



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Fallimenti

G.E. Dott.ssa SARA PITINARI



**FALLIMENTO
N. 20/2016
LOTTO 4 CORPO A**

--- OMISSIS ---

Sede legale: --- Omissis ---- 6073 - Cornedo Vicentino (VI)

GIUDICE: Dott.ssa SARA PITINARI
CURATORE: Dott. ALESSANDRO CALDANA
ESPERTO: Arch. ALESSANDRA CASARI

SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO 4 - corpo A

Diritto: piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni

Bene: **CAPANNONE ARTIGIANALE CON UFFICI ED ABITAZIONE**

Ubicazione: Comune di Cornedo Vicentino, via Adone Perin

Stato: **IN COSTRUZIONE**

Lotto: 1

Dati Catastali attuali: Comune di Cornedo Vicentino (VI)

**a) Foglio 26 - mapp. 480 – prato arb. – sup. are 0,90 – deduz- A/2 – RD
3,93 – RA 2,56**

Irregolarità/abusi: -

Vendibilità: sufficiente

Pubblicità: annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani

Occupazione: **libero**

Titolo di occupazione: atto di compravendita

Valore di stima : di mercato **€ 300.100,00** - di pronto realizzo **€ 255.000,00**

Oneri: no

Varie: no

APE: no

RAPPORTO DI VALUTAZIONE CORPO A

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

BENE E UBICAZIONE: edificio artigianale composto da palazzina uffici ed abitazione in via Adone Perin località Tezzon a Cornedo Vicentino (VI)

DIRITTO: proprietà intestata per la quota di 1/1 alla --- Omissis ---

2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: Zona artigianale, servita da strada secondaria a traffico limitato con buona possibilità di parcheggio, ed immissione diretta sulla via principale che attraversa tutto il paese. Gli insediamenti principali sono Malo Schio, Thiene, Marostica, Valdagno; il completamento del casello autostradale della Pedemontana Veneta, alla confluenza tra la S.P. 124 Priabonese e la S.P. 246 Valdagnese, accentuerà l'importanza strategica della collocazione del comune di Cornedo.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

A. L'immobile non è ancora allibrato nei registri immobiliari del NCEU, allo stato attuale è

Identificato C.T. del Comune di Cornedo Vic.no al:

Foglio 26 - mapp. 480 – prato arb. – sup. are 0,90 – deduz- A/2 – RD 3,93 – RA 2,56

Dati derivati da frazionamento del 29.06.2006 prot. n. VI0140566 in atti dal 29.06.2006 al n. 140566.1/2006. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg 26 mapp. 403 e sono stati variati i seguenti immobili: fg 26 mapp. 481



Aerofotogrammetria



Estratto dalla planimetria catastale

4. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il fabbricato costituisce la parte centrale di un complesso di tre unità artigianali.

Il piano terra è composto da: **locale adibito alle attività produttive, lo spogliatoio, bagno con antibagno, l'autorimessa e il vano scala.**

Al primo piano sono previsti: **gli uffici amministrativi, il ripostiglio, il bagno con antibagno.**

Al piano secondo è prevista l'unità residenziale composta da: **ingresso su zona giorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, ripostiglio e bagno.**

LOCALI	SUPERFICIE	ALTEZZA INT.	VOLUME	PIANO	DESTINAZIONE
produttivo	413,22	10	4132,2	terra	artig
spogliatoio	18,11	3	54,33	terra	artig
anti wc	1,75	3	5,25	terra	artig
wc	2,18	3	6,54	terra	artig
	435,26		4198,32		
<i>autorimessa</i>	28,5	3	85,5	<i>terra</i>	<i>resid</i>
<i>vano scale</i>	7	6	42	<i>p+s</i>	<i>resid</i>
	35,5		127,5		
ufficio	20,27	3	60,81	primo	artg
rip	3,3	3	9,9	primo	artg
wc	3,09	3	9,27	primo	artg
ufficio	32,03	3	96,09	primo	artg
	58,69		176,07		
<i>camera</i>	19,37	3	58,11	<i>secondo</i>	<i>resid</i>
<i>camera</i>	16,42	3	49,26	<i>secondo</i>	<i>resid</i>
<i>bagno</i>	5,99	3	17,97	<i>secondo</i>	<i>resid</i>
<i>corridoio</i>	8,91	3	26,73	<i>secondo</i>	<i>resid</i>
<i>rip</i>	2,49	3	7,47	<i>secondo</i>	<i>resid</i>
<i>cuc/sogg</i>	43	3	129	<i>secondo</i>	<i>resid</i>
	96,18		288,54		

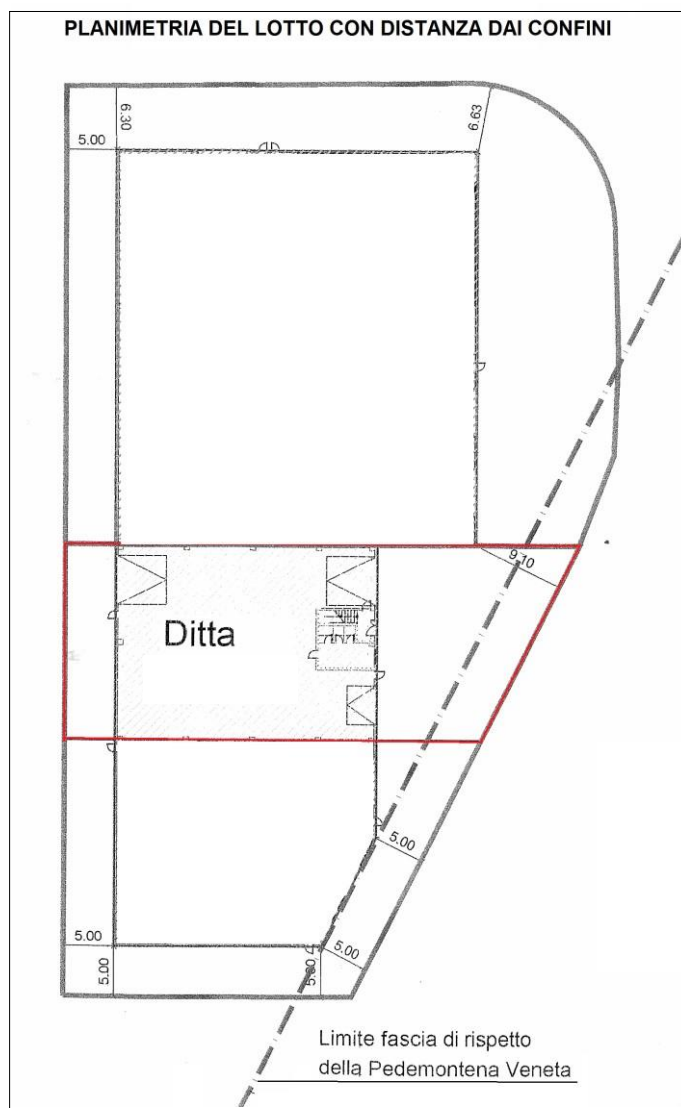
SUPERFICIE ARTIGIANALE MQ. 493,95

SUPERFICIE RESIDENZIALE MQ. 131,68

La struttura verticale è realizzata in pilastri di calcestruzzo precompresso, solai interpiano in laterocemento, copertura con struttura in calcestruzzo precompresso, tamponamenti in pannelli coibentati prefabbricati.

Il vano scala è in calcestruzzo ed è, allo stato attuale, al grezzo, così come tutta la parte relativa agli uffici ed all'abitazione nei quali sono state realizzate solo alcune pareti divisorie interne, privo di intonaco sia le pareti che i soffitti.

Esternamente si presenta intonacato al civile munito di serramenti esterni in alluminio con taglio tecnico e vetrocamera, I portoncino di ingresso, portoni di accesso al capannone e lucernari in copertura. La pavimentazione del capannone è in cemento liscio, l'**area esterna** risulta

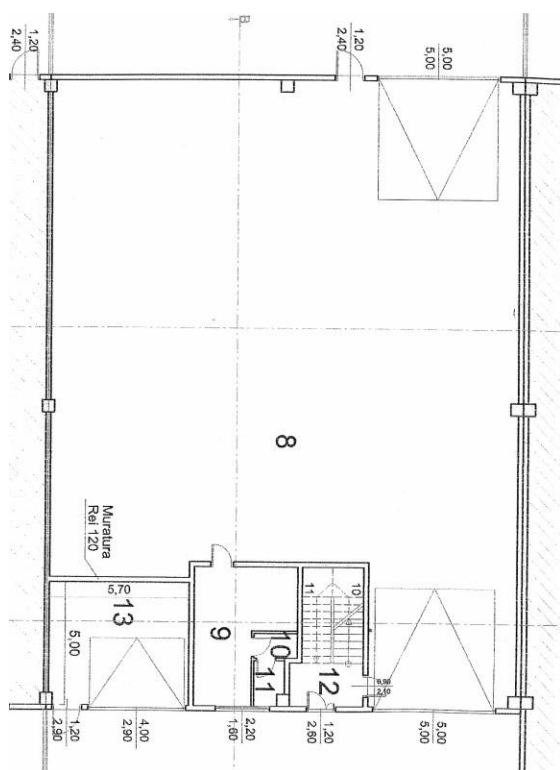


pavimentata in battuto di cemento ed è dotata di impianto fognario con pozzetti di raccolta acque meteoriche.

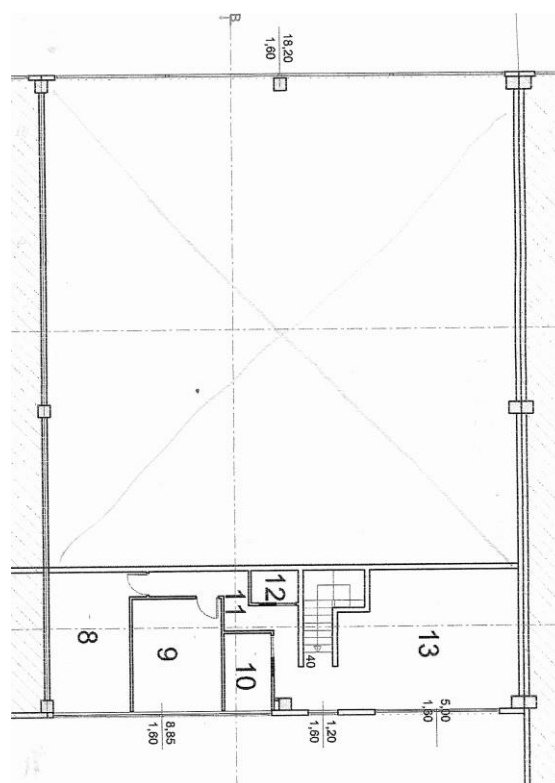
Il lotto è interamente recintato: sul fronte con muretto in calcestruzzo con sovrastante recinzione in acciaio zincato, sul retro da muretto con rete plasticata.

La superficie esterna di pertinenza antistante il fabbricato è di circa **mq 290,00**, mentre quella sul retro è di circa **mq 100,00**.

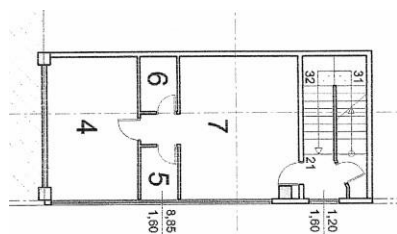
5. PIANTE DI PROGETTO



PIANO TERRA - PROGETTO

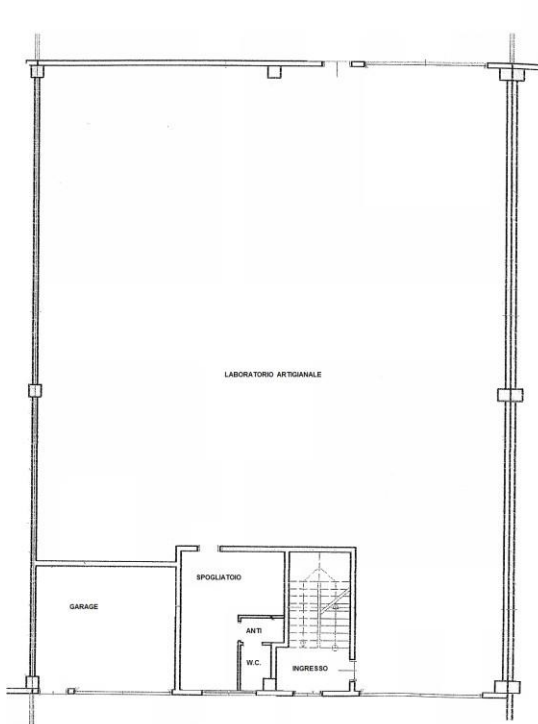


PIANO SECONDO - PROGETTO

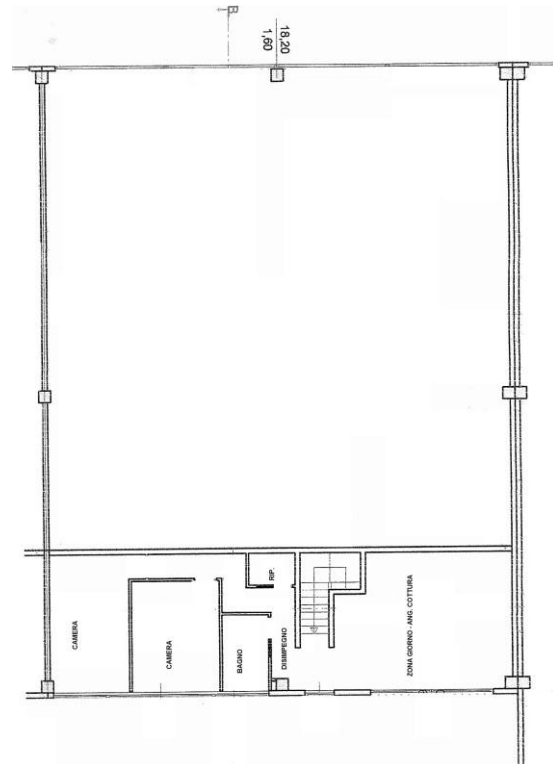


PIANO PRIMO - PROGETTO

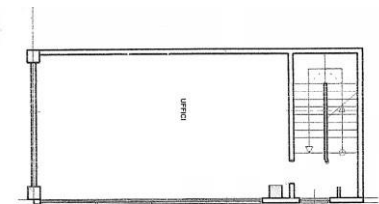
6. RILIEVO STATO ATTUALE



PIANO TERRA – STATO ATTUALE



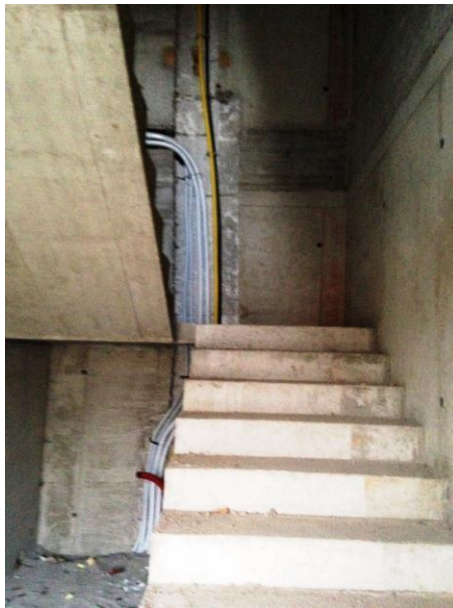
PIANO SECONDO- STATO ATTUALE



PIANO PRIMO STATO - ATTUALE

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

APE non determinabile in quanto unità immobiliari prive di impianti.



8. STATO DI POSSESSO DEL BENE, ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta **LIBERO- IN COSTRUZIONE**

ATTUALE PROPRIETARIO:

- --- **OMISSIS** --- (dal 22.04.2008 da oggi) sede in Cornedo Vicentino C.F. 03470240247 in forza di atto di conferimento in società del 22.04.2008 n. rep. 35928/9448 del notaio Carlo Sapienza di Arzignano, trascritto in data 08.05.2008 ai nn.10115 R.G.e n. 6471 R.P.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- --- **OMISSIS** --- (dal 25.07.2007 al 22.04.2008) nato il --- Omissis --- a Valdagno C. fisc. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà della quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita a firma del Segretario Comunale di Cornedo Vicentino del 25.07.2007 rep. 1352, trascritto il 09.08.2007.
- **COMUNE DI CORNEDO VICENTINO** (dal 29.09.2006 al 25.07.2007) proprietario per 1/1 in forza di frazionamento del 29.06.2006 prot. VI140566 in atti dal 29.06.2006
- **COMUNE DI CORNEDO VICENTINO** (dal 06.06.2005 al 29.09.2006) proprietario per 1/1 in forza di frazionamento del 06.06.2005 prot. VI012224 in atti dal 06.06.2005
- **COMUNE DI CORNEDO VICENTINO** (dal 07.04.2003 al 06.06.2005) proprietario per 1/1 in forza di atto di compravendita del 07.04.2003 prot. 162189 in atti dal 16.05.2003 rep. 734 a firma del Segretario generale del Comune di Cornedo Vicentino registrato a Valdagno al volume 1 n. 286 del 22.04.2003
- --- **Omissis** ---, --- **Omissis** ---, --- **Omissis** --- (dal 01.06.1993 al 07.04.2003) proprietarie per la quota di ¼ ciascuna in forza di denuncia nei passaggi per causa morte del 01.06.1993
- --- **OMISSIS** --- nato a Cornedo Vicentino il --- Omissis --- (dal 31.12.1974 -imp. meccanografico al 01.06.1993)

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Iscrizioni:**

- **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'** del 22.04.2008 n. rep. 35928/9448 del notaio Carlo Sapienza di Arzignano, trascritto in data 08.05.2008 ai nn.10115 R.G. e n. 6471 R.P. a favore di - -- **OMISSIS** --- sede in Cornedo Vicentino C.F. 03470240247 contro --- **OMISSIS** --- nato il --- Omissis --- a Valdagno C. fisc. --- **OMISSIS** --- relativamente ai beni individuati tutte le unità immobiliari per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- **IPOTECA VOLONTARIA del 17.05.2010 nn. 11525/2325** per concessione a garanzia di apertura di credito Capitale euro 600.000,00 Totale euro 1.020.000,00 durata 1 anno e 7 mesi, atto a firma del notaio Carlo Sapienza di Arzignano rep. n. 37278/10458 a favore di **CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO** C.fisc. 00275710242 sede di Brendola (VI) contro --- **OMISSIS** --- in qualità di **debitore ipotecario**, con sede a Cornedo Vicentino e **COSTRUZIONI** --- **OMISSIS** --- **SRL** in qualità di **terzo datore di ipoteca**, relativamente a tutte le unità immobiliari per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- **IPOTECA GIUDIZIALE del 21.10.2013 RG 17693 RP 2604** derivante da decreto ingiuntivo del 09.03.2013 rep. 3066/2013 a firma del Tribunale di Vicenza capitale euro 416.112,65 totale euro 500.000,00 a favore di **CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO SCPA** c. fisc. 00275710242 sede di Brendola contro **COSTRUZIONI** --- **OMISSIS** --- **SRL** sede di Cornedo Vicentino relativamente a tutte le unità immobiliari oltre che a quelle con diritto di proprietà per la quota di 1/1
- **IPOTECA GIUDIZIALE del 10.10.2013 RG 17147 RP 2524** derivante da decreto ingiuntivo del 01.10.2013 rep. 2865/2013 a firma del Tribunale di Vicenza capitale euro 124.795,28 totale euro 200.000,00 a favore di **BANCO POPOLARE S.C.** c. fisc. 03700430238 sede di Verona contro **COSTRUZIONI** --- **OMISSIS** --- **SRL** sede di Cornedo Vicentino relativamente a tutte le unità immobiliari oltre che a quelle con diritto di proprietà per la quota di 1/1

- **SENTENZA DI FALLIMENTO** in data 08.11.13 n. 20/16 R.S. e 20 /16 R.F. a firma del Tribunale di Vicenza sezione fallimentare, della --- Omissis --- con sede legale in via G. Pascoli 45/A a Cornedo Vicentino (VI)

10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Servitù:	nulla
Usufrutto, uso e abitazione:	nulla
Convenzioni edilizie: Vincoli storico artistici:	nulla
Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:	nulla
Prelazione agraria:	nulla
Altri vincoli:	nulla

11. SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Oneri condominiali e arretrati negli ultimi 2 anni	-
Oneri condominiali e arretrati negli ultimi 2 anni (comprensivi di pregressi)	-
Spese ordinarie annue di gestione o manutenzione	-

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

Si tratta di edificio artigianale disposto su tre piano fuori terra composto al piano terra da laboratorio e servizi, al piano primo da uffici e al piano secondo da unità residenziale. Allo stato attuale il fabbricato è ancora in costruzione.

Vendibilità: DISCRETA nonostante l'ampia disponibilità di fabbricati artigianali già completati presenti nella zona, l'immobile in questione ha l'attrattiva di un costo basso con la possibilità di personalizzazione delle finiture ed impianti. Anche la presenza dell'unità residenziale al piano secondo (es. abitazione di custode) potrebbe aggiungere attrattiva all'immobile.

13. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 0929 rilasciato in data 26.11.2008** a seguito di istanza SUAP presentata in data 22.08.2007 al prot. 15345 dalle ditte --- Omissis ---,

--- Omissis --- e **IMPRESA EDILE --- OMISSIS ---** per la costruzione di tre fabbricati ad uso artigianale e residenziale nell'area al fg. 26 mapp.393, 419, 439, 445, 452, 459 e 480.

Ad oggi l'immobile risulta privo del previsto **Certificato di Agibilità**, in quanto i lavori sono ancora da completare e quindi mai richiesto dagli aventi diritto.

CONFORMITA':

Dall'analisi della documentazione urbanistico - edilizia, in seguito alla verifica dello stato dei luoghi, il fabbricato risulta sostanzialmente conforme agli elaborati di progetto.

Si evidenzia che per ottenere l'agibilità dell'immobile dovrà essere presentata **Pratica per completamento Lavori**. Gli onorari tecnici per la pratica sono quantificati nel complessivo dei lavori da eseguire a carico della parte acquirente - assegnataria

Con la presentazione della pratica edilizia per il completamento dei Lavori dovrà essere redatta la planimetria catastale. Anche per questa pratica, onorari tecnici sono quantificati nel complessivo dei lavori da eseguire a carico della parte acquirente – assegnataria.

14. METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale del bene, quindi del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del raffronto con metodologia di stima a confronto. Trattasi quindi della sintesi di una indagine sul mercato di capannoni artigianali e laboratori, praticata in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame, tenendo presente lo stato di manutenzione, localizzazione, consistenza e superficie.

Dalla ricerca condotta presso gli operatori del settore del contesto locale si rileva che i prezzi sono ancora in lieve diminuzione, ciò dovuto al fatto dell'ampia offerta per immobili di questa tipologia e allo stato di stasi generale del mercato immobiliare.

Il completamento del casello autostradale della Pedemontana Veneta, alla confluenza tra la S.P. 124 Priabonese e la S.P. 246 Valdagnese, potrebbe però portare nuovo interesse nella zona proprio per l'importanza strategica della collocazione del Comune di Cornedo.

La tipologia artigianale dell'immobile, la presenza di uffici al piano primo e dell'abitazione al piano secondo, si presta ad un variegato grado di differenziazione delle finiture, delle tecnologie e degli

impianti. Elementi positivi sono la localizzazione e la dimensione media del capannone; lo stato al “grezzo” è quindi un elemento di pregio per la commerciabilità del bene perché abbassa il prezzo e consente finiture personalizzate.

15. VALORE E VENDIBILITA' e UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo, quest'ultima, un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto al fine di consentirne la vendita. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

16. DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima è il valore di mercato, è definito come segue:

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

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

I dati tecnici utilizzati nella presente relazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- atti compravendita
- visure catastali dei beni oggetto di fallimento;
- ispezioni ipotecarie;
- accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cornedo Vicentino;

17. DUE DILIGENCE

Il processo di *due diligence* prevede l'analisi delle condizioni di un bene – normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare – oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Lo scopo delle analisi svolte durante la *due diligence* è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

18. ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente Relazione di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

19. MISURAZIONI IMMOBILIARI

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", IV Edizione di Tecnoborsa 2012.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la SEL (Superficie Esterna Lorda) dell'immobile che comprende lo spessore dei muri esterni liberi, 1/2 di quelli condivisi con altri fabbricati e tutta la superficie interna tra questi compresa.

20. INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE MIGLIOR USO

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L'*highest and best use (HBU)*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra gli stessi valori prospettati per un immobile.

L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (residenziale), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

21. VALUTAZIONE DEL BENE

Nella congiuntura economica rilevata, le valutazioni per il nuovo, per questo segmento di mercato (capannoni artigianali/industriali) sono comprese in una forbice di valori tra **euro/mq 380,00 e euro/mq 485,00** con una punta massima di **euro/mq 670,00**. Per quanto riguarda le unità residenziali si va da un valore minimo di **euro/mq di 1100,00** fino al un massimo di **euro/mq di 1.350,00**. **Questi valori si riferiscono ad immobili finiti ed agibili.** Dalla verifica di quanto

esaminato e sopra descritto quindi il **valore dell'immobile finito ed agibile** può essere sintetizzata nel seguente modo:

Destinazione	Sup. equivalente	valore unitario (€/mq)	Valore equivalente
CAPANNONE	495,00	€ 430,00	212.850,00
UFFICI	60,00	€ 550,00	33.000,00
RESIDENZA	130,00	€ 1.200,00	156.000,00
AREA ESTERNA	390,00	€ 80,00	31.200,00
TOTALE	1.075,00		433.050,00

OPERE EDILI E IMPIANTISTICHE

completamento abitazione	euro 30.000,00
completamento zona uffici	euro 25.000,00
completamento laboratorio	euro 50.000,00
rivestimento e parapetti scala	euro 15.000,00
TOTALE opere di completamento	euro 120.000,00

SPESE TECNICHE

Accatastamento	euro 2.000,00
Pratica edilizia	euro 10.000,00
Conformità impianto elettrico	euro 3.000,00
Conformità impianto Idraulico	euro 3.000,00
TOTALE spese tecniche	euro 18.000,00

Il valore del fabbricato allo stato attuale è dato da:

euro 433.050,00 – euro 138.000,00 = euro 295.05,00 (immobile al grezzo)

Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della stima	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese tecniche per adeguamento pratiche edilizie/catastali	Nessuna

VALORE DI MERCATO DEI BENI	€ 295.050,00
Adeguamenti e correzioni della stima:	
Riduzione rispetto al valore di mercato che renda comparabile e competitivo, l'acquisto in sede giudiziale, rispetto all'acquisto nel libero mercato (tra il 15 e il 30%) riduzione applicata del 15%	€ 44.257,50
PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO	€ 250.792,50

Il valore di pronto realizzo del bene relativo al lotto di competenza del pignoramento è stimato in:

euro 255.700,00 (euro duecentocinquantamilasettecento/00)

22. FORME DI PUBBLICITÀ

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali e le forme di pubblicità commerciali se ritenuto il caso.

Vicenza, 13 febbraio 2017

L'Esperto estimatore
Arch. Alessandra Casari