

TRIBUNALE DI VICENZA

Concordato preventivo

--- OMISSIS ---s.p.a

Concordato preventivo n. 21/2016

Giudice Delegato Dr.ssa **Silvia Saltarelli**

Commissario Dott. **Alberto Matteazzi**

ELABORATO PERITALE

- --- Omissis ---
- --- Omissis ---
- --- Omissis ---
- LOTTO 004 – Immobile in Roveredo di Guà (VR), viale Vicenza, n.12
- LOTTO 005 – Immobile in Rubano (PD),vicolo Camillo Cavour, n. 4
- LOTTO 006 – Immobile a Lavarone (TN), Via Trieste, n. 3/5 a

*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 Roveredo di Guà, viale Vicenza, n. 12

Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone industriale sito in Roveredo di Guà (VR), viale Vicenza, n. 12.

Trattasi di un fabbricato industriale di pianta quasi rettangolare inserito in un contesto industriale che insiste su di un lotto di circa 6.200,00 mq. L'edificio, ultimato nel 2006, è costituito da strutture verticali ed orizzontali in c.a. e struttura di copertura in tegoli in c.a.p.. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 3.100,00 e comprende inoltre un'area scoperta esclusiva all'interno del lotto attorno al capannone.

Identificato in catasto:

Fabbricato: partita intestata a --- Omissis ---, foglio 11, mappale 323, categoria D/1, rendita 9.782,00 €, posto al piano T.

- A.1. Area esclusiva esterna** Trattasi di area esclusiva esterna di circa mq 3.100,00 posta all'interno della recinzione del lotto e tutt'attorno al capannone, ad uso carico e scarico delle merci, parcheggio veicoli e deposito.
- A.2. Cabina Elettrica** Trattasi di piccolo edificio ad un piano ubicato nell'angolo nord-ovest del lotto e composto di tre locali tecnici di cui solo due sono di proprietà per una superficie pari a circa mq 15,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona industriale a basso traffico e con buon numero di parcheggi.

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Industriali e agricole.

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 volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, contro --- OMISSIS --- S.P.A.**, a firma del Notaio Itri Beniamino in data 22/06/2006 al n. repertorio 119971/18201 iscritto a Lonigo in data 11/07/2006 ai nn. R.P. 8747 - R.G. 34766.

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Si evidenziano alcune difformità rispetto allo stato autorizzato così riassunte:

- Sopra ai locali accessori sono stati realizzati dei locali (in struttura leggera) ad uso uffici.
- Su parte dell'area esterna, a nord, è presente una tettoia non autorizzata.

La cabina di trasformazione risulta priva di agibilità.

L'importo stimato per la rimozione e smaltimento delle suddette strutture e della regolarizzazione della cabina di trasformazione è pari a 13.500,00 €.

4.3.2. *Conformità catastale:*

La cabina di trasformazione non è stata accatastata.

Importo forfettario stimato per la regolarizzazione catastale: € 1.500,00.

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:**

--- Omissis ---: attuale proprietario.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. prot. n. 361 per eseguire un opificio modulare produttivo.

Concessione edilizia pratica n. 983 del 27/07/1999.

P.E. prot. n. 2264 per variante per variante alla concessione edilizia n. 983 del 27/07/1999.

Concessione edilizia pratica n. 1107 del 19/12/2002.

P.E. prot. n. 3025 del 29/10/2002 per la costruzione di un fabbricato industriale in variante alla concessione edilizia n. 983 del 27/07/1999.

Autorizzazione unica per insediamenti produttivi prot. n. 3669 del 20/12/2002.

Certificato di agibilità n. 983 del 02/01/2006.

P.E. prot. n. 1065 del 24/05/2004 per la realizzazione di una cabina di trasformazione MT/BT.

Permesso di costruire n. 1173 del 09/09/2004.

P.E. prot. n. 1146 del 27/04/2004 per la nuova cabina di trasformazione MT-BT per stabilimento produttivo.

Autorizzazione unica per insediamenti produttivi prot. n. 2393 del 12/10/2004..

Descrizione **unità produttiva** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone industriale sito in Roveredo di Guà (VR), viale Vicenza, n. 12.

Trattasi di un fabbricato industriale di pianta quasi rettangolare inserito in un contesto industriale che insiste su di un lotto di circa 6.200,00 mq. L'edificio, ultimato nel 2006, è costituito da strutture verticali ed orizzontali e copertura in c.a. e struttura di copertura in tegoli in c.a.p.. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 3.100,00 e comprende inoltre un'area scoperta esclusiva all'interno del lotto attorno al capannone.

Identificato in catasto:

Fabbricato: partita intestata a --- Omissis ---, foglio 11, mappale 323, categoria D/1, rendita 9.782,00 €, posto al piano T.

L'agibilità risulta rilasciata.

L'unità immobiliare ha un'altezza pari a circa 7,50 m.

Destinazione urbanistica:

Il Piano degli Interventi (PI) Vigente (4° Variante) classifica l'area su cui insiste l'immobile come: zona D1-Artigianale produttivo di completamento.

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

Produttivo, industriale	Sup. reale lorda	3.100,00	1,00	3.100,00
Area esclusiva esterna	Sup. reale lorda	3.100,00	1,00	3.100,00
Cabina elettrica	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
Sup. reale lorda		6.215,00		6.215,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai accessori interni: tipologia: latero-cemento, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: piana, materiale: c.a.p., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ad ante a ribalta, materiale: alluminio, protezione: assente parte alta con inferiate parte bassa, condizioni: discrete.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete.

Manto di copertura: materiale: c.a., coibentazione: assente, condizioni: discrete.

Pareti esterne: materiale: c.a., coibentazione: assente, condizioni: discrete.

Pavim. Interna: materiale: calcestruzzo lisciato, condizioni: discrete.

Pavim. Interna acc. interni: materiale: ceramica, condizioni: discrete.

Portone di ingresso: tipologia: a due ante apribili a libro, materiale: tipo sandwich, condizioni: discrete.

Impianti:

Antincendio:

tipologia: estintori portatili, condizioni: buone, conformità: da verificare.

Elettrico:

tipologia: con tubazioni a vista, tensione: 220V-380V, condizioni: discrete, conformità: da verificare.

Fognatura:

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

Idrico:

tipologia: con tubazioni incassate, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: non rilevabili, conformità: da verificare.

Termico:

tipologia: ventilconvettori e aerotermini, alimentazione: gas metano, condizioni: buone, conformità: da verificare.

SVALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

.

8.1. Criterio di Stima

Per la stima degli immobili è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie convenzionale 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, la dotazione e tipologia di impianti tecnici, lo stato di conservazione e manutenzione generale, l'ubicazione e la vetustà dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Verona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, Ufficio tecnico del Comune di Roveredo di Guà (VR), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di

Verona e provincia. Operatori del settore, Imprenditori e costruttori operanti nella

Provincia di Verona.

8.3. Valutazione

ID	Immobile	Superficie lorda	Val. mq.	Valore diritto e quota
A	Capannone industriale	3.100,00	€ 390,00	€ 1.209.000,00
A.1	Area esclusiva esterna	3.100,00	€ 30,00	€ 93.000,00
A.2	Cabina elettrica	A corpo	€ 7.000,00	€ 7.000,00
				€ 1.309.000,00

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 e/o catastale € 15.000,00 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: € 1.294.000,00

Vicenza, 05 Giugno 2017

ALLEGATI:

- Ispezione ipotecaria
- Documentazione catastale
- Pratiche edilizie
- Documentazione fotografica



Beni in Rubano, vicolo Camillo Cavour, n. 4

Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile residenziale sito in Rubano (PD), Vicolo Camillo Cavour, n. 4

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un edificio residenziale condominiale di due piani fuori terra composto da sette unità immobiliari ed un piano interrato. L'edificio è stato oggetto di un intervento di ampliamento e ristrutturazione ultimato nel 2002. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di 85,00 mq circa e al piano interrato dispone di un box auto avente una superficie lorda di circa 17,00 mq. L'unità risulta abitata e si trova in un ottimo stato di manutenzione

Identificato in catasto:

Fabbricati: partita intestata --- Omissis ---, foglio 4, mappale 1182, sub. 4, categoria A/2,

Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita 441,57 € posto al piano S1-1.

- A.1. Box auto:** Fabbricati: foglio 4 mappale 1182, subalterno 11, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 33,98 €, posto al piano S1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Zona residenziale a medio traffico e con scarso numero di parcheggi.
Servizi della zona:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziale.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'edificio risultava occupato in virtù del contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Padova il 31/05/2004 al n. 6472.

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: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: nessuna difformità*

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:

--- Omissis ---: attuale proprietario.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione del 20.03.1959 per la costruzione di una casa ad uso abitazione.

P.E. prot. n. 20231/99 per concessione edilizia in sanatoria per ampliamento di civile abitazione, varianti esterne e realizzazione di manufatti accessori.

Concessione edilizia pratica n. 318 del 05/01/2000.

P.E. prot. n. 5680 per l'esecuzione di lavori di ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato residenziale per il ricavo di sette unità.

Permesso di costruire n. 76/00 prat. 2000C024 del 16/10/2000.

P.E. prot. n. 17213 per la variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 76/00 prat. 2000C024 del 16/10/2000 per ampliamento e ristrutturazione fabbricato residenziale.

Permesso di costruire n. C0057/02 prat. 2002C47 del 07/11/2002.

Certificato di agibilità n. CF048/02 del 20/11/2002.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile residenziale sito in Rubano (PD), vicolo Camillo Cavour, n. 4

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un edificio residenziale condominiale di due piani fuori terra composto da sette unità immobiliari ed un piano interrato. L'edificio è stato oggetto di un intervento di ampliamento e ristrutturazione ultimato nel 2002. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di 85,00 mq circa e al piano interrato dispone di un box auto avente una superficie lorda di circa 17,00 mq. L'unità risulta abitata e si trova in un ottimo stato di manutenzione

Identificato in catasto:

Fabbricati: partita intestata --- Omissis ---, foglio 4, mappale 1182, sub. 4, categoria A/2,

Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita 441,57 € posto al piano S1-1

L'agibilità risulta rilasciata.

L'unità immobiliare ha un'altezza pari a circa 2,70 m.

Destinazione urbanistica:

Il Piano degli Interventi (PI) Vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.15 del

28/03/2017 classifica l'area su cui insiste l'immobile come: zona B1/46 (Residenziale di completamento).

Destinazione	Parametro	Val. reale/ potenziale	Coefficiente	Val. equivalente
Residenziale	Sup. commerciale	85,00	1,00	85,00
Box auto	Sup. commerciale	17,00	0,50	8,50
Sup. commerciale		102,00		93,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: Tipologia: a platea, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.

Strutture verticali: materiale: murature portanti in laterizio, condizioni: buone

Strutture orizzontali: materiale: latero-cemento, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: latero-cemento, condizioni: buone.

Scala condominiale: tipologia: a doppia rampa, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: finestre e porte-finestre a battente, materiale: legno e vetro, protezione: scuri, materiale: legno, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone

Manto di copertura: materiale: coppi, condizioni: buone.

<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica (zona giorno e bagni), legno (zona notte), condizioni: buone.
<i>Rivestimenti interni:</i>	materiale: intonaco di cemento e ceramica (bagni), condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portoncino blindato ad una anta, materiale: legno con serratura blindato, condizioni: buone.
<i>Scala condominiale:</i>	posizione: a doppia rampa, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Antenna:</i>	tipologia: terrestre, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: citofono, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di: tubi in ferro, condizioni: buone, rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi PVC, recapito: rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti norme.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete: tubi in rame/PVC, diffusione con termosifoni, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

- A.1. **Box auto:** Fabbricati: foglio 4 mappale 1182, subalterno 11, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 16 mq, rendita 33,98 €, posto al piano S1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima degli immobili è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie convenzionale 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, la dotazione e tipologia di impianti tecnici, lo stato di conservazione e manutenzione generale, l'ubicazione e la vetustà dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione

Stima sintetica comparativa:

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

Destinazione	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Residenziale	85,00	1.000,00	€ 85.000,00
Box auto	8,50	1.000,00	€ 8.500,00

- Valore complessivo intero:

€ 93.500,00

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 e/o catastale

€ 0,00

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:

€ 93.500,00

Vicenza, 05 Giugno 2017

Il Perito

Dott. ing. Federico Di Felice



A handwritten signature in black ink, appearing to read "F. Di Felice", written over the bottom portion of the professional seal.

ALLEGATI:

Ispezione ipotecaria

Documentazione catastale

Pratiche edilizie

Documentazione fotografica

Beni in Lavarone, via Trieste, n. 3/5 a

Lotto 006

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile commerciale sito in Lavarone (TN), via Trieste, n. 3/5 a.

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale inserito in un contesto residenziale. L'unità comprende anche una cantina di circa 14,00 mq al piano sottostrada e una corte esclusiva al piano secondo di circa 14,00 mq per una superficie commerciale complessiva di circa 90,0 mq.

Al piano sottostrada dispone di un box auto avente una superficie lorda di circa 16,00 mq.

L'unità risulta abitata e si trova in un ottimo stato di manutenzione.

Identificato in catasto:

Fabbricati: partita intestata a --- Omissis ---, Particella edificiale 1475, foglio 17, PM 4, sub. 4, categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie 84 mq, Rendita 382,18 €, posto ai piani S1-1¹.

A.1. Box auto: Fabbricati: Particella edificiale 1475, foglio 17, PM 7, sub. 7, categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie 20 mq, Rendita 19,83 €, posto ai piani S1.

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

¹. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona residenziale di tipo turistico-montana a basso traffico e con sufficiente numero di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare 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: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: nessuna difformità*

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:

--- Omissis ---: attuale proprietario.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. prot. n. 885/05 del 14/02/2005 per concessione edilizia per la costruzione di un immobile residenziale con 8 appartamenti.

Concessione edilizia pratica n. 885/05 del 25/10/2005.

P.E. prot. n. 3779/06 del 27/06/2006 per variante alla concessione edilizia per la costruzione di un immobile residenziale con 8 appartamenti.

Concessione edilizia pratica n. 3779/06 del 13/11/2006.

P.E. prot. n. 7161 del 18/12/2006 per variante alla concessione edilizia per la costruzione di un immobile residenziale con 8 appartamenti.

Denuncia di Inizio Attività n. 7161 del 18/12/2006.

P.E. prot. n. 4544 del 06/08/2007 per variante alla concessione edilizia per la costruzione di un immobile residenziale con 8 appartamenti.

Denuncia di Inizio Attività n. 4544 del 06/08/2007.

P.E. prot. n. 6447 del 26/10/2007 per variante alla concessione edilizia per la costruzione di un immobile residenziale con 8 appartamenti.

Denuncia di Inizio Attività n. 6447 del 26/10/2007.

P.E. prot. n. 6763 del 08/11/2007 per variante alla concessione edilizia per la costruzione di un immobile residenziale con 8 appartamenti.

Denuncia di Inizio Attività n. 6763 del 08/11/2007.

Certificato di Agibilità n. 7271/07 del 06/12/2007.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile commerciale sito in Lavarone (TN), via Trieste, n. 3/5 a.

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale inserito in un contesto residenziale. L'unità comprende anche una cantina di circa 14,00 mq al piano sottostrada e di una corte esclusiva al piano secondo di circa 14,00 mq per una superficie commerciale complessiva di circa 90,0 mq.

Al piano sottostrada dispone di un box auto avente una superficie lorda di circa 16,00 mq. L'unità risulta abitata e si trova in un ottimo stato di manutenzione

Identificato in catasto:

Fabbricati: partita intestata a --- Omissis ---, Particella edificiale 1475, foglio 17, PM 4, sub. 4, categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie 84 mq, Rendita 382,18 € posto ai piani S11-2.

L'agibilità risulta rilasciata.

L'unità immobiliare ha un'altezza pari a circa 2,40 m.

Destinazione urbanistica:

Il Piano Regolatore Generale (PRG) Vigente classifica l'area su cui insiste l'immobile come: zona

B Aree per insediamenti residenziali consolidate.

Destinazione	Parametro	Val. reale/potenziale	Coefficiente	Val. equivalente
Residenziale	Sup. commerciale	90,00	1,00	90,00
Box auto	Sup. commerciale	20,00	0,40	8,00
	Sup. commerciale	110,00		98,00

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 accessori interni:</i>	tipologia: latero-cemento, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale legno, condizioni: buone.
<i>Scala condominiale:</i>	tipologia: a doppia rampa, 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, 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 35, 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: portoncino blindato ad una anta, materiale: legno con serratura blindato, condizioni: buone.
<i>Scala condominiale:</i>	posizione: a doppia rampa, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
Impianti:	

Antenna:

tipologia: terrestre logaritmica e parabola, 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.

Termico:

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

Accessori:

A.1. Box auto:

Fabbricati: Particella edificiale 1475, foglio 17, PM 7, sub.

7, categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie

20 mq, Rendita 19,83 € posto ai piani S1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima degli immobili è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo,

moltiplicando la superficie convenzionale 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, la dotazione e tipologia di impianti tecnici, lo stato di conservazione e manutenzione generale, l'ubicazione e la vetustà dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione

Stima sintetica comparativa:

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

Destinazione	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Residenziale	90,00	2.050,00	€ 184.500,00
Box auto	8,00	2.050,00	€ 16.400,00

- Valore corpo (compresi locali accessori e box interrato): **€ 200. 900,00**

- **Valore complessivo intero: € 200. 900,00**

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 e/o catastale	€ 0,00
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:

€ 200.900,00

Vicenza, 05 Giugno 2017

Il Perito
Dott. ing. Federico Di Felice



A handwritten signature in black ink, appearing to read "F. Di Felice", written over the bottom part of the professional seal.

ALLEGATI:

Ispezione ipotecaria

Documentazione catastale

Pratiche edilizie

Documentazione fotografica