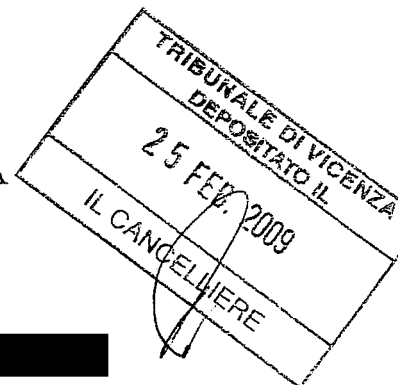


TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA
SEZIONE FALLIMENTI

DITTA [REDACTED]”

CON SEDE IN VICENZA [REDACTED]



GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIUSEPPE LIMITONE

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. CORNELIO PONSO

PERITO NOMINATO PER LE VALUTAZIONI: DOTT. ARCH. SIMONE ANDRIGHETTO – ALBO DEGLI ARCHITETTI E PAESAGGISTI DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL NR. 1570 – STUDIO IN SCHIAVON (VI) VIA SILA, 103.

A seguito del mandato conferitomi dal Commissario Giudiziale il Dott. Cornelio Ponso, lo scrivente il Dott. Arch. Simone Andrighetto, riceveva incarico di effettuare, previo sopralluogo in sito ed indagini presso i pubblici uffici, perizia di stima asseverata con giuramento sui beni immobili e mobili relativi alla Ditta [REDACTED], si recava in località Anconetta in Vicenza e a Pieve di Coriano (MN) presso gli immobili di proprietà della ditta ove dava corso al rilievo dei seguenti beni immobili:

Immobili (1)

Appartamenti in complesso residenziale sito in Vicenza - Via Strada Scuole dell' Anconetta, civico 15.

Descrizione Catastale: NCEU – Comune di Vicenza Sezione U, Foglio 78, mappali nr. 1672 sub16-4, sub17-5, sub19-3, sub 6, su 9, sub 11 più posti auto esterni sub16, sub17, sub23.

Ditta intestata: [REDACTED] con sede in Vicenza via [REDACTED]

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico in essere nel Comune di Vicenza, classifica l'area su cui insiste l'immobile nr. 1: "Zona residenziale di completamento".

Permesso di Costruire: N.U.T. 6/2006 e P.G.N. 106/2006.

Immobili (2)

Complesso residenziale di edifici bifamiliari siti in Pieve di Coriano in Mantova - Via Carducci.

Descrizione Catastale: NCEU – Comune di Pieve di Coriano (MN) Foglio 6, mappale nr. 668 area urbana.

Ditta intestata: [REDACTED] con sede in Vicenza via [REDACTED]

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico in essere nel Comune di Pieve di Coriano (MN), classifica l'area su cui insiste l'immobile nr. 2: "Zona residenziale di completamento di tipo B2", compreso nel piano attuativo particolareggiato di lottizzazione di iniziativa privata denominato "Cà Nova".

Permesso di Costruire: Denuncia Inizio Attività Edilizia protocollo 2297 n.11/2007 del 04/05/2007.

26 FEB. 2009

DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI AL PUNTO (1)

Trattasi di porzione di complesso residenziale, situato nel comune di Vicenza in località denominata Anconetta e più precisamente in Via Strada Scuole dell'Anconetta. La porzione del complesso abitativo interessato è composta da nr. 3 appartamenti, più nr.6 garages, e nr. 3 posti auto scoperti il tutto inserito all'interno di una palazzina che ospita nr. 8 unità abitative, che come detto in precedenza 3 di queste 8 di proprietà della [REDACTED].

Il lotto e il complesso abitativo confinano per tre lati con altre proprietà private, e sul lato est con la via denominata Strada Scuole dell'Anconetta, sulla quale avvengono gli accessi pedonale e carroia alla proprietà in oggetto.

La palazzina è contornata su tutti quattro i lati da terreno di proprietà indiviso, si eleva per un'altezza di tre piani fuori terra più un piano mansardato. Strutturalmente sono state impiegate strutture in cemento armato, solaio in latero-cemento e murature di tamponamento in laterizio, la rifinitura esterna del fabbricato è costituita da intonaco con tinteggiatura di colore rosa-salmone.

Le unità abitative di proprietà della ditta sono due mini-appartamenti (arredati), di cui uno attualmente in locazione, situati entrambi al piano primo ed un appartamento tri-camere con tipologia duplex dislocato al piano secondo e mansardato. Al piano terra la stessa ditta ha di proprietà nr. 6 garages e più precisamente sub3, sub4, sub5, sub6, sub9, sub11, più nr.3 posti auto.

Si andranno di seguito a descrivere le varie unità immobiliari all'interno del plesso residenziale, cioè gli appartamenti di proprietà della [REDACTED], numerandole secondo i subalterni del mappale 1672.

UNITA' REDIDENZIALE (sub 16)

Trattasi di mini appartamento arredato, dotato di garage al piano terra.

L'appartamento dal sopralluogo fatto risulta abitato ed attualmente in affitto (alla dr.ssa [REDACTED]);

- 1. Ingresso soggiorno-cucina:** Pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro, pareti e soffitto con tinteggiature al civile. Portoncino di ingresso blindato finitura noce, porte interne in legno sempre di colore noce, così come le finestre in legno e vetro-camera con apertura anta normale e tapparelle in pvc. Impianto elettrico sotto traccia è dotato di videocitofono, interruttori e placche di colore bianco, termosifone in tubolare metallico colore bianco e con corpi illuminanti in vetro al soffitto.
- 2. Disbrigo:** fra la zona giorno e notte vi è un locale disbrigo che funge anche da antibagno, presenta corpo illuminato al soffitto.
- 3. Bagno:** Pavimentazione con piastrelle 20x20 posa a 45° marmorizzate colore chiaro, e rivestimento alle pareti fino ad un'altezza di cm. 220. Sanitari: doccia cm. 80x80 "ideal standard", miscelatori, lavandino, water e bidet, nonché attacchi per la lavatrice. Porta interna in legno color noce, finestra in legno noce scuro con vetro-camera, apertura ad anta normale e vasistas. Tapparelle in pvc. Termosifone in tubolare metallico bianco.
- 4. Camera:** Pavimentazione in parquet di legno colore rovere, pareti e soffitto al civile con tinteggiatura bianca e corpo illuminante sempre a soffitto. L'illuminazione naturale è data da una finestra e da una porta-finestra che comunica con il terrazzino, le finestre sono in legno noce scuro con vetro-camera, con tapparelle in pvc. La porta interna è sempre in legno colore noce.

La caldaia è posizionata nel terrazzo, ed inoltre l'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione.

All'unità residenziale sub 16 è abbinato:

Garage (sub 5) – Locale con portone basculante in lamiera zincata, pavimento in gres, pareti e soffitto intonacate e con tinteggiatura colore bianco.

UNITA' REDIDENZIALE (sub 17)

Trattasi di mini appartamento arredato, dotato di garage al piano terra;

- 1. Ingresso soggiorno-cucina:** Pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro, pareti e soffitto con tinteggiature al civile. Portoncino di ingresso blindato finitura noce, porte interne in legno sempre di colore noce, così come le finestre in legno e vetro-camera con apertura ad anta normale e tapparelle in pvc. L'impianto elettrico è sotto-traccia ed è dotato di videocitofono, interruttori e placche di colore bianco, termosifone in tubolare metallico colore bianco e corpi illuminanti in vetro a soffitto.
L'ambiente risulta completamente arredato:
- 2. Disbrigo:** Fra la zona giorno e notte vi è un locale disbrigo che funge anche da antibagno, presenta corpo illuminato al soffitto.
- 3. Bagno:** Pavimentazione con piastrelle 20x20 posa a 45° marmorizzate colore chiaro, e rivestimento alle pareti fino ad un'altezza di cm. 220. Sanitari: doccia cm. 80x80 "ideal standard", miscelatori, lavandino, water e bidet, nonché attacchi per la lavatrice. Porta interna in legno color noce, finestra in legno noce scuro con vetro-camera apertura ad anta normale e vasistas. Tapparelle in pvc. Termosifone in tubolare metallico bianco.
- 4. Camera:** Pavimentazione in parquet di legno colore rovere, pareti e soffitto al civile con tinta tinteggiatura bianca e corpo illuminante sempre a soffitto. L'illuminazione naturale è data da una finestra e da una porta-finestra che comunica con il terrazzino, le finestre sono in legno noce scuro con vetro-camera, con tapparelle in pvc. La porta interna è sempre in legno colore noce.

Danni rilevati: infiltrazione di umidità, in una delle pareti della camera(lato sud) in posizione a ridosso con il soffitto. Tale macchia di umidità è probabilmente dovuta, considerata la posizione, ad un' infiltrazione verificatasi nel terrazzo del piano superiore.

La caldaia il cui posizionamento è stato previsto nel terrazzo, nel sopralluogo fatto non è stata trovata installata, tuttavia la proprietà sincera circa la sua esistenza.

All'unità residenziale sub 17 è abbinato:

Garage (sub 4) – Locale con portone basculante in lamiera zincata, pavimento in gres, pareti e soffitto intonacate e con tinteggiatura colore bianco.

UNITA' REDIDENZIALE (sub 19)

Trattasi di appartamento tri-camere sviluppato su due livelli (duplex) ed esattamente piano secondo e mansardato, dotato di garage al piano terra.

Al piano secondo si sviluppa la zona giorno (ingresso soggiorno-cucina-anti bagno-bagno-terrazzo), da qui attraverso una scala in ferro verniciato e gradini in legno si accede al piano mansardato dove si sviluppa la zona notte (tre camere-disbrigo-bagno-terrazzo):

1. **Ingresso soggiorno:** Pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro, pareti e soffitto con tinteggiature al civile. Portoncino di ingresso blindato finitura noce, porte interne in legno sempre di colore chiaro, così come le finestre che nello specifico sono una finestra più una porta doppia che comunica con l'ampio terrazzo, le finestre sono in legno e vetro-camera con apertura anta normale e tapparelle in pvc. Impianto elettrico sotto traccia è dotato di videocitofono, interruttori e placche di colore bianco, termosifoni in tubolare metallico colore bianco.
2. **Cucina:** Pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro, pareti e soffitto con tinteggiature al civile. La parete attrezzata dove vi sono predisposti gli attacchi per la cucina, è rivestita con piastrelle di ceramica 20x20. La porta interna è in legno sempre di colore rovere chiaro, così come le finestre (una finestra ed una porta-finestra) in legno e vetro-camera con apertura anta normale e tapparelle in pvc. Termosifone in tubolare metallico colore bianco.
3. **Disbrigo anti-bagno:** Fra la zona giorno ed il bagno vi è un disbrigo che funge anche da anti-bagno, pavimentazione sempre in gres porcellanato e porte di colore rovere chiaro.
4. **Bagno:** Pavimentazione con piastrelle 20x20 posa a 45° marmorizzate colore chiaro, e rivestimento alle pareti fino ad un'altezza di cm. 220. Sanitari: doccia cm. 80x80 "ideal standard", miscelatori, lavandino, water (non è presente il bidet), più attacchi per la lavatrice. Porta interna in legno color rovere chiaro, e porta-finestra in legno noce scuro con vetro-camera apertura ad anta e tapparella in pvc. Termosifone in tubolare metallico.
5. **Camera1:** Camera matrimoniale con pavimentazione in parquet di legno colore rovere, pareti al civile con tinteggiatura bianca, il soffitto è con travatura in legno e tavolato in abete naturale. L'illuminazione naturale è data da un lucernario motorizzato, più da porta-finestra, quest'ultima comunica con il terrazzino, le finestre sono in legno noce scuro con vetro-camera, con tapparella in pvc. La porta interna è sempre in legno colore noce.
6. **Camera2:** Camera singola con pavimentazione in parquet di legno colore rovere, pareti al civile con tinteggiatura bianca, soffitto in legno con tavolato, in abete naturale. L'illuminazione naturale è data da un lucernario motorizzato più da una porta-finestra che comunica con il terrazzino, le finestre sono in legno noce scuro con vetro-camera, con tapparella in pvc. La porta interna è sempre in legno colore noce.
7. **Camera3:** Camera singola con pavimentazione in parquet di legno colore rovere, pareti e soffitto al civile con tinteggiatura bianca. L'illuminazione naturale è data da una finestra in legno noce scuro con vetro-camera, con tapparella in pvc. La porta interna è sempre in legno colore noce.
9. **Bagno:** Pavimentazione con piastrelle 20x20 posa a 45° marmorizzate colore chiaro, e rivestimento alle pareti fino ad un'altezza di cm. 220. Sanitari: doccia cm. 80x80 "ideal standard", miscelatori, lavandino, water e bidet. Porta interna in legno color rovere chiaro, finestre in legno noce scuro con vetro-camera apertura ad anta normale e tapparelle in pvc. Termosifone in tubolare metallico bianco.

9. **Terrazzo:** L'appartamento sia nel piano a giorno che in quello notte(mansardato) presenta dei terrazzi, questi hanno pavimento in gres e parapetti pieni con lastre in cls.

La caldaia è posizionata nel terrazzo, ed inoltre l'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione.

All'unità residenziale sub 19 è abbinato:

Garage (sub 3) – Locale con portone basculante in lamiera zincata, pavimento in gres, pareti e soffitto intonacate e con tinteggiatura colore bianco.

Le parti comuni di questo blocco di appartamenti sono caratterizzate da pavimentazioni esterne in blocchetti 15x15 colore grigio tipo cemento, ringhiere zincate.

GARAGES (sub 6, sub 9, sub 11)

Trattasi di garages aventi ciascuno un unico locale(vano) con portone basculante in lamiera zincata, pavimento in gres, pareti e soffitto intonacate e con tinteggiatura colore bianco. Sono ubicati al piano terra, all'interno della superficie occupata dall'ingombrodella palazzina residenziale.

La superficie complessiva dei nr. 3 garages è di mq. 47,50.

N.B. Sono stati rilevati dei danni o meglio un mal funzionamento nelle parti comuni dell'edificio per cui relativi a tutti e tre gli appartamenti in oggetto. Nello specifico nell'accensione delle luci scale, e nell'apertura del cancello ingresso pedonale condominiale.

Immobili (2)

Trattasi di un edificio plurifamiliare composto da n.5 "case a schiera" che insistono su di un lotto catastalmente censito al foglio n.6, mappale n.668.

Gli edificio raggruppati in nr. 3 bifamiliari più una rimanente porzione di bifamiliare(in quanto quella affiancata è stata venduta), queste si sviluppano su due piani fuori terra con giardino di proprietà esclusiva per ognuna di esse.

Le unità abitative attualmente si trovano allo stato grezzo (denominate A2-A3-A4-A5 mentre la A6 ha un grado di finitura grezzo più avanzato). Le strutture in elevazione sono state realizzate in blocchi tipo "porotherm bioplan" da cm.30 più lastra di "eraclit" da cm.3, solaio in latero-cemento (con isolamento acustico fonoassorbente) al primo impalcato, e solaio di copertura in legno di abete e tavolato, il tutto ventilato(barriera vapore più doppio pannello di polistirene estruso e guaina bituminosa). Le parti esterne sono finite con gli intonaci al grezzo e fino, il lotto è delimitato con recinzione di cantiere ma non sono state realizzate le suddivisioni delle singole unità dei giardini privati posti sul fronte accesso delle stese singole unità (prive di recinzione).

Internamente le case a schiera hanno pareti divisorie, massetti e nelle finestrate cassemorte in legno di abete da cm.2,5 con soglie alle finestre e porte in marmo di "trani", copertura lignea con travi e tavolato secondario e manto di copertura in coppi, pertanto si possono definire allo stato grezzo.

L'unità abitativa di testa denominata A6 lato sud, presenta un grado di finitura più avanzato rispetto alle altre essendo in questa stati realizzati quasi del tutto gli impianti idraulici ed elettrici, nonché tutte le malte interne e la posa delle scatole per la derivazione degli impianti stessi, tuttavia in tutte le unità manca la scala di collegamento fra il piano terra e primo (scala che dovrebbe essere prevista con struttura metallica e legno).

Le case a schiera, tutte e cinque uguali per dimensioni e tipologia, sono composte come di seguito specificato.

- Piano terra: così suddiviso:
 - portico di ingresso (coperto)
 - garage
 - ingresso-soggiorno
 - cucina
 - anti-bagno
 - bagno
 - giardino (sul fronte e sul retro)

- Piano primo: così suddiviso:
 - camera matrimoniale
 - camera singola
 - camera singola
 - disimpegno
 - bagno
 - terrazzino

Ogni abitazione consta così di una superficie di calpestabili circa mq. 84,00 più garage di mq. 15,80 più portico di mq. 5,60 e terrazzino al piano primo di mq. 5,60, nonché giardino esclusivo sul fronte e sul retro di dimensioni variabili a seconda della tipologia (di testa o affiancata).

Le abitazioni essendo in corso di costruzione non sono state assegnate con subalterni specifici, ma bensì sono state divise per blocchi di due abitazioni ciascuna (definite appunto bifamiliari più una risultante casa singola affiancata data la vendita avvenuta di quella affiancata).

CRITERIO DI STIMA EFFETTUATO

A seguito di sopralluogo presso gli immobili e presso i pubblici uffici al fine di determinare l'esatta descrizione e consistenza dei beni immobiliari oggetto di valutazione, vengono stimati i beni immobili sopradescritti secondo il seguente criterio:

Edifici: assunte le necessarie informazioni in loco circa il valore di altri beni simili nelle immediate prossimità dell'ubicazione di quelli in oggetto, sono stati calcolati degli attendibili valori medi riferiti al parametro tecnico (metri quadri, superficie utile, volume, destinazione), tenendo conto di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco, dovuto alla posizione (dislocazione nonché ubicazione del fabbricato), servitù, servizi possibili, accessibilità, forma del lotto.

Considerato quanto prima descritto, ed assunte le dovute e necessarie informazioni, vengono calcolati degli attendibili e ponderati valori medi.

VALORI DI STIMA ATTRIBUITI AL COMPENDIO IMMOBILIARE DELLA DITTA

Via Strada Scuole dell'Anconetta in VICENZA e Pieve di Coriano in MANTOVA

TIPOLOGIA	Superficie	Euro/mq	Euro TOTALE
<u>IMMOBILE (1) Complesso in Vicenza – Via Strada Scuole dell'Anconetta</u>			
Unità residenziale sub16	Superficie	Euro/mq	Totale
Appartamento +garage sub5	51,10	2.100,00	107.300,00
Unità residenziale sub17	Superficie	Euro/mq	Totale
Appartamento +garage sub4	51,10	2.100,00	107.300,00
Unità residenziale sub19	Superficie	Euro/mq	Totale
Appartamento +garage sub3	104,30	1.950,00	203.380,00
Garage sub6	Superficie	Euro/mq	Totale
garage	17,23	800,00	13.800,00
Garage sub9	Superficie	Euro/mq	Totale
garage	15,00	800,00	12.000,00
Garage sub11	Superficie	Euro/mq	Totale
garage	15,26	800,00	12.200,00
Posto auto esterno sub16	Superficie	Euro/mq	Totale
Posto auto scoperto	12,50	300,00	3.750,00
Posto auto esterno sub17	Superficie	Euro/mq	Totale
Posto auto scoperto	12,50	300,00	3.750,00
Posto auto esterno sub23	Superficie	Euro/mq	Totale
Posto auto scoperto	12,50	300,00	3.750,00

Da aggiungere a quanto sopra descritto vi è inoltre un preliminare di compravendita che la " [redacted] " ha stipulato con La sig.ra [redacted] per la vendita di una porzione di terreno. Tale terreno era facente parte originariamente dell'intero lotto su cui sorge la palazzina in località Anconetta (VI), catasto fabbricati Comune di Vicenza, foglio 78, (porzione di cortile del mappale 74) striscia di ml.4x21 per complessivi mq.84. A saldo rimangono da introitare Euro 21.000,00 (già versati Euro 4.000,00 a titolo di deposito cauzionale).

IMMOBILE (2) Complesso in Pieve di Coriano – Mantova – Ca Nova			
Unità residenziale A2	Superficie	Euro/mq	Totale
Schiera +garage	118,00	900,00	106.200,00
Unità residenziale A3	Superficie	Euro/mq	Totale
Appartamento +garage	118,00	900,00	106.200,00
Unità residenziale A4	Superficie	Euro/mq	Totale
Appartamento +garage	118,00	900,00	106.200,00
Unità residenziale A5	Superficie	Euro/mq	Totale
Appartamento +garage	118,00	900,00	106.200,00
Unità residenziale A6	Superficie	Euro/mq	Totale
Appartamento +garage	127,60	1.000,00	127.600,00

Poiché come riferito dal Curatore fallimentare, il dott. Ponso Cornelio, ci sarebbero delle parti interessate all'acquisto in blocco delle unità bi-familiari sopra descritte, la valutazione di 552.400,00 che ne risulta dalla somma delle singole unità, può essere ridotta considerato un prezzo a corpo in Euro 500.000,00.

RIEPILOGO			
TOTALE IMMOBILE 1 Abitazioni con garage			417.980,00
TOTALE IMMOBILE 1 Garages e Posti-auto			49.250,00
TERRENO In località Anconetta			25.000,00
TOTALE IMMOBILE 2 Abitazioni con garage			500.000,00
TOTALE			<u>992.230,00</u>

Schiavon, 16 febbraio 2009

Arch. Simone Andrighetto



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**SIMONE
ANDRIGHETTO**
n° 1570