

TRIBUNALE DI VICENZA

Fallimento

--- Omissis ---

Fallimento n. 35/2016

Giudice Delegato Dott. **Giulio Borella**

Curatore Dott. **Alberto Matteazzi**

ELABORATO PERITALE

- --- Omissis ---
- --- **Omissis** ---
- LOTTO 003 – Immobili in Cartura (PD), via Fernando Geremia, n.36
- --- Omissis ---
- --- Omissis ---
- --- Omissis ---
- --- Omissis ---

*Tecnico incaricato: dott. ing. Federico Di Felice
iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 1725 C.F.
DFLFR65P16L840B – P.IVA 02889030249*

*con studio in Vicenza, strada delle Cattane 17
telefono 0444/562661 fax 0444/281534
e-mail federico@studiodifelice.it*

Beni in Cartura (Padova), via Fernando Geremia, n.36

Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di edificio residenziale sito in Cartura (PD), via Fernando Geremia, n.36.

Trattasi di porzione di trifamiliare realizzata all'interno di una lottizzazione di tipo residenziale comprendente due edifici trifamiliari ed uno quadrifamiliare (rif. unità D del lotto 2 del PUA). L'unità, cha ha una superficie commerciale di 172,15 mq, è realizzata su due piani fuori terra, con il garage e la zona giorno posti al piano terra, la zona notte al piano primo e possiede un giardino che si estende su tre lati. L'unità risulta ultimata e si trova in uno stato sostanzialmente buono con un leggero degrado in alcune zone (garage e terrazzo) ed incuria nel giardino.

Identificato in catasto:

Fabbricato: partita intestata a --- Omissis ---, foglio 14, mappale 673, subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 142 mq, rendita 621,04 € , posta al piano T-1.

A.1. Box auto: Fabbricati: foglio 14 mappale 673, subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie catastale 23 mq, rendita 33,36 €, posto al piano T.

A.2. Area esterna: Area: foglio 14, mappale 696, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 237 mq, deduzione A35, reddito dominicale 1,92 €, reddito agrario 1,22 € per la quota di proprietà di 1/9.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Periferica residenziale a traffico locale con un buon numero di parcheggi.
Servizi della zona:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali ed agricole.
Collegamenti pubblici (km):	Autobus (1,0).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'edificio risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione derivante da Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo a favore di --- **Omissis** ---, **contro** --- **OMISSIS** ---, a firma del Giudice di Pace in data 23/11/2010 al n.

3716/10 iscritto a Padova in data 09/04/2013 ai nn. R.P. 1562 - R.G. 11874

Importo ipoteca: € 10.000,00

Importo capitale: € 4.296,60

Iscrizione derivante da Ipoteca Giudiziale – lodo arbitrale a favore di

--- **OMISSIS** ---, contro --- **OMISSIS** ---, a firma del

Tribunale di Padova in data 08/04/2013 al n. 2276 iscritto a Padova in data

11/04/2013 ai nn. R.P. 1601 - R.G. 12087

Importo ipoteca: € 14.000,00

Importo capitale: € 12.000,00

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trascrizione derivante da domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione a

favore di --- **OMISSIS** ---, contro --- **OMISSIS** --- e

--- **OMISSIS** ---, a firma del Tribunale di Padova in data 09/12/2013 al n. 3801

iscritto a Padova in data 16/01/2014 ai nn. R.P. 880 - R.G. 1162

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Annotazione a iscrizione – restrizione beni derivante da scrittura privata con
sottoscrizione autentica a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA**

S.C.R.L., contro --- OMISSIS ---, a firma del

notaio Agostini Roberto in data 01/12/2009 al n. 49170/13806 iscritto a Padova in
data 23/12/2009 ai nn. R.P. 10128 - R.G. 49393.

Annotazione a iscrizione – restrizione beni derivante da scrittura privata con
sottoscrizione autentica a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA**

S.C.R.L., contro --- OMISSIS ---, a firma del

notaio Agostini Roberto in data 18/02/2010 al n. 49571/14097 iscritto a Padova in
data 02/03/2010 ai nn. R.P. 1477 - R.G. 8026.

Annotazione a iscrizione – restrizione beni derivante da scrittura privata con
sottoscrizione autentica a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA**

S.C.R.L., contro --- OMISSIS ---, a firma del

notaio Gottardo Giorgio in data 12/04/2010 al n. 49735/13205 iscritto a Padova in data 20/04/2010 ai nn. R.P. 2806 - R.G. 15279.

Annotazione a iscrizione – restrizione beni derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L., contro --- OMISSIS ---**, a firma del

notaio Righetto Daria in data 18/04/2011 al n. 3524/1665 iscritto a Padova in data 10/05/2011 ai nn. R.P. 3123 - R.G. 18145. Valore degli immobili liberati € 80.000,00.

Annotazione a iscrizione – restrizione beni derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L., contro --- OMISSIS ---**, a firma del

notaio Righetto Daria in data 11/05/2012 al n. 4281/2089 iscritto a Padova in data 05/06/2012 ai nn. R.P. 2784 - R.G. 19304. Valore degli immobili liberati € 76.000,00.

Annotazione a iscrizione – restrizione beni derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L., contro --- OMISSIS ---**, a firma del

notaio Righetto Daria in data 27/08/2012 al n. 4449/2188 iscritto a Padova in data 17/09/2012 ai nn. R.P. 4480 - R.G. 31144. Valore degli immobili liberati € 81.000,00. **4.3. Giudizio**

di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'agibilità, interrotta a seguito di una richiesta di documentazione da parte del Comune, non risulta ad oggi completata e dunque è da ritenersi non valida.

Importo stimato per le spese tecniche, collaudi, richiesta agibilità, ecc.: € 5.000,00

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue (stimate) di gestione degli immobili:	N. D.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Fallimento --- Omissis ---.: attuale proprietario

7. PRATICHE EDILIZIE:

Piano di Lottizzazione (collaudo). Certificato di collaudo redatto dall'arch. Pietro Baldan in data 12-03-2010 e approvato con determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale n. 89 del 13/04/2010.

P.E. prot. 36 del 02/01/2007 per lavori di Costruzione di una casa trifamiliare, intestata alla ditta --- Omissis ---.

Denuncia di Inizio Attività n. I07/002 SDIA del 02/01/2007.

P.E. prot. 4807 del 09/07/2008 per lavori di Costruzione di una casa trifamiliare, aggiornamento elaborati, intestata alla ditta ATHOS Immobiliare s.n.c..

Denuncia di Inizio Attività n. I08/038 del 09/07/2008.

P.E. prot. 2292/2012 del 27/04/2012 per lavori di Costruzione di una casa trifamiliare, intestata alla ditta --- Omissis ---.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 12/023 del 27/04/2012.

Richiesta Certificato Agibilità parziale prot. 5918/2013 del 19/11/2013 per lavori di Costruzione

di una casa trifamiliare – lotto n. 2 centrale e Costruzione di una casa

quadrifamiliare – lotto 3.

Interruzione dei termini (sospensione agibilità) prot. 6228 del 03/12/2013.

Descrizione **unità immobiliare residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di edificio residenziale sito in Cartura (PD), via Fernando Geremia, n.36.

Trattasi di porzione di trifamiliare realizzata all'interno di una lottizzazione di tipo residenziale comprendente due edifici trifamiliari ed uno quadrifamiliare (rif. unità D del lotto 2 del PUA).

L'unità, che ha una superficie di 172,15 mq, è realizzata su due piani fuori terra, con il garage e la zona giorno posti al piano terra, la zona notte al piano primo e possiede un giardino che si estende su tre lati. L'unità risulta ultimata e si trova in uno stato sostanzialmente buono con un leggero degrado in alcune zone (garage e terrazzo) ed incuria nel giardino.

Identificato in catasto:

Fabbricato: partita intestata a --- Omissis ---, foglio 14, mappale 673, subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 142 mq, rendita 621,04 € , posta al piano T-1.

L'agibilità risulta non rilasciata.

L'unità immobiliare ha un'altezza variabile tra 240 e 270 cm.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano degli Interventi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.11 del 13/04/2016,

l'immobile ricade in zona T3/41 (tessuto consolidato) e all'interno di un PUA denominato Piano di Lottizzazione C2/3.

Destinazione	Parametro	Val. reale/potenziale	Coefficiente	Val. equivalente
--------------	-----------	-----------------------	--------------	------------------

Residenziale	Sup. commerciale	172,15	1,00	172,15
	Sup. commerciale	172,15		172,15

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: a platea, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: murature portanti in laterizio, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: c.a. e latero-cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: latero-cemento, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre e porte-finestre a battente, materiale: legno e vetro, protezione: scuri, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole, coibentazione: pannelli di polistirene e guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, spessore cm 25, rivestimento: cappotto di EPS spessore 8, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica (zona giorno e bagni), legno in listoncino multistrato (zona notte), condizioni: buone.
<i>Rivestimenti interni:</i>	materiale: intonaco di cemento e ceramica (bagni), condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno con serratura non blindato, condizioni: buone.

Scale: posizione: a rampa unica, rivestimento: legno, condizioni: buone.

Impianti:

Antenna: tipologia: terrestre logaritmica, condizioni: buone,
conformità:rispettoso delle vigenti normative.

Citofonico: tipologia: citofono, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle
vigenti normative.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di: tubi in ferro,
condizioni: buone, rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità:
rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi PVC, recapito: rete
comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità:
rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di:
tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle
vigenti norme.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone,
conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete: tubi in rame/PVC,
diffusione con termosifoni, conformità: rispettoso delle vigenti
normative.

Climatizzazione : tipologia: con una macchina esterna e due split interni, conformità:
rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

- A.1. Box auto:** Fabbricati: foglio 14 mappale 673, subalterno 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie catastale 23 mq, rendita 33,36 €, posto al piano T.
- A.2. Area esterna:** Area: foglio 14, mappale 696, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 237 mq, deduzione A35, reddito dominicale 1,92 €, reddito agrario 1,33 € per la quota di proprietà di 1/9.
-

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie convenzionale (commerciale) per il prezzo medio unitario riscontrato in zona, relativamente a beni immobili di caratteristiche analoghe. Sono state considerate la tipologia di struttura, il livello di finiture, le dotazioni e tipologia di impianti tecnici, lo stato di conservazione e manutenzione generale, l'ubicazione e la vetustà dell'immobile. E' stato tenuto conto altresì delle opere da eseguire per riparare il leggero degrado riscontrato. La presente stima tiene conto inoltre della necessità di provvedere alla stesura del completamento delle pratiche per l'ottenimento della agibilità.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Cartura, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, Ufficio tecnico del Comune di Cartura (PD), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Cartura e provincia. Operatori del settore, Imprenditori e costruttori operanti nella Provincia di Padova.

8.3. Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali:

Destinazione	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Residenziale	172,15	1.125,00	€ 193.668,75
- Valore corpo (compresi locali accessori e box interrato):			€ 193.668,75
- Valore complessivo intero:			€ 193.668,75

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 5.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

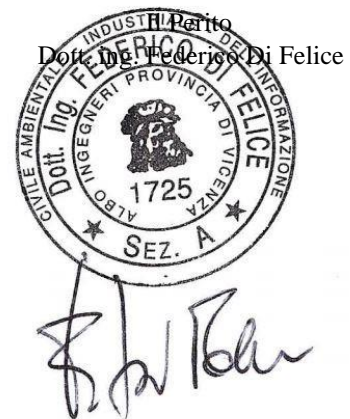
8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 188.668,75
--	---------------------

Vicenza, 10 Aprile 2017

ALLEGATI:

Ispezioni ipotecarie
 Estratto mappa, visure e planimetrie catastali
 Pratiche edilizie
 Documentazione fotografica



TRIBUNALE DI VICENZA

Fallimento

--- Omissis ---

Fallimento n. 35/2016

Giudice Delegato Dott. **Giulio Borella** Curatore
Dott. **Alberto Matteazzi**

ELABORATO PERITALE - INTEGRAZIONE

- LOTTO 003 – Immobili in Cartura (PD), via Fernando Geremia, n.36

*Tecnico incaricato: dott. ing. Federico Di Felice
iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 1725 C.F.
DFLFRC65P16L840B – P.IVA 02889030249*

*con studio in Vicenza, strada delle Cattane 17
telefono 0444/562661 fax 0444/281534
e-mail federico@studiodifelice.it*

Beni in Cartura (Padova), via Fernando Geremia, n.36

Lotto 003

Ad integrazione di quanto descritto nell'Elaborato peritale redatto in data 10 aprile 2017, con riferimento al lotto in oggetto si riporta la descrizione da aggiungere al termine del § 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA – pag. 19 ed al termine del § 7. PRATICHE EDILIZIE – pag. 26.

Di seguito la descrizione da aggiungere:

A.3. Area esterna: Area: foglio 14, mappale 673, sub. 1.

Vicenza, 18 Gennaio 2020

ALLEGATO:

Visura catastale Fg. 14, mapp. 696, sub. 1

