ESPERTO STIMATORE: simonebernardigeometra
iscritto all'Albo dei Geometri di Vicenza al n. 2139 e del Tribunale di Bassano del Grappa al N. 90
(cat. industriale) studio in Rosà (VI) alla via Campagnola 15/B – telefono/fax: 0424 581.902 – e-mail: info@simonebernardi.it

Tribunale di VICENZA

ORIGINALE

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

N. GEN. REP.

11/2018

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DI COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO **9**

Comune di Vicenza – C.F.: Fg. 47 m.n. 306 sub 172



Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

INDICE

INDICE 2
ALLEGATI 3
Premesse – Introduzione 4
1 Scheda sintetica 6
2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE 7
2.1 DIRITTO 7
a. Soggetti a favore 7
2.2 BENE 7
b. Unità negoziali - immobili 7
2.3 CONFINI 7
c. Coerenze (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi 7
2.4 UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA 8
d. Caratteristiche zona 8
e. Caratteristiche zone limitrofe 8
f. Principali collegamenti pubblici 8
g. Principali servizi offerti della zona 9
2.5 DESCRIZIONE 9
h. Caratteristiche descrittive 10
2.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA 12
2.7 STATO DI POSSESSO 12
2.8 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI 12
3 REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE 13
3.1 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA 13
3.2 PREVISIONI EDILIZIE – URBANISTICHE (indicazioni orientative di massima) 13
3.3 TITOLI URBANISTICI 13
3.4 ABITABILITA' E AGIBILITA' 17
3.5 ABUSI 18
3.6 SANABILITA' E COSTI 18
4 VALUTAZIONE IMMOBILE E VENDIBILITA' 19
4.1 METODO DI VALUTAZIONE 19
4.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO 21
4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI 22
4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' 22
4.5 FORME DI PUBBLICITA' 22
4.6 OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI 22
4.7 GIUDIZIO 22
4.8 SEPARAZIONE QUOTA 22
4.9 DIVISIONE TOTALE 22
4.10 VALORE QUOTA 23
5 PROSPETTO RIEPILOGATIVO 24
6 FORMALITÀ IPOTECARIE (AGENZIA ENTRATE – TERRITORIO) 25
7 CONCLUSIONI 35

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

ALLEGATI

-	Visura catastale	allegato **1**
-	Estratto di mappa	allegato **2**
-	Elaborato planimetrico	allegato **3**
-	Planimetria catastale	allegato **4**
-	Elenco subalterni	allegato **5**
-	Documentazione amministrativa	allegato **6**
-	Visure ipotecarie	allegato **7**
-	Tabella superficie ragguagliata	allegato **8**
-	Valutazione economica beni immobiliari	allegato **9**
-	Inquadramento cartografico/documentazione fotografica	allegato **10**
-	Oneri condominiali	allegato **11**

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

Premesse – Introduzione

Il sottoscritto geom. Simone (Marco) Bernardi nato a Bassano del Grappa (VI) il 08.11.1974 e con studio in 36027 Rosà (VI) alla Via Campagnola n. 15/B, premesso che:

1) è iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2139;
2) è iscritto quale C.T.U presso l'ex Tribunale di Bassano del Grappa col n. 90 (cat. Industriale);
3) è in possesso di attestazione del 01.04.2005 rilasciata dal Ministero della Giustizia (Dipartimento per gli Affari di Giustizia) per far valere quanto contenuto nell'attestato stesso dinanzi alle Autorità competenti dei Paesi facenti parte della Unione Europea.

Lo scrivente (nominato dal Curatore Fallimentare esperto stimatore del compendio immobiliare di cui alla procedura in epigrafe):

- esaminata la documentazione agli atti nonché quella depositata presso i competenti enti/uffici;
- effettuati i necessari sopralluoghi presso l'immobile ubicato in Via Vecchia Ferriera al civico n. sconosciuto – Vicenza (VI) onde valutare ogni elemento e circostanza relativi agli immobili oggetto di valutazione;
- acquisiti gli elementi ritenuti attinenti e necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto,
- relaziona quanto segue relativamente agli immobili intestati alla società fallita.

♦ ♦ ♦ ♦

Le operazioni peritali con rilievo sommario (anche fotografico) dei beni immobili è così svolto:

- 16.04.2018 sopralluogo presso il bene immobile di Via Vecchia Ferriera al civico n. sconosciuto – Vicenza (VI);
- 10.12.2018 sopralluogo presso il bene immobile di Via Vecchia Ferriera al civico n. sconosciuto – Vicenza (VI);

il tutto, alla presenza del sottoscritto **geom. Simone Bernardi** - in qualità di perito stimatore -, ha permesso la **visione dei luoghi e dei beni** (oltre a rilievo fotografico).

♦ ♦ ♦ ♦

Ai fini dell'espletamento, il sottoscritto provvedeva, altresì, all'accesso presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza (VI) per l'accesso ai documenti amministrativi formati e/o detenuti dallo stesso; oltre che al reperimento in forma telematica della documentazione catastale.

♦ ♦ ♦ ♦

Note inerenti gli accertamenti eseguiti

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali (cui può essere esteso l'accertamento).
4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti ex. D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, ….)
5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
7. Si precisa che:
   - ogni attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio - urbanistico compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene;
   - non si è provveduto, come proprio delle procedure fallimentari, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici.
8. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:
   - alla regolarizzazione delle eventuali difformità esistenti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

♦ ♦ ♦ ♦

Ciò premesso, dopo approfondito **studio della documentazione** oltre a quella recuperata direttamente dal sottoscritto, dalle **informazioni assunte** durante il sopralluogo, dal **rilievo sommario eseguito**, il sottoscritto coadiutore perito estimatore presenta il proprio

Rapporto di valutazione del compendio immobiliare in procedura fallimentare

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

1 Scheda sintetica

Procedura	Fallimento nr. **11/2018** R.G.
Diritto (cfr pag. 7)	1/1 di piena proprietà
Tipologia bene (cfr pag. 9)	posto auto al piano interrato
Ubicazione (cfr pag. 8)	Comune di Vicenza (VI) in Via Vecchia Ferriera al civico n. assente
Dati Catastali attuali (cfr pag. 7)	Comune di **Vicenza (VI)** (codice cat. L840) - C.F. - **foglio 47°** a. **mappale n. 306 sub. 172** – *Via Vecchia Ferriera*[1]*, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 13 mq, Rendita catastale € 38,94.* (il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza)
Stato complessivo (cfr pag. 10)	normale
Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 13)	Non sono state riscontrate delle difformità/incongruenze ai fini edilizio - urbanistici. Per completezza si richiama anche quanto indicato al punto 3.4 del rapporto di valutazione
Valore di vendita giudiziaria (cfr pag. 24)	**€ 9.500,00**
Vendibilità/appetibilità:	normale
Pubblicità (ai sensi art. 190 cpc)	Siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com; pubblicazioni su stampa locale “Il Giornale di Vicenza”, "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico “Newspaper Aste" Trib. di VI

[1] In sede di sopralluogo, si è potuto costatare che l’immobile in oggetto è sito nel Comune di Vicenza in Via Vecchia Ferriera al civico n. assente.

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene immobiliare di cui al presente lotto, risulta così identificato:

2.1 DIRITTO

a. Soggetti a favore

- [2] con sede legale in – C.F.

Quota: **1/1** Diritto: **piena proprietà**

2.2 BENE

b. Unità negoziali - immobili[3]

Comune di **Vicenza (VI)** (codice cat. L840) - C.F. - **foglio 47°**

1) **mappale n. 306 sub. 172** – *Via Vecchia Ferriera*[4]*, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 13 mq, Rendita catastale € 38,94.*

***

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

(cfr. Allegato 1).

2.3 CONFINI

c. Coerenze (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi

Comune di **Vicenza (VI)** (codice cat. A703Q) - C.F. - **foglio 47°**

mn 306

a nord:	mapp. n. 125;
ad est:	mapp. n. 42, con asse stradale – Viale del Sole (svincolo);
a sud:	mapp. n. 42, 311;
ad ovest:	mapp. n. 86 (asse stradale – Via Vecchia Ferriera).

[2] Ad oggi, denominata in forza di atto tra vivi - fusione di società per incorporazione - in data 25.05.2010 rep. 47749/16751 a firma del Notaio Gianfranco Di Marco, trascritto a Vicenza in data 15.06.2010 ai nn. 12893/8399 (dati rinvenuti su banca dati catastale).

[3] Provenienza: Atto di fusione di società per incorporazione - in data 25.05.2010 rep. 47749/16751 a firma del Notaio Gianfranco Di Marco, trascritto a Vicenza in data 15.06.2010 ai nn. 12893/8399 (dati rinvenuti su banca dati catastale).

[4] In sede di sopralluogo, si è potuto costatare che l'immobile in oggetto è sito nel Comune di Vicenza in Via Vecchia Ferriera al civico n. assente.

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

Se riferito alla singola unità:

Sub 172

-piano interrato: altra unità su tre lati: sub 311 (Nord), sub 173 (Est), sub 171 (Ovest), muri perimetrali (Sud).



Individuazione nella mappa catastale immobile oggetto di stima (poligono rosso) (cfr. Allegato 2)

2.4 UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

d. Caratteristiche zona

Il posto auto in oggetto è ubicato nel Comune di Vicenza (VI)[5] in Via Vecchia Ferriera. È posto ad Ovest rispetto al centro cittadino di cui dista a circa 4,5 km.

e. Caratteristiche zone limitrofe

La zona è prevalentemente commerciale/direzionale e produttiva.

f. Principali collegamenti pubblici

Il fabbricato è localizzato vicino ad una importante arteria per la città di Vicenza, la Circonvallazione esterna – Viale del Sole, oltre all'Autostrada A-4 (casello Vicenza Ovest) che funge da arteria di collegamento tra Torino - Trieste. È presente una rete di trasporto pubblico nel Comune di Vicenza, articolato tra linee urbane ed extraurbane, inoltre è presente la stazione ferroviaria (linee: Milano - Venezia, Vicenza - Schio, Vicenza - Treviso) che dista a circa 3,5 km dal fabbricato residenziale.

[5] Vicenza è un comune di circa 111.980 abitanti della provincia di Vicenza. Il territorio comunale ha una superficie di 80,57 km², con una densità di popolazione pari a 1.389,85 abitanti per km² circa. In termini spaziali, il Comune di Vicenza (VI) confina con: Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo.

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

g. Principali servizi offerti della zona

Presso il centro cittadino di Vicenza sono presenti strutture scolastiche (scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado, università), spazi verdi, parcheggi, farmacie, servizi finanziari, poste, negozi al dettaglio, impianti sportivi, centro commerciali, monumenti e luoghi d'interesse, architetture religiose e civili, teatri, aree naturalistiche, musei.



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale – individuazione fabbricato immobiliare (poligono rosso) (cfr. Allegato 10)

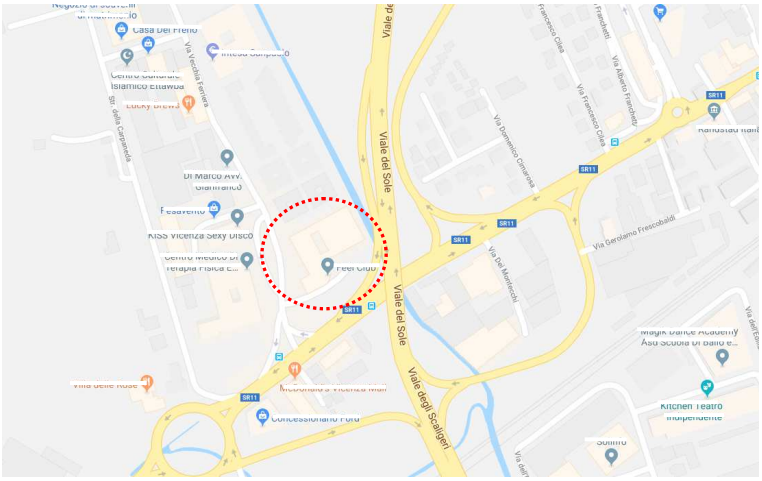


Immagine ripresa da Google Maps – individuazione fabbricato immobiliare (poligono rosso) (cfr. Allegato 10)

2.5 DESCRIZIONE

L'impianto edilizio originario dell'immobile risale alla fine degli anni Novanta, con la conseguente tipologia costruttiva/impiantistica/estetica dell'epoca.

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

h. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali: (cfr. rilievo fotografico)

Strutture portanti:	strutture (fondazioni, travi, pilastri, …) in c.a. e cap;
Strutture verticali:	(parte interrata) murature e strutture in c.a. e cap., oltre al solaio in cap;
Copertura:	copertura piana impermeabilizzata;
Forometria esterna:	presente.

Caratteristiche edilizie/costruttive/impiantistiche: (cfr. rilievo fotogr.)

Pavimentazione interna:	in cemento lisciato industriale;
Rivestimento pareti:	non presente – solo tinteggiatura;
Impianti:	presenti (elettrico con tubazioni sottotraccia e non, antincendio, …).

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto: Vista prospettica del fabbricato



Foto : Posto auto (freccia rossa)

Trattasi di un posto auto al piano interrato.

Vi sono parti in comune: cortile, androne, area manovra, cabina elettrica e vani scala.

Per quanto alle finiture si precisa: pavimenti/rivestimenti in cemento lisciato industriale; superfici finite a sola tinteggiatura con pittura; oltre a dotazione impianti (elettrico, impianto antincendio, …).

Sullo stato dell'immobile, si precisa che l'impianto edilizio non necessita di interventi manutentivi urgenti ma d'interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiature ecc…), ad eccezione di quanto riscontrato in sede di sopralluogo (10.12.2018): nel piano interrato vi era la presenza di macchie/aloni di umidità (pregressa) sulla superficie dei muri, accompagnata da fenomeni di efflorescenze/sfarinamento/distacco tinteggiatura (come in foto).

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede di sopralluogo, non sussistono problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile.

Segue "Prospetto superficie ragguagliata" (cfr. Allegato 8).

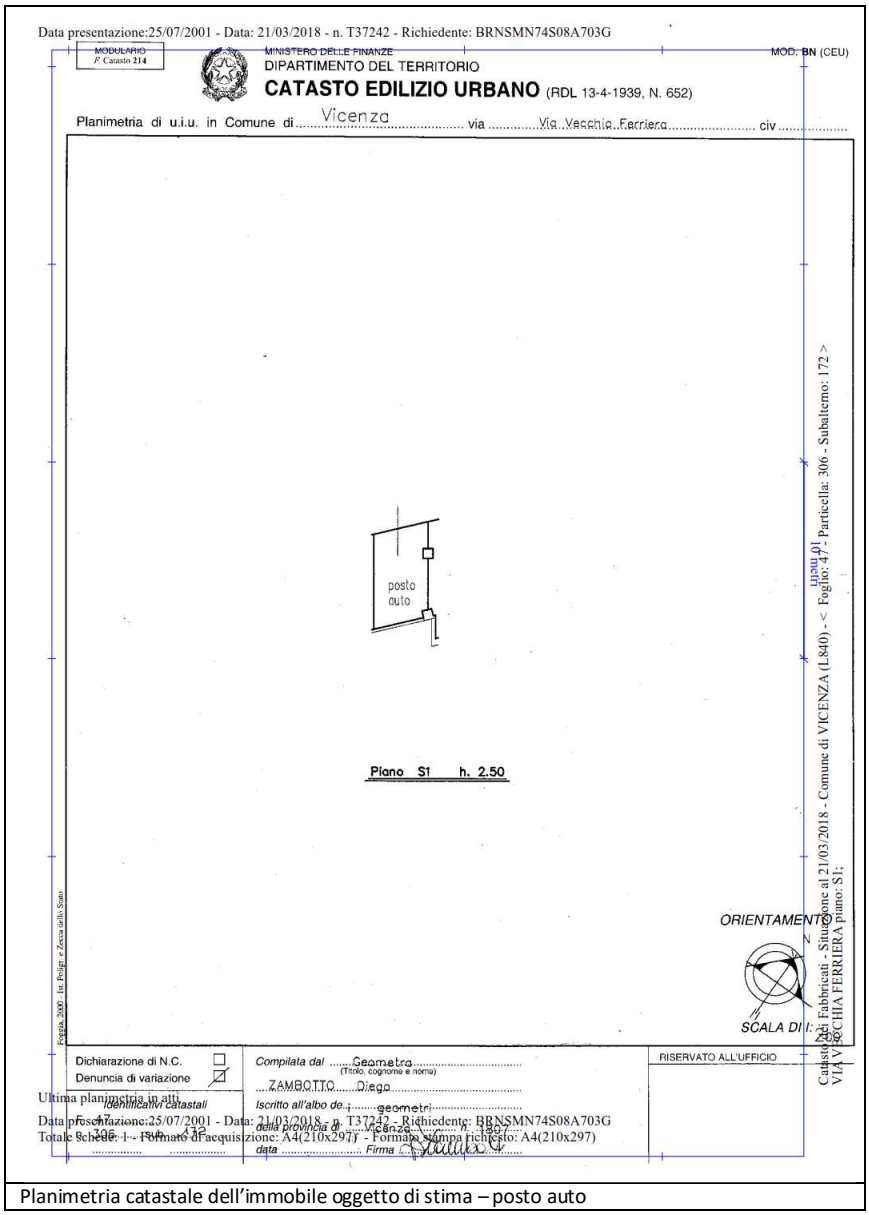
Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

Prospetto Superficie ragguagliata

	u.m.	SUPERFICIE LORDA dimensione	totale		SUPERFICIE RAGG.TA coeff.	dimensione	totale	PF
Lotto 9 - Vicenza								
C.F.:Fg. 47 m.n. 306 sub 172								
PIANO INTERRATO								
Posto auto	mq	13,00	13,00	13,00	1,00	13,00	13,00	
TOTALE				13,00			13,00	
TOTALE				13,00			13,00	

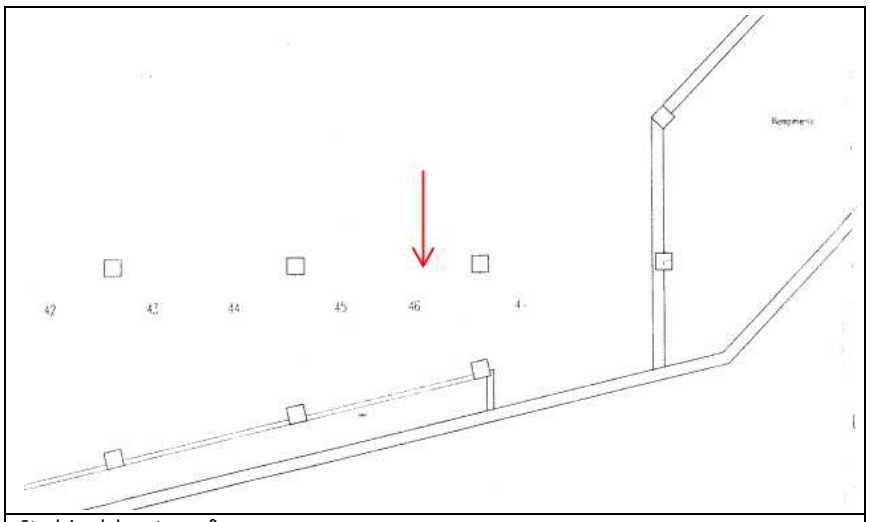
Inoltre, si riporta nel seguito:

- la **planimetria catastale** dell'immobile (rinvenuta su banca dati – corrispondente allo stato dei luoghi) (cfr. Allegato 4):



Planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima – posto auto

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65



Stralcio elaborato grafico

Per una migliore ed esaustiva comprensione di quanto sopra indicato, si richiama l'allegato relativo al rilievo fotografico effettuato in sede di sopralluogo (cfr. Allegato 10).

2.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile oggetto di stima, essendo un locale adibito a posto auto, non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica bensì della sola dichiarazione di liberatoria.

2.7 STATO DI POSSESSO

Alle date di sopralluoghi l'immobile risultava: non occupato.

2.8 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Si richiama quanto indicato nell' Allegato 11.

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

3 REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

3.1 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

L'immobile risulta:

☒ - conforme

☐ - non conforme

Il lotto oggetto non risulta da aggiornare catastalmente.

Costi regolarizzazione catastale = **€ 00,00**

3.2 PREVISIONI EDILIZIE – URBANISTICHE (indicazioni orientative di massima)

L'immobile oggetto di stima è ricompreso in "zona D3 zona per insediamenti economico-produttivi" dal vigente strumento urbanistico del Comune di Vicenza (Piano degli Interventi approvato in data 23/03/2013) ed è normata dall'art. 39 delle N.T.O.

Per questa zona lo strumento urbanistico prevede un indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0.8 mq/mq ed un'altezza massima dei fabbricati di 15 ml. Oltre alla destinazione d'uso produttiva, è ammessa anche la destinazione d'uso direzionale.

L'eventuale cambio di destinazione d'uso da artigianale a direzionale è condizionato dal pagamento degli oneri di urbanizzazione ad al reperimento di parcheggi nella misura minima del 30% della superficie utile.

3.3 TITOLI URBANISTICI [6]

Il sottoscritto ha provveduto all'accesso atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza (VI), per verificare la documentazione amministrativa depositata, rinvenendo i seguenti atti autorizzativi (cfr. Allegato 6):

- CONCESSIONE EDILIZIA **N. dato non conosciuto** (N.P.G. n. 21741/97 – N.U.T. 29215/0) per lavori di: *nuova costruzione*, presentata in data 31.07.1997 (protocollo n. dato non

[6] Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "*gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria* (*omissis*)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

conosciuto) rilasciata in data 02.06.1998. Successivamente con COMUNICAZIONE in data 06.12.1999 (P.G. 28738/99 – U.T. 29215) viene comunicato quanto segue: *"[…] Ad istanza della società […] tendente ad ottenere il cambio di intestazione di una concessione del 02/06/98 […] DICHIARA che la concessione edilizia intestata alla società […] deve intendersi intestata alla società […] Con la presente si sostituisce a tutti gli effetti la concessione in premessa citata per quanto riguarda il cambio di intestazione. RIMANGONO tuttavia confermate le condizioni speciali e le modalità previste nella concessione originaria […]"*.

- CONCESSIONE EDILIZIA **N. dato non conosciuto** (N.P.G. n. 15983/90 – N.U.T. 21468/2) per lavori di: *nuova costruzione fabbricato industriale*, presentata in data 23.10.1996 (protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 29.09.1998. Successivamente con COMUNICAZIONE in data 08.04.1999 (Peg. Ord. N. 9196) viene comunicato quanto segue: *"[…] DICHIARA decaduta la concessione edilizia n. 21468/UT rilasciata in data 29.9.1998 e descritta in premessa […]"*.
- CONCESSIONE EDILIZIA **N. dato non conosciuto** (P.G.N. n. 11086/00 – U.T.N. 29215 II° Variante) per lavori di: *nuova costruzione – II° variante*, presentata in data 03.04.2000 (protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 19.05.2000.
- LAVORI SOGGETTI A COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (P.G. n. 009034/01 – U.T. 29215) in data 28.03.2001 per lavori di: *varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia*.
- LAVORI SOGGETTI A COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (P.G. n. 014923/01 – U.T. 2921551) in data 28.05.2001 per lavori di: *varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia*.
- CONCESSIONE EDILIZIA **N. dato non conosciuto** (P.G.N. n. 14640/01 – U.T.N. 29215) per lavori di: *completamento delle opere*, presentata in data 17.05.2001 (protocollo n. dato non

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

conosciuto) rilasciata in data 09.07.2001. I lavori sono iniziati in data 23.04.2011 (Lavori soggetti a comunicazione di inizio lavori presentata in data 28.03.2001 – P.G. n. 009034/01 – U.T. n. 29215) ed ultimati parzialmente in data 28.11.2001 (Comunicazione di inizio lavori - parziale presentata in data 28.11.2001 – U.T. n. 29215).

- ORDINANZA **N. 1145/2001 M/Str-Ord** (P.G.N. n. dato non conosciuto) in data 15.10.2001 con oggetto: *modifica alla circolazione stradale: restringimento temporaneo della sede stradale in Via Vecchia Ferriera dal giorno 18.10.2001 al giorno 18.12.2001 per lavori di manutenzione e rifacimento della sede stradale*.
- LAVORI SOGGETTI A COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (P.G. n. 29077/01 – U.T. 29215) in data 24.10.2001 per lavori di: *varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia* **– pratica edilizia pertinente al fabbricato, ma non dell'immobile in oggetto della presente relazione di stima.**
- ORDINANZA **N. 1319/2001 MOB** (P.G.N. 31459) in data 16.11.2001 con oggetto: *circolazione stradale istituzione di obblighi, divieti, limitazioni e segnali complementari in Via Vecchia Ferriera come riportato nell'allegato grafico del 09.11.2001 prot. n. 1319/2001 Ufficio Mobilità*.
- RICHIESTA PER CONSEGUIRE IL CERTIFICATO DI ABITABILITA' PARZIALE **N. dato non conosciuto** (P.G.N. n. 21741/97 – U.T.N. 29215) presentata in data 28.11.2001 (acquisita in data 29.11.2001 al protocollo n. 32971).
- LAVORI SOGGETTI A COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (P.G. n. 33762/01 – U.T. 9589) in data 05.12.2001 per lavori di: *opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile* **– pratica edilizia pertinente al fabbricato, ma non dell'immobile in oggetto della presente relazione di stima.**
- LAVORI SOGGETTI A COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' **N. dato non conosciuto** (P.G. n. 34686/01 – U.T. 9604) in data

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

12.12.2001 per lavori di: *opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile* **– pratica edilizia pertinente al fabbricato**, **ma non dell'immobile in oggetto della presente relazione di stima.**

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. 9959** in data 24.04.2002 (N.P.G. n. dato non conosciuto – N.U.T. 9959) **– pratica edilizia pertinente al fabbricato** (per completezza si riporta di seguito quanto indicato nella documentazione: *"[…] Dati catastali: Fg. 47 m.n. 306 sub 289/290 […]"*), **ma non dell'immobile in oggetto della presente relazione di stima.**
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. 10023** in data 16.05.2002 (N.P.G. n. 13580/02 – N.U.T. 10023) **– pratica edilizia pertinente al fabbricato** (per completezza si riporta di seguito quanto indicato nella documentazione: *"[…] Dati catastali: Fg. 47 m.n. 306 sub 305-306 […]"*), **ma non dell'immobile in oggetto della presente relazione di stima.**
- CONCESSIONE EDILIZIA **N. dato non conosciuto** (N.P.G. 3928/02 – N.U.T. 32409) per lavori di: *parziale cambio d'uso da artigianale a commerciale (variante)*, presentata in data 11.02.2002 (protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 24.05.2002 **– pratica edilizia pertinente al fabbricato** (per completezza si riporta di seguito quanto indicato nella documentazione: *"[…] Dati catastali: Fg. 47 m.n. 306 sub 265 […]"*), **ma non dell'immobile in oggetto della presente relazione di stima.**
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. 10289** in data 31.07.2002 (N.P.G. n. 21655/02 – N.U.T. 10289)**.** I lavori sono stati ultimati in data 23.09.2002 (Comunicazione fine lavori in data 25.09.20018 – N. U.T. 10289); ed successiva RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' EDIFICI PRODUTTIVI **N. 10289** in data 09.10.2002 (N.P.G. n. 21655/02 – N.UT. 10289) **– pratica edilizia pertinente al fabbricato** (per completezza si riporta di seguito quanto indicato nella documentazione: *"[…] Dati catastali: Fg. 47 m.n. 306 sub 268 - 269 […]"*), **ma non dell'immobile in oggetto della presente relazione di stima.**
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. 4694** in data 23.11.2009 (N.P.G. n. 75700/09 – N. Prog. 4694 – N. Capofila 29218/2001) per lavori di: *ricavo di un laboratorio con uffici collegati all'attività,*

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

mediante l'accorpamento di due unità produttive (n° 23 e 24) al piano terzo di un edificio sito in via Vecchia Ferriera nel Comune di Vicenza. I lavori consistono nella demolizione delle tramezze esistenti e la realizzazione di nuovi locali mediante la realizzazione di pareti in cartongesso, l'apertura di un foro di collegamento tra le due unità, l'adeguamento degli impianti esistenti nel rispetto delle norme vigenti. Tutti i locali saranno accessibili a persone portatori di handicap, come previsto dalla legge 13/'89. I presenti locali di proprietà della consulta […] saranno affittati all'impresa […] la quale li utilizzerà quali uffici collegati all'attività produttiva. Infatti saranno ricavati uffici di rappresentanza, amministrativi, tecnici per la progettazione, due laboratori per la campionatura, due provini e un deposito campioni (pavimenti, rivestimenti, laterizi, ….) con carico d'incendio […] **– pratica edilizia pertinente al fabbricato** (per completezza si riporta di seguito quanto indicato nella documentazione: *"[…] Dati catastali: Fg. 47 m.n. 306 sub 288, 291 […]"*), **ma non dell'immobile in oggetto della presente relazione di stima.**

3.4 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Il competente Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza ha messo a disposizione la seguente documentazione (cfr. Allegato 6):

- RICHIESTA PER CONSEGUIRE IL CERTIFICATO DI ABITABILITA' PARZIALE **N. dato non conosciuto** (P.G.N. n. 21741/97 – U.T.N. 29215) presentata in data 28.11.2001 (acquisita in data 29.11.2001 al protocollo n. 32971).
- RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' EDIFICI PRODUTTIVI **N. 10289** in data 09.10.2002 (N.P.G. n. 21655/02 – N.UT. 10289) **– pratica edilizia pertinente al fabbricato** (per completezza si riporta di seguito quanto indicato nella documentazione: *"[…] Dati catastali: Fg. 47 m.n. 306 sub 268 - 269 […]"*), **ma non dell'immobile in oggetto della presente relazione di stima.**

Si precisa che nella documentazione amministrativa rinvenuta non risulta presente il relativo certificato di Abitabilità e/o Agibilità, pertanto **risulta da acquisire il relativo certificato di agibilità**.

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

3.5 ABUSI

Lo scrivente evidenzia che a seguito dei sopralluoghi effettuati e relativo rilievo sommario, non sono state riscontrate delle difformità.

3.6 SANABILITA' E COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, non risultano oneri di regolarizzazione amministrativa.

Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria. Per un totale di circa € 00,00.

Costi regolarizzazione edilizia = **€ 00,00**

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

4 VALUTAZIONE IMMOBILE E VENDIBILITA'

4.1 METODO DI VALUTAZIONE

Utilizzo della valutazione

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "***più probabile valore in libero mercato"*** e del "***più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata***" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

***

Applicazione dei procedimenti di valutazione

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (**MCA**) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il procedimento Sistema di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10570 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

***

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), acquisizione comparabili.

Per una migliore ed esaustiva comprensione/dettagli si richiama cfr. Allegato 9.

4.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Comune di **Vicenza (VI)** (codice cat. L840) - C.F. - **foglio 47°**

1) **mappale n. 306 sub. 172** – *Via Vecchia Ferriera*[7]*, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 13 mq, Rendita catastale € 38,94.*

***

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

4.2.1 **VALORE TOTALE** **€ 11.000,00**

Per una migliore ed esaustiva comprensione/dettagli si richiama cfr. Allegato 9.

[7] In sede di sopralluogo, si è potuto costatare che l'immobile in oggetto è sito nel Comune di Vicenza in Via Vecchia Ferriera al civico n. assente.

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Per elaborare la stima con il metodo "Market Comparison Approach" sono stati presi in considerazione i seguenti immobili con i relativi annunci economici:

Comparabile A. Posto auto di mq. 22 – Viale del Sole - Vicenza;

Comparabile B. Posto auto di mq. 14 – Viale Benedetto Marcello - Vicenza;

Comparabile C. Posto auto di mq. 18 – Via E. Fermi- Vicenza;

4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

L'immobile ricade in una fascia di vendibilità normale: localizzazione, stato conservativo, appetibilità del bene.

4.5 FORME DI PUBBLICITA'

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita dell'immobile: siti (si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it) ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Newspaper Aste).

4.6 OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Per quel che concerne il frazionamento, è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se l'edificio/immobile considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato.

È da escludere la possibilità di dividere l'immobile in oggetto in lotti per la seguente motivazione: l'articolazione strutturale interna del posto auto non consente un frazionamento in quanto non consentirebbe di garantire l'attuale uso e una perdita di valore dell'immobile.

4.7 GIUDIZIO

Non divisibile.

4.8 SEPARAZIONE QUOTA

Non divisibile e non necessario.

4.9 DIVISIONE TOTALE

Non divisibile e non necessario.

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

4.10 VALORE QUOTA

Non divisibile e non necessario.

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

5 PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Prospetto di Valutazione BENI IMMOBILI

–	**Consistenza commerciale** complessiva unità principali (superficie ragguagliata):	mq.	13,00
–	**Valore di Mercato** (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	11.000,00
–	**Data** della valutazione		20.12.2018
–	**Spese** di regolarizzazione delle difformità A.1.3 Sanabilità catastale ed edilizia/urbanistica	€	00,00
–	**Valore di Mercato** 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:	€	11.000,00
–	**Riduzione del valore** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, 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):	€	-1.650,00
–	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0.000,00
–	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
–	**Valore di vendita giudiziaria (arr.to)** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€**	**9.500,00**

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

6 FORMALITÀ IPOTECARIE (AGENZIA ENTRATE – TERRITORIO)

Dalle ispezioni ipotecarie, si precisa che per gli immobili intestati alla società [8], risultano accese formalità (trascrizioni – iscrizioni) "a favore e contro" come da ispezioni, il tutto come da elenco che segue (cfr. Allegato 7).

Si evidenzia, inoltre, quanto specificatamente attinente alla presente procedura/relazione [9]:

♦♦♦

Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza

Formalità

1 TRASCRIZIONE A FAVORE

nota trascritta in data **01.08.2003** ai **nn. 19641/13285** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA in data 29.07.2003 rep. 90765/13029 notaio Giovanni Rizzi.

Soggetto a favore Società fallita

Soggetto contro ***

Immobili Non pertinente

2 ISCRIZIONE CONTRO

nota iscritta in data **17.01.2005** ai **nn. 1392/314** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 22.12.2004 rep. 4864/979 a firma del notaio Daniela Cupini.

Soggetto a favore ***

Soggetto contro Società fallita

Immobili Non pertinente

Annotazioni Annotazione n. 2477 del 19.06.2007 (Cancellazione Totale)

3 TRASCRIZIONE CONTRO

nota trascritta in data **11.03.2005** ai **nn. 6328/4031** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA in data 21.02.2005 rep. 5816/1115 notaio Daniela Cupini.

[8] Ad oggi, denominata in forza di atto tra vivi - fusione di società per incorporazione - in data 25.05.2010 rep. 47749/16751 a firma del Notaio Gianfranco Di Marco, trascritto a Vicenza in data 15.06.2010 ai nn. 12893/8399 (dati rinvenuti su banca dati catastale).

[9] Immobili altro mappale .

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

Soggetto a favore ***

Soggetto contro Società fallita

Immobili Non pertinente

Annotazioni Annotazione n. 86 del 07.01.2006 (cancellazione condizione sospensiva)

4 **TRASCRIZIONE A FAVORE**

nota trascritta in data **09.02.2007** ai **nn. 3819/2286** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA in data 23.01.2007 rep. 107593/32403 notaio Paolo Dianese.

Soggetto a favore Società fallita

Soggetto contro ***

Immobili Non pertinente

Annotazioni Annotazione n. 1720 del 04.05.2007 (cancellazione condizione sospensiva)

5 **TRASCRIZIONE A FAVORE**

nota trascritta in data **20.04.2007** ai **nn. 10978/6615** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO in data 30.03.2007 rep. 108070 notaio Paolo Dianese.

Soggetto a favore Società fallita

Soggetto contro ***

Immobili Non pertinente

6 **ISCRIZIONE CONTRO**

nota iscritta in data **19.06.2007** ai **nn. 16443/4209** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 29.05.2007 rep. 108431/32999 a firma del notaio Paolo Dianese

Soggetto a favore ***

Soggetto contro Società fallita

Immobili Non pertinente

Annotazioni Annotazione n. 174 del 20.01.2010 (Restrizione dei beni)
Comunicazione n. 1677 del 04.06.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14.05.2010
Cancellazione totale eseguita in data 14.06.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

7 **ISCRIZIONE CONTRO**

nota iscritta in data **30.04.2008** ai **nn. 9594/2083** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 21.04.2008 rep. 110388/34342 a firma del notaio

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

Paolo Dianese

Soggetto a favore ***

Soggetto contro Società fallita

Immobili Non pertinente

Annotazioni Annotazione n. 4169 del 23.12.2009 (Cancellazione totale)
Comunicazione n. 3838 del 18.12.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27.11.2009
Cancellazione totale non eseguibile

8 TRASCRIZIONE A FAVORE

nota trascritta in data **28.11.2008** ai **nn. 26074/16473** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO in data 20.11.2008 rep. 111592/35088 notaio Paolo Dianese.

Soggetto a favore Società fallita

Soggetto contro ***

Immobili Non pertinente

9 TRASCRIZIONE CONTRO

nota trascritta in data **31.07.2009** ai **nn. 16801/10418** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA in data 23.07.2009 rep. 45759/15238 notaio Gianfranco Di Marco.

Soggetto a favore ***

Soggetto contro Società fallita

Immobili Non pertinente

10 TRASCRIZIONE CONTRO

nota trascritta in data **14.08.2009** ai **nn. 18227/11304** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA in data 06.08.2009 rep. 45859/15316 notaio Gianfranco Di Marco.

Soggetto a favore ***

Soggetto contro Società fallita

Immobili Non pertinente

11 TRASCRIZIONE CONTRO

nota trascritta in data **03.12.2009** ai **nn. 25062/15449** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA in data 26.11.2009 rep. 72858/23903 notaio Paolo Talice.

Soggetto a favore ***

Soggetto contro Società fallita

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

Immobili Non pertinente

12 **TRASCRIZIONE CONTRO**

nota trascritta in data **03.12.2009** ai **nn. 25063/15450** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA in data 26.11.2009 rep. 72858/23903 notaio Paolo Talice.

Soggetto a favore ***

Soggetto contro Società fallita

Immobili Non pertinente

13 **TRASCRIZIONE A FAVORE**

nota trascritta in data **15.06.2010** ai **nn. 12893/8399** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – ATTO TRA VIVI – FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE in data 25.05.2010 rep. 47749/16751 notaio Gianfranco Di Marco.

Soggetto a favore Società fallita

Soggetto contro con sede a - C.F.:

Immobili C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 22, sub 23, sub 84, da sub 100 a sub 115, sub 284[10], sub 151, sub 152, sub 154, da sub 171 a sub 174, sub 292, sub 303[11], C.F: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 307 sub 2, sub 29, sub 30, da sub 34 a sub 36, sub 40, da sub 45 a sub 50, da sub 53 a sub 60, da sub 65 a sub 71, sub 94, sub 95, da sub 101 a sub 103, da sub 120 a sub 126, C.F: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 308

14 **TRASCRIZIONE CONTRO**

nota trascritta in data **01.07.2010** ai **nn. 14275/9294** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA in data 03.06.2010 rep. 47820/16813 notaio Gianfranco Di Marco

Soggetto a favore con sede a – C.F.:

Soggetto contro Società fallita

Immobili C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 307 sub 40, sub 95, sub 1, sub 6, da sub 10 a sub 12, sub 15, sub 18, sub 22, sub 128

15 **TRASCRIZIONE A FAVORE**

nota trascritta in data **26.01.2011** ai **nn. 1681/1080** presso

[10] Beni in oggetto di pignoramento trascritto in data 21.09.2016 ai n.ri 17236/12266 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 284, da sub 100 a sub 115).

[11] Beni in oggetto di pignoramento trascritto in data 13.04.2017 ai n.ri 7470/5296 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 292, sub 303, bcnc: sub 14, sub 16, sub 17, sub 18, sub 311).

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

l'Agenzia del Territorio di Vicenza – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA in data 30.12.2010 rep. 49361/18022 notaio Gianfranco Di Marco.

Soggetto a favore Società fallita

Soggetto contro con sede a – C.F.:

Immobili C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 319, sub 72, sub 73, sub 11, sub 17, sub 18, sub 311[12]

16 TRASCRIZIONE CONTRO

nota trascritta in data **23.11.2011** ai **nn. 22671/14950** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA in data 16.11.2011 rep. 1713/1378 notaio Claudia Crocenzi.

Soggetto a favore con sede a – C.F.:

Soggetto contro Società fallita

Immobili C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 307 da sub 45 a sub 50, sub 1, sub 128

17 ISCRIZIONE CONTRO

nota iscritta in data **24.01.2012** ai **nn. 1593/178** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 11.01.2012 rep. 117287/38586 a firma del notaio Paolo Dianese

Soggetto a favore con sede a – C.F.:

Soggetto contro Società fallita

Immobili C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 307 da sub 58 a sub 60, da sub 67 a sub 71, sub 151

Annotazioni Annotazione n. 1243 del 13.06.2012 (erogazione a saldo) Annotazione n. 922 del 04.03.2013 (atto di ristrutturazione del debito)

18 ISCRIZIONE CONTRO

nota iscritta in data **27.09.2012** ai **nn. 17022/2453** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO in data 26.07.2012 rep. 6726/2012 a firma del Tribunale di Padova

Soggetto a favore con sede a – C.F.:

Soggetto contro Società fallita

[12] Beni già aggiudicati con Decreto di Trasferimento in data 04.06.2018 n. 1384 trascritto in data 11.07.2018 ai n.ri 15045/10211 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 319, da sub 72, sub 73, bcnc – sub 11, sub 17, sub 18, sub 311, nonché l'area e le parti comuni del complesso).

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

Immobili C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 319, sub 72, sub 73, sub 11, sub 17, sub 18, sub 311[13]

19 ISCRIZIONE CONTRO

nota iscritta in data **06.11.2012** ai **nn. 19494/2789** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO in data 11.07.2012 rep. 2071/2012 a firma del Tribunale di Vicenza

Soggetto a favore con sede a – C.F.:

Soggetto contro Società fallita

Immobili C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 319, sub 72, sub 73[14], 292, sub 303[15], sub 22, sub 23, sub 84, da sub 100 a sub 115, sub 284[16], sub 151, sub 152, sub 154, da sub 171 a sub 174

Annotazioni Annotazione n. 1647 del 30/05/2013 (cancellazione totale)

20 ISCRIZIONE CONTRO

nota iscritta in data **09.11.2012** ai **nn. 19829/2835** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO in data 21.09.2012 rep. 2645/2012 a firma del Tribunale

Soggetto a favore con sede a – C.F.:

Soggetto contro Società fallita

Immobili C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306, sub 292, sub 303[17], sub 22, sub 23, sub 72, sub 73, sub 319[18], sub 84, da sub 100 a sub 115, sub 284[19], sub 151, sub 152, sub 154, da sub 171 a sub 174

Annotazioni Annotazione n. 1646 del 30.05.2013 (Cancellazione totale)

---

[13] Beni già aggiudicati con Decreto di Trasferimento in data 04.06.2018 n. 1384 trascritto in data 11.07.2018 ai n.ri 15045/10211 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 319, da sub 72, sub 73, bcnc – sub 11, sub 17, sub 18, sub 311, nonché l'area e le parti comuni del complesso).

[14] Beni già aggiudicati con Decreto di Trasferimento in data 04.06.2018 n. 1384 trascritto in data 11.07.2018 ai n.ri 15045/10211 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 319, da sub 72, sub 73, bcnc – sub 11, sub 17, sub 18, sub 311, nonché l'area e le parti comuni del complesso).

[15] Beni in oggetto di pignoramento trascritto in data 13.04.2017 ai n.ri 7470/5296 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 292, sub 303, bcnc: sub 14, sub 16, sub 17, sub 18, sub 311).

[16] Beni in oggetto di pignoramento trascritto in data 21.09.2016 ai n.ri 17236/12266 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 284, da sub 100 a sub 115).

[17] Beni in oggetto di pignoramento trascritto in data 13.04.2017 ai n.ri 7470/5296 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 292, sub 303, bcnc: sub 14, sub 16, sub 17, sub 18, sub 311).

[18] Beni già aggiudicati con Decreto di Trasferimento in data 04.06.2018 n. 1384 trascritto in data 11.07.2018 ai n.ri 15045/10211 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 319, da sub 72, sub 73, bcnc – sub 11, sub 17, sub 18, sub 311, nonché l'area e le parti comuni del complesso).

[19] Beni in oggetto di pignoramento trascritto in data 21.09.2016 ai n.ri 17236/12266 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 284, da sub 100 a sub 115).

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

21 **ISCRIZIONE CONTRO**

nota iscritta in data **06.02.2013** ai **nn. 2902/285** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – IPOTECA VOLONTARIA – COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA in data 31.01.2013 rep. 118914/39519 a firma del notaio Paolo Dianese

Soggetto a favore con sede a – C.F.:

Soggetto contro Società fallita – oltre ad altro soggetto (terzo datore di ipoteca)

Immobili C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 307 da sub 58 a sub 60, da sub 67 a sub 71, sub 151, C.F: Fg. 4 m.n. 532 sub 34, sub 15, 26

22 **TRASCRIZIONE CONTRO**

nota trascritta in data **30.05.2014** ai **nn. 8591/6541** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO in data 11.04.2014 rep. 4198/2014 a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Vicenza

Soggetto a favore con sede a – C.F.:

Soggetto contro Società fallita

Immobili C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 319, 72, 73[20]

23 **ISCRIZIONE CONTRO**

nota iscritta in data **14.07.2014** ai **nn. 11198/1625** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO in data 17.01.2014 rep. 430/2014 a firma del Tribunale di Vicenza

Soggetto a favore con sede a – C.F.:

Soggetto contro Società fallita

Immobili C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306, sub 292, sub 303[21], sub 22, sub 23, sub 84, da sub 100 a sub 115, sub 284[22], sub 151, sub 152, sub 154, da sub 171 a sub 174

24 **ISCRIZIONE CONTRO**

nota iscritta in data **01.08.2014** ai **nn. 12624/1815** presso

[20] Beni già aggiudicati con Decreto di Trasferimento in data 04.06.2018 n. 1384 trascritto in data 11.07.2018 ai n.ri 15045/10211 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 319, da sub 72, sub 73, bcnc – sub 11, sub 17, sub 18, sub 311, nonché l'area e le parti comuni del complesso).

[21] Beni in oggetto di pignoramento trascritto in data 13.04.2017 ai n.ri 7470/5296 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 292, sub 303, bcnc: sub 14, sub 16, sub 17, sub 18, sub 311).

[22] Beni in oggetto di pignoramento trascritto in data 21.09.2016 ai n.ri 17236/12266 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 284, da sub 100 a sub 115).

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

l'Agenzia del Territorio di Vicenza – IPOTECA GIUDIZIALE – SENTENZA DI CONDANNA in data 17.07.2014 rep. 1500 a firma del Tribunale di Bologna

Soggetto a favore nato il a –C.F.:

Soggetto contro Società fallita

Immobili C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 319, sub 72[23]

25 **TRASCRIZIONE A FAVORE**

nota trascritta in data **01.10.2014** ai **nn. 15349/11563** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – ATTO TRA VIVI – RETROCESSIONE in data 30.09.2014 rep. 121175/40881 notaio Paolo Dianese.

Soggetto a favore Società fallita

Soggetto contro con sede a – C.F.:

Immobili C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 307 sub 146, sub 147, sub 149, sub 152, sub 153, sub 154, sub 1

26 **ISCRIZIONE CONTRO**

nota iscritta in data **02.03.2016** ai **nn. 3808/621** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – IPOTECA CONC. AMMINISTATIVA/RISCOSSIONE – RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO in data 25.02.2016 rep. 1001/12416 a firma del Equitalia Nord S.P.A.

Soggetto a favore con sede a – C.F.:

Soggetto contro Società fallita

Immobili C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 303[24]

27 **ISCRIZIONE CONTRO**

nota iscritta in data **27.04.2016** ai **nn. 7545/1238** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO in data 08.04.2016 rep. 1784/2016 a firma del Tribunale di Vicenza

Soggetto a favore con sede a – C.F.:

Soggetto contro Società fallita

Immobili C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 22, sub 23, sub 84, da sub 100 a sub 115, sub 284[25], sub 151, sub 152,

[23] Beni già aggiudicati con Decreto di Trasferimento in data 04.06.2018 n. 1384 trascritto in data 11.07.2018 ai n.ri 15045/10211 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 319, da sub 72, sub 73, bcnc – sub 11, sub 17, sub 18, sub 311, nonché l'area e le parti comuni del complesso).

[24] Beni in oggetto di pignoramento trascritto in data 13.04.2017 ai n.ri 7470/5296 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 292, sub 303, bcnc: sub 14, sub 16, sub 17, sub 18, sub 311).

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

sub 154, da sub 171 a sub 174, sub 292, sub 303[26], C.F: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 307 sub 2, sub 29, da sub 45 a sub 50, C.F: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 308, C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 307 da sub 57 a sub 60, da sub 65 a sub 71, sub 94, da sub 101 a sub 103, da sub 120 a sub 126, C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 72, sub 73, sub 319[27], C.F.: Comune di Vicenza Fg. 74 m.n. 307 sub 151, sub 146, sub 147, sub 149, sub 152, sub 153

28 **TRASCRIZIONE CONTRO**

nota trascritta in data **21.09.2016** ai **nn. 17236/12266** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO in data 05.09.2016 rep. 6343/2016 a firma dell'Ufficiale Giudiziario

Soggetto a favore con sede a – Codice Fiscale

Soggetto contro Società fallita

Immobili C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 da sub 100 a sub 115, sub 284[28], sub 72, sub 73, sub 319[29]

29 **TRASCRIZIONE CONTRO**

nota trascritta in data **13.04.2017** ai **nn. 7470/5296** presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO in data 24.03.2017 rep. 2216 a firma dell'Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale

Soggetto a favore con sede a – Codice Fiscale

Soggetto contro Società fallita

Immobili C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 292, sub 303, sub 14, sub 16, sub 17, sub 18, sub 311[30]

30 **TRASCRIZIONE CONTRO**

nota trascritta in data **11.07.2018** ai **nn. 15045/10211**

---

[25] Beni in oggetto di pignoramento trascritto in data 21.09.2016 ai n.ri 17236/12266 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 284, da sub 100 a sub 115).

[26] Beni in oggetto di pignoramento trascritto in data 13.04.2017 ai n.ri 7470/5296 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 292, sub 303, bcnc: sub 14, sub 16, sub 17, sub 18, sub 311).

[27] Beni già aggiudicati con Decreto di Trasferimento in data 04.06.2018 n. 1384 trascritto in data 11.07.2018 ai n.ri 15045/10211 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 319, da sub 72, sub 73, bcnc – sub 11, sub 17, sub 18, sub 311, nonché l'area e le parti comuni del complesso).

[28] Beni in oggetto di pignoramento trascritto in data 21.09.2016 ai n.ri 17236/12266 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 284, da sub 100 a sub 115).

[29] Beni già aggiudicati con Decreto di Trasferimento in data 04.06.2018 n. 1384 trascritto in data 11.07.2018 ai n.ri 15045/10211 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 319, da sub 72, sub 73, bcnc – sub 11, sub 17, sub 18, sub 311, nonché l'area e le parti comuni del complesso).

[30] Beni in oggetto di pignoramento trascritto in data 13.04.2017 ai n.ri 7470/5296 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 292, sub 303, bcnc: sub 14, sub 16, sub 17, sub 18, sub 311).

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI in data 04.06.2018 rep. 1384 a firma del Tribunale di Vicenza

Soggetto a favore con sede a – Codice Fiscale

Soggetto contro Società fallita

Immobili C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 319, sub 72, sub 73[31]

[31] Beni già aggiudicati con Decreto di Trasferimento in data 04.06.2018 n. 1384 trascritto in data 11.07.2018 ai n.ri 15045/10211 (C.F.: Comune di Vicenza Fg. 47 m.n. 306 sub 319, da sub 72, sub 73, bcnc – sub 11, sub 17, sub 18, sub 311, nonché l'area e le parti comuni del complesso).

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65

7 CONCLUSIONI

L'esperto stimatore incaricato ritiene, con il presente RAPPORTO DI STIMA (Fall. n. 11/2018) che si compone di n. 35 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto alla valutazione del bene e rimane a disposizione del Giudice Delegato e del Curatore Fallimentare per qualsiasi chiarimento per qualsiasi chiarimento e riepiloga quanto segue:

LOTTO 9

⇨ STATO:	**normale**
⇨ VENDIBILITÀ:	**normale**
⇨ BENE:	**posto auto al piano interrato**
⇨ VALUTAZIONE DI MERCATO	**€ 11.000,00**
⇨ VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA	**€ 9.500,00**

L'esperto stimatore (immobili)

geom. Simone Bernardi

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

TRIBUNALE DI VICENZA

Deposito Telematico

In data odierna lo scrivente **Geom. Simone Bernardi** con studio a Rosà (VI) in via Campagnola n. 15/b, deposita il presente RAPPORTO DI STIMA che si compone di n. 35 facciate [compresa la presente] oltre agli allegati.

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a78391b42fbfd331cd87df284be65