €/mq per i locali al P1, che portano ad un valore complessivo calcolato come segue:

Comune di Noventa Vicentina Destinazione Proprietà 1/1	Sup.comm. mq	Prezzo €/mq	Valore Complessivo €
CF Fg. 5 m.n. 447 sub 4			
Capannone - magazzino PT	1.306	€ 300,00	€ 391.800,00
Negozio PT	241	€ 350,00	€ 84.210,00
Centro estetico P1	276	€ 500,00	€ 138.000,00
Terreno m.n. 447 intera sup. cat.	3.150		
compresi nel valore di stima terreno, impianti fissi di base, sistemazioni esterne con aree manovra e parcheggi, event. edificabilità residua, etc.; <u>escluso</u> quanto nei beni mobili.			
VALORE fabbricati e terreno arr.			€ 614.000,00

metodo costi costruzione rif. CRESME arr.			€ 648.000,00
---	--	--	--------------

VALORE TOTALE fabbricato e terreno		media arr.	€ 631.000,00
---	--	------------	---------------------

Valore immobiliare: il valore attribuito al lotto 4 è di € 631.000,00 (seicentotrentunomila/00).

Adeguamenti e correzioni della stima: due diligence	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	€ 2.000,00
- APE: redatti, sub 5 (classe G) e sub 6 (classe E), validità fino al 20/1/2030	/
- stato di manutenzione e d'uso: necessita di interventi di manutenzione bagni PT, vetri rotti, copertura, ingresso scale e verifica infiltrazioni acqua, considerato nella valutazione.	/
- stato di possesso: sub 6 in uso a "--- Omissis ---" - contratto di locazione dal 1/10/03 6+6 anni canone mensile € 1.389,29 +IVA - riduzione per occupazione -10% arr	€ 14.000,00
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: no condominio	
VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni arr.	€ 615.000,00

Il valore complessivo di mercato dei beni lotto 4, al netto delle detrazioni sopra indicate, con regolarizzazioni a carico acquirente, è stimato in € 615.000,00 (seicentoquindicimila/00).

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

Confronto con trasferimenti pregressi: non significativo

Giudizio di vendibilità: modesta, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato.

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

STATO DI POSSESSO

Proprietà: "--- OMISSIS ---" in liquidazione ed in fallimento

Locazione: il m.n. 447 sub 6 al PT-1 è occupata da "--- Omissis ---" subentrata alla "--- Omissis ---" intestataria del contratto di locazione dal 1/10/03 6+6 anni (disdetta 12 mesi), registrato AE Vicenza 2 al n. 5756 priv. il 8/10/2003 - canone mensile attuale € 1.389,29 +IVA; la porzione rimanente (magazzino e negozio) è nella disponibilità della ditta proprietaria.

Comodato: /

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Sine titolo: /

Opponibilità (art. 2923 c.c.):

Il Borsino Immobiliare indica nel periodo 2019 per i negozi in Noventa Vic.na un Valore di Locazione medio di € 4,7 mensili a metro quadro e un prezzo di € 811/mq: il rendimento medio lordo risulta quindi pari a $4,7 \times 12 / 811 = 7\%$.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare ultimo disponibile indica Valori di mercato 830/1150 €/mq e Valori di Locazione €/mq netti mese da 5,80 a 7,80, con un valore rendimento medio pari a 8%.

Il rendimento medio lordo calcolato come media aritmetica tra i rendimenti Borsino Immobiliare e OMI risulta pari a 7,5%.

Per valutare se il canone è inferiore ad 1/3 si calcola: $7,50\% - (7,50 \times 1/3) = 5\%$, e di conseguenza l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione per contratti con prezzi convenuti con rendimento inferiore al 5%.

Il rendimento medio lordo della porzione immobiliare P1 locata al centro estetico, calcolato rapportando il canone annuo di locazione di € 16.671,48 al valore stimato dei beni di € 138.000,00, risulta pari al 12%; il contratto di locazione è quindi opponibile all'acquirente.

Nota: l'attuale utilizzatrice dei locali al piano primo al sopralluogo ha dichiarato che da ottobre 2017 non è stato pagato il canone di affitto.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: corte esclusiva del m.n. 447

Usufrutto, uso, abitazione: /

Servitù: /

Convenzioni edilizie: /

Vincoli storico-artistici: /

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: / **Prelazione**

agraria: trattasi di terreno produttivo.

Altri vincoli o oneri: /

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: l'immobile non fa 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.): /

Giudice D. Dott. GIUSEPPE LIMITONE

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

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore:

"--- OMISSIS ---" in liquidazione ed in fallimento proprietaria dal 12/3/2020 ad oggi
con atto del 12/3/2020 notaio D. Trentin n. 11353 rep., registrato a AE Vicenza il 16/3/2020 al N. 8610 serie 1T, atto di compravendita a seguito di estinzione di locazione finanziaria contro --- OMISSIS ---. sede Milano CF 00882980154, rif. a CF Fg. 5 m.n. 447 sub 5, sub 6 e sub 7 - beni lotto 4 di perizia.

Regime patrimoniale: srl

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

provenienza a “--- OMISSIS ---.”

proprietaria dal 11/9/2015 al 11/3/2020 con atto del 11/9/2015 De Costa Andrea n. 1031 rep., registrato presso l'AE di Milano 2 in data 28/9/2015 al n. 40045 serie 1T, atto di fusione di società per incorporazione con la società --- OMISSIS --- con sede in Vicenza cf --- Omissis ---

provenienza a “--- OMISSIS ---“ proprietaria dal 19/7/2005 al 10/9/2015

con atto del 19/7/2005 notaio G. Rizzi n. 100953 rep., registrato a Vicenza 1 il 21/7/2005 al n. 3671 Serie 1T, trascritto a Vicenza il 22/7/2005 ai nn. 19067/12042, compravendita contro --- OMISSIS --- con sede in Vicenza CF --- Omissis ---
contratto di locazione finanziaria immobiliare N. 75.5.4502 concedente --- Omissis --- utilizzatore --- Omissis ---

provenienza a “--- OMISSIS ---” proprietaria dal 30/3/2000 al 18/7/2005

- con atto di fusione in data 30/3/2000 notaio G. Rizzi n. 64081 rep., registrato AE di Vicenza1 il 4/4/2000 al N. 511 serie 1V pu., trascritto AE di Vicenza il 6/4/2000 ai nn. 7608/5487, atto di fusione per incorporazione della società “--- Omissis ---” società unipersonale con sede Vicenza CF --- Omissis ---, nella società “--- OMISSIS ---” sede Vicenza cf --- Omissis --- rif. a lotto 4 - Noventa (e a lotti 1A/1B – Vicenza)

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: /

Pignoramenti: nessuno

Elenco delle formalità che saranno cancellate: /

LOTTE

Opportunità di divisione in lotti: non opportuna
Composizione e valore: /

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: beni per intero
Separazione quota: /
Divisione totale: / Valore
quota: /

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

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: /.

Vicenza, maggio 2020

il perito arch. Scilla Zaltron



ALLEGATI:

- allegato 1 - visure catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco sub, aggiornati
- allegato 2 - pratiche edilizie aggiornate
- allegato 3 - APE
- allegato 4 - atto di provenienza.

vedasi anche allegati relazione di settembre 2019