

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento:

[REDACTED]

con sede legale in [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

REG. FALL. NR. 50/2014

GIUDICE DELEGATO: dott. GIUSEPPE LIMITONE

CURATORE: dott. PAOLO ZUFFELLATO

PERITO NOMINATO PER LE VALUTAZIONI DEI BENI IMMOBILI:

Dott. arch. TERESA DARDO, Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Vicenza iscrizione all'Albo nr. 1917, studio in via G. Marconi 42, 36016 Thiene, C.F. DRDTRS69B41L219M e P. Iva 03466650243, autorizzazione del Tribunale alla nomina in data **3 aprile 2014**

PARTE PRIMA – 1° STRALCIO PdL 45 bis

BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA:

N° 12 Fabbricati in via Carlo Cattaneo, via Vincenzo Gioberti, Via don S.Chiminello In località Travettore, frazione di Rosà, Vicenza di proprietà [REDACTED]

Parte generale collegata ai fascicoli

- 1) **UMI 1 - Mapp. 1086** Sub 2, 17, 19, 20, 30, 44, 46
- 2) **UMI 2 - Mapp. 1089** Sub 2, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 17, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 35
- 4) **UMI 4 - Mapp. 1110** Sub 3, 4, 9, 14, 15, 17, 20, 22, 23, 30, 38, 42
- 6) **UMI 6 - Mapp. 1111** Sub 19, 41
- 3) **UMI 3 - Mapp. 1112** Sub 2, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 18, 22, 26, 27, 29, 30, 31, 33, 35
- 5) **UMI 5 - Mapp. 1114** Sub 17,18, 39, 42

Thiene, febbraio 2015

INDICE

1. PREMESSA

1.1 Inquadramento

2. ANALISI GENERALI

2.1 Verifica urbanistica

2.2 Verifica pratiche edilizie autorizzative

2.3 Verifica ipo-catastale

2.3.1. Analisi catastale

2.3.2. Analisi ipotecaria

3. DESCRIZIONE DEI BENI, CONSISTENZA E STATO DI CONSERVAZIONE

3.1 Primo stralcio PdL 45 Bis - mapp 1086 (U.M.I. 1), mapp 1089 (U.M.I. 2), mapp 1112 (U.M.I. 3), mapp 1110 (U.M.I. 4), mapp 1114 (U.M.I. 5), mapp 1111 (U.M.I. 6)

3.1.1 U.M.I. 1 - mapp 1086

3.1.2 U.M.I. 2 - mapp 1089

3.1.3 U.M.I. 3 - mapp 1112

3.1.4 U.M.I. 4 - mapp 1110

3.1.5 U.M.I. 5 - mapp 1114

3.1.6 U.M.I. 6 - mapp 1111

4. CRITERIO DI STIMA COMPARATIVA (euro/mq)

5. VALORE COMPLESSIVO DI STIMA

5.1 Valore beni immobili - 1° stralcio con cabine elettriche – appartamenti, negozi e garage

5.2 Valore beni immobili 2° stralcio – terreni edificabili

5.3 Valore beni immobili complessivo

5.4 Valore beni mobili - beni sfusi e attrezzature bar

5.5 Valore complessivo beni ad inventario

1. PREMESSA

In riferimento all'incarico professionale conferitomi dal dott. Commercialista Paolo Zuffellato il giorno 03 aprile 2014 (vedi **allegato F**) si è proceduto ad espletare l'incarico per la valutazione dei beni immobili oggetto di fallimento come da iscrizione al tribunale di Vicenza - Reg. Fall. n. 50/2014.

Si è provveduto alla verifica di:

- Conformità urbanistica dell'area rispetto al Piano Urbanistico vigente nel comune e al Piano di Lottizzazione
- Conformità edilizia di quanto realizzato rispetto agli atti autorizzativi obbligatori in essere;
- Conformità catastale e stato ipotecario.

L'analisi per la valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si è concentrata su:

- Ubicazione dei fabbricati e i collegamenti viari circostanti;
- Consistenza fisica dei beni attraverso un rilievo metrico sommario e una documentazione fotografica;
- Analisi delle tecniche costruttive, le finiture ed i materiali utilizzati;
- Stato di conservazione dei beni.

I sopralluoghi sono avvenuti nei giorni 14/6/2014, 20/6/2014, 3/7/2014, 25/7/2014, 1/9/2014, 11/9/2014, 10/10/2014, 26/8/2014; gli atti amministrativi presso il comune sono stati resi disponibili dopo il 07 Agosto 2014.

Vista la particolare complessità del compendio si ritiene utile suddividere la relazione in più fascicoli nei quali si andrà a definire da una parte il quadro generale ed il valore di stima dell'intero compendio, dall'altra si definirà la specificità del singolo immobile all'interno della propria U.M.I. (Unità Minima di Intervento), ossia l'insieme di uno o più edifici e le urbanizzazioni a questi direttamente connesse.

1.1 Inquadramento

Il compendio oggetto di stima è formato da 6 U.M.I. facenti parti di un Piano di Lottizzazione denominato PdL 45 bis (vedi allegato **B**) che si trova in località Travettore, Frazione di Rosà – Vicenza.

Gli edifici del primo stralcio che emergono sono 12 , alcuni di questi sono esclusivamente residenziali, (U.M.I. 5 e 6) a due piani fuori terra più sottotetto, mentre gli altri presentano al piano terra locali a destinazione

commerciale/direzionale oltre ad altri due piani destinati alle residenze. Tutti gli U.M.I. hanno una parte interrata destinata a garage.

Il complesso si trova (considerando il centro del quartiere) a 1 Km dal centro di Travettore, a Nord di quest'ultimo ed è facilmente raggiungibile a piedi. Qui si trovano i negozi di quartiere, il Municipio e la Chiesa. Alcuni negozi, studi professionali ed un bar si trovano all'interno del complesso. Il complesso si trova a 4 km in direzione Nord Ovest rispetto al centro di Rosà.

La scuola elementare più vicina si trova a Sud-Ovest ed è raggiungibile a piedi a 500 m, mentre la scuola media si trova a Bassano del Grappa, a 2 km. L'ufficio postale più vicino si trova a Rosà, a 1,9 km, mentre il centro di quest'ultimo comune si trova a 4 km. L'ospedale più vicino si trova a Bassano del Grappa a 3 km.

A 1 km in direzione Nord si trova un centro commerciale e a 2 km un cinema multisala ed un impianto sportivo coperto.

Tra i centri urbani più interessanti abbiamo Bassano del Grappa a 4 km e Marostica a 8 km.

La Strada Provinciale SP59, via Baggi, collega il compendio con l'arteria principale, la strada provinciale 248 Schiavonesca-Marosticana (SS 248) (imbocco a 1 km in località Ponte Storto). Tale strada collega il centro di Vicenza a Treviso (Nervesa della Battaglia).

Altra arteria importante è la Strada Provinciale 47 della Valsugana - SS 47 che attraversando Rosà porta a Padova (45 km), mentre dalla parte opposta conduce a Trento 95 km.

2. ANALISI GENERALI

2.1 Verifica urbanistica

Dall'analisi del **Piano degli Interventi** - tav. 13.1.1, di cui si allega un estratto (**allegato B1**) risulta che l'immobile in oggetto ricade all'interno della Zona C/2, zona residenziale di espansione regolata dall'art. 30 delle N.T.A.

Dalla **Carta dei Vincoli** - tav. 13.1.1 risulta che parte del secondo stralcio del Piano di Lottizzazione 45 bis è interessato dal vincolo per le aree tutelate dal D. Lgs 42/2004 codice dei beni culturali e del paesaggio per la presenza di una roggia.

L'art. 10 delle N.T.A. quantifica la superficie da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e specifica la necessità di destinare 5 mq / 50 mq di S.U.L. residenziale e del 100% della S.U.L. Commerciale.

Parcheggi: Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un posto auto coperto privato e comunque non meno di 1 mq / 10 mc, mentre per le aree commerciali 10 mq / 100 mq di S.U.L. da destinare a parcheggio.

Standard: L'art. 11 delle N.T.A. regola la capacità insediativa della zona e stabilisce le superfici da reperire per le opere di urbanizzazione primaria nella quantità di:

Strade : come da progetto approvato

Spazio verde: 5,00 mq/abitante

parcheggi: 3,50 mq/abitante

8,50 mq/abitante

Destinazione d'uso: L'articolo 30 delle N.T.A. Indica le destinazioni d'uso consentite oltre agli insediamenti residenziali. Sono consentiti uffici pubblici e privati, attività commerciali fino a 250 mq di sup. di vendita, attrezzature pubbliche e servizi sociali, ristoranti, bar, teatri e cinematografi, autorimesse ad uso pubblico e privato, stazioni di servizio e distributori di carburanti, artigianato di servizio, impianti sportivi privati .

P.d.L. 45 bis: Il progetto esecutivo del P.d.L. 45 bis, approvato dal Comune di Rosà con Permesso di Costruire nr 115/2004 del 12/06/2004 prevede la realizzazione dell'intero complesso denominato "Terrapiana" in 2 stralci; Il primo riguarda la parte più orientale dell'area, già realizzato e concluso con l'ottenimento di tutte le autorizzazioni (U.M.I. dal 1 al 6), mentre il secondo riguarda la parte ad Ovest, tra la parte residenziale/commerciale realizzata ed il campo da calcio, di cui sono state realizzate solamente parte delle urbanizzazioni. Qui è prevista la realizzazione di 13 palazzine di due piani alte 7,5 metri ad uso esclusivamente residenziale (U.M.I. dal 7 al 12).

Il Piano attuativo prevede, all'allegato B, anche la realizzazione, per altro conclusa, di un'area destinata agli impianti sportivi. Tale area è composta da un campo da calcio posto a Nord-Ovest ed un edificio con funzione di spogliatoio, sale riunioni, campo bocce, ecc. I parcheggi a servizio dell'impianto sono posizionati a sud.

Tra i due stralci, in direzione Nord-Sud, è stata realizzata una fascia lasciata a prato con betulle lungo il percorso che si allarga al centro dove c'è un'area attrezzata a parco giochi.

I parametri urbanistici che consideriamo sono quelli riportati nelle schede relative al progetto esecutivo:

Superficie territoriale del P.U.A. 58.165 mq

Indice di utilizzazione fondiaria $U_f=0,8$ mq/mq

Rapporto copertura $R_c = 40\%$ area

Parcheggi e sup. pavimentate $\leq 10\%$ area

altezza massima fabbricato m 7,5 (2 Piani)

altezza massima fabbricato m 9,5 (3 Piani)

max 40% volumetria disponibile

2.2 Verifica pratiche edilizie autorizzative

Ai fini della determinazione della conformità di quanto realizzato alla data odierna, sono state analizzate le Pratiche Edilizie reperite con accesso agli atti presso il Comune di Rosà in agosto 2015 (**Allegato E**), gli iter procedurali risultano completi, a parte due singole unità, segue dettaglio:

Pratiche relative all'intero compendio 1° e 2° stralcio

- **P.d.L. n°45 Bis** con attuazione nel PdC n° **115/2004** del 28/06/2004
(per ciò che riguarda la procedura del PdL si veda la relazione del 2° stralcio.)

Pratiche relative all' U.M.I. 1 - **Prat. Ed. n° 7061**

- PdC n° **212/2004** del 16/12/2004 costruzione edifici residenziali
- PdC n° **29/2006** del 16/02/2006 variante
- DIA – prot **1896** - del 06/2/2007 variante conclusiva
- Certificato di Agibilità **Prot. 3999** prat. ed. 7061 Reg. **29/2006** , completa di tutte le conformità e i collaudi di rito.

Pratiche relative agli U.M.I. 2-4 -3 - **Prat. Ed. N° 7060**

- PdC n° **215/2004** del 24/12/2004 costruzione edifici residenziali
- PdC n° **33/2006** del 23/02/2006 variante
- DIA – prot 1894 – del 06/2/2007 variante conclusiva
- Certificato di Agibilità **Prot. 4000** prat. ed. 7060 Reg. **33/2006**
completa di tutte le conformità e i collaudi di rito.

Pratiche relative all' U.M.I. 2/A04/B (bar map1089 sub 27)

- SCIA n. 6488 per **manutenzione straordinaria per nuovo esercizio commerciale per somministrazione alimenti e bevande** 25/5/2011
- Certificato Agibilità n. **9527** di prot. Del 27/07/2011, senza aggiornamento planimetria catastale

Pratiche relative all' U.M.I.2/A04/D (studio **dentistico** map1089 sub 29)

- suddivisione interna studio dentistico - pratiche non reperibili

Pratiche relative all' U.M.I.3/A05/D (studio **fisioterapico** map1112 sub 29)

- **DIA prot 2461** per opere interne del 18/02/2010 e 09/03/2010 conclusosi con conformità e fine lavori del 31/05/2010 e dichiarazione asseverata del 24/08/2010 completa di accatastamento 20/05/2010

Pratiche relative all' U.M.I.4/A06/D (mapp1110 sub 30)

- suddivisione interna uffici – pratiche non reperibili

Pratiche relative agli **U.M.I. 5-6 - Prat. Ed. N° 7059**

- PdC n° **195/2004** del 19/11/2004 costruzione edifici residenziali
- PdC n° **146/2006** del 10/08/2006 variante
- DIA – prot 2014 del 8/02/2007 variante conclusiva
- Certificato Agibilità **Prot. 4001** prat. ed. 7059 Reg. **146/2006** completo di tutte le conformità e i collaudi di rito.

- CONFORMITÀ EDILIZIA autorizzato/realizzato:

art 46 c.5 DPR 380/2001, art 40 c.6 L. 47/85

Art. 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; D.L. 23 aprile 1985, n. 146, art. 8) c. 5) Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

1 - Vano Centrale Termica UMI 1, 2, 3 e 4

Gli appartamenti presentano una difformità nel vano autorizzato ed accatastato come Centrale Termica. La superficie del vano era stato scomputato dal calcolo della SUL (Superficie Utile Lorda) secondo quanto regolamentato dal comune di Rosà.

A seguito di sopralluogo si è appurato che questi locali, adibiti anche a bagno, non accolgono internamente la caldaia che in fase di realizzazione venne posta in nicchie esterne accessibili dai terrazzi privati. La difformità non risulta sanabile in quanto non sussiste sufficiente SUL utile per definire il cambio di destinazione d'uso da CT a bagno per tutti gli appartamenti, quindi, in fase di stima si è considerata la soluzione più conveniente al fine della procedura fallimentare optando per la messa in pristino dei luoghi detraendo il costo dell'intervento dal valore lordo stimato.

2 – Vano Centrale Termica e sottotetto UMI 5 e 6

La difformità di realizzazione della CT si presenta anche negli immobili siti nelle UMI 5 e 6, qui si aggiunge la problematica legata al fatto che in quello che era il vano CT in fase realizzativa sono stati predisposti tutti gli attacchi della cucina. La messa in pristino risulta quindi più onerosa influenzando maggiormente il valore di stima finale. Oltre a questo si rileva la non conformità nel piano sottotetto dove in tutte le 3 unità in proprietà si rileva la predisposizione di un bagno non autorizzato. Anche in questo caso si prevede la messa in pristino dei luoghi.

Secondo quanto concesso per legge (rif. di cui sopra) il trasferimento dei beni potrà avvenire nello stato dei luoghi in cui si trovano. L'aggiudicatario, qualora l'abuso non risulti sanabile, secondo il comune orientamento giuridico, dovrà iniziare l'iter di adeguamento entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento del G.D.

2.3 Verifica ipo-catastale

2.3.1. Analisi catastale

Al fine di chiarire la situazione dello stato catastale dei mappali 1086, 1089, 1110, 1111, 1112, 1114 del Catasto Fabbricati e supportare la necessaria lettura degli atti notarili e delle ispezioni ipotecarie, si sono analizzate le **visure** e le **planimetrie catastali** da dove abbiamo verificato la corrispondenza con quanto rilevato (vedi **allegato B**) .

Situazione catastale prima della lottizzazione:

Comune di **Rosà**, Foglio 16 mapp. 21 - 397 - 799 - 987 - 988 intestatario
[REDACTED] dal 1986

Situazione catastale attuale: Comune di **Rosà**

Intestazione: [REDACTED],

Diritti e oneri reali: proprietà 1/1

UMI	fg	part	sub	categoria	classe	consistenza	rendita
UMI 1							
01 / B02 / 2	16	1086	17	C/6	2	31 m ²	Euro 56,04
01 / B02 / 4	16	1086	19	C/6	2	30 m ²	Euro 54,23
01 / A01 / a disp.	16	1086	2	C/6	2	24 m ²	Euro 43,38
01 / C03 / 6	16	1086	20	C/6	2	17 m ²	Euro 30,73
01 / C03 / a disp.	16	1086	30	C/6	2	24 m ²	Euro 43,38
01 / B02 / 4	16	1086	44	A/2	4	3,5 vani	Euro 325,37
01 / B02 / 2	16	1086	46	A/2	4	4 vani	Euro 371,85

UMI 2							
02 / A04 / 1	16	1089	13	C/6	2	23 m ²	Euro 41,57
02 / A04 / 1	16	1089	14	C/6	2	20 m ²	Euro 36,15
02 / A04 / a disp E	16	1089	15	C/6	2	20 m ²	Euro 36,15
02 / A04 / a disp D	16	1089	17	C/6	2	28 m ²	Euro 50,61
02 / A04 / a disp A	16	1089	2	C/6	2	24 m ²	Euro 43,38
02 / A04 / a disp B	16	1089	22	C/6	2	42 m ²	Euro 75,92
02 / A04 / 3	16	1089	5	C/6	2	19 m ²	Euro 34,34
02 / A04 / 3	16	1089	6	C/6	2	18 m ²	Euro 32,54
02 / A04 / 5	16	1089	7	C/6	2	17 m ²	Euro 30,73
02 / A04 / 5	16	1089	8	C/6	2	19 m ²	Euro 34,34

02 / A04 / A	16	1089	26	C/1	3	62 m²	Euro 960,61
02 / A04 / B	16	1089	27	C/1	3	91 m²	Euro 1.409,93
02 / A04 / C	16	1089	28	C/1	3	77 m²	Euro 1.193,02
02 / A04 / D	16	1089	29	C/1	3	91 m²	Euro 1.409,93
02 / A04 / E	16	1089	30	C/1	3	62 m²	Euro 960,61
02 / A04 / 1	16	1089	31	A/2	4	6,5 vani	Euro 604,25
02 / A04 / 3	16	1089	33	A/2	4	6 vani	Euro 557,77
02 / A04 / 5	16	1089	35	A/2	4	6 vani	Euro 557,77
UMI 3							
03 / A05 / 1	16	1112	13	C/6	2	23 m²	Euro 41,57
03 / A05 / 1	16	1112	14	C/6	2	20 m²	Euro 36,15
03 / A05 / a disp. E	16	1112	15	C/6	2	20 m²	Euro 36,15
03 / A05 / a disp. D	16	1112	18	C/6	2	30 m²	Euro 54,23
03 / A05 / a disp. A	16	1112	2	C/6	2	24 m²	Euro 43,38
03 / A05 / a disp. B	16	1112	22	C/6	2	42 m²	Euro 75,92
03 / A05 / 3	16	1112	5	C/6	2	19 m²	Euro 34,34
03 / A05 / 3	16	1112	6	C/6	2	18 m²	Euro 32,54
03 / A05 / 6	16	1112	7	C/6	2	17 m²	Euro 30,73
03 / A05 / 5	16	1112	8	C/6	2	19 m²	Euro 34,34
03 / A05 / A	16	1112	26	C/1	3	62 m²	Euro 960,61
03 / A05 / B	16	1112	27	C/1	3	91 m²	Euro 1.409,93
03 / A05 / D	16	1112	29	C/1	3	91 m²	Euro 1.409,93
03 / A05 / E	16	1112	30	C/1	3	62 m²	Euro 960,61
03 / A05 / 1	16	1112	31	A/2	4	6,5 vani	Euro 604,25
03 / A05 / 3	16	1112	33	A/2	4	6 vani	Euro 557,77
03 / A05 / 5	16	1112	35	A/2	4	6 vani	Euro 557,77
UMI 4							
04 / A06 / 5	16	1110	14	C/6	2	18 m²	Euro 32,54
04 / A06 / a disp. B	16	1110	15	C/6	2	19 m²	Euro 34,34
04 / A06 / a disp. E	16	1110	17	C/6	2	19 m²	Euro 34,34
04 / A06 / a disp.	16	1110	20	C/6	2	18 m²	Euro 32,54
04 / A06 / 5	16	1110	22	C/2	1	21 m²	Euro 24,94
04 / A06 / 9	16	1110	23	C/2	1	21 m²	Euro 24,94
04 / A06 / 9	16	1110	3	C/6	2	19 m²	Euro 34,34
04 / A06 / 9	16	1110	4	C/6	2	19 m²	Euro 34,34
04 / A06 / a disp. B	16	1110	9	C/6	2	28 m²	Euro 50,61
04 / A06 / D	16	1110	30	C/1	3	91 m²	Euro 1.409,93
04 / A06 / 1	16	1110	38	A/2	4	6,5 vani	Euro 604,25
04 / A06 / 9	16	1110	42	A/2	4	6 vani	Euro 557,77

UMI 5							
05 / C09 / 8	16	1114	17	C/6	2	29 m²	Euro 52,42
05 / B08 / 6	16	1114	18	C/6	2	26 m²	Euro 47,00
05 / C09 / 8	16	1114	39	A/2	4	6 vani	Euro 557,77
05 / B08 / 6	16	1114	42	A/2	4	6 vani	Euro 557,77
UMI6							
06 / E11 / 5	16	1111	19	C/6	2	26 m²	Euro 47,00
06 / E11 / 5	16	1111	41	A/2	4	6 vani	Euro 557,77
CABINE							
Cabina 7	16	1053		D/1			Euro 70,00
Cabina 8	16	1054		D/1			Euro 186,00

TERRENI								
						reddito dominicale	reddito agrario	
				are	ca			
Terreno 9	16	1088		seminativo	1	71	Euro 1,06	Euro 0,62
Terreno 10	16	1094		semin arbor	6	91	Euro 4,46	Euro 2,68
Terreno 11	16	1097		semin arbor	3	49	Euro 2,25	Euro 1,35
Terreno 12	16	1104		semin arbor	11	9	Euro 7,16	Euro 4,30
Terreno 13	16	1105		semin arbor	11	2	Euro 7,11	Euro 4,27
Terreno 14	16	1106		semin arbor	21	20	Euro 13,69	Euro 8,21
Terreno 15	16	1107		semin arbor	15	59	Euro 10,06	Euro 6,04
Terreno 16	16	1108		semin arbor	19	76	Euro 12,76	Euro 7,65
Terreno 17	16	1109		semin arbor	24	47	Euro 15,80	Euro 9,48
Terreno 18	16	1115		seminativo	0	37	Euro 0,23	Euro 0,13
Terreno 19	16	1117		semin arbor	2	76	Euro 1,78	Euro 1,07
Terreno 20	16	1119		semin arbor	3	39	Euro 2,19	Euro 1,31
Terreno 21	16	1121		semin arbor	36	53	Euro 23,58	Euro 14,15

Legenda categorie catastali

A/2 Abitazioni di tipo civile

C/1 Negozi e botteghe

C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

D/1 Opifici

2.3.2. Analisi ipotecaria

L'ispezione ipotecaria è stata condotta partendo dall'elenco delle formalità effettuate per persona giudiziaria (partita iva) (vedi **allegato B**). Si sono rilevate le trascrizioni relative alle vendite degli immobili fino al 2012, mentre non si registrano le trascrizioni dell'ipoteca originaria complessiva, gli atti di cessione al comune e altri passaggi ritrovati in archivio del comune e leggendo le note di dettaglio delle trascrizioni.

- La provenienza della proprietà alla società [REDACTED], che nel 2004 verrà impiegata nel Piano di Lottizzazione Pdl 45 bis denominato "Terrapiana" e di cui oggi pervengono alla procedura fallimentare i beni immobili non compravenduti, deriva dall'originaria proprietà di [REDACTED] poi costituita in [REDACTED] e che nel 2002 diventerà [REDACTED], società con esclusiva attività immobiliare.

- Risulta necessario incrociare e completare l'analisi con visura presso la conservatoria di Trento.

Prima di riportare l'elenco delle formalità ottenute si procede ad elencare i punti salienti rinvenuti negli atti e contratti allegati al punto D.

- atto **costitutivo di società a responsabilità limitata** 20.06.1986 n. 1067/1986, trascrizione 16/7/86 ng 3669 e np 2797, conservatoria di Bassano del Grappa, omologato presso il tribunale di Trento 10/7/1986

- **atto di cessione a titolo oneroso** di beni n. 116.702 di rep, n. 33.405 di racc registrato il 07.10.2002 al n. 1472 Conservatoria di Bassano del Grappa, (notaio Fietta)

- **atto di precisazione** n. 117.945 di rep. N. 33.797 di racc registrato il 19.11.2002 al n. 2198 Conservatoria di Bassano del Grappa, (notaio Fietta), cambio denominazione e attività in [REDACTED]

- trascrizione **ipoteca originaria** (dell'intera area soggetta ad intervento) del 16 dicembre 2003 n. 13280/2725 presso la conservatoria di Bassano del Grappa a favore della Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A. (BZ). Non reperito

- atto di stipula **convenzione edilizia** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione 21.06.2004 trascritto presso la conservatoria di Bassano del Grappa 28.06.2004 n 4545 rp e n. 6743 rg (vedi allegato pratiche edilizie)

- Atto di **compravendita** 06/06/2006 n. 168.422 di rep, notaio Fietta, (terreno afferente al PdL 45 bis)

- contratto di **cessione aree a standard pubblico** al comune di Rosà, n. 2258 di repertorio e n. 2674 di prot. del 28/02/2008 presso il comune di Rosà (vedi all D)

- contratto **cessione al comune di unità immobiliare ad uso-commerciale direzionale** del PdL 45 bis in attuazione alla convenzione, n. 2282 di rep. N. 12945 di prot. Comune di Rosà, 02.10.2008

Elenco trascrizioni e compravendite conservatoria di Bassano:

- 1_ TRASCRIZIONE CONTRO del 12/05/2008** - RP 2922 Registro Generale 4582
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 180946/56400 del 23/04/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2_ TRASCRIZIONE CONTRO del 13/05/2008** - RP 2951 Registro Generale 4616
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 180951/56405 del 23/04/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 3_ TRASCRIZIONE CONTRO del 14/05/2008** - RP 3030 Registro Generale 4737
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 181014/56450 del 29/04/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 4_ ANNOTAZIONE CONTRO del 20/05/2008** - RP 757 Registro Generale 4937
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 180945/56399 del 23/04/2008
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
- 5_ TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2008** - RP 3153 Registro Generale 4956
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 181090/56498 del 05/05/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 6_ TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2008** - RP 3641 Registro Generale 5754
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 181365/56679 del 23/05/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 7_ ANNOTAZIONE CONTRO del 16/06/2008** - RP 886 Registro Generale 5825
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 181332/56655 del 21/05/2008
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
- 8_ TRASCRIZIONE CONTRO del 09/07/2008** - RP 4269 Registro Generale 6701
Pubblico ufficiale STEFANI MASSIMO Repertorio 34604/10065 del 20/06/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 9_ TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/2008** - RP 5710 Registro Generale 8945
Pubblico ufficiale TODESCAN ALESSANDRO Repertorio 185756/41488 del 09/09/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 10_ TRASCRIZIONE CONTRO del 10/12/2008** - RP 7249 Registro Generale 11368
Pubblico ufficiale STEFANI MASSIMO Repertorio 35197/10486 del 25/11/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 11_ TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/2008** - RP 7752 Registro Generale 12158
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 184349/58591 del 18/12/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 12_ TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2009** - RP 2507 Registro Generale 3996
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 185930/59648 del 14/04/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 13_ TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2009** - RP 3643 Registro Generale 5828
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 186662/60149 del 09/06/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 14_ ANNOTAZIONE CONTRO del 24/06/2009** - RP 934 Registro Generale 5913
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 186880/60301 del 22/06/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
- 15_ TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/2009** - RP 3852 Registro Generale 6204
Pubblico ufficiale GRISPIGNI MANETTI SANDRO Repertorio 20987/6736 del 23/06/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 16_ TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/2009** - RP 3869 Registro Generale 6233
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 186886/60306 del 22/06/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 17_ TRASCRIZIONE CONTRO del 07/07/2009** - RP 3925 Registro Generale 6333
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 186881/60302 del 22/06/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 18_ TRASCRIZIONE CONTRO del 21/07/2009** - RP 4258 Registro Generale 6904
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 187064/60433 del 03/07/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 19_ TRASCRIZIONE CONTRO del 11/08/2009** - RP 4919 Registro Generale 7925
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 187489/60720 del 30/07/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 20_ TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2009** - RP 5840 Registro Generale 9414
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 188115/61131 del 29/09/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 21_ TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2009** - RP 7532 Registro Generale 12139
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 189203/61865 del 15/12/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

22_ TRASCRIZIONE CONTRO del 03/02/2010 - RP 687 Registro Generale 1029
Pubblico ufficiale LAFASCIANO LUIGI Repertorio 185647/11027 del 27/01/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

23_ TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2010 - RP 1365 Registro Generale 2098
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 190116/62491 del 19/02/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

24_ TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2010 - RP 1415 Registro Generale 2212
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 190167/62531 del 24/02/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

25_ TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/2010 - RP 1528 Registro Generale 2364
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 190239/62589 del 02/03/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

26_ TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2010 - RP 1987 Registro Generale 3086
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 190565/62801 del 26/03/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

27_ TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2010 - RP 2341 RP 3680
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 190785/62950 del 13/04/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

28_ TRASCRIZIONE CONTRO del 22/06/2010 - RP 3489 Registro Generale 5426
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 191517/63443 del 01/06/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

29_ TRASCRIZIONE CONTRO del 17/09/2010 - RP 5186 Registro Generale 7966
Pubblico ufficiale SANTAMARIA AMATO CARLO Repertorio 7498/3934 del 09/09/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

30_ TRASCRIZIONE CONTRO del 03/11/2010 - RP 5982 Registro Generale 9227
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 193155/64546 del 14/10/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

31_ TRASCRIZIONE CONTRO del 06/04/2011 - RP 1975 Registro Generale 2941
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 195117/65876 del 18/03/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

32_ TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2011 - RP 4405 Registro Generale 6424
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 196470/66791 del 29/06/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

33_ TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2011 - RP 6624 Registro Generale 9631
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 197818/67696 del 24/10/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

34_ TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2011 - RP 7757 Registro Generale 11225
Pubblico ufficiale PULEJO DOMENICO Repertorio 59288/8911 del 06/12/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

35_ ANNOTAZIONE CONTRO del 23/12/2011 - RP 1407 Registro Generale 11237
Pubblico ufficiale PULEJO DOMENICO Repertorio 59287/8910 del 06/12/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

36_ TRASCRIZIONE CONTRO del 28/03/2012 - RP 1881 Registro Generale 2484
Pubblico ufficiale ROSSI ELISABETTA Repertorio 15780/10095 del 15/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

37_ TRASCRIZIONE CONTRO del 03/04/2012 - RP 2032 Registro Generale 2697
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 199634/68935 del 19/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

38_ TRASCRIZIONE CONTRO del 05/04/2012 - RP 2076 Registro Generale 2776
Pubblico ufficiale GAMBINO MICHELE Repertorio 12558/7412 del 26/03/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

39_ TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2012 - RP 3322 Registro Generale 4352
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 200349/69412 del 15/05/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

40_ TRASCRIZIONE CONTRO del 20/06/2012 - RP 3741 Registro Generale 4898
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 200568/69554 del 31/05/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

41_ TRASCRIZIONE CONTRO del 28/06/2012 - RP 3983 Registro Generale 5206
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 200730/69660 del 12/06/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. DESCRIZIONE DEI BENI, CONSISTENZA E STATO DI CONSERVAZIONE PARTI COMUNI

3.1 Primo stralcio PdL 45 Bis - mapp 1086 (U.M.I. 1), mapp 1089 (U.M.I. 2), mapp 1112 (U.M.I. 3), mapp 1110 (U.M.I. 4), mapp 1114 (U.M.I. 5), mapp 1111 (U.M.I. 6)

Caratteristiche area: La lottizzazione è a ridosso del centro di Travettore (posto a Sud-Ovest), dal quale però se ne distacca conformandosi come una zona chiusa e definita.

L'ingresso all'area lottizzata è unico e avviene dalla Strada Provinciale SP59 Via Baggi; all'inizio di Via Carlo Cattaneo sono stati posizionati i parcheggi necessari al soddisfacimento delle aspettative di afflusso veicolare dovuto all'area commerciale-direzionale prevista .

Gli edifici censiti ai mapp 1089 (U.M.I. 2), mapp 1112 (U.M.I. 3), mapp 1110 (U.M.I. 4) sono costituiti da 3 piani fuori terra ed uno interrato dove sono disposti i garage privati di pertinenza alle abitazioni e ai negozi/uffici, raggiungibile tramite rampa di accesso di pertinenza a Ovest (U.M.I. 2 e 3) e a Sud (U.M.I. 4). La disposizione degli edifici forma una piazza aperta sull'angolo Nord-Est, con al centro la rotatoria che distribuisce la viabilità interna verso il resto della lottizzazione a Sud e a Ovest.

Al piano terra di tutte e tre le palazzine sono disposti i locali destinati ad attività commerciali e direzionali. Il piano primo e secondo ospitano invece le residenze. In prossimità degli edifici sono situati i parcheggi a servizio delle attività al piano terra.

A Ovest della palazzina mapp 1112 (U.M.I. 3) vi è lo spazio verde ed un parco giochi. Altre zone a verde sono poste in prossimità dell'ingresso a Nord-Est e a ridosso di Via Baggi.

La pavimentazione dello spazio comune tra le palazzine è in betonelle color mattone con inserti marmo, così come le aree a parcheggio. In alcuni punti degli spazi aperti comuni si possono notare dei dissesti della pavimentazione dovuti probabilmente a cedimenti differenziati del piano interrato (vedi allegato A). La pavimentazione dei portici del piano terra dinnanzi alle vetrine dei negozi è lastre di marmo.

Per mezzo di rampe in cemento armato si giunge al piano riservato alle autorimesse. L'ingresso in auto avviene attraverso un sezionale in metallo che impedisce l'accesso al pubblico. La pavimentazione è in cemento, le pareti divisorie in mattoni forati. I posti auto privati sono chiusi con portoni in metallo.

Ad Est, in posizione parallela rispetto alla Strada SP59, si trova il mapp 1086 (U.M.I. 1) che presenta un unico piano interrato riservato ai garage e accessibile tramite due rampe poste a Nord e Sud. E' diviso in 3 palazzine che ospitano al piano terra locali destinati ad attività commerciali e direzionali,

al primo e secondo le residenze. Attorno ai tre fabbricati si posizionano i posti auto ad uso pubblico destinati alla sosta degli utenti dei negozi.

A Sud del primo stralcio si trovano i mapp 1114 (U.M.I. 5), e 1111 (U.M.I. 6), destinati esclusivamente alle residenze. Entrambi i mappali sono dotati di un interrato che ospita i parcheggi privati. Ogni mappale è suddiviso in tre palazzine con appartamenti al piano terra con giardino esclusivo, e piano primo con sottotetto.

Le coperture sono in coppi e in alcuni punti in metallo

Elementi comuni negozi (allegato A)

Gli accessi ai negozi avvengono da zone porticate protette dagli agenti atmosferici, dove sono posizionate anche le vetrine. Tutti i serramenti dei negozi al piano terra sono in alluminio con doppio vetro antisfondamento e aperture sopra luce per la ventilazione. I montanti e i traversi della struttura portante delle vetrine sono da 15 cm, i serramenti apribili da 8 cm.

La soglia d'ingresso è in marmo Rosa Asiago, la pavimentazione interna è in piastrelle in gres di dimensioni 30x60 cm circa, mentre per il bagno i rivestimenti a pavimento e a parete sono in piastrelle in ceramica monocottura rosa 30x30 cm.

In antibagno si trova un radiatore/scaldasalviette, nella CT la caldaia. I locali principali sono scaldati per mezzo di ventilconvettori ad aria. I quadri elettrici sono posizionati generalmente in prossimità della zona bagno/CT. Sono presenti delle prese elettriche a pavimento e prese per il collegamento ad internet. I sanitari, lavabo e WC, sono in ceramica bianca.

L'altezza interna degli ambienti è di 3,00 m.

Elementi comuni appartamenti (allegato A)

Gli immobili si presentano costruiti con una struttura in c.a. e murature perimetrali in blocchi tipo Poroton di spessore complessivo 41 cm. Le murature che separano le unità immobiliari sono in mattoni con strato isolante interno di spessore 32 cm complessivi.

Le palazzine hanno scale condominiali in marmo bianco con zerbini incassati in corrispondenza di ogni accesso alle abitazioni ed ascensori con capienza 6 persone. I portoncini d'ingresso blindati sono color legno verso l'esterno e bianco verso l'interno.

I pavimenti della zona giorno sono in piastrelle in ceramica monocottura di colore chiaro 30x30 cm, quelli della zona notte sono in legno o in laminato effetto legno.

I parapetti dei terrazzi e delle porte finestre sono in vetro traslucido e acciaio.

I serramenti e le cornici delle finestre degli appartamenti sono tutti in PVC bianco con doppi vetri, gli scuri alla vicentina in PVC rosso.

In prossimità dei portoncini d'ingresso è posizionato il videocitofono. La cucina o l'angolo cottura sono completi di tutti gli attacchi, gli scarichi, le prese di ventilazione ed il termostato.

Gli appartamenti hanno la predisposizione per l'impianto allarme, con prese accanto a porte e finestre, e per l'impianto di condizionamento con prese sopra le porte nella zona giorno e nella zona notte.

Nei corridoi sono posizionate le scatole elettriche e il vano che ospita i collettori dell'impianto di riscaldamento a pavimento. I bagni sono dotati di radiatore/scaldasalviette, i pavimenti ed i rivestimenti laterali, fino a 250 cm circa, sono in piastrelle in ceramica monocottura rosa 30x30 cm. Almeno un bagno per unità immobiliare è completo di wc, bidet, lavabo, doccia e vasca.

La stanza dichiarata come C.T. nelle autorizzazioni è dotata di tutti gli impianti, i sanitari e le finiture che servono per essere utilizzata come bagno.

Nei terrazzi sono ricavate le nicchie che ospitano le caldaie (Junkers)

L'altezza interna degli ambienti è di 2,70 m.

Appartamenti su due livelli (mapp 1111 sub 41, mapp 1114 sub 39 e 42)

Le scale delle unità con sottotetto sono larghe circa 80 cm e hanno pedate e corrimano in legno. I sottotetti hanno pavimentazione in legno, e soffitto con travi a vista. Sono presenti l'impianto elettrico, la predisposizione per l'impianto di climatizzazione e antifurto.

La stanza più piccola del sottotetto è dotata anche di tutti gli attacchi e gli scarichi che servono per essere utilizzata come bagno. E' illuminata da un lucernario di dimensioni 50 x 90 cm circa.

E' presente l'impianto di riscaldamento a pavimento anche nel sottotetto, e i collettori sono in un vano posto sul muro del corridoio.

Il vano di dimensioni maggiori è illuminato da lucernario, l'altro da una portafinestra. Entrambe sono prive di scuri.

Le travi in legno hanno subito, probabilmente per adattamento alle condizioni termoigrometriche, una leggera torsione che ha provocato, in corrispondenza del muro esterno, un distacco di qualche millimetro dal muro, creando una fessura che lascia filtrare la luce e rappresenta un ponte termico. La deformazione delle travi si può notare anche dall'esterno, con le teste delle travi disallineate tra di loro (allegato A) .

Il locale destinato a C.T. nelle autorizzazioni, è stato dotato di tutti gli impianti, gli allacci, gli scarichi e le prese di ventilazione che servono per essere utilizzato come cucina.

L'altezza interna del sottotetto è di 3,35 m nella parte più alta e 1,1 m nella parte più bassa (misura presa sotto il tavolato).

3.1.1. U.M.I. 1 - mapp 1086 - Vedi Fascicolo allegato

3.1.2. U.M.I. 2 - mapp 1089 - Vedi Fascicolo allegato

3.1.3. U.M.I. 3 - mapp 1112 - Vedi Fascicolo allegato

3.1.4. U.M.I. 4 - mapp 1110 - Vedi Fascicolo allegato

3.1.5. U.M.I. 5 - mapp 1114 - Vedi Fascicolo allegato

3.1.6. U.M.I. 6 - mapp 1111 - Vedi Fascicolo allegato

4. CRITERIO DI STIMA COMPARATIVA (euro/mq)

4.1 valore a mq

Per determinare il valore dell'immobile si è tenuto conto della posizione, i collegamenti viari, i servizi circostanti e di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco di questi.

Il **valore ordinario** è stato calcolato applicando il criterio di valutazione secondo il **più probabile valore di mercato** e identificando il **parametro euro/mq**.

La ricerca è stata condotta paragonando beni immobiliari dello stesso tipo direttamente sul mercato immobiliare nel territorio analizzando i dati ricavati relativi a zone vicine e simili per posizione.

Si è proceduto moltiplicando il parametro **euro/mq** per la **superficie commerciale** calcolata nel dettaglio nei fascicoli per ciascun immobile.

Si ottiene così un valore commerciale lordo al quale verranno applicati coefficienti di riduzione o di aumento in base ai comodi, scomodi, pregi, difetti, vizi e detrazioni che vengono dettagliate e calcolate in un passaggio successivo.

Si è considerato, nella formulazione del valore ordinario, il basso grado di efficienza energetica degli immobili, mediamente classe D, che rappresenta il limite inferiore accettato dalla vigente normativa. Altresì, si è ritenuto di dover applicare una detrazione al valore ordinario in considerazione dei difetti nelle finiture, nelle pavimentazioni, nella posa dei battiscopa, anche in relazione a possibili problemi di funzionamento di serramenti e porte, e per la presenza di fessurazioni dovute agli assestamenti.

E' comunque da considerare il pregio paesaggistico-ambientale del contesto e il posizionamento rispetto alle nuove infrastrutture e servizi sorti nel raggio di 1 km circa.

Per gli immobili ad uso **residenziale** il valore ordinario di mercato, Euro a metro quadro, stimato, è di: **€/mq 1.350,00**.

Per gli immobili ad uso **residenziale** nelle palazzine identificate con **UMI5 mapp1114 e UMI6 mapp 1111** il valore ordinario di mercato, Euro a metro quadro, stimato, considerando il minor livello delle finiture (ad esempio la carente sigillatura delle travi del piano sottotetto) è di: **€/mq 1.300,00**.

Si è ritenuto opportuno applicare ad ogni unità un **coefficiente di aggiustamento** che tiene conto delle caratteristiche peculiari di ogni appartamento come l'orientamento, le caratteristiche funzionali, gli affacci, il taglio dell'appartamento ed il piano.

Per gli immobili ad uso **commerciale-direzionale** il valore ordinario di mercato, Euro a metro quadro, stimato, è di: **€/mq 1.300,00**.

Per gli immobili ad uso **garage** il valore ordinario di mercato, Euro a metro quadro, stimato, è di circa: **€/mq 600,00**.

5. VALORE DI STIMA INTERO COMPENDIO

5.1 VALORE COMPLESSIVO 1° STRALCIO CON CABINE ELETTRICHE

UMI 1	B02/2 mapp 1086 sub 46, sub 17		
	APP. BICAMERE CON LOGGE E GARAGE	90.000	
	B02/4 mapp 1086 sub 44, sub 19		
	APP. BICAMERE CON TERRAZZO E GARAGE	90.000	
	C/03/6 mapp 1086 sub 20		
	GARAGE	9.000	
A/01 mapp 1086 sub 30			
GARAGE	15.000		
C/03 mapp 1086 sub 2			
GARAGE	12.000		
	TOTALE UMI 1		216.000,00
UMI 2	A04/A mapp 1089 sub 26, sub 2		
	UNITA' IMM. AD USO COMM.LE CON GARAGE	98.000	
	* A04/B mapp 1089 sub 27, sub 22		
	UNITA' IMM. AD USO COMM.LE (BAR) CON GARAGE	159.000	
	A04/C mapp 1089 sub 28		
	UNITA' IMM. AD USO COMM.LE	101.000	
	* A04/D mapp 1089 sub 29 sub 17		
	UNITA' IMM. AD USO COMM.LE CON GARAGE	123.000	
	* ** A04/E mapp 1089 sub 30 sub 15		
	UNITA' IMM. AD USO COMM.LE CON GARAGE	95.000	
A04/1 mapp 1089 sub 31, sub 13 e 14			
APPARTAMENTO TRICAMERE E 2 GARAGE	131.000		
A/04/3 mapp 1089 sub 33, sub 5 e 6			
APP. TRICAMERE CON TERRAZZO E 2 GARAGE	131.000		
A/04/5 mapp 1089 sub 35, sub 7 e 8			
APP. TRICAMERE CON TERRAZZO E 2 GARAGE	128.000		
	TOTALE UMI 2		966.000,00
UMI 3	A/05/A mapp 1112 sub 26, sub 2		
	UNITA' IMM. AD USO COMM.LE CON GARAGE	91.000	
	A/05/B mapp 1112 sub 27, sub 22		
	UNITA' IMM. AD USO COMM.LE CON GARAGE	140.000	
	* A/05/D mapp 1112 sub 29, sub 18		
UNITA' IMM. AD USO COMM.LE CON GARAGE	132.000		
A/05/E mapp 1112 sub 30, sub 15			
UNITA' IMM. AD USO COMM.LE CON GARAGE	93.000		

UMI 3	A/05/1 mapp 1112 sub 31, sub 13 e 14	
	APPARTAMENTO TRICAMERE E 2 GARAGE	140.000
	A/05/3 mapp 1112 sub 33, sub 5 e 6	
	APPARTAMENTO TRICAMERE E 2 GARAGE	105000
	A/05/5 mapp 1112 sub 35, sub 7 e 8	
	APPARTAMENTO TRICAMERE E 2 GARAGE	123000
	TOTALE UMI 3	824.000,00
UMI 4	A/06/D mapp 1112 sub 30	
	UNITA' IMM AD USO COMM.LE	117.000
	A06/1 mapp 1110 sub 38, sub 17 , 20 e 22	
	APP. TRICAMERE CON LOGGIA, CANTINA E 2 GARAGE	149.000
	A/06/9 mapp 1110 sub 42, sub 3, 4 e 23	
	APP. TRICAMERE (ATTICO) CON TERRAZZO, CANTINA E 2 GARAGE	178.000
	A/06 mapp 1110 sub 14	
	GARAGE	6.000
*	A/06 mapp 1110 sub 9	
	GARAGE	9.000
	A/06 mapp 1110 sub 15	
	GARAGE	6.000
	TOTALE UMI 4	465.000,00
UMI 5	B/08/6 mapp 1114 sub 39, sub 17	
	APP. MINI CON SOTTOTETTO, LOGGIA E GARAGE	94.000
	B/08/8 mapp 1114 sub 42, sub 18	
APP. MINI CON SOTTOTETTO, LOGGIA E GARAGE	97.000	
	TOTALE UMI 5	191.000,00
UMI 6	E11/5 mapp 1111 sub 41, sub 19	
	APP. MINI CON SOTTOTETTO,LOGGIA E GARAGE	85.000
	TOTALE UMI 6	85.000,00
	mapp 1053 e 1054 – vedi fascicolo separato	
CE	Cabine elettriche e servitu' mapp 1053, 1054 TOTALE	4.500,00
	TOTALE PRIMO STRALCIO	2.751.500,00

* Immobile commerciale locato

** garage a disposizione locato

Il valore stimato del primo stralcio comprensivo di cabine elettriche è di **2.751.500 €** (duemilionesettecentocinquantunomilacinquecento).

Si riporta il valore complessivo del secondo stralcio ai fini di una lettura complessiva del compendio in capo alla procedura fallimentare oggetto di stima, la relazione è parte di fascicolo dedicato.

5.2 VALORE COMPLESSIVO 2° STRALCIO

UMI 7 lotto edificabile	Valore complessivo € 160.200,00
UMI 8 lotto edificabile	Valore complessivo € 98.078,00
UMI 9 lotto edificabile	Valore complessivo € 203.899,00
UMI 10 lotto edificabile	Valore complessivo € 169.812,00
UMI 11 lotto edificabile	Valore complessivo € 175.864,00
UMI 12 lotto edificabile	Valore complessivo € 217.783,00
TOTALE	Valore complessivo € 1.025.636,00

Detrazioni secondo stralcio

Completamento opere di urbanizzazione primaria	-130.000,00
Contributi allacciamenti enel e gas	-130.000,00
Saldo oneri urbanizzazioni secondarie	-40.000,00
Difficoltà gestione cantiere	-25.000,00
TOTALE DETRAZIONI €	-325.000,00

Il valore di stima dell'intero secondo stralcio è quindi di **700.000,00 €** (settecentomilamila).

5.3 IL VALORE DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO RELATIVO AI BENI IMMOBILI OGGETTO DI INVENTARIO DELLA PROCEDURA, AL NETTO DELLE DETRAZIONI

- primo stralcio compreso cabine elettriche	2.751.500 €
- secondo stralcio di lottizzazione da completare	700.000 €
Totale compendio beni immobili	3.451.500 €

Valore complessivo compendio beni immobili ad inventario **3.451.500 €** (tremilioniquattrocentocinquantunomilacinquecento).

5.1 Si riporta il valore dei beni mobili ai fini di una lettura complessiva del compendio in capo alla procedura fallimentare oggetto di stima, la relazione è parte di fascicolo dedicato.

5.4 VALORE DI STIMA DEI BENI MOBILI

- Beni custodi nei garage e negli uffici	5.103,00 €
- Attrezzatura bar [REDACTED]	23.595,00 €
TOTALE BENI MOBILI	28.698,00 €

5.5 VALORE COMPLESSIVO BENI AD INVENTARIO

Totale valore compendio beni immobili	3.451.500,00 €
Totale valore beni mobili	28.698,00 €
Totale valore beni ad inventario	3.480.198,00 €

Tanto era dovuto, in fede

Il perito,



.....
dott. arch. Teresa Dardo