

IL TECNICO: arch. Marina Amaglio via Riviera Berica n.561 Vicenza
C.F. MGLMRN55E56L840N – PI 02390460240
Tel. e fax 0444-530459 cell. 329 3088834
e.mail: amagliomarina@libero.it – pec: marina.amaglio@archiworldpec.it

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

FALLIMENTO n. 159/2016

della società "---- OMISSIS ----"

Giudice Delegato: Dott.ssa Sara Pitinari.

LOTTO 2



SCHEDA SINTETICA

Diritto: Piena proprietà per 1000/1000.

Beni: Complesso edilizio storico con terreni circostanti.

Ubicazione: Bolzano Vicentino (VI) via Zuccola n. 33. Superfici:
edifici: mq. 7.824,74 commerciali totali lordi circa
terreni agricoli mq. 20.519.

Stato: Gli immobili hanno diversi livelli di finitura.

Individuazione catastale: C.F. fg 11 m.n. 348-349 sub 2, m.n. 349 sub 3, m.n. 349 sub 4, m.n.
349 sub 5, m.n. 349 sub 6, m.n. 349 sub 7, m.n. 349 sub
8, m.n. 349 sub 9, m.n. 349 sub 10, m.n. 349 sub 11,
m.n. 349 sub 12.
C.T. fg 11 m.n. 349 di mq. 9.215, m.n. 104 di are 88.67, m.n. 44 di
ha 1.16.52.

Irregolarità/abusi: Gli immobili sono in fase di ristrutturazione.

Vendibilità: Data la particolarità degli immobili e la necessità di un forte
investimento per il loro completamento, il complesso non è
facilmente commerciabile.

Occupazione: Gli immobili sono liberi

Valore di stima: € 5.207.000,00

Prezzo d'asta: € 4.166.000,00

ALLEGATI:

- 1 – Rilievo fotografico
- 2 – Visure catastali storiche per immobile
- 3 – Planimetrie catastali
- 4 – Estratto di mappa 1:2000
- 5 - Autorizzazioni edilizie
- 6 – Estratto di Piano urbanistico
- 7) – Planimetrie di progetto

8) - Certificato di Destinazione Urbanistica

9) – Atto di provenienza

INDICE:

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|
| SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI | pag. 4 |
| CAP.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA | pag. 5 |
| 1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO 5 | pag. |
| 1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA 5 | pag. |
| 1.3 PROVENIENZA DEI BENI 7 | pag. |
| 1.4 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO 7 | pag. |
| CAP.2 DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA | pag. 9 |
| 2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE 9 | pag. |
| 2.2 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI 17 | pag. |
| CAP.3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA | pag. 20 |
| 3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA 20 | pag. |
| 3.2 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE 22 | pag. |
| CAP. 4 STATO DI POSSESSO | pag. 24 |
| 4.1 OCCUPAZIONE | pag. 24 |
| CAP.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | pag. 24 |
| 5.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE | pag. 24 |
| 5.2 TRASCRIZIONI | pag. 26 |
| CAP.6 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | pag. 27 |
| 6.1 METODO DI VALUTAZIONE | pag. 27 |
| 6.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA | pag. 31 |
| CAP.7 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI | pag. 31 |

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato conferito in data 12.01.2017. Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione progettuale,
- verifica di tutte le autorizzazioni edilizie e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica,
- incontri n.2 per correzione del piano urbanistico errato,
- richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica,
- raccolta documentazione catastale attuale e storica,
- sopralluoghi n.3 ai beni immobili,
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale,
- calcolo di valutazione,
- redazione della sola stima in anticipazione dell'intera relazione di CTU

Il dettaglio dello svolgimento temporale di ciascuna delle suddette operazioni, omesso dalla presente relazione per questioni di spazio, potrà essere fornito e dimostrato in ogni momento.

IL TECNICO: Arch. Marina Amaglio via Riviera Berica, 561 Vicenza

RELAZIONE TECNICA

BENI IN BOLZANO VICENTINO VIA ZUCCOLA N. 33

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

--- Omissis --- Con sede in Vicenza per la proprietà di 1000/1000

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

--- Omissis --- Con sede in Vicenza per la proprietà di 1/1

Comune di Bolzano Vicentino – Catasto Fabbricati – Fg. 11

- m.n. 348 graffato 349 sub 2 via Zuccola, P.T.1. – Cat. A/4 – Cl. 2 – vani 9,5 - Sup. Cat. Totale Mq 220 – RC. € 323,82.
- m.n. 349 sub 3 via Zuccola, P.T.1.2. – Cat. A/4 – Cl. 2 – vani 5 - Sup. Cat. Totale Mq 149 – RC. € 170,43.
- m.n. 349 sub 4 via Zuccola, P.S1.T.1.2. – Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 14,5 - RC. € 898,64.
- m.n. 349 sub 5 via Zuccola, P.T.1. – Cat. A/4 – Cl. 2 – vani 4,5 - Sup. Cat. Totale Mq 125 – RC. € 153,39.
- m.n. 349 sub 6 via Zuccola, P.T.1. – Cat. A/4 – Cl. 2 – vani 6,5 - Sup. Cat. Totale Mq 133 – RC. € 221,56.
- m.n. 349 sub 7 via Zuccola, P.T.1. – Cat. A/4 – Cl. 2 – vani 5 - Sup. Cat. Totale Mq 163 – RC. € 170,43.
- m.n. 349 sub 8 via Zuccola, P.S1.T. – Cat. C/6 – Cl. 2 – mq. 216 - Sup. Cat. Totale Mq 181 – RC. € 278,89.
- m.n. 349 sub 9 via Zuccola, P.T.1. – Cat. C/6 – Cl. 2 – mq. 365 - Sup. Cat. Totale Mq 285 – RC. € 471,27.
- m.n. 349 sub 10 via Zuccola, P.T.1 – Cat. C/6 – Cl. 2 – mq. 97 - Sup. Cat. Totale Mq 111 – RC. € 125,24.
- m.n. 349 sub 11 via Zuccola, P.T.1 – Cat. C/6 – Cl. 2 – mq. 327 - Sup. Cat. Totale Mq 176 – RC. € 422,20.
- m.n. 349 sub 12 via Zuccola, P.T. – Cat. C/7 – Cl. U – mq. 308 - Sup. Cat. Totale Mq 318 – RC. € 95,44.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 104; m.n. 162; via Zuccola; roggia-m.n. 44.

L'intero complesso insiste su di un lotto di terreno catastalmente identificato in Comune di Bolzano Vicentino, fg. 11 m.n. 349 di are 92.15 – Ente Urbano.

Comune di Bolzano Vicentino – Catasto terreni – Fg. 11

- m.n. 44 di ha 1.16.52 RD Euro 73,72 – RA 39,12

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 640; m.n. 104-m.n. 349; roggia su due lati.

- m.n. 104 di are 88.67 RD Euro 74,05 – RA 41,21

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. ; m.n. 622-m.n. 162; m.n. 349; roggia.

L'attuale stato dei fabbricati non corrisponde alla situazione catastale ed alla loro consistenza trattandosi di un complesso edilizio in fase di costruzione e non a lavori terminati.

Pertanto l'individuazione catastale non è corretta per alcuni di essi, ad eccezione della villa m.n. 349 sub 4, che non ha ancora subito interventi di restauro.

1.3 PROVENIENZA DEI BENI

Per atto notarile pubblico di compravendita in data 28.03.2006 n. 79.295 di rep. Notaio Enrico Mele, trascritto presso l'ufficio provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 07.04.2006 nn. 9.553 R.G. E 5.688 R.P., i terreni di cui ai mappali 349 di are 92.15, 348 di are 0.34, 44 di ha 1.16.52, 104 di are 88.67 e le unità immobiliari di cui ai m.n. 348 graffato 349 sub 2, 349 sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10, sub 11, sub 12 oltre il 349 sub 1 – B.C.N.C. passavano in ditta alla società: --- Omissis --- con sede in Vicenza per la piena proprietà.

Nel presente atto veniva precisato quanto segue: "la società acquirente subentrava in tutti i diritti di accesso agli immobili compravenduti, come di fatto era subentrata la società venditrice con l'atto di compravendita autenticato in data 07.11.1996 al n. 67.018/9.037 di repertorio dott. Cornelio Loretto notaio in Thiene e come meglio nel titolo citato. Le spese per l'eventuale adeguamento della sede stradale saranno a carico della società acquirente. La società venditrice rendeva edotta la società acquirente che ne prendeva atto, che le unità immobiliari in oggetto sono soggette alle disposizioni di cui all'artt. 11 del D.Lgv. n. 42 del 22.01.2004 così come comunicato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio delle Province di Verona, Rovigo e Vicenza in data 28.09.2005 al n. 9972 di protocollo."

1.4 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

1) Per scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita in data 07.11.1996 n. 67.018 di rep. Notaio Cornelio Loretto, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza –

Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 03.12.1996 nn. 18.192 R.G. E 12.977 R.P., le unità immobiliari di cui ai mappali 348 - 349 sub 2, 349 sub 3, 349 sub 4, 349 sub 5, 349 sub 6, 349 sub 7, 349 sub 8, 349 sub 9, 349 sub 10, 349 sub 11, 349 sub 12, 349 sub 1 (corte) e i m.n. 44 di ha 1.16.54 e 104 di are 88.67, passavano in ditta alla società:

--- OMISSIS --- Con sede in Carrè (VI) C.F. --- Omissis --- per la piena proprietà.

2) Per atto notarile pubblico di mutamento di denominazione sociale in data 12.12.1997 n.70.992 di rep. Notaio Cornelio Lorettu, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 12.02.1998 ai nn. 2.523 R.G. E 1.920 R.P., la società --- OMISSIS --- Con sede in Carrè (VI) mutava la denominazione sociale in --- Omissis --- C.F. --- Omissis --- con sede in Carrè (VI).

3) Per atto notarile pubblico di conferimento in data 28.07.2003 n. 22.239 di rep. Notaio Giovanni Muraro, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 06.08.2003 nn. 20.410 R.G. E 13.783 R.P., le unità immobiliari di cui ai mappali 348 graffato 349 sub 2, 349 sub 3, 349 sub 4, 349 sub 5, 349 sub 6, 349 sub 7, 349 sub 8, 349 sub 9, 349 sub 10, 349 sub 11, 349 sub 12, 349 sub 1 (corte) e i m.n. 44 di ha 1.16.54 e 104 di are 88.67, passavano in ditta alla società:

--- OMISSIS --- C.F. --- Omissis --- Con sede in Carrè (VI) per la piena proprietà.

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA

2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE



COMPLESSO EDILIZIO STORICO

L'area oggetto di relazione è situata nel Comune di Bolzano Vicentino, in un'area agricola esterna al centro del paese, lungo via Zuccola ed è attraversata dalla roggia Tergola.

Il complesso edilizio si sviluppa attorno alla storica villa Chiericati-Boschetti con tre edifici che ne formano le barchesse laterali e due edifici posti frontalmente nello spazio della corte.

Una piccola chiesa sconsacrata ed un padiglione ottagonale sono situati nel parco adiacente il complesso edilizio.

Tutti i fabbricati sono posti al centro di un'ampia area esterna, originariamente organizzata a parco ed ora in stato di abbandono, con alcune piante antiche ed una roggia che attraversa il parco dividendolo in due aree distinte.

L'area centrale del complesso edilizio è organizzato come un'ampia corte delimitata su tre lati dagli edifici ed in parte come copertura a verde dell'area interrata delle autorimesse.

Il progetto su cui è impostata l'area prevedeva, a conclusione dei lavori, un grande complesso edilizio con destinazione principalmente residenziale per tutti gli edifici, ad eccezione del corpo principale di villa Chiericati-Boschetti che risulta autorizzato nel progetto con destinazione direzionale.

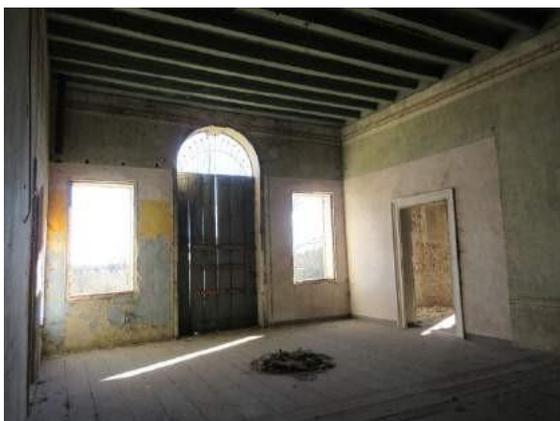
L'intero complesso prevedeva l'utilizzo condominiale dell'area esterna a parco, della chiesetta e del padiglione ottagonale, nell'area esterna retrostante era previsto un campo da tennis condominiale per il quale è stata già preparata l'area e predisposto il sottofondo.

Il progetto prevedeva inoltre nel CORPO E un'area condominiale dedicata all'attività sportiva e di riposo.

Gli immobili sono stati oggetto di intervento edilizio che li ha portati a lavori di ristrutturazione e ricostruzione che, per il sopravvenire della crisi economica, sono stati interrotti a livelli diversi di finitura, ad eccezione del corpo della villa nella quale i lavori non sono ancora iniziati.

Nell'atto di provenienza viene precisato che: "le unità immobiliari in oggetto sono soggette alle disposizioni di cui all'artt. 11 del D.Lgv. n. 42 del 22.01.2004 così come comunicato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio delle Province di Verona, Rovigo e Vicenza in data 28.09.2005 al n. 9972 di protocollo."

CORPO C



La villa centrale è costituita da un fabbricato a pianta rettangolare con sviluppo su tre piani fuori terra collegati da una scala interna. Al piano interrato vi è un vano cantina.

La villa, costruita originariamente nel 600, ha la classica impostazione spaziale delle ville venete con, al piano terra, il salone centrale che la attraversa e sul quale si affacciano le stanze laterali e

l'ampia scala che conduce al piano primo. I vani hanno tutti una altezza di mt. 4,50 circa. Al piano primo troviamo spazialmente la stessa impostazione, anche se il piano risulta più frazionato in singole stanze. L'altezza varia di vano in vano tra i mt. 3 ed i mt. 5.

Al piano secondo vi sono tre ampie stanze di soffitta accessibili per mezzo della scala interna e con altezza interna di mt. 3,80.

La villa non ha subito alcun intervento di ristrutturazione e versa in uno stato di completo abbandono che la rende non facilmente ispezionabile per la pericolosità di alcuni tavolati. Ad eccezione della sua impostazione edilizia e di alcune parti in pietra sul prospetto principale, nulla rimane delle finiture originarie e necessita di un intervento completo di restauro sia strutturale che impiantistico che delle finiture.

CORPI B e D



Consistono nelle ali laterale della villa che prolungano la linea del corpo centrale con due barchesse addossate, così com'è tradizionalmente nella impostazione delle ville venete.

I fabbricati sono speculari ed hanno sviluppo su quattro piani fuori terra: terra, primo, secondo e terzo sottotetto, con un portico sul fronte principale a tutta altezza.

Da progetto i fabbricati prevedono 5 unità immobiliari ciascuna con: al piano terra e primo due appartamenti ed un terzo con sviluppo su piano terra e primo; al piano secondo due appartamenti con accesso al piano terzo sottotetto. I diversi piani sono collegati da un blocco vano scala ed ascensore condominiali che li collega e si prolunga al piano interrato per accedere all'area autorimesse interrata.

Lo stato di avanzamento dei lavori varia tra il corpo B ed il corpo D pur essendo entrambi allo stato di grezzo. Nel corpo D sono stati predisposti gli impianti a terra.

CORPO E



Tale fabbricato è il prolungamento della barchessa laterale "corpo D", separato da questo, al piano terra, da un piccolo portico passante.

L'edificio ha sviluppo su tre piani fuori terra: piano terra, primo e secondo sottotetto e prevede, a progetto, al piano terra un'area condominiale con palestra e servizi che si sviluppa anche al piano primo e secondo sottotetto, tre appartamenti con sviluppo su tre piani (terra, primo e secondo sottotetto), un appartamento con sviluppo terra e primo.

Un ampio portico a tutta altezza si trova sul prospetto principale.

Lo stato di avanzamento dei lavori è ad un livello superiore delle altre due ali di barchessa, con intonaci, impianti e sottofondi già completati.

CORPO F



Questo fabbricato è di nuova costruzione ed è composto da un edificio con sviluppo su tre piani fuori terra: terra, primo e secondo sottotetto.

E' suddiviso in quattro distinte unità immobiliari che si sviluppano su tutti e tre i piani, collegati tra di loro internamente da una scala privata.

Questo edificio è quasi completato con impianti, serramenti esterni e pavimenti.

Devono essere terminati alcuni lavori sulle opere di finitura interna e, dato il tempo trascorso di abbandono, dovranno essere verificati gli impianti.

CORPO A





Si tratta di un fabbricato con sviluppo su tre piani fuori terra: terra, primo e secondo, collegati tra di loro da una scala condominiale interna.

L'edificio è composto da una unità immobiliare a piano ed è al grezzo avanzato con intonaci, sottofondi e impianti completati. I serramenti esterni sono in sito ed in parte montati.

CORPO G



Si tratta di una piccola chiesa sconsacrata situata al centro del parco della villa, al di là della roggia Termola e collegabile all'area della villa con la costruzione di un piccolo ponte.

La chiesetta è al grezzo avanzato e risulta priva di serramenti e finiture.

CORPO H



E' un piccolo manufatto a pianta ottagonale posto al centro dell'area esterna, alle spalle del complesso edilizio della villa.

Anche questo fabbricato è al grezzo e prevede un utilizzo, a progetto, di deposito comune agli edifici dell'area.

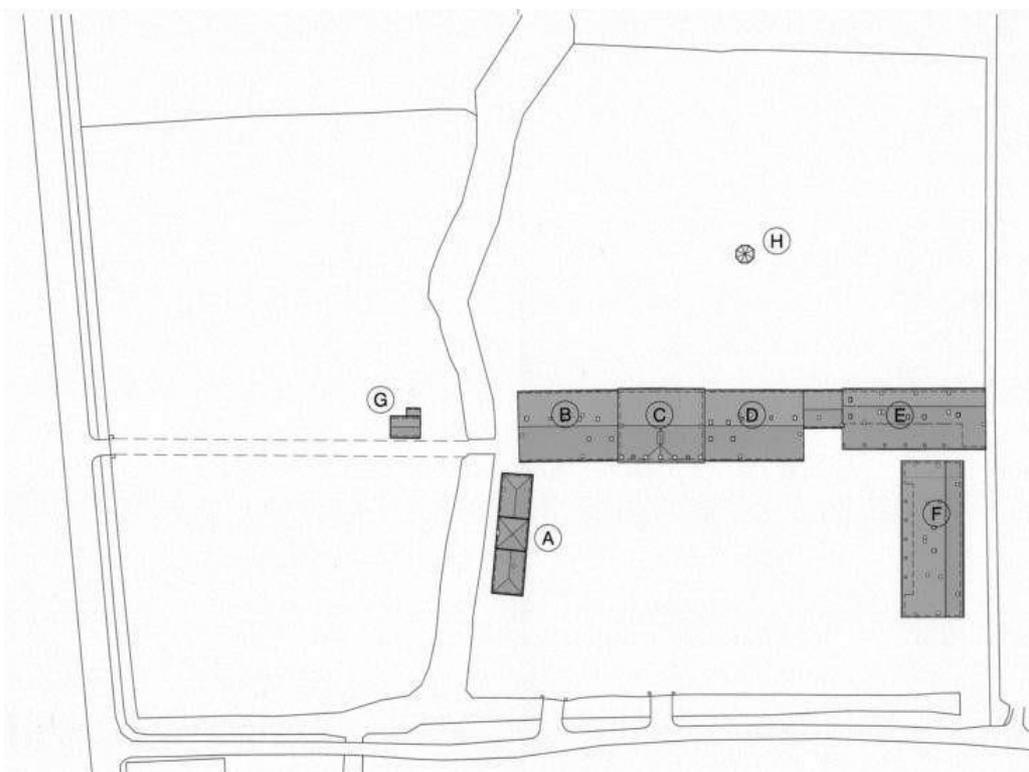
AREA AUTORIMESSE

Quest'area è situata al di sotto del piano campagna della corte centrale del complesso edilizio, con accessi previsti dai due vani scala interni dei corpi B e D e da due accessi esterni previsti direttamente dalla corte.

Il progetto prevede la suddivisione in autorimesse private e di un blocco di posti auto coperti. Il piano non risulta accessibile per le infiltrazioni d'acqua e pur risultando completato nei getti, deve essere completamente verificato per possibili danni provocati dall'acqua a strutture e guaine.

2.2 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

SCHEMA DELL'AREA



| Tipologia | Superficie commerciale | Unità immobiliari previste da progetto |
|----------------------------------|------------------------|------------------------------------------|
| Fabbricato A residenziale | mq. 510,00 | Appartamenti n. 3 |
| Fabbricato B residenziale | mq. 932 | Appartamenti n. 5 |
| Fabbricato C direzionale | mq. 746,55 | Palazzina uffici |
| Fabbricato D residenziale | mq. 931,6 | Appartamenti n. 5 |
| Fabbricato E residenziale | mq. 860,97 | Appartamenti n. 4 Area sportiva n. 1 |
| Fabbricato F residenziale | mq. 893,34 | Appartamenti n. 4 |
| Fabbricato G chiesetta | mq. 35,43 | Chiesa sconsacrata n. 1 |
| Fabbricato H padiglione | mq. 14,85 | fabbricato tecnico n. 1 |
| Autorimesse interrato | mq. 2.900 | Garage n. 34 Posti auto coperti n. 12 |
| Terreno m.n. 104 | mq. 8.867 | |
| Terreno m.n. 44 | mq. 11.652 | |

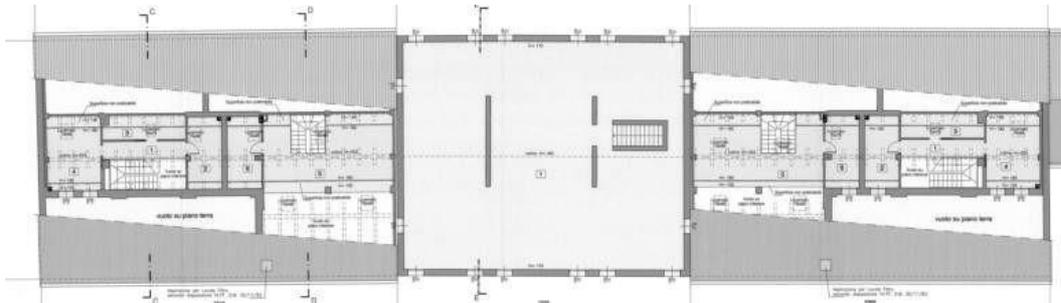
PLANIMETRIE DI PROGETTO

PIANO INTERRATO

PIANO SECONDO



PIANO TERZO

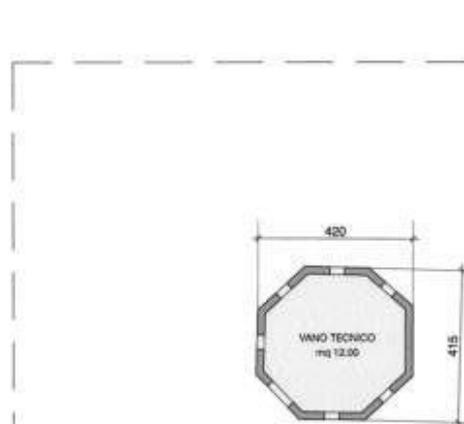


CHIESA

VANO TECNICO A PIANTA OTTAGONALE

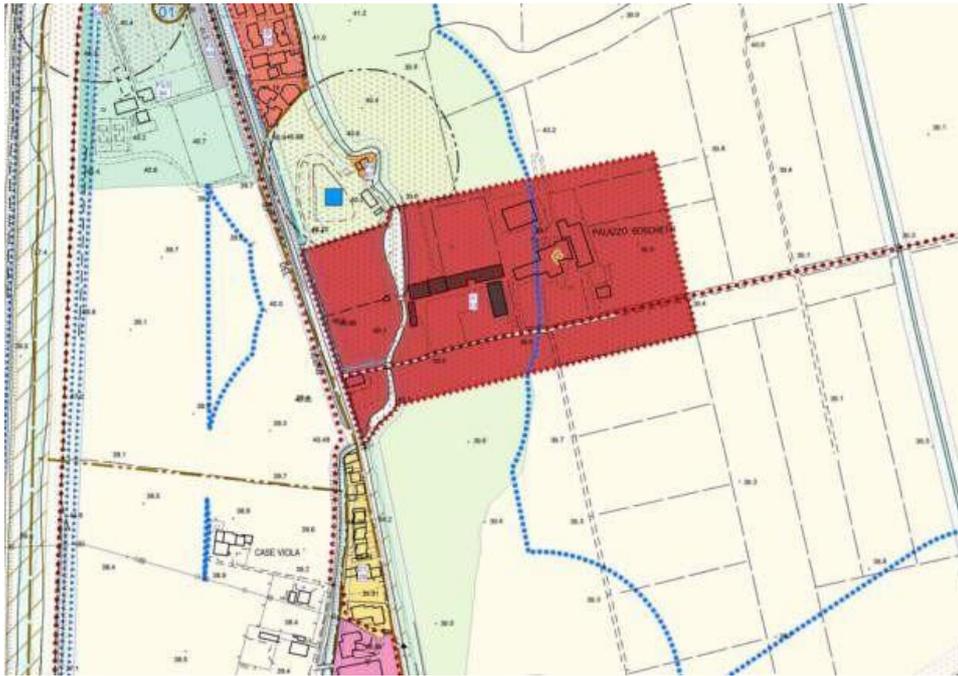


BLOCCO "G"



BLOCCO "H"

3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA



Secondo il P.I. Vigente approvato con D.C.C. n. 54 del 30.12.2014, e successiva variante adottata in data 03.08.2017 e 08.08.2017, l'area viene individuata in zona "A/13 entro il perimetro del Centro Storico" secondo le norme di destinazione urbanistica indicate nel CDU allegato a questa relazione.

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>DATI IDENTIFICATIVI</p> <p><u>Ubicazione:</u> VIA ZUCCOLA, 33</p> <p><u>Dati catastali:</u> foglio: 11 particella/e: 45-48-49</p> <p><u>Lugogo e contesto di appartenenza:</u> PAESAGGIO DEI CAMPI CHIUSI DI PIANURA</p> <p><u>Tipo insediativo o edificio:</u> VILLA</p> <p><u>Destinazione d'uso:</u> 1/2/3/4/9 - RESIDENZA 5/6/7/8 - AGRICOLTURA</p> <p><u>Elementi descrittivi:</u> 1/5 - VILLA PRESENTE NELLA MAPPA DEL 1855 DI RILEVANTE VALORE TIPOLOGICO ED ARCHITETTONICO 2/4 - UNITA' EDILIZIA PRESENTE NEL CATASTO DEL 1811 CON ELEMENTI TIPOLOGICI DA CONSERVARE 3 - UNITA' EDILIZIA PRESENTE NEL CATASTO DEL 1811 PRIMA DI VALORE 6/7/8/9 - ANNESSI NON PRESENTI NEL CATASTO DEL 1811-1850 PRIVI DI VALORE 10 - PORTALE DI INGRESSO DI RILEVANTE VALORE 11 - FORMAZIONI ARBOREE LINEARI DA CONSERVARE</p> <p><u>Elementi del progetto:</u> VP - AREA A VERDE PRIVATO VINCOLATO DA ASSOGETTARE ALLA NORMA DELLE N.T.A. DEL P.R.G. 12 - SEDIME DI MASSIMO INGOMBRO DELLA RICOSTRUZIONE 14 - PERIMETRO UNITA' MINIMO DI INTERVENTO E/O COMPARTO 15 - LIMITE ZTO A13</p> <p><u>Caratteri dell'edificazione:</u> <u>Struttura portante:</u> LATERIZIO <u>Solai:</u> LEGNO <u>Manto di copertura:</u> COPPI</p> <p><u>Grado di protezione:</u> <u>Intervento diretto:</u> 1/10 - G.P. 1 2/3/6 - G.P. 3B 4 - G.P. 3A 5 - G.P. 2 7/8/9 - G.P. 6 <u>Intervento coordinato:</u> 1/10 - G.P. 1 2/4/6 - G.P. 3B 3 - G.P. 5</p> |  Comune di Bolzano Vicentino Provincia di Vicenza | <p>Scheda: n. 049</p> <p>ZONA A: n. 013 U.M.I.: n. 001</p> <p>Catasto italiano:</p>  |
| | <p>Documentazione fotografica: (n. 111)</p>  | <p>Documentazione grafica: scala 1:2000</p>  <p>PIANO DEGLI INTERVENTI art. 17 L.R. 11/2004 Allegato A alle N.T.O.</p> <p>Intervento coordinato: 7/8/9 - G.P. 5</p> <p><u>Prescrizioni:</u> CON INTERVENTO COORDINATO E' CONSENTITA LA DEMOLIZIONE DEGLI EDIFICI N.7/8/9 ENTRO IL SEDIME N.12 GLI INVENTUALI SPAZI A PARCHEGGIO POSSONO ESSERE RICAVATI NELL'AREA SALVAGUARDANDO I CARATTERI ARCHITETTONICI ED AMBIENTALI DEL CONTESTO. DEVONO ESSERE RIPRISTINATE LE STATUE DEL PORTALE DI INGRESSO OVEST</p> <p><u>Altre informazioni:</u> NESSUNA</p> |

3.2 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dall'ispezione da me effettuata presso il comune di Bolzano Vicentino, i beni immobili sono stati autorizzati con le seguenti pratiche:

PRATICHE EDILIZIE

- Permesso di Costruire n. 31 del 04.05.2006 per "intervento edilizio coordinato su complesso edilizio "villa Boschetti" sito in via Zuccola n.33".
- Permesso di Costruire in variante n. 24 del 20.07.2007 per "intervento edilizio coordinato su complesso edilizio "villa Boschetti" sito in via Zuccola n.33. Variante per adeguamento

a normative vigenti in campo antincendio in campo energetico e di acustica, con modifiche interne e prospettiche”.

- D.I.A. n. 9825 del 21.12.2007 per “3° variante-DIA in parziale sanatoria all'intervento edilizio coordinato su complesso edilizio “villa Boschetti” sito in via Zuccola n.33”.
- Permesso di Costruire in variante n. 35 del 12.11.2008 per “intervento edilizio coordinato su complesso edilizio “villa Boschetti” sito in via Zuccola n.33. 2° variante per connessione strada privata-nuovo ingresso carraio-recinzione-area parcheggio-ponte carraio-pedonale”.
- Permesso di Costruire n. 41 del 02.11.2009 per “rinnovo con modifiche al P.D.C.N. 31 del 04.05.06 e successive varianti su complesso edilizio “villa Boschetti” sito in via Zuccola n.33.
- D.I.A. n. 8852 del 16.11.2010 per “rinnovo con modifiche al P.C. n.31 del 04.05.06 e successive varianti su complesso edilizio “villa Boschetti” sito in via Zuccola n.33”.

AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE

- Autorizzazione paesaggistica n. 20 del 25.07.2005 per “intervento edilizio coordinato su complesso edilizio “villa Boschetti” sito in via Zuccola n.33”
- Autorizzazione paesaggistica n. 7 del 02.04.2007 per “intervento edilizio coordinato su complesso edilizio “villa Boschetti” sito in via Zuccola n.33. Variante per adeguamento a normative vigenti in campo antincendio in campo energetico e di acustica, con modifiche interne e prospettiche”.
- Autorizzazione paesaggistica n. 16 del 30.07.2008 per “intervento edilizio coordinato su complesso edilizio “villa Boschetti” sito in via Zuccola n.33. 2° variante per connessione strada privata-nuovo ingresso carraio-recinzione-area parcheggio-ponte carraiopedonale”.
- Autorizzazione paesaggistica in sanatoria n. 1 del 22.08.2008 per “3° variante-DIA in parziale sanatoria all'intervento edilizio coordinato su complesso edilizio “villa Boschetti” sito in via Zuccola n.33”.
- Autorizzazione paesaggistica n. 22 del 10.08.2009 per “rinnovo con modifiche al P.C.

n.31 del 04.05.06 e successive varianti su complesso edilizio "villa Boschetti" sito in via Zuccola n.33".

CONCESSIONI IDRAULICHE

- Concessione idraulica n. 11057 del 26.09.2005 per "l'attraversamento della roggia Tergola, in comune di Bolzano Vicentino, nonché lo scarico delle acque meteoriche provenienti dall'esistente fabbricato".
- Concessione idraulica n. 11058 del 26.09.2005 per "la realizzazione di una protezione spondale, in comune di Bolzano Vicentino fg.11 mapp. 44-104-348-349, in prossimità della roggia Tergola".
- Concessione idraulica n. 6698 del 23.05.2006 per "il consolidamento ed ampliamento di un ponticello esistente sulla roggia Tergola, in comune di Bolzano Vicentino".
- Concessione idraulica n. 9624 del 25.06.2007 per "opere ed interventi riguardanti un ramo della roggia Tergola, consistenti nella tombinatura di un tratto di 36 m, nello spostamento di un tratto di alveo, nella ricostruzione di un accesso carraio, nonché nella posa di una recinzione, in comune di Bolzano Vicentino fg.11 mapp. 44-104-348-349".
- Concessione idraulica n. 18188 del 18.12.2008 in variante per "l'apertura di un nuovo accesso carraio in comune di Bolzano Vicentino fg.11 mapp. 44-104-348-349".

CAP. 4 STATO DI POSSESSO

4.1 OCCUPAZIONE

Gli immobili all'atto del sopralluogo sono risultati liberi.

CAP. 5 VINCOLI ED ONERI

5.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato atto del 21.04.2006 al n. 79.427 rep. notaio Enrico Mele di Vicenza, iscritta a Vicenza in data 28.04.2006 ai nn. 11.651 RG 2.795 RP.

Ipoteca Euro 17.000.000,00

Capitale Euro 8.500.000,00

L'atto è a favore di: UNICREDIT BANCA S.P.A. Con sede in Bologna.

Beni colpiti per la piena proprietà oltre ad altri:

Comune di Bolzano Vicentino C.T. fg 11

m.n. 349 di are 92.15,

m.n. 104 di are 88.67,

m.n. 348 di are 0,34.

m.n. 44 di ha 1.16.52.

Comune di Bolzano Vicentino – C.F. - Fg. 11

m.n. 348-349 sub 2,

m.n. 349 sub 1,

m.n. 349 sub 3,

m.n. 349 sub 4,

m.n. 349 sub 5,

m.n. 349 sub 6,

m.n. 349 sub 7,

m.n. 349 sub 8,

m.n. 349 sub 9,

m.n. 349 sub 10,

m.n. 349 sub 11,

m.n. 349 sub 12.

- Decreto Ingiuntivo del 04.07.2012 ai nn. 1.978/2012 ing. Tribunale di Vicenza, iscritta a
Vicenza in data 11.07.2012 ai nn. 13.054 RG 1.773 RP.

Iscrizione Euro 160.000,00

Capitale Euro 96.615,15

L'iscrizione è a favore di: --- Omissis --- con sede in Costabissara (VI).

Beni colpiti per la piena proprietà oltre ad altri: Comune

di Bolzano Vicentino – C.F. - Fg. 11

m.n. 348-349 sub 2,

m.n. 349 sub 3,
m.n. 349 sub 4,
m.n. 349 sub 5,
m.n. 349 sub 6,
m.n. 349 sub 7,
m.n. 349 sub 8,
m.n. 349 sub 9,
m.n. 349 sub 10,
m.n. 349 sub 11,
m.n. 349 sub 12.

Comune di Bolzano Vicentino C.T. fg 11

m.n. 349 di are 92.15,
m.n. 104 di are 88.67,
m.n. 44 di ha 1.16.52,
m.n. 348 di are 0,34.

5.2 TRASCRIZIONI

- Trascrizione n. 6.712 R.G. E 4.837 R.P. Del 14.04.2016 di verbale di pignoramento del 04.04.2016
n. 2667/2016 cron. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza.

A favore di : --- OMISSIS --- con sede in Montecchio Maggiore (VI)

A carico di: --- OMISSIS ---

Beni colpiti per la piena proprietà oltre ad altri:

Comune di Bolzano Vicentino – C.F. - Fg. 11

m.n. 348,
m.n. 349 sub 3,
m.n. 349 sub 4,
m.n. 349 sub 5,
m.n. 349 sub 6,
m.n. 349 sub 7,
m.n. 349 sub 8,
m.n. 349 sub 9,

m.n. 349 sub 10,

m.n. 349 sub 11,

m.n. 349 sub 12.

Comune di Bolzano Vicentino C.T. fg 11

m.n. 104 di are 88.67,

m.n. 44 di ha 1.16.52,

- Trascrizione n. 5.020 R.G. E 3.575 R.P. Del 16.03.2017 di sentenza dichiarativa di fallimento del
27.10.2016 n. 161 Tribunale di Civile e Penale di Vicenza.

A favore di : MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA DITTA "--- OMISSIS ---"

A carico di: --- OMISSIS ---

Beni colpiti per la piena proprietà oltre ad altri:

Comune di Bolzano Vicentino – C.F. - Fg. 11

m.n. 348 graffato 349 sub 2,

m.n. 349 sub 3,

m.n. 349 sub 4,

m.n. 349 sub 5,

m.n. 349 sub 6,

m.n. 349 sub 7,

m.n. 349 sub 8,

m.n. 349 sub 9,

m.n. 349 sub 10,

m.n. 349 sub 11,

m.n. 349 sub 12.

Comune di Bolzano Vicentino C.T. fg 11

m.n. 104 di are 88.67,

m.n. 44 di ha 1.16.52,

6.1 METODO DI VALUTAZIONE

Per la quantificazione del valore degli immobili, in presenza di una situazione anomala rispetto al normale mercato immobiliare, l'oggetto di stima è una villa storica con edifici annessi e parco in proprietà, in assenza perciò di immobili comparabili nell'area circostante, è stato utilizzato un metodo basato sulla analisi ed il confronto tra i dati certi disponibili ovvero:

□ Osservatorio del Mercato Immobiliare periodo di riferimento 2° semestre 2016 – zona Suburbana Ville e villini con stato conservativo ottimo valore da 1100 €/mq. a 1400 €/mq.

□ Listino prezzi Camera di Commercio di Vicenza periodo di riferimento 2° semestre 2016- territorio di Bolzano Vicentino abitazioni ristrutturate Valore da 1200 €/mq. a 1425 €/mq.

I valori reperiti sono riferiti a situazioni analoghe per area territoriale e livello costruttivo ma in considerazione della particolarità dell'intero complesso residenziale, della sua qualità storica e costruttiva, delle ottime finiture previste per gli edifici ed il particolare contesto nel quale si trovano inseriti, un vasto parco, che lo rendono unico nell'area circostante, ho scelto di applicare un incremento del 40% al valore massimo unitario riportato per quella zona geografica di € 1400/mq, adeguandolo ai rapporti mercantili delle superfici commerciali calcolate ed ai diversi stadi di finitura attuale degli edifici.

Per ogni blocco di edifici è stato valutato l'effettivo stadio di finitura e le percentuali di incidenza dei costi ed opere necessarie a portarli al finito.

I loro valori sono stati perciò riportati ad una percentuale del valore del finito, in considerazione dei costi necessari al completamento delle opere edili, secondo la tabella successiva.

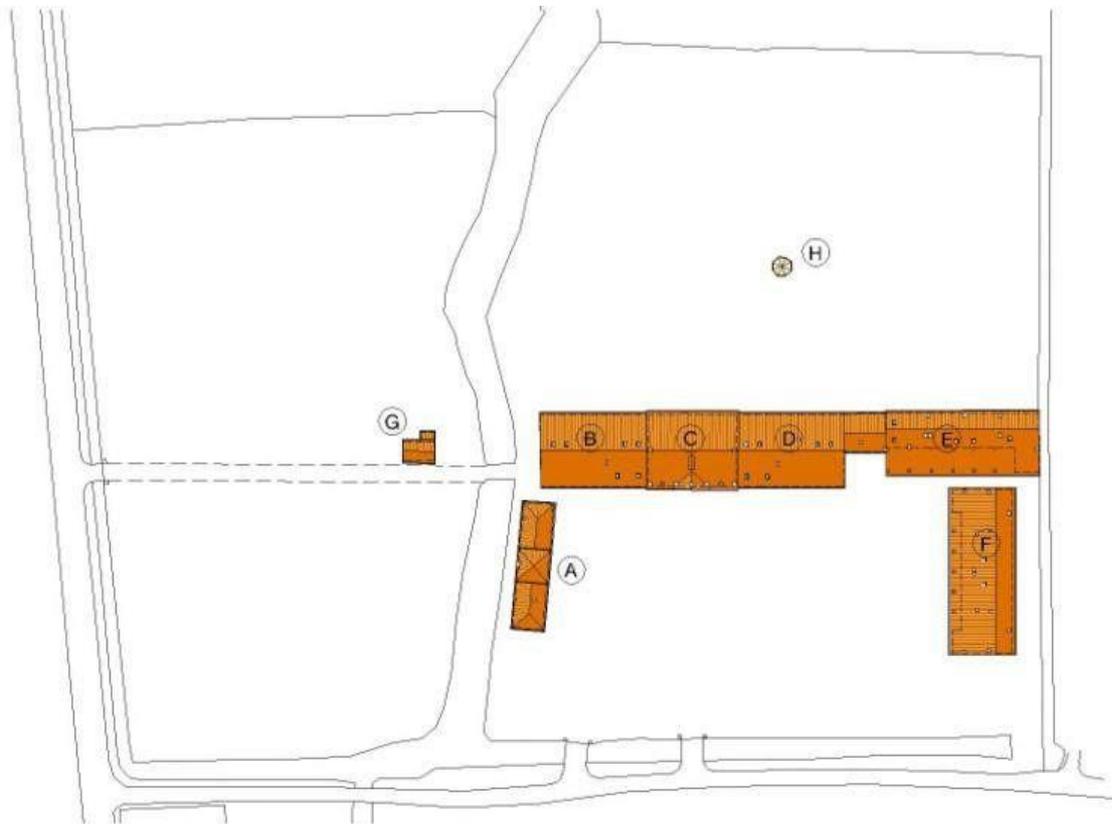
Per quanto riguarda il corpo centrale della villa in considerazione della rilevanza dell'edificio e della destinazione ipotizzata di direzionale, è stato attribuito un valore di finito di € 2.000,00/mq., cui è stato detratto il costo del restauro completo, calcolato con il metodo applicativo predisposto in collaborazione tra --- Omissis ---. che viene valutato di € 1.500,00/mq. circa, non essendo ancora iniziato alcun tipo di intervento.

Per quanto riguarda l'intero piano interrato ho attribuito il solo valore dello scavo di € 200/mq in considerazione dello stato di degrado nel quale versa da molti anni e per il quale sarebbe necessario effettuare diversi controlli in profondità per verificare lo stato dei cementi, delle impermeabilizzazioni e dei ferri.

Per i corpi G ed H, corrispondenti ad una chiesetta e ad un padiglione posti nel parco della villa ed in corso di restauro, è stato applicato un valore di € 900,00/mq consistente nel 50% del valore degli edifici residenziali, in considerazione del loro uso accessorio rispetto agli edifici principali.

Il terreno di stretta pertinenza (m.n. 349) è ricompreso nel valore dato agli immobili stante l'attuale situazione di incolto, mentre i terreni circostanti (m.n. 104 e 44) che risultano essere l'area di accesso dalla strada comunale e l'area verde retrostante gli edifici, sono stati stimati utilizzando le tabelle pubblicate dalla Provincia di Vicenza con i valori agricoli medi per tipo di coltura e per Regione Agraria per l'anno 2016 che indica, per la Regione Agraria di appartenenza e coltura, un valore medio di € 8,45/mq. per il m.n. 104 ed € 11,41 per il m.n. 44.

TABELLA DI VALUTAZIONE



La stima degli immobili, applicando i valori unitari e le percentuali di finitura rilevate nei singoli blocchi di edifici descritti nella planimetria di progetto sopra riportato, risulta perciò così quantificabile:

| Tipologia | Superficie commerciale | Valore unitario | Quota percentuale di finitura | Totale |
|----------------------------------|------------------------|-----------------|-------------------------------|----------------|
| Fabbricato A residenziale | mq. 510,00 | € 1.800,00 | 70,00% | € 643.000,00 |
| Fabbricato B residenziale | mq. 932 | € 1.800,00 | 30,00% | € 503.000,00 |
| Fabbricato C direzionale | mq. 746,55 | € 2.000,00 | Da ristrutturare | € 373.000,00 |
| Fabbricato D residenziale | mq. 931,6 | € 1.800,00 | 40,00% | € 671.000,00 |
| Fabbricato E residenziale | mq. 860,97 | € 1.800,00 | 54,00% | € 837.000,00 |
| Fabbricato F residenziale | mq. 893,34 | € 1.800,00 | 85,00% | € 1.367.000,00 |
| Fabbricato G chiesetta | mq. 35,43 | € 900,00 | 60,00% | € 19.000,00 |
| Fabbricato H padiglione | mq. 14,85 | € 900,00 | 45,00% | € 6.000,00 |
| Autorimesse interrata | mq. 2.900 | € 200,00 | | € 580.000,00 |
| Terreno m.n. 104 | mq. 8.867 | € 8,45 | | € 75.000,00 |
| Terreno m.n. 44 | mq. 11.652 | € 11,41 | | € 133.000,00 |
| Stima complessiva | | | | € 5.207.000,00 |

La stima dell'intero compendio immobiliare risulta perciò così quantificabile:

Valore di stima totale € 5.207.000,00

(euro cinquemilioniduecentosettemila)

6.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In ossequio alle indicazioni del Tribunale che richiede:

“Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto proporrà al giudice un prezzo base d’asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e

competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato." viene proposto un abbattimento del valore di mercato del 20% calcolato in **€ 1.041.000,00 arr.**

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi **€ 4.166.000,00** (quattromilionicentosessantaseimila)

CAP. 7 PREZZO D'ASTA PROPOSTO DEL LOTTO

Il valore totale del complesso immobiliare al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova viene valutato:

| | |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------|
| PREZZO D'ASTA PROPOSTO | € 4.166.000,00 (quattromilionicentosessantaseimila) |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------|

Vicenza, li 23.11.2017

L'esperto stimatore
arch. Marina Amaglio