

---

**TRIBUNALE DI VICENZA  
FALLIMENTI**

**Fallimento**

**--- Omissis ---**

sede in Sandrigo (VI), via Chilesotti c.n. 22 - CF/PIVA --- Omissis ---  
e

**del socio illimitatamente responsabile --- OMISSIS ---**

nato a Sandrigo il --- Omissis ---- CF --- OMISSIS ---

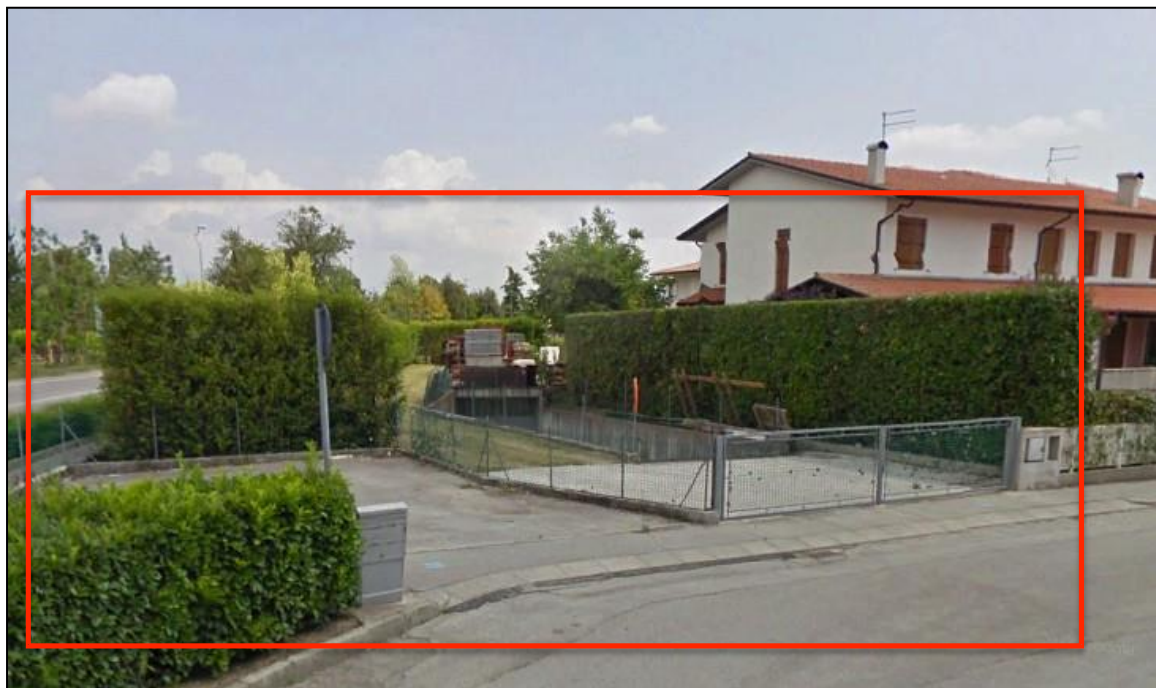
**N. Gen. Rep. 203/2019 Fall.**

**Giudice D. dott.ssa Silvia SALTARELLI**

**Curatore dott.ssa Federica Cascella**

f203.2019vicenza@pecfallimenti.it

**ELABORATO PERITALE - Lotto 1**



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



## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura n. 203/2019 R.G.

### FALLIMENTO --- Omissis --- e del socio illimitatamente responsabile --- OMISSIS ---

**Diritto** (pag. 3): Proprietà per 1/1 --- Omissis --- di --- Omissis --- & C. sede in Sandrigo (VI)  
**Bene** (pagg. 3-4): garage interrato e scoperto esclusivo, utilizzato come parcheggio, verde e deposito materiali; l'accessorio deve rimanere di pertinenza del fabbricato a schiera **m.n. 154** (prescrizione c.e. e agibilità).  
**Ubicazione** (pag. 3): Comune di Sandrigo (VI), via Chilesotti c.n. 22  
**Stato** (pagg. 4-6): sufficiente  
**Lotti** (pag. /): lotto 1  
**Dati Catastali attuali** (pag. 7): Comune Sandrigo CF Fg. 12, m.n. 154 sub 25  
**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. /): /  
**Irregolarità/abusi** (pag. 7 e 10): nessuna difformità sostanziale  
**Valore di stima** (pagg. 10-13): Valore di mercato al netto di adeguamenti € 50.000,00 - pronto realizzo € 42.500,00  
**Vendibilità** (pag. 13): modesta  
**Motivo** (pag. 13): domanda di mercato, caratteristiche, localizzazione  
**Pubblicità** (pag. 13): annuncio vendita legale, agenzie specializzate  
**Occupazione** (pag. 13): in uso alla società fallita  
**Oneri** (pag. 14): nessuno  
**Varie** (pag. /): /  
**APE** (pag. 7): non necessario, trattasi di garage  
**CDU** (pag. /): /

#### **Elenco delle formalità che saranno cancellate (pag. 15):**

Iscrizione ipoteca iscritta AE Bassano del Grappa il 22/11/19 ai nn. 11287/1826

#### **ALLEGATI:**

- allegato 1 - documentazione fotografica
- allegato 2 - estratto di mappa, visura, planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- allegato 3 - estratti pratiche edilizie, agibilità, dichiarazioni;
- allegato 4 - elenco sintetico delle formalità, titolo di provenienza.



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## QUESITO

Valutazione del comparto immobiliare intestato alla società --- Omissis ---. e del socio illimitatamente responsabile --- Omissis ---.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di perito estimatore del comparto immobiliare è stato depositato dal Curatore dott.ssa Federica Cascella e confermato dal Giudice D. dott.ssa Silvia Saltarelli il 29/1/2020.

Per eseguire le valutazioni richieste si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: per estratto di mappa, visure attuali e storiche, planimetria catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni e per verificare la regolarità catastale (visure dal 28/1/2020);
- Ufficio Tecnico del Comune di Sandrigo: documentazione urbanistica, pratiche edilizie e di agibilità, dichiarazioni di conformità degli impianti (accesso agli atti 3/2/2020; visione pratiche ed estratto copie prorogati dall'UT per emergenza sanitaria al 26/5/2020);
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Conservatoria: trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, provenienze (maggio 2020);
- agenzie immobiliari, tecnici e operatori locali.

Il primo sopralluogo è stato eseguito in data 29/1/2020, alla presenza del Curatore, del Cancelliere e del legale rappresentante della ditta fallita; un secondo sopralluogo per verifica è stato eseguito in data 8/6/2020 alla presenza del legale rappresentante della ditta fallita.

La scheda di valutazione è stata anticipata al Curatore il 30/3/2020.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

### Diritto:

**Piena Proprietà per 1/1** di --- Omissis ---. con sede in Sandrigo P IVA --- Omissis ---  
*ubicazione generale dei beni*



### Bene e ubicazione:

in Comune di Sandrigo, via Chilesotti c.n. 22, garage interrato di superficie lorda

Giudice D. Dott.ssa Silvia SALTARELLI  
Curatore dott.ssa Federica Cascella - Perito arch. Scilla Zaltron





Fallimento n. 203/2019 R.G. - Rapporto di valutazione - Lotto 1

complessiva di mq 169 ca e scoperto esclusivo di circa mq 879, in parte asfaltato e utilizzato come parcheggio e in parte a verde e per deposito materiali edili; i beni fanno parte di un complesso residenziale di villette a schiera denominato Residence Antares e costituiscono un accessorio che deve rimanere di pertinenza del fabbricato a schiera (prescrizione c.e. e agibilità).

**Caratteristiche zona:**

zona residenziale ovest rispetto al centro del Comune di Sandrigo, a fianco della SP248, limitrofa a zone residenziali e peep. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*ortofoto con individuazione dei beni*

**Principali collegamenti pubblici:** SP248 Vicenza-Marostica (0,8 km), A31 Casello di Dueville (4,5 km), ospedale di Sandrigo (1,3 km), centro di Sandrigo (1,1).

**Descrizione:**

Si tratta di un garage al piano interrato che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **169** ca, con scoperto esclusivo di circa mq **879**, in parte asfaltato e utilizzato come parcheggio, in parte pavimentato in cemento per consentire l'ingresso e in parte a verde; i beni fanno parte di un complesso di villette a schiera, denominato residence Antares costruito alla fine degli anni '80.



Giudice D. Dott.ssa Silvia SALTARELLI  
Curatore dott.ssa Federica Cascella - Perito arch. Scilla Zaltron



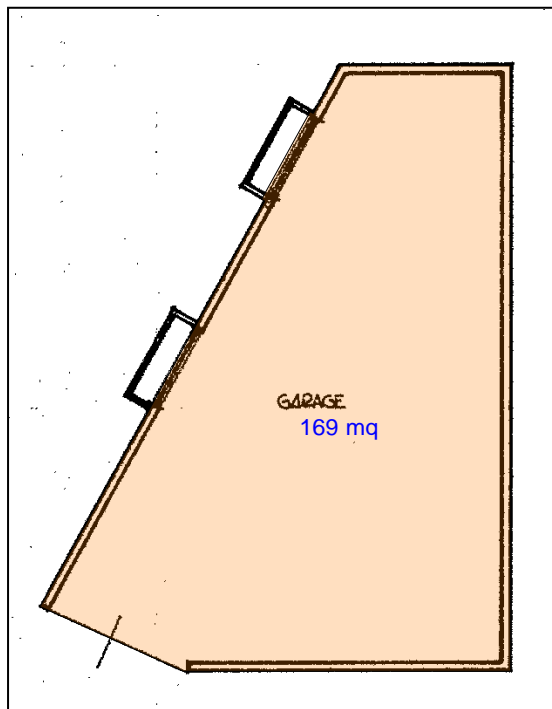
Fallimento n. 203/2019 R.G. - Rapporto di valutazione - Lotto 1

I beni si sviluppano ad est del complesso, verso la strada SP248 e hanno accesso dalla strada via Chilesotti al c.n. 22. Un cancello carraio in ferro affaccia sull'area scoperta pavimentata in cemento per la porzione di ingresso e sulla rampa carraia che porta al garage interrato; il resto dell'area, recintato da un muretto in c.a. con stanti e rete metallica, è tenuto a sterrato e utilizzato come deposito materiali edili.

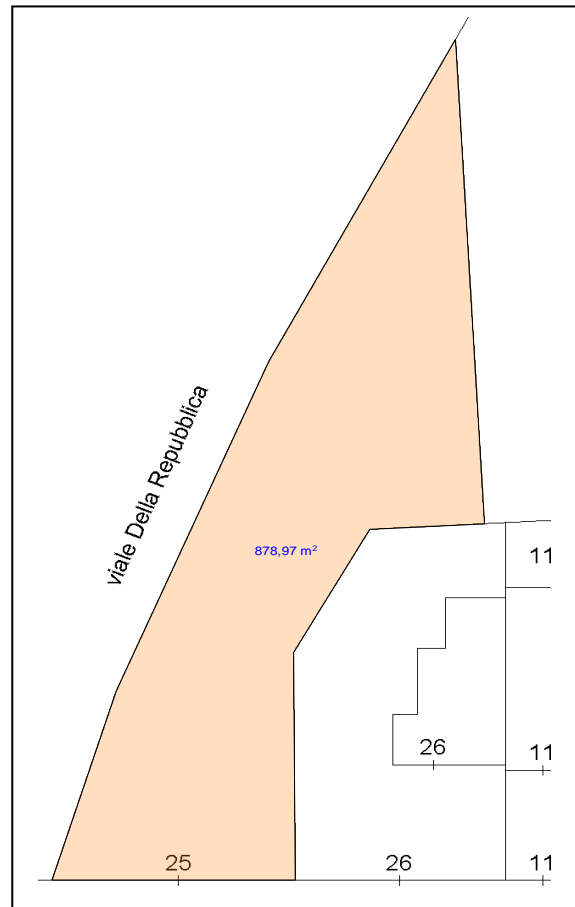
Accanto all'ingresso carraio, verso ovest si trova una porzione asfaltata esterna alla recinzione e utilizzata come parcheggio; ha accesso direttamente dalla strada pubblica e non è chiusa da cancello.

L'unità immobiliare m.n. 154 sub 25 è costituita da un unico locale con altezza interna di m 3,30 utilizzato dalla ditta fallita come deposito per attrezzature, materiale edile e automezzi. Il locale ha pareti in c.a. e soffitto in predalles; è chiuso da un portone in lamiera verniciata e presenta due bocche di lupo chiuse da serramenti in pvc. Il pavimento è in cemento liscio.

Presenta finiture e condizioni generali di manutenzione sufficienti.



planimetria garage e area scoperta



### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

Fondazioni:	continue in ca; condizioni: non verificabili.
Travi:	travi in c.a.; condizioni: non verificabili.
Solaio	/
Strutture verticali:	struttura portante in c.a.; condizioni: sufficienti.
Copertura:	copertura piana a lastre prefabbricate in ca predalles con sovrastante guaina e area verde; condizioni: non verificabili.
Pareti interne:	muratura in c.a.; condizioni: sufficienti, presenza di macchie di umidità e infiltrazioni sui muri di contenimento della rampa.
Pavim. esterna:	accesso in cemento, area tenuta a verde, porzioni asfaltate; condizioni: sufficienti.
Cancello:	carraio con apertura manuale.
Portone ingresso:	portone a doppia anta in lamiera verniciata; condizioni: sufficienti.
Pavim. interna:	cemento liscio; condizioni: sufficienti.

Giudice D. Dott.ssa Silvia SALTARELLI  
Curatore dott.ssa Federica Cascella - Perito arch. Scilla Zaltron



rampa di accesso all'interrato



garage



zona ad uso parcheggio



area scoperta

**IMPIANTI:**

- Idrico: tipologia: esterni a vista e irrigazione area verde, alimentazione diretta rete comunale; condizioni non verificabili; conformità non rintracciata.
- Elettrico: tipologia luce, tensione: 220V, in canalette esterne, lampade a neon a soffitto; dichiarazione conformità ditta Dal Lago F.lli snc 15/12/97
- Termico: unità priva di impianto di riscaldamento.

<b>DATI TECNICI</b>		<i>in base a dati catastali, pratiche ed. e misure di massima</i>		
<b>Destinazione</b>	<i>sup. lorda mq</i>	<i>H int m</i>	<i>rapp. mercantile</i>	<i>Sup comm. mq</i>
m.n. 154 sub 25 - garage P interrato	169,00	3,30	1,00	<b>169,00</b>
area scoperta	879,00			<b>30,00</b>
<b>TOTALE</b>				<b>199,00</b>

Sono compresi nella stima le sistemazioni esterne (recinzioni, pavimentazioni, rampa carraia, etc., e gli impianti fissi di base).

**Necessità di interventi manutentivi urgenti:**

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato degli immobili, il garage si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione generale; non sono state indicate al sopralluogo necessità di interventi di manutenzione urgenti.

Si segnala che su porzione dello scoperto e all'interno del garage vi sono materiali di vario genere (impalcature, lamiere, automezzi, ciclomotori, ecc).





Fallimento n. 203/2019 R.G. - Rapporto di valutazione - Lotto 1

**Certificazione energetica:**

Attestato di prestazione energetica APE non necessario (garage).

**STORIA CATASTALE****Dati catastali attuali:**

in ditta --- Omissis ---. sede Sandrigo - P.IVA --- Omissis ---- propr. 1/1

CF - Comune di Sandrigo, Fg. 12

**m.n. 154 sub 25**, via G. Chilesotti n. 10 p S1; cat. C/6, cl. 1, consist. 156 mq, sup. cat. 156 mq, R€ 290,04.

L'unità è parte di un complesso che insiste sul terreno m.n. 154, ente urbano di are 29.79.



estratto mappa catastale

**Confini:** in senso NESO secondo la mappa C.T. Fg. 12

- il terreno m.nn. 154 confina con: viale della repubblica, m.nn. 352-598-249-717.

L'unità immobiliare urbana m.n. 154 sub 25 confina secondo l'elaborato planimetrico prot. n. VI0108902 del 13/10/2016 con: via della Repubblica, m.n. 352, m.n. 154 sub 26 via Chilesotti.

**Variazioni storiche:**

il complesso residenziale è stato inserito in mappa con Tipo Mappale del 27/06/1989 n. 63335.1/1989 e il garage con Tipo Mappale del 17/4/96 n. 2050.1/1996.

**Conformità catastale: conforme**

La planimetria catastale depositata all'AE di Vicenza è conforme allo stato reale dei luoghi e non presenta difformità sostanziali per la rendita.

Si segnala che il numero civico indicato in visura non è aggiornato.

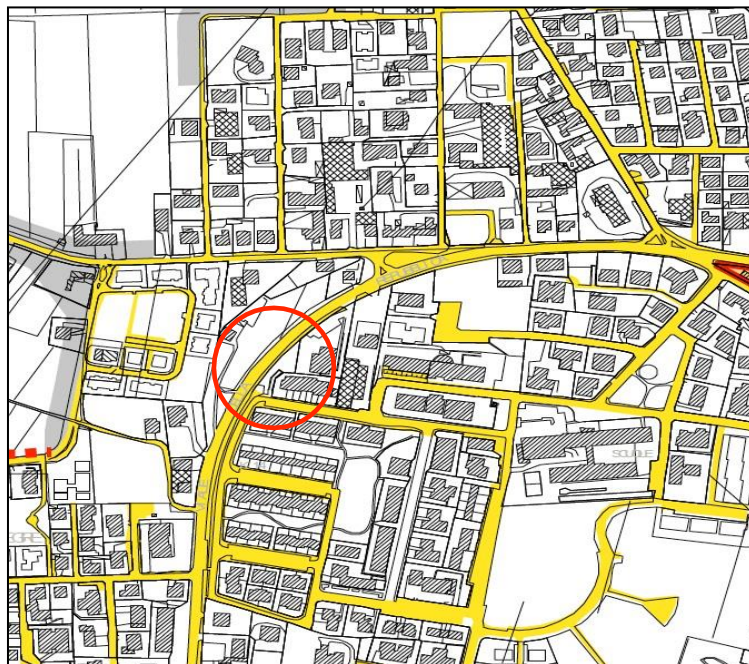
Spese tecniche e oneri presunti per la vendita

**€ 0,00****REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA****Titoli urbanistici:**Secondo il **PAT Piano di Assetto del Territorio** del Comune di Sandrigo, adottato con DCC n. 8 del 15/4/2009 e ratifica DGRV n. 3388 del 30/12/2010, pubblicata sul BUR n. 7Giudice D. Dott.ssa Silvia SALTARELLI  
Curatore dott.ssa Federica Cascella - Perito arch. Scilla Zaltron

Fallimento n. 203/2019 R.G. - Rapporto di valutazione - Lotto 1

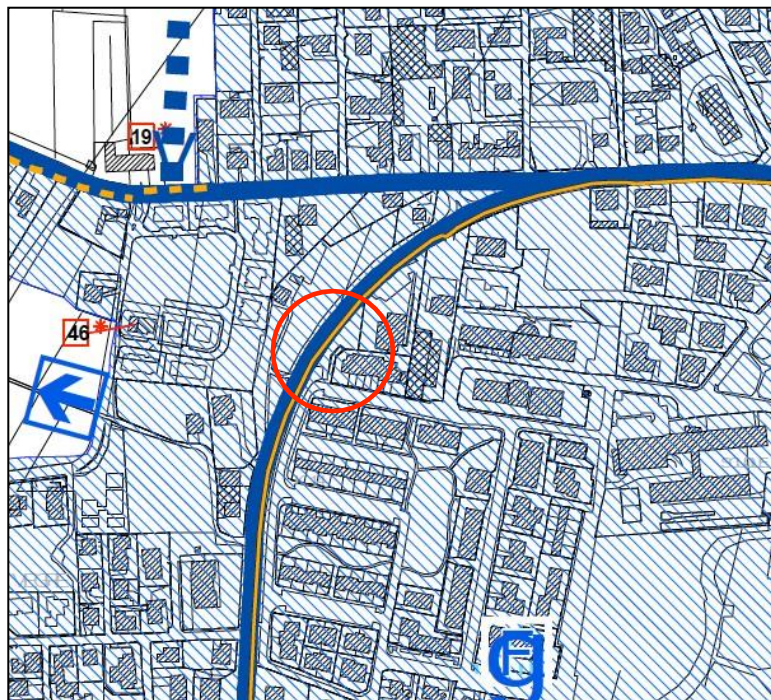
del 25/1/2011, e successiva variante (adeguamento alle disposizioni LR 14/2017) adottata con DCC n. 32 del 20/11/2019, il terreno che ricomprende i beni oggetto di stima ricadono nell'Ambito Territoriale Omogeneo ATO 1 - Sandrigo (art. 12 N.T.) con i seguenti dati

Elaborato 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale: nessun vincolo.



estratto dal PAT - elab. 1 Vincoli

Elaborato 4 – Carta della Trasformabilità e individuazione degli ambiti territoriali omogenei: in “Aree di urbanizzazione consolidata” (art. 14 N.T.); sul confine ovest sono indicati la viabilità provinciale e un percorso ciclo-pedonale e itinerario paesistico di progetto.



estratto dal PAT - elab. 4 trasformabilità

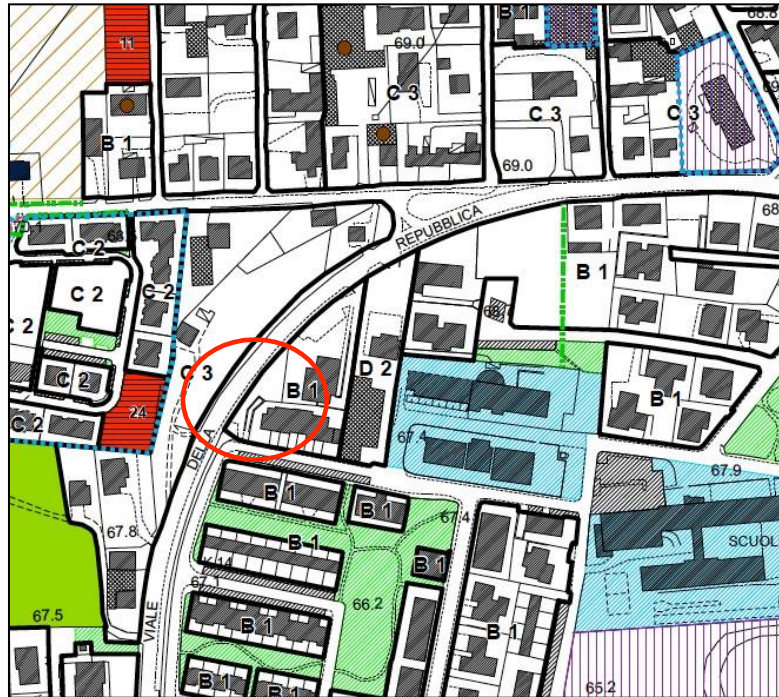
Giudice D. Dott.ssa Silvia SALTARELLI  
Curatore dott.ssa Federica Cascella - Perito arch. Scilla Zaltron





Fallimento n. 203/2019 R.G. - Rapporto di valutazione - Lotto 1

Secondo il **PI - Piano degli Interventi** vigente, approvato con DCC n. 49 del 27/7/2012 e smi, il terreno che ricomprende i beni oggetto di stima ricade in Zona "B1" tessuto residenziale omogeneo denso/rado (art. 24 N.T.O.).



estratto zonizzazione

#### **art 24 NTO - Zone B1, parametri urbanistici ammessi:**

##### tessuto residenziale omogeneo denso:

- è confermato il volume esistente, sono ammessi interventi fino a raggiungere l'indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 1,50$  mc/mq
- Altezza massima 3 piani fuori terra.

Sono ammessi parametri urbanistici diversi in applicazione della procedura di cui all'art. 6 della Lr. 11/04 accordo pubblico-privato.

##### tessuto residenziale omogeneo rado:

- è confermato il volume esistente, sono ammessi solo interventi in ampliamento degli edifici esistenti fino a raggiungere l'Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 1,00$  mc/mq.
- Non sono ammesse nuove costruzioni se non in ampliamento dell'esistente.

Sono ammessi parametri urbanistici diversi in applicazione della procedura di cui all'art. 6 della Lr.11/04, accordo pubblico-privato.

Considerati la superficie dell'intero lotto m.n. 154 e il volume già edificato, la capacità edificatoria risulta utilizzata.

#### **Pratiche edilizie:**

presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Sandrigo sono state messe a disposizione le seguenti pratiche edilizie relative al complesso e ai beni oggetto di perizia:

#### **A - Pratiche edilizie del complesso di villette a schiera**

##### **- Concessione Edilizia n. 202 del 16/11/1986**

intestata a --- Omissis ---

per la costruzione del complesso residenziale per n. 8 case a schiera

inizio lavori 21/4/87

atto d'obbligo con cui la ditta si impegna, con scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione, ad eseguire il marciapiedi di larghezza 1,5 m su tutto il fronte del lotto di proprietà e quello di proprietà di --- Omissis --- fino all'incrocio, a cedere al Comune le

Fallimento n. 203/2019 R.G. - Rapporto di valutazione - Lotto 1

opere di urbanizzazione realizzate e a collaudarle.

**Variante C.E. n. 210** del 29/6/1989

in data 20/4/90 con prot. n. 6859 proroga di 12 mesi del termine dei lavori relativa alla

CE n. 202 del 16/12/86 per le unità n. 1-4-5

fine lavori 15/6/90 (rif a 2 case a schiera n. 4 e 5)

**Certificato di Abitabilità n. 1658 del 13/7/90** (rif a 2 case a schiera n. 4 e 5)

- **Variante DIA n. prot. 847** del 29/4/03 n. pratica edilizia 03/0051/2003

intestata a --- Omissis ---

per opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e non modifichino la destinazione d'uso (completamento lavori di cui alla C.E. 202/86)

riferita ai m.nn. 154 sub 9/10

inizio lavori 19/5/03 – fine lavori 7/7/03

**Certificato di Agibilità provvedimento n. 2/2003 del 12/8/03**

B - Pratiche edilizie del garage interrato

- **Concessione Edilizia n. 95** del 4/7/94 con prescrizioni

intestata a --- Omissis ---

per la costruzione di un garage interrato di pertinenza di un fabbricato residenziale esistente

**PRESCRIZIONE: l'accessorio deve rimanere di pertinenza del fabbricato a schiera insistente sullo stesso mappale (n. 154 fg. 12).**

denuncia opere in ca al Genio Civile di Vicenza il 12/7/94 prot. CAEM n. 668

inizio lavori 1/9/94

**Variante con C.E. n. 181** del 17/8/95

fine lavori 1/9/97

certificato collaudo 24/7/96 depositato al Genio Civile di Vicenza il 25/7/96

certificato di regolare esecuzione del 22/12/97

Dichiarazione di conformità impianto elettrico in data 15/12/97 ditta Dal Lago F.lli snc di Sandrigo

**Certificato di Abitabilità n. 2429 del 15/4/98**

Nota: vi sono altre pratiche edilizie per interventi sulle case a schiera successive alla pratica principale, intestate ad altri proprietari e non di interesse per la presente relazione.

**Conformità urbanistico-edilizia:**

nessuna difformità sostanziale

Vi sono piccole differenze rispetto all'autorizzato che non eccedono la tolleranza di legge (art. 34 DPR 380/01).

**Abusi:** nessuno.

**Sanabilità e costi:** non risultano necessarie sanatorie

- spese tecniche presunte per regolarizzazione edilizia

**€ 0,00**

### VALORE E VENDIBILITA'

**Fonti di informazione:**

Sister - Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria di Vicenza), UTC di Sandrigo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, CCIAA-FIAP, borsino immobiliare.

**Metodo di valutazione:**

Per esprimere la valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco dei beni considerato anche il complesso immobiliare che comprende l'unità, comparato con i dati inerenti il valore di immobili raffrontabili, corretti in relazione all'area geografica e



Fallimento n. 203/2019 R.G. - Rapporto di valutazione - Lotto 1

urbanistica e ai prezzi attuali del mercato, per quanto rilevabile nell'attuale fase economica.

Il garage è ubicato nei pressi del centro di Sandrigo, in via Chilesotti, in zona residenziale e dotato di accesso autonomo.

L'immobile che comprende il bene oggetto di perizia è facilmente raggiungibile dalle principali arterie di distribuzione, presenta caratteristiche di livello ordinario come modalità costruttive e finiture, e condizioni di manutenzione generale discrete. Lo scoperto esterno permette una migliore fruibilità dei beni.

Il valore attribuito tiene conto di consistenza, epoca di costruzione, qualità delle strutture e delle finiture, destinazione d'uso, accessibilità e fruibilità, materiali, stato di manutenzione, ubicazione, comodità di accesso indipendente e considera che "l'accessorio deve rimanere di pertinenza del fabbricato a schiera insistente sullo stesso mappale" (prescrizione pratiche edilizie).

Sono compresi nella valutazione gli impianti e la sistemazione esterna.

La perizia è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza considerare eventuali difetti o vizi occulti.

Al sopralluogo non sono stati rilevati né sono stati indicati materiali costruttivi che richiedano interventi di bonifica.

Il prezzo medio richiesto per gli immobili in vendita in Sandrigo, comune di 8.432 ab. circa, è di € 1.239 ca al mq a maggio 2020, in aumento del 9,76% circa rispetto all'anno 2019 (dati statistici maggio 2019 - maggio 2020).



Si è proceduto per riferimento e riscontro prendendo in considerazione i seguenti dati:

- Borsino Immobiliare: quotazioni giugno 2020 immobili in Sandrigo, zona Semicentro, indica per autorimesse in buono stato un valore compreso tra 415 e 502 €/mq:

<b>Borsinoimmobiliare.it</b> Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali		Quotazioni & Rendimenti (giugno 2020)
Comune	Sandrigo	
Zona	Semicentro	





Fallimento n. 203/2019 R.G. - Rapporto di valutazione - Lotto 1

<b>Autorimesse (In buono stato)</b>	415	459	502	1,6	1,6	1,6	4,1%
<b>Box (In buono stato)</b>	415	459	502	1,6	1,6	1,6	4,1%
<b>Locali &amp; Negozi</b>	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz..
<b>Laboratori (In buono stato)</b>	337	388	439	2,4	2,4	2,4	7,3%
<b>Magazzini (In buono stato)</b>	251	286	321	1,6	1,6	1,6	6,6%
<b>Negozi (In buono stato)</b>	533	580	627	3,1	3,5	3,9	7,3%

- Borsa Immobiliare CCIAA-FIAIP: rif. anno 2018 (ultimo disponibile) per box singoli valori compresi tra € 8.500 e € 11.000:

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
<b>SANDRIGO</b>						
zona unica	1.250	1.600	475	650	8.500	11.000

- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate: non riporta per il Comune di Sandrigo nella zona centrale nel periodo 2<sup>a</sup> sem 2019, le quotazioni delle autorimesse. Sono indicate le quotazioni delle abitazioni in zona centrale a Sandrigo che riportano per le abitazioni civili in stato normale un valore compreso tra 1.100 e 1.300 €/mq. Considerati mercantili per vetustà del complesso (20/30 anni) e per garage, si può indicare una quotazione media per autorimesse di circa € 250-300/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2				
Provincia: VICENZA				
Comune: SANDRIGO				
Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO				
Codice di zona: B1				
Microzona catastale n.: 0				
Tipologia prevalente: Abitazioni civili				
Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1300	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1400	1700	L
Ville e Villini	OTTIMO	1350	1800	L

- ricerca di mercato principali agenzie immobiliari on line:

non risultano garage raffrontabili in vendita in zona Sandrigo nelle offerte di operatori e agenzie locali

- ricerca prezzi base d'asta - Tribunale dei Vicenza:

prezzi al mq per garage in Comuni in provincia di Vicenza, variabili tra 190 e 400 €/mq (Es. n. 214/06 rge Tribunale di Vicenza lotto 38; Es. n. 240/16 rge Tribunale di Vicenza lotto 5; Es. n. 304/2016 rge Tribunale di Vicenza; CP n. 27/2015 rg Tribunale di Vicenza; Fall n. 147/2016 rg Tribunale di Vicenza).

L'unità risulta commerciabile per le norme del DPR 380/01 s.m.i. e della L. 122/10.

Non è richiesto l'Attestato di prestazione Energetica.

Giudice D. Dott.ssa Silvia SALTARELLI  
Curatore dott.ssa Federica Cascella - Perito arch. Scilla Zaltron

Tenuto conto di quanto sopra riportato, si è definito il più probabile valore di mercato unitario pari a € 250/mq commerciali, che porta ad un valore complessivo calcolato come segue:

Immobili CF - Sandrigo - fg. 12	Sup. comm. mq	Valore U. €/mq	Valore Stima
m.n. 154 sub 25 garage e area scoperta	199,00		
<b>VALORE COMPLESSIVO arr.</b>		€ 250,00	€ 49.750,00
		Arr.	€ 50.000,00

**Valore immobiliare:** il valore attribuito è di € 50.000,00.

<u>Adeguamenti e correzioni della stima:</u> due diligence	
- oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	/
- oneri di regolarizzazione catastale:	/
- spese redazione APE <i>non necessario</i>	/
- stato di manutenzione e d'uso: sufficiente	/
- stato di possesso: occupato dalla proprietà	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso della proced. esecutiva	/
- spese condominiali insolute: non verificabili e comprese nella riduzione pronto realizzo	/
<b>VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni</b>	<b>€ 50.000,00</b>

#### Valore di pronto realizzo:

per l'ipotesi di vendita a breve termine viene indicato anche un "valore di pronto realizzo" determinato applicando una riduzione che considera la vendita senza garanzia per vizi e i tempi medi di vendita degli immobili nel periodo attuale:

- riduzione del valore per pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi: da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 15%	- € 7.500,00
<b>PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO</b>	<b>€ 42.500,00</b>

Il più probabile **valore di mercato dei beni**, al netto delle detrazioni indicate, è stimato in **€ 50.000,00**. Il **valore di pronto realizzo dei beni** è stimato in **€ 42.500,00** (quarantaduemilacinquecento/00).

**Confronto con trasferimenti pregressi:** non significativo

#### Giudizio di vendibilità: modesta

Si tratta di un bene che si colloca nella fascia medio-bassa di quelli in vendita nella zona, che ha una buona domanda perché vicina al centro e servita ma legata all'ambito locale. Visti l'attuale andamento del mercato, l'offerta di beni raffrontabili e le caratteristiche dell'immobile, si ritiene che la probabilità di vendita a prezzo di mercato sia modesta.

**Forme di pubblicità:** annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

#### STATO DI POSSESSO

**Debitore:** i beni sono di proprietà della ditta fallita che utilizza l'immobile come deposito di materiali edili.

**Locazione:** /



Fallimento n. 203/2019 R.G. - Rapporto di valutazione - Lotto 1

**Comodato: /**  
**Assegnazione al coniuge: /**  
**Affitto azienda: /**  
**Sine titolo: /**  
**Opponibilità (art. 2923 c.c.): /**

#### VINCOLI E ONERI

**Pertinenze:** area scoperta  
**Usufrutto, uso, abitazione: /**  
**Servitù:**  
**Convenzioni edilizie:** atto obbligo riportato nelle p.e. del complesso residenziale (concluso)  
**Vincoli storico-artistici: /**  
**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: /**  
**Prelazione agraria: /**  
**Altri vincoli o oneri: /**  
**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:**  
 Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: non indicate  
 Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non indicate  
 Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: /

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

#### TRASCRIPTIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Titolo di acquisto del debitore:**

--- OMISSIS ---, sede in Sandrigo - P.IVA --- Omissis ---- propr. 1/1  
 proprietaria dal 10/12/15 ad oggi  
 con atto del 10/12/15 n. 213314 rep notaio G. Fietta, registrato a Vicenza il 14/12/15 al n. 10584, non trascritto  
 atto di mutamento di denominazione di impresa da --- Omissis --- a --- OMISSIS ---, stessa sede in Sandrigo e stessa partita iva  
 rif. beni oggetto della presente perizia

**Regime patrimoniale:** S.a.s.

**Elenco precedenti proprietari nel ventennio:**

- provenienza a --- Omissis ---, sede in Sandrigo - P.IVA --- Omissis ---- propr. 1/1  
 proprietaria dal 26/4/11 al 9/12/15  
 con atto del 26/4/11 n. 12568 rep notaio A. Martini, registrato a Vicenza il 29/4/11 al n. 3202, trascritto AE Bassano del Grappa 3/5/11 ai nn. 3895/2651 e in data 27/5/11 ai nn. 4880/3344  
 atto di trasformazione societaria da --- Omissis --- di --- Omissis --- & C a --- Omissis ---  
 stessa sede in Sandrigo e stessa partita iva rif. beni oggetto della presente perizia

- provenienza a --- Omissis --- di --- Omissis --- & C, sede in Sandrigo - P.IVA --- Omissis ----  
 propr. 1/1  
 proprietaria dal 22/12/03 al 25/4/11  
 con atto del 22/12/03 n. 313 rep notaio A. Martini, registrato a Vicenza, trascritto AE Bassano del Grappa 20/1/04 ai nn. 747/547  
 atto di compravendita contro --- Omissis --- di --- Omissis --- e --- Omissis --- sede in Sandrigo, p. Iva 00269590246  
 rif. beni oggetto della presente perizia

Giudice D. Dott.ssa Silvia SALTARELLI  
 Curatore dott.ssa Federica Cascella - Perito arch. Scilla Zaltron





Fallimento n. 203/2019 R.G. - Rapporto di valutazione - Lotto 1

- provenienza a --- Omissis --- di --- Omissis --- e --- Omissis --- - p. Iva 00269590246  
 proprietaria dal 21/9/84 al 21/12/03  
 con atto del 21/9/84 n. 49710 rep notaio G. Feriani, registrato a Vicenza l'8/10/84 al n.  
 5420 a. pu, trascritto AE Bassano del Grappa 1/10/84 ai nn. 5462/4550, atto di  
 compravendita contro --- Omissis --- nato a Daimonville (USA) il --- Omissis --- e ---  
 Omissis --- nata a Dueville l'--- Omissis ---.  
 rif. CT terreno fg. 12 m.n. 154 di are 29.79

- provenienza a --- Omissis --- e --- Omissis ---  
 proprietari da 15/4/76 e 15/5/76 al 20/9/84  
 con atto di compravendita del 15/4-15/5/76 n. 18861 rep. e n. 19058 rep. notaio B.  
 Bertuzzo, reg. a Vicenza il 1/6/76 al n. 12547 a.pr., trascritti AE Bassano del Grappa  
 12/6/76 ai nn. 2540/2765  
 rif. CT terreno fg. 12 m.n. 154

#### **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

1) Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da **ruolo e avviso di addebito  
 esecutivo**, a favore **Agenzia delle Entrate – Riscossione** sede Roma, domicilio  
 ipotecario eletto a Vicenza, a firma Agenzia dell Entrate - Riscossione Roma in data  
 21/11/19 al n. 2941/12419 rep., iscritta AE Bassano del Grappa il 22/11/19 ai nn.  
 11287/1826

Importo ipoteca € 62.343,40 totale; Importo capitale € 31.171,70

Interessi /, spese /, Durata /

iscritta contro: --- OMISSIS ---. sede in SANDRIGO cf --- Omissis ---  
 riferita a Comune di Sandrigo (VI) C.F. Fg. 12 m.n. 154 sub 25

#### **Pignoramenti: nessuno**

#### **Elenco delle formalità che saranno cancellate:**

1) - Iscrizione ipoteca iscritta AE Bassano del Grappa il 22/11/19 ai nn. 11287/1826

#### **LOTTI**

**Opportunità di divisione in lotti:** non opportuna.

**Composizione e valore:** /

#### **COMODA DIVISIBILITA'**

**Giudizio:** beni per intero

**Separazione quota:** /

**Divisione totale:** /

**Valore quota:** /

#### **OSSERVAZIONI FINALI**

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:** /.

Vicenza, 10 luglio 2020

il perito arch. Scilla Zaltron

#### **ALLEGATI:**

allegato 1 - documentazione fotografica

allegato 2 - estratto di mappa, visura, planimetria catastale, elaborato planimetrico ed  
 elenco subalterni;

allegato 3 - estratti pratiche edilizie, agibilità, dichiarazioni;

allegato 4 - elenco sintetico delle formalità, titolo di provenienza.

Giudice D. Dott.ssa Silvia SALTARELLI  
 Curatore dott.ssa Federica Cascella - Perito arch. Scilla Zaltron

