

**COPIA  
DICOPIA**

---

**TRIBUNALE DI VICENZA  
FALLIMENTARE**

**Fallimento**

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 0151/14

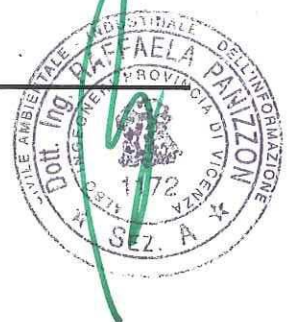
Giudice Delegato Dr. **Giuseppe LIMITONE**  
Curatore **dr. Giovanni SORZATO**

**RAPPORTO DI STIMA  
LOTTO 24  
BENI IN SALETTO, VIA MARCONI 19-VIA GARBIN-VIA OPPI**

*Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizon  
iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 1172  
iscritto all'Albo del Tribunale di VICENZA al N. 557  
C.F. PNZRFL57D49E8640 - P.Iva 01763290242*

*con studio in Torri Di Quartesolo Via Brescia, 33  
telefono: 0444267471*

*fax: 0444267471  
email: panizon@ordine.ingegneri.vi.it*



**Beni in Saletto -Padova- via Marconi n. 19 - via don P. Garbin snc  
Lotto 024**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**X. Piena Proprietà** per la quota di **1000/1000** relativamente a **terreni con soprastanti fabbricati in corso di costruzione e capacità edificatoria residua** siti in Comune di Saletto - Padova, via Marconi n. 19 - via don P. Garbin snc e via Oppi snc.  
**Superficie complessiva catastale di circa mq 4049.**

**Identificato in catasto:**

- partita catastale **C.T.** intestata alla Partita 1 - **foglio 10 mappale 1898**, categoria Ente Urbano, della superficie catastale di mq 2960.  
**Coerenze:** Relativamente alla mappa Wegis, secondo NESO, il m.n. 1898 confina con: mm.nn. 1076-1079-1065-1060; mm.nn. 586-641; mm.nn. 712-1724-1718-1866-1407; m.n. 1899 (salvo i più precisi)  
**Nota:** Tipo mappale del 14.12.2011 n. 479251.1/2011 in atti dal 14.12.2011 prot. PD0479251).  
**NOTA:** Al C.F., **fog. 10 il m.n. 1898** è identificato con categoria **area urbana** di 2960 mq, intestato a [REDACTED] proprietà per l'intero in regime di separazione dei beni
- partita catastale **C.T.** intestata alla Partita 1 - **foglio 10 mappale 1899**, categoria Ente Urbano, della superficie catastale di mq 990.  
**Coerenze:** Relativamente alla mappa Wegis, secondo NESO, il m.n. 1899 confina con: m.n. 1898; mm.nn. 1407-1053; via Marconi; mm.nn. 1095-1076 (salvo i più precisi)  
**Nota:** Tipo mappale del 14.12.2011 n. 479251.1/2011 in atti dal 14.12.2011 prot. PD0479251).  
**NOTA:** Al C.F., **fog. 10 il m.n. 1899** è identificato con categoria **area urbana** di 990 mq, intestato a [REDACTED] - proprietà per l'intero in regime di separazione dei beni
- partita catastale **C.T.** intestata a [REDACTED] n. a Noventa Vicentina il [REDACTED] - proprietà per l'intero in regime di separazione dei beni - **foglio 10 mappale 586**, categoria Seminativo Arborato, classe 3, della superficie catastale di mq 99, - rendita: R.D.E. 0,71-R.A.E. 0,51.  
**Coerenze:** Relativamente alla mappa Wegis, secondo NESO, il m.n. 586 confina con: via Oppi; m.n. 1712; m.n. 1898 (salvo i più precisi)  
**Nota:** Impianto meccanografico del 1.3.1971  
**Nota importante:** secondo le previsioni dello strumento urbanistico in vigore, **una parte dei terreni** di cui trattasi, costituente un'area di 1.280 mq, **dovrà essere destinata a verde** (v. progetto approvato).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Si tratta di un terreno con soprastanti fabbricati residenziali in corso di costruzione. Il progetto approvato con PdC (decaduto) e successiva DIA in variante (sospesa in data 18.7.2011) prevedeva la costruzione di un edificio bifamiliare, di un edificio trifamiliare e di un fabbricato con 6 appartamenti. Al momento del sopralluogo, l'edificio bifamiliare si presentava in corso di costruzione, al grezzo avanzato, con copertura; l'edificio trifamiliare si presentava in corso di costruzione, con la realizzazione della platea di fondazione e la struttura portante di una sola porzione delle tre previste, e relativamente al solo piano terra; il fabbricato con 6 appartamenti non risultava nemmeno iniziato.

Caratteristiche zona: centro (normale) a traffico locale

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (buono), spazi verdi (buono), verde attrezzato (buono), supermercato (buono).

Giudice Dr. Giuseppe LIMITONE  
Curatore/Custode: dr. Giovanni SORZATO  
Perito: Ing. Raffaella Panizzon

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero.** Al momento del sopralluogo il bene si presentava 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: Non risultano*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Non risultano*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Non risultano*

**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 APERTURA DI CREDITO a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO SPA** - a firma del notaio dr. F. Golin in data 16/07/2008 ai nn. rep. 48.662 - iscritto a Este in data 31/07/2008 ai nn. 4737 RG/1029 RP -

Importo ipoteca E. 1.830.000,00

Importo capitale E. 1.218.000,00

Riferito limitatamente a: Comune di Saletto, C.F., fog. 10, mm.nn. 1650/1-1650/4-1650/2-1650/3 (trattasi degli immobili originari demoliti)

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [redacted] - a firma del Tribunale di Vicenza in data 23/10/2012 ai nn. rep. 3421 - iscritto a Este in data 16/11/2012 ai nn. 5870 RG/814 RP -

Importo ipoteca E. 35.000,00

Importo capitale E. 30.000,00

Riferito limitatamente a: Tra gli altri, Comune di Saletto, C.F., fog. 10, mm.nn. 1898-1899, C.T., stesso foglio, m.n. 586

4.2.2. *Pignoramenti: Non risultano*

4.2.3. *Altri oneri: Non risultano*

**4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: I fabbricati sono in corso di costruzione*

4.3.2. *Conformità catastale: I fabbricati non sono ancora stati accatastati*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**non conosciute**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

**non conosciute**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**non conosciute**

Cause in corso: non si è a conoscenza di cause in corso

Atti ablativi P.A.: non si è a conoscenza di atti ablativi da parte della PA

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Precedenti proprietari:** [redacted] proprietario per decreto di trasferimento in data 28.5.2003 rep. 2832/03 del Tribunale di Padova, trascritto ad Este il 10.6.2003 ai nn. 3703/2554 e il 10.7.2008 ai nn. 4213/2621.

**6.1 Attuali proprietari**



[redacted] - proprietà per l'intero proprietario dal 12/09/2001 ad oggi con atto a firma del notaio dr. F. Golin in data 16/07/2008 ai nn. rep. 48.661 - registrato a Vicenza2 in data 23/07/2008 ai nn. 5753 - serie 1T - trascritto a Este in data 30/07/2008 ai nn. 4711 RG/ 2948 RP.

Nell'atto, tra il resto, è specificato che:

- trattasi di fabbricati che le parti reciprocamente danno atto essere in pessimo stato privi di impianti e previsti in totale demolizione dagli strumento urbanistici (trattasi degli originari fabbricati poi demoliti);

- parte venditrice garantisce i beni liberi da gravami ipotecari-privilegi-trascrizioni pregiudizievoli-vincoli e oneri, ad eccezione della **SENTENZA TRASCRITTA in data 1 ottobre 1991 ai nn. 3784 RG/2870 RP** -

Riferito limitatamente a: Comune di Saletto, C.F., fog. 10, mm.nn. 1650/1-1650/4-1650/2-1650/3 (trattasi degli immobili originari demoliti); C.T. stesso foglio, m.n. 586

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

I beni, secondo lo strumento urbanistico in vigore, ricadono in **zona C1/7** – Parti del territorio destinate principalmente a residenza totalmente o parzialmente edificate.

**P.E. n. 2008/PC/0018** per lavori di DEMOLIZIONE DELL'ESISTENTE CON RECUPERO VOLUMETRICO PER RICAVO DI UN EDIFICIO BIFAMILIARE, UN EDIFICIO TRIFAMILIARE E UN EDIFICIO DI 6 APPARTAMENTI intestata a [redacted]

(poi volturata a [redacted]). Permesso di Costruire presentato in data 30/04/2008- n. prot. 3144 - rilasciato in data 15/05/2009- n. prot. n. 2008/PC/0018

Riferito limitatamente a: Comune di Saletto, CT, fog. 10, mm.nn. 585-586

**P.E. n. D/011/CAS/11** per lavori di VARIANTE AL P.C. 2008/PC/0018 E RICHIESTA PIANO CASA intestata a [redacted] - D.I.A. presentata in data 06/07/2011- n. prot. 4568 – **l'agibilità non è stata rilasciata.**

Gli immobili sono privi di agibilità in quanto in corso di costruzione e/o nemmeno iniziati

Riferito limitatamente a: Comune di Saletto, CT, fog. 10, mm.nn. 585-586

**Descrizione Terreno terreni con soprastanti fabbricati in corso di costruzione di cui al punto X**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad immobile sito in Comune di Saletto - Padova, via Marconi n. 19 - via don P. Garbin snc e via Oppi snc.

Superficie catastale complessiva di circa mq **4049**.

Identificato in catasto:

- partita catastale C.T. intestata alla Partita 1 - foglio 10 mappale 1898, categoria Ente Urbano, della superficie catastale di mq 2960.

Coerenze: Relativamente alla mappa Wegis, secondo NESO, il m.n. 1898 confina con: mm.nn. 1076-1079-1065-1060; mm.nn. 586-641; mm.nn. 712-1724-1718-1866-1407; m.n. 1899 (salvo i più precisi)

Nota: Tipo mappale del 14.12.2011 n. 479251.1/2011 in atti dal 14.12.2011 prot. PD0479251).

Nota: Al C.F. il m.n. 1898 è identificato con categoria area urbana di 2960 mq, intestato a [redacted] - proprietà per l'intero in regime di separazione dei beni

- partita catastale C.T. intestata alla Partita 1 - foglio 10 mappale 1899, categoria Ente Urbano, della superficie catastale di mq 990.  
Coerenze: Relativamente alla mappa Wegis, secondo NESO, il m.n. 1899 confina con: m.n. 1898; mm.nn. 1407-1053; via Marconi; mm.nn. 1095-1076 (salvo i più precisi)  
Nota: Tipo mappale del 14.12.2011 n. 479251.1/2011 in atti dal 14.12.2011 prot. PD0479251).  
Nota: Al C.F. il m.n. 1899 è identificato con categoria area urbana di 990 mq, intestato a [redacted] - proprietà per l'intero in regime di separazione dei beni
- partita catastale C.T. intestata a [redacted] il [redacted] - proprietà per l'intero in regime di separazione dei beni - foglio 10 mappale 586 categoria Seminativo Arborato, classe 3, della superficie catastale di mq 99, - rendita: R.D.E. 0,71-R.A.E. 0,51.  
Coerenze: Relativamente alla mappa Wegis, secondo NESO, il m.n. 586 confina con: via Opppi; m.n. 1712; m.n. 1898 (salvo i più precisi)  
Nota: Impianto meccanografico del 1.3.1971.  
**Nota importante:** secondo le previsioni dello strumento urbanistico in vigore, **una parte dei terreni** di cui trattasi, costituente un'area di 1.280 mq, **dovrà essere destinata a verde** (v. progetto approvato).

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione viene fatta tenendo in considerazione che il bene è costituito da terreni con soprastanti fabbricati in corso di costruzione, con titoli edilizi decaduti.

Relativamente al fabbricato bifamiliare lo stato è al grezzo avanzato, configurabile pari al 30% del prodotto finito (al costo di costruzione).

Invece relativamente al fabbricato trifamiliare, le opere sono riassumibili nell'edificazione della platea di fondazione e in parte dell'edificazione della struttura a piano terra solamente di una delle tre unità previste.

Si è tenuto in considerazione che, come da previsioni dello strumento urbanistico, una porzione del terreno (pari a 1280 mq) sarà destinata a verde e che gli oneri (per circa 16.000,00 €) sono stati integralmente versati.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Padova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este, ufficio tecnico di Saletto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI a cura dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, fonti dirette del settore immobiliare locale.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero A CORPO	Valore diritto A CORPO
X. Terreno	4049	€ 560.000,00	€ 560.000,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

€ 84.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Non previste

### 8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Giudice Dr. Giuseppe LIMITONE  
Curatore/Custode: dr. Giovanni SORZATO  
Perito: Ing. Raffaella Panizzon

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 476.000,00

domenica, 12 apr. 2015

il perito  
Ing. Raffaella Panizzon



Giudice Dr. Giuseppe LIMITONE  
Curatore/Custode: dr. Giovanni SORZATO  
Perito: Ing. Raffaella Panizzon