

TRIBUNALE DI VICENZA

FALLIMENTO

contro:

FALL. 58/2015

Giudice: G. Limitone

ELABORATO PERITALE

del 06/08/2015

*Tecnico incaricato: Architetto Duccio Antonio Dinale
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Vicenza al N. 730
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 48
CF: DNLDCN62M07A703R
con studio in Marostica (VI) via Dante Alighieri, 5/3
telefono: 042473364
fax: 042473364
email: duccio.dinale@alice.it
email (pec): duccioantonio.dinale@archiworldpec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. FALL. 58/2015 Vicenza

LOTTO 2

BENI IN MARANO VICENTINO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Marano Vicentino Via Monte Pasubio snc:

Edificio Piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] di **villetta a schiera centrale, residenziale**, della superficie commerciale di **147,64** Mq.

Il bene di proprietà della ditta [REDACTED] fa parte di un edificio residenziale a schiera composto da quattro unità che si sviluppano su due piani fuori terra e un piano interrato, con rampa e tunnel di accesso comune. L'unità immobiliare oggetto di stima, come evidenziato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione, è la porzione centrale, verso sud, del fabbricato residenziale. La costruzione di tale edificio è iniziata a partire dal 2009 e non è attualmente ancora conclusa; al piano interrato si trovano un'autorimessa, capace di due posti auto, un servizio igienico e un disimpegno; al piano terra si sviluppa la zona giorno, suddivisa in cucina e soggiorno, con le relative pertinenze esterne destinate a terrazza (a ovest) e giardino inerbito (a est); al piano primo si distribuiscono, attraverso un disimpegno centrale, una camera matrimoniale, con accesso alla loggia a ovest, una camera doppia e un servizio igienico.

Il fabbricato, a cui si accede direttamente dalla strada pubblica, via Monte Pasubio, appare ancora in fase di costruzione, al rustico, senza partizioni interne né serramenti esterni; si trova in una zona residenziale a ovest del centro di Marano Vicentino e distante da questo circa km 1, viabilisticamente ben raggiungibile.

L'edificio ha pianta lineare rettangolare. Lo scoperto è costituito a ovest da una terrazza da pavimentare e ad est da giardino inerbito; i percorsi di accesso all'abitazione, carraio e pedonale, non sono ancora stati realizzati; l'intero perimetro del lotto di pertinenza, ad eccezione del lato lungo via Monte Pasubio, è recintato con recinzione costituita da muretto con soprastante ringhiera metallica plastificata. La superficie coperta relativa alla porzione di schiera di proprietà della ditta [REDACTED] in liquidazione misura mq 55 circa e, al netto della costruzione, l'area scoperta di pertinenza misura circa mq 75.

L'edificio, come precedentemente indicato, si presenta in fase di costruzione, al rustico, senza serramenti e partizioni interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, terra e primo, ha un'altezza interna di m 2,70 piani terra e primo; m 2,40 piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1442 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Monte Pasubio Snc, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da Variazione del 27.7.2011 n. 93401.1/2011 in atti dal 27.7.2011 (protocollo n. VI0273099). Unità afferenti edificate su area urbana.
Coerenze: a nord con subalterno 4, a est con subalterno 2, a sud con subalterno 6 e a ovest con i mappali nn. 1530-1533
- foglio 6 particella 1442 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Monte Pasubio Snc, piano: S1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da Variazione del 27.7.2011 n. 93401.1/2011 in atti dal 27.7.2011 (protocollo n. VI0273099). Unità afferenti edificate su area urbana.

Coerenze: a nord subalterno 8, a est con subalterno 5, a sud con subalterno 10 e a ovest con subalterno 2
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 147,64
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.541,34
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.510,14
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 96.510,14
- Data della valutazione:	06/08/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

- 4.2.1. Iscrizioni:
 - ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/08/2013 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 847 di repertorio, iscritta il 14/08/2013 a Schio ai nn. R.G. 7401 e R.P. 902, contro [REDACTED] derivante da Decreto Ingintivo
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:
 - pignoramento, stipulata il 29/01/2014 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 889/2014 di repertorio, trascritta il 22/02/2014 a Schio ai nn. R.G 1383 e R.P. 1126, contro [REDACTED]
- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di

Atto di Trasferimento sede (dal 26/09/2011), con atto stipulato il 26/09/2011 a firma di Martini Andrea ai nn. 13248/6946 di repertorio, trascritto il 18/10/2011 a Schio ai nn. R.G. 9757 e R.P. 6872, in forza di Atto di Trasferimento sede

6.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 26/09/2011 fino al 26/09/2011), con atto stipulato il 26/09/2011 a firma di Martini Andrea ai nn. 13248/6946 di repertorio, trascritto il 18/10/2011 a Schio ai nn. R.G. 9756 e R.P. 6871, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale
- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di fusione di società per incorporazione (dal 26/09/2011 fino al 26/09/2011), con atto stipulato il 26/09/2011 a firma di Martini Andrea ai nn. 13248/6946 di repertorio, trascritto il 18/10/2011 a Schio ai nn. R.G. 9755 e R.P. 6870, in forza di Atto di fusione di società per incorporazione
- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 05/11/2009 fino al 26/09/2011), con atto stipulato il 05/11/2009 a firma di Carraro Massimo ai nn. 162880/11518 di repertorio, trascritto il 18/11/2009 a Schio ai nn. R.G. 11793 e 11794 - R.P. 8130 e 8131, in forza di Atto di compravendita
- [REDACTED] per la quota di 1/2 (dal 27/10/2009 fino al 05/11/2009)
- [REDACTED] (dal 27/10/2009 fino al 05/11/2009)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Permesso di costruire N. 63/2009 e successive varianti, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di costruzione di un edificio residenziale a quattro unità abitative a schiera, rilasciata il 29/10/2009 con il n. 63 di protocollo.
Con Permesso di costruire n. 26 del 11.5.2011 è stata rilasciata la "Variante al P.C. n. 63/2009 con cambio intestazione"

7.2. Situazione urbanistica:

- PI - piano degli interventi vigente l'immobile ricade in zona C1.2/41 - "Zona residenziale intermedia di espansione". Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona disciplinata dagli artt. 6, 9 e 16 delle N.T.O. (allegati alla presente)

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità.**

8.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità.**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

8.5. Altre conformità:

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
 Criticità: **nessuna**

BENI IN MARANO VICENTINO VIA MONTE PASUBIO SNC
VILLETTA A SCHIERA CENTRALE
 di cui al punto Edificio residenziale

Piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] di **villetta a schiera centrale**, della superficie commerciale di **147,64** Mq.

Il bene di proprietà della ditta [REDACTED] fa parte di un edificio residenziale a schiera composto da quattro unità che si sviluppano su due piani fuori terra e un piano interrato, con rampa e tunnel di accesso comune. L'unità immobiliare oggetto di stima, come evidenziato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente relazione, è la porzione centrale, verso sud, del fabbricato residenziale. La costruzione di tale edificio è iniziata a partire dal 2009 e non è attualmente ancora conclusa; al piano interrato si trovano un'autorimessa, capace di due posti auto, un servizio igienico e un disimpegno; al piano terra di sviluppa la zona giorno, suddivisa in cucina e soggiorno, con le relative pertinenze esterne destinate a terrazza (a ovest) e giardino inerbito (a est); al piano primo si distribuiscono, attraverso un disimpegno centrale, una camera matrimoniale, con accesso alla loggia a ovest, una camera doppia e un servizio igienico.

Il fabbricato, a cui si accede direttamente dalla strada pubblica, via Monte Pasubio, appare ancora in fase di costruzione, al rustico, senza partizioni interne né serramenti esterni; si trova in una zona residenziale a ovest del centro di Marano Vicentino e distante da questo circa km 1, viabilisticamente ben raggiungibile.

L'edificio ha pianta lineare rettangolare. Lo scoperto è costituito a ovest da una terrazza da pavimentare e ad est da giardino inerbito; i percorsi di accesso all'abitazione, carroia e pedonale, non sono ancora stati realizzati; l'intero perimetro del lotto di pertinenza, ad eccezione del lato lungo via Monte Pasubio, è recintato con recinzione costituita da muretto con soprastante ringhiera metallica plastificata. La superficie coperta relativa alla porzione di schiera di proprietà della ditta [REDACTED] misura mq 55 circa e, al netto della costruzione, l'area scoperta di pertinenza misura circa mq 75.

L'edificio, come precedentemente indicato, si presenta in fase di costruzione, al rustico, senza serramenti e partizioni interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, terra e primo, ha un'altezza interna di m 2,70 piani terra e primo; m 2,40 piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1442 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Monte Pasubio Snc, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da Variazione del 27.7.2011 n. 93401.1/2011 in atti dal 27.7.2011 (protocollo n. VI0273099). Unità afferenti edificate su area urbana.
 Coerenze: a nord con subalterno 4, a est con subalterno 2, a sud con subalterno 6 e a ovest con i mappali nn. 1530-1533
- foglio 6 particella 1442 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Monte Pasubio Snc, piano: S1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da Variazione del 27.7.2011 n. 93401.1/2011 in atti dal 27.7.2011 (protocollo n. VI0273099). Unità afferenti edificate su area urbana.
 Coerenze: a nord subalterno 8, a est con subalterno 5, a sud con subalterno 10 e a ovest con subalterno 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Descrizione dettagliata:

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive di tipo civile; l'interrato è realizzato in cemento armato con telaio antisismico; le murature perimetrali, dello spessore di cm 30, sono in blocchi di laterizio porizzato, con cappotto esterno in polistirene dello spessore di cm 8, intonacate al civile e tinteggiate esternamente; il solaio tra piano interrato e terra è a lastra del tipo "Predalles", mentre quello tra piano terra e primo è in laterocemento; la copertura è a nido d'ape con cornici in legno; manto di copertura in coppi rossi con grondaie in rame; attualmente non sono state realizzate né le partizioni né gli intonaci interni, inoltre non sono stati posti in opera: soglie in pietra, infissi, impianti e pavimentazioni.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Piano interrato compresa autorimessa	55,40	x 60 %	= 33,24
Piani terra e primo	99,10	x 100 %	= 99,10
Portico al piano terra e loggia al piano primo	11,70	x 50 %	= 5,85
Terrazza	37,80	x 25 %	= 9,45
Totale:	204,00		147,64

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

Sviluppo valutazione:

Si proceduto allo studio del bene nella sua interezza, valutandolo complessivamente.

I parametri di cui si è tenuto conto sono i seguenti: ubicazione del bene, situato in posizione semicentrale, a circa km 1 rispetto al centro di Marano Vicentino, in prossimità alla Strada Provinciale n. 111 che da Thiene porta a Bassano del Grappa e all'uscita dall'autostrada A31 della Valdastico; dimensioni adeguate per una porzione di edificio a schiera residenziale; stato di conservazione; qualità architettonica del fabbricato, senza vincoli di carattere storico o di schedatura urbanistica; dotazione di servizi nella zona, con tutte le infrastrutture di base quali acqua, elettricità, telefono; stato al rustico dell'unità e necessità di ultimazione delle opere edili, impiantistiche e di finitura per il suo utilizzo; esistenza di importi non saldati pari a € 4.458,66 per il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione non coperti da polizza fidejussoria (come indicato nella comunicazione inviata dal Comune di Marano Vicentino e allegata alla presente).

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: **118.000,00**

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
Importo per saldo oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	-4458,66

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€ 113.541,34**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **113.541,34**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata a corpo per l'intera unità immobiliare, ben riconoscibile nelle planimetrie allegate alla presente. Il valore di stima deriva da quotazioni medie di mercato attuali per la zona in cui ricade il bene e tiene in considerazione l'esistenza di importi non saldati pari a €4.458,66 per il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione non coperti da polizza fidejussoria (come indicato nella comunicazione inviata dal Comune di Marano Vicentino e allegata alla presente).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Schio, ufficio tecnico di Marano Vicentino

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Edificio residenziale	villetta a schiera centrale	147,64	0,00	113.541,34	113.541,34

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **113.541,34**

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-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 (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): € **17.031,20**

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **96.510,14**