



Studio di Architettura dr.arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

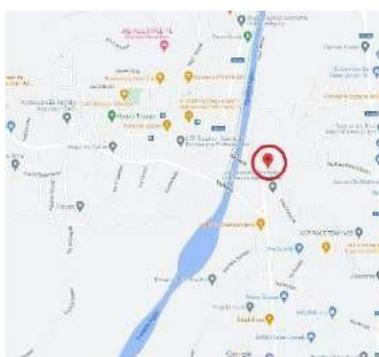
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Fallimentare

* * *



Oggetto: CONCORDATO PREVENTIVO n. 08/2022 della Società --- omissis ---

Giudice: Dott. GIUSEPPE LIMITONE

Commissario Giudiziale: dott.ssa ELISABETTA DE TOMA



Esperto arch. M. Vianello



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

Svolgimento delle operazioni.

In riferimento alla procedura di concordato preventivo in epigrafe, il sottoscritto arch. Marco Vianello con Studio a Vicenza in Via A. Franchetti n. 128, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n° 611 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n° 722, è stato nominato esperto stimatore per la valutazione dei beni immobili di proprietà della Soc. --- OMISSIS ---

In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Trissino (VI) ed ha effettuato i relativi sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima.

In base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

Per lo svolgimento sono state svolte ricerche presso:

- A.E. di Vicenza – Catasto per estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, planimetrie catastali dell'immobile al fine di verificare la regolarità catastale;
- UT del Comune di Trissino (VI) mediante richiesta di accesso agli atti in data 07.03.2023 per verifica pratiche edilizie ed acquisizione di copie;
- UT del Comune di Trissino (VI) per acquisizione di CDU;
- A.E. di Vicenza – Conservatoria 03.04.2023 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie;
- VE – NET Regione Veneto per deposito delle APE, Attestati di Prestazione Energetica;
- Verifiche dei comparabili nel mese di Aprile 2023;

Il primo sopralluogo è stato eseguito il 21.03.2023, il secondo in data 06.04.2023.

Alla data del sopralluogo gli immobili ad uso abitazione di cui alla particella 369 sub 2, ad uso laboratorio orafa di cui alla particella 369 sub 3, ad uso autorimessa di cui alla particella 369 sub 4 e ad uso giardino il terreno di cui alla particella 371 sono risultati occupati dalla Soc. --- OMISSIS --- e dal legale rappresentante della stessa, Sig. --- omissis ---, con il coniuge.

Mentre gli immobili ad uso abitazione di cui alla particella 1029 sub 2, ad uso laboratorio di cui alle particelle 1029 sub 3 e 1037 sub 1 sono risultate libere.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI STIMA



Studio di Architettura dr.arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via Asiago al civico 7/9, nel Comune Trissino VI, censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 18:

- a) **Mapp. 369 sub 2, Cat. A/2 (Abitazione), Classe 5, Consistenza 10 vani, Rendita Euro 852,15;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 369 sub 1; ad Est: mapp. 369 sub 1, mapp. 369 sub 3; a Sud: mapp. 369 sub 1; ad Ovest: mapp. 369 sub 1; (salvo più precisi);
- b) **Mapp. 369 sub 3, Cat. C/3 (Laboratorio), Classe 2, Consistenza 288 mq, Rendita Euro 475,97;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 369 sub 1; ad Est: mapp. 369 sub 1; a Sud: mapp. 369 sub 1; ad Ovest: mapp. 369 sub 1, mapp. 369 sub; (salvo più precisi);
- c) **Mapp. 369 sub 4, Cat. C/6 (Autorimessa), Classe 1, Consistenza 119 mq, Rendita Euro 165,94;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 369 sub 1 (terrapieno); ad Est: mapp. 369 sub 1 (terrapieno); a Sud: mapp. 369 sub 1 (terrapieno); ad Ovest: mapp. 369 sub 1 (terrapieno); (salvo più precisi);

Le seguenti unità immobiliari site in Via Oltreagno di sotto al civico 20, nel Comune Trissino VI, censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 19:

- d) **Mapp. 1029 sub 2, Cat. A/3 (Abitazione), Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 600,38;**
Confinate a NESO - nord: strada comunale; ad Est: mapp. 1037 sub 1, mapp. 1029 sub 3; a Sud: mapp. 1029 sub 1; ad Ovest: mapp. 1100; (salvo più precisi);
- e) **Mapp. 1029 sub 3, Cat. C/3 (Laboratorio), Cat. C/3, Classe 2, Consistenza 80 mq, Rendita Euro 132,21;**
Confinate a NESO - nord: strada comunale; ad Est: mapp. 1029 sub 3; a Sud: mapp. 1029 sub 1; ad Ovest: mapp. 1029 sub 2; (salvo più precisi);
- f) **Mapp. 1037 sub 1, Cat. C/3 (Laboratorio), Cat. C/3, Classe 2, Consistenza 96 mq, Rendita Euro 158,66;**
Confinate a NESO - nord: strada comunale; ad Est: mapp. 1165; a Sud: mapp. 1037 sub 2; ad Ovest: mapp. 1037 sub 1, mapp. 1029 sub 3; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Soc:

⇒ --- OMISSIS --- Sede in TRISSINO (VI) P. Iva --- omissis ---;

Le seguenti unità immobiliari site in Via Asiago al civico 7/9, nel Comune Trissino VI, censite al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 18:



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

g) Mapp. 371 Cat. Sem. Irr. Arb, Classe 2, Consistenza 09 are 10 ca, Reddito Dom. Euro 7,28, Reddito Ag. Euro 4,70;

Confinata a NESO - nord: mapp. 369; ad Est: mapp. 250; a Sud strada comunale; ad Ovest: mapp. 65; (salvo più precisi);

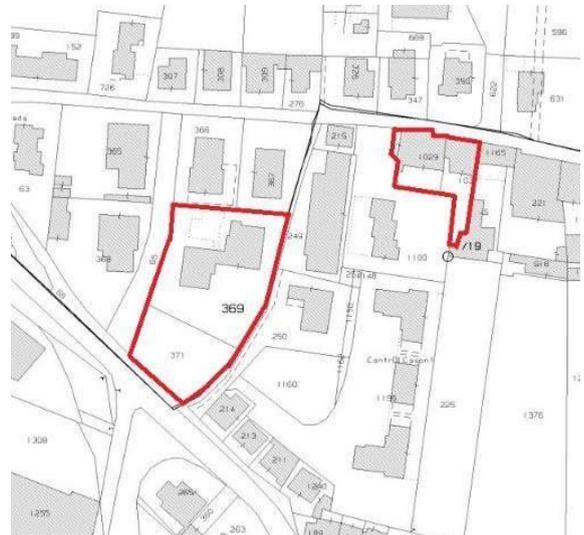
Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/2 dei sig.ri:

- ⇒ --- omissis --- nato a TRISSINO (VI) il --- omissis --- cod. fisc. --- OMISSIS ---;
- ⇒ --- omissis --- nata a TRISSINO (VI) il --- omissis --- cod. fisc. --- OMISSIS ---;

Beni e ubicazione:



Mappa Google



Estratto mappa fg. 18 - 19

I beni oggetto di stima sono costituiti dalla intera proprietà di un fabbricato composto da due livelli fuori terra adibito al piano terreno a laboratorio artigianale orafa, al piano terra e primo a civile abitazione con relativa area di pertinenza comune.

Separata dal corpo di fabbrica, all'interno della corte comune, è posta l'autorimessa interrata avente un collegamento diretto con l'unità abitativa ed accesso mediante rampa dalla via pubblica.

L'area pertinenziale scoperta di uso comune, di fatto, è utilizzata in parte a parcheggio ed in parte a giardino, quest'ultimo, ha un collegamento diretto con l'adiacente terreno piantumato di cui alla particella 371.

Oltre ai suddetti beni immobili ubicati nel comune di Trissino lungo la via Asiago al civico n.



Studio di Architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

7/9, sono altresì oggetto di stima una ulteriore unità abitativa in stato di abbandono all'interno di una cortina edilizia composta da due livelli fuori terra con corte comune e ripostiglio al piano terreno, ed un secondo laboratorio, anche questo in stato di abbandono, con corte esclusiva, un ufficio al piano primo ed un ripostiglio al piano terra.

Detti beni, ubicati lungo la via Oltregagno di Sotto, distano poche decine di metri dai precedenti ubicati sulla via Asiago, sempre nel comune di Trissino, a circa 700 m di distanza dalle aree di centro ove sono presenti i principali servizi di trasporto, commerciali e di pubblico interesse.

L'ambito urbanistico in cui ricadono gli immobili di cui alle particelle 369 e 371 oggetto di stima ricade, parte nella destinazione Z.T.O. B2, residenziale esistente e di completamento, parte nella ZTO - FC, aree per attrezzature a parco, gioco e sport – standard.

Mentre l'ambito urbanistico degli immobili di cui alle particelle 1029 e 1037 ricade in ZTO A1, Centro Storico, del vigente Piano degli Interventi approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 24 del 11/10/2018 esecutiva.

FORMAZIONE DEI LOTTI.

Considerate le caratteristiche dei beni, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, vengono formati i seguenti lotti:

LOTTO N. 1

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Trissino (VI), in via Asiago n. 7/9, così censite al Catasto Terreni/Fabbricati di detto comune al foglio 18:

LOTTO N.	Cat.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita	R. Dom.	R.Agr.
1	Fabb	18	369	2	A/2	5	10 vani	220	852,15	----	----
	Fabb	18	369	4	C/6	1	119 mq	119	165,94	----	----
	Terr.	18	371	--	Sem. Irriguo Arboreo	2	-----	09 are 10 ca	-----	7,28	4,70

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di un'abitazione unifamiliare, un'autorimessa interrata ed un appezzamento di terreno ubicati nella zona est del comune di Trissino a circa 700 m dalle aree di centro urbano.

LOTTO N. 2

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Trissino (VI), in via Asiago n. 7/9, così censite al Catasto Terreni/Fabbricati di detto comune al foglio 18:



Studio di **Architettura** dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

LOTTO N.	Cat.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
2	Fabb.	18	369	3	C/3	2	288	341	457,97

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di un laboratorio artigianale ubicato nella zona est del comune di Trissino a circa 700 m dalle aree di centro urbano.

LOTTO N. 3

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Trissino (VI), in via Oltreggio di Sotto, così censite al Catasto Terreni/Fabbricati di detto comune al foglio 19:

LOTTO N.	Cat.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
3	Fabb.	19	1029	2	A/3	4	7,5 vani	170	600,38

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di una abitazione unifamiliare al piano terra e primo ubicata nella zona est del comune di Trissino a circa 700 m dalle aree di centro urbano.

LOTTO N. 4

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Trissino (VI), in via Oltreggio di Sotto, così censite al Catasto Terreni/Fabbricati di detto comune al foglio 19:

LOTTO N.	Cat.	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
4	Fabb.	19	1029	3	C/3	2	80	----	132,21
	Fabb.	19	1037	1	C/3	2	96	123	158,66

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di un laboratorio artigianale, con corte esclusiva, al piano primo con ripostiglio e cantina al piano terra ubicati nella zona est del comune di Trissino a circa 700 m dalle aree di centro urbano.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO N. 1



Studio di Architettura dr.arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via Asiago al civico 7/9, nel Comune Trissino VI, censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 18:

1. Mapp. 369 sub 2, Cat. A/2 (Abitazione), Classe 5, Consistenza 10 vani, Rendita Euro 852,15;

Confinato a NESO - nord: mapp. 369 sub 1; ad Est: mapp. 369 sub 1, mapp. 369 sub 3; a Sud: mapp. 369 sub 1; ad Ovest: mapp. 369 sub 1; (salvo più precisi);

2. Mapp. 369 sub 4, Cat. C/6 (Autorimessa), Classe 1, Consistenza 119 mq, Rendita Euro 165,94;

Confinato a NESO - nord: mapp. 369 sub 1 (terrapieno); ad Est: mapp. 369 sub 1 (terrapieno); a Sud: mapp. 369 sub 1 (terrapieno); ad Ovest: mapp. 369 sub 1 (terrapieno); (salvo più precisi);

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Soc:

⇒ --- **OMISSIS** --- Sede in TRISSINO (VI) P. Iva --- omissis ---;

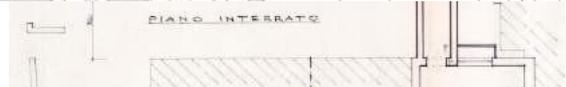
3. Mapp. 371 Cat. Sem. Irr. Arb, Classe 2, Consistenza 09 are 10 ca, Reddito Dom. Euro 7,28, Reddito Ag. Euro 4,70;

Confinato a NESO - nord: mapp. 369; ad Est: mapp. 250; a Sud strada comunale; ad Ovest: mapp. 65; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/2 dei sig.ri:

⇒ --- **omissis** --- nato a TRISSINO (VI) il --- omissis --- cod. fisc. --- **OMISSIS** ---;

⇒ --- **omissis** --- nata a TRISSINO (VI) il --- omissis --- cod. fisc. --- **OMISSIS** ---;



3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Studio di Architettura dr.arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Pianta dell'abitazione

Pianta dell'autorimessa

Trattasi di un'abitazione unifamiliare sviluppata su due livelli fuori terra con corte comune con l'adiacente laboratorio artigianale, non facente parte del presente lotto, un'autorimessa interrata ed una porzione di terreno piantumato direttamente collegato con l'area giardino comune.

L'abitazione avente accesso pedonale dalla via pubblica si compone al piano terreno di un locale ingresso, un ripostiglio, una lavanderia ed una taverna con uscita diretta su un ampio portico rivolto sull'area giardino.

Mediante una scala interna in muratura si accede al piano primo dove si distribuiscono i locali abitativi quali un ampio soggiorno pranzo con terrazza coperta rivolta a Sud, una cucina abitabile, un ripostiglio, due servizi igienici e tre camere, di cui una avente accesso ad una Terrezza esterna.

Dal locale taverna si accede al livello interrato dell'autorimessa e della centrale termica.

Alla data del sopralluogo l'abitazione e l'autorimessa ad essa associata sono risultate occupate dal sig. --- omissis --- nato a TRISSINO (VI) il --- omissis ---, cod. fisc.---

OMISSIS ---, legale rappresentante della soc. --- OMISSIS ---, e dalla coniugesig.ra--- omissis ---, nata a TRISSINO (VI) il --- omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, comproprietaria con il sig. --- omissis --- della quota di proprietà di 1./2 del terreno di cui alla particella 371.

Detti immobili, risalenti alla fine degli anni '70, si presentano in un sufficiente/discreto stato di conservazione ed allo stato attuale non necessitano di alcun intervento di urgente manutenzione.

L'ambito urbanistico in cui risultano ricompresi gli immobili ad uso residenziale, uso autorimessa di cui alla particelle 369 ed il terreno adibito a giardino di cui alla particella 371 oggetto di stima, ricadono parte nella destinazione Z.T.O. B2, residenziale esistente e di completamento, parte nella ZTO - FC, aree per attrezzature a parco, gioco e sport - standard.

Inoltre sono rispettivamente sottoposti ai seguenti vincoli: parte vincolo ambientale, parte vincolo ambientale e parte rispetto fluviale.



Studio di Architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS



Vista dell'ingresso all'abitazione



Vista dell'abitazione lato sud-est



Vista dell'abitazione lato nord



Vista dell'abitazione lato est



Vista del giardino m.n. 371



Vista del giardino m.n. 371



Studio di **Architettura** dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS



Vista dell'ingresso



Vista della scala interna



Vista della lavanderia



Vista della taverna



Vista della rampa di ingresso all'autorimessa



Vista dell'autorimessa interrata



 **Studio di Architettura** dr.arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS



Vista del soggiorno pranzo



Vista del soggiorno



Vista della cucina



Vista della camera



Vista della camera



Vista della camera

Solo chi utilizza dati di serie comprovate,
può produrre valutazioni corrette e gli standard



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

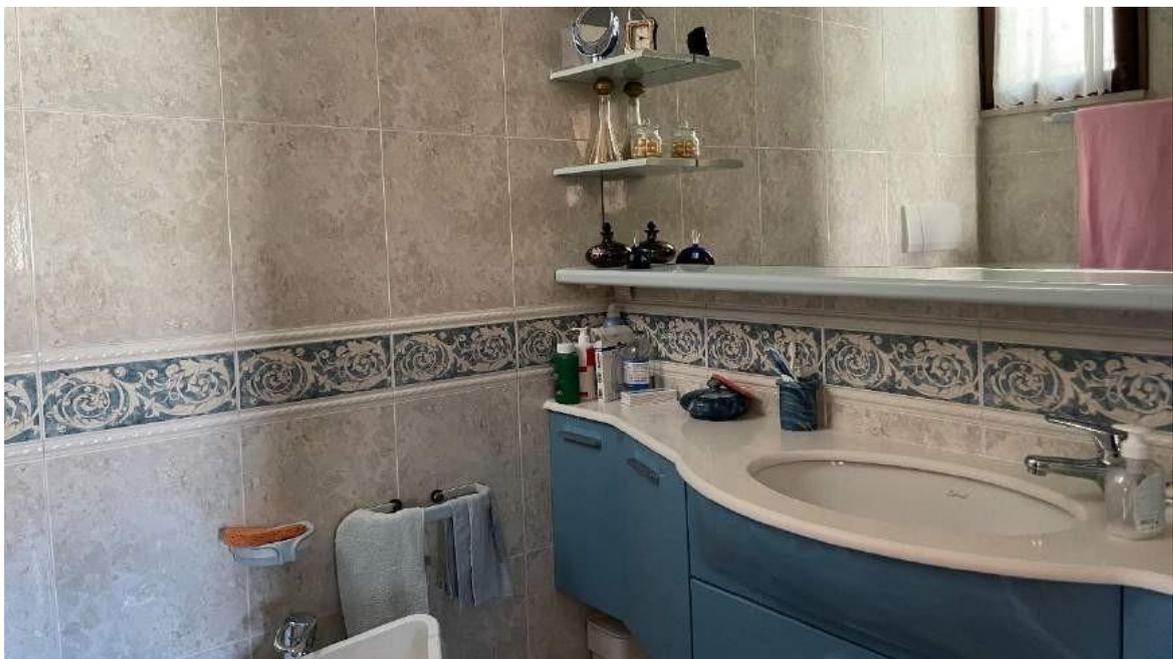


Studio di **Architettura** dr.arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS



Vista del bagno



Vista del bagno



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Si riportano di seguito le principali caratteristiche qualitative delle componenti edilizie e degli impianti dell'immobile pignorato.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Pilastrini in c.a.	n.d.	n.d.
Impalcati	Solai in latero cemento	Discreta	Discreta
Copertura	A falde in latero cemento	Discreta	Discreta
Manto di copertura	Tegole	Sufficiente	Sufficiente
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Sufficiente	Sufficiente
Finiture interne	Intonaco –ceramiche nei Bagni	Sufficiente	Sufficiente
Pavimenti PT-P1	Pav. marmo - piastrelle ceramica – parquet	Discreta	Discreta
Pavimentaz. esterna	Betonelle di cemento	Scarsa	Scarsa
Pavimenti interrato	Pav cemento	Sufficiente	Sufficiente
Pavimenti bagni	In piastrelle di ceramica	Discreta	Discreta
Scala interna	In marmo	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	Legno con vetrocamera	Sufficiente	Sufficiente
Serramenti interni	Legno tamburato	Sufficiente	Sufficiente
Portoncino d'ingresso	Alluminio e vetro	Sufficiente	Sufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia/a vista	Da verificare	Da verificare
Impianto termico	Radiatori	Da verificare	Da verificare
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta	Da verificare	Da verificare

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale:

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Abitazione al piano terra e primo	mq	258,20	1,00	mq	258,20
Autorimessa esclusiva interrata	mq	115,20	0,50	mq	57,60
Portico	mq	38,00	0,50	mq	19,00
Terrazza	mq	74,90	0,33	mq	22,50
Centrale termica	mq	19,00	0,50	mq	9,50
Corte esclusiva	mq	910,00	0,10	mq	91,00
TOTALE				mq	457,80

Necessità di interventi manutentivi urgenti.



Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente sufficiente alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

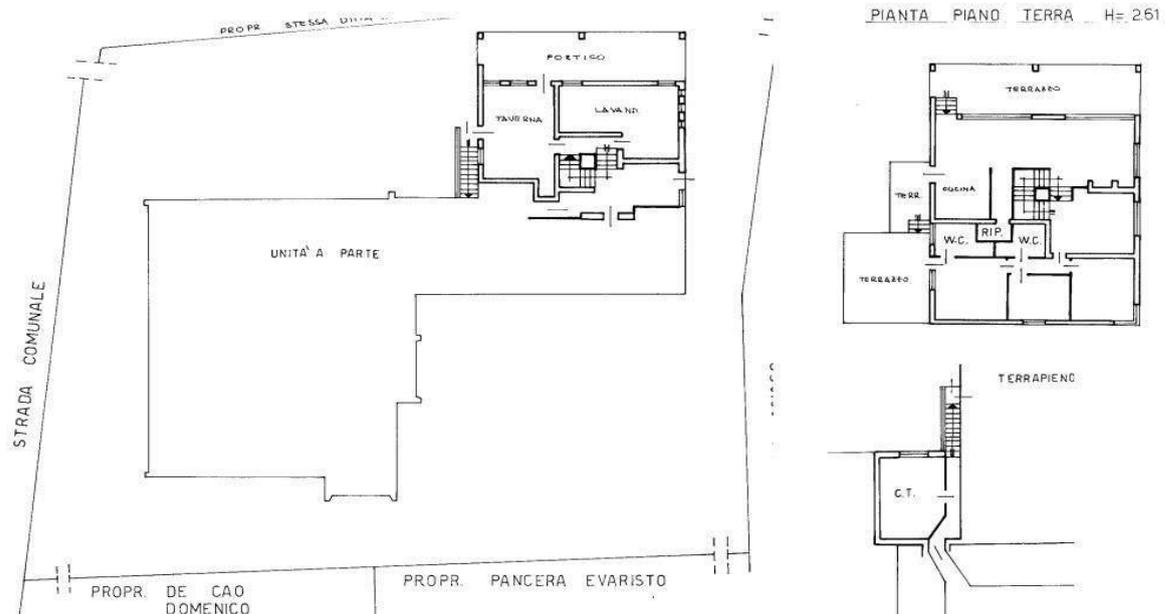
Certificazione energetica.

In assenza dell'A.P.E. l'esperto ha provveduto ad effettuare l'iscrizione al Circe dell'impianto ed alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica simulata con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa Fig. 18 – 19 Comune di Trissino



Planimetria particella 369 sub 2



Studio di Architettura dr.arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Storia catastale del bene.

Gli immobili pignorati, così come risultano dalle visure catastali allegate, corrispondono ai seguenti dati identificativi:

1. **Abitazione** - Comune di Trissino (VI), Via Asiago n. 9, Catasto Fabbricati, foglio 18, particella 369, sub 2, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 10 vani, Rendita Euro 852,15;
2. **Autorimessa** - Comune di Trissino (VI), Via Asiago n. 9, Catasto Fabbricati, foglio 18, particella 369, sub 4, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 119 mq, Rendita Euro 165,94;

Intestazione.

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Soc:

⇒ --- **OMISSIS** --- Sede in TRISSINO (VI) P. Iva --- omissis ---;

3. **Terreno** - Comune di Trissino (VI), Via Asiago n. 9, Catasto Terreni, foglio 18, particella 371, Cat. Sem. Irr. Arb., Classe 2, Consistenza 09 are 10 ca, Reddito Dom. Euro 7,28, Reddito Ag. Euro 4,70.

Intestazione.

Risulta del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/2 dei sig.ri:

⇒ --- **omissis** --- nato a TRISSINO (VI) il --- omissis --- cod. fisc. --- OMISSIS ---;

⇒ --- **omissis** --- nata a TRISSINO (VI) il --- omissis --- cod. fisc. --- OMISSIS ---;

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alla seguente scheda derivante da COSTITUZIONE del 05/12/1988 in atti dal 23/05/1998 (n. 15347/1988) ha subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 369 sub 2.

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Particella;
- VARIAZIONE del 18/06/2013 Pratica n. VI0140358 in atti dal 18/06/2013 G.A.F. PIANO INCOERENTE (n. 74911.1/2013);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Particella 369 sub 4.

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Particella;
- VARIAZIONE del 18/06/2013 Pratica n. VI0140361 in atti dal 18/06/2013 G.A.F. PIANO INCOERENTE (n. 74914.1/2013);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Particella 371.



Studio di Architettura dr.arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

- Impianto meccanografico del 31/12/1973;

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 369 sub 2 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 05.12.1988 depositata all'AE di Vicenza e redatta dal geom. Massimiliano Piana, delle difformità.

In particolare, l'esperto ha riscontrato nel locale ingresso la chiusura di una porta di collegamento con l'ambito del laboratorio artigianale.

Le difformità possono essere sanate mediante aggiornamento della planimetria catastale il cui costo delle spese tecniche comprensive di diritti catastali ammontano a c.a euro 1.600,00.

Confini.

⇒ **Mapp. 369 sub 2, Cat. A/2 (Abitazione)**

Confinato a NESO - nord: mapp. 369 sub 1; ad Est: mapp. 369 sub 1, mapp. 369 sub 3; a Sud: mapp. 369 sub 1; ad Ovest: mapp. 369 sub 1; (salvo più precisi);

⇒ **Mapp. 369 sub 4, Cat. C/6 (Autorimessa)**

Confinato a NESO - nord: mapp. 369 sub 1 (terrapieno); ad Est: mapp. 369 sub 1 (terrapieno); a Sud: mapp. 369 sub 1 (terrapieno); ad Ovest: mapp. 369 sub 1 (terrapieno); (salvo più precisi);

⇒ **Mapp. 371 (Terreno)**

Confinato a NESO - nord: mapp. 369; ad Est: mapp. 250; a Sud strada comunale; ad Ovest: mapp. 65; (salvo più precisi);

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I beni siti in Trissino, censiti al catasto Fabbricati di detto comune al foglio 18, particella 369 sub 2 e sub 4, sono pervenuti al sig. --- omissis ---, nato a TRISSINO (VI) il --- omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS --- e alla sig.ra --- omissis --- nata a TRISSINO (VI) il --- omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, per la quota di 1./2 ciascuno in piena proprietà a seguito di utilizzazione edificatoria dell'area acquisita in forza di atto di compravendita del 19/12/1973, rep. n. 105.256 del Notaio LUCIANO RIZZI, registrato a Vicenza in data 28/12/1973 ai nn. 13323/10600.

Detti beni sono stati conferiti alla soc. --- OMISSIS --- in forza di atto di conferimento immobiliare a titolo di versamento soci in conto capitale del 30/06/2010 del Notaio RIZZI GIOVANNI di Vicenza, Repertorio n. 111206, trascritto a Vicenza il 09/07/2010 ai nn. 15117 RG e 9883 RP, per la quota indivisa di 1./2 ciascuno dai sig.ri --- omissis ---, nato a



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

TRISSINO (VI) il --- omissis --- cod. fisc. --- OMISSIS --- e --- omissis --- nataa TRISSINO (VI) il --- omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---.

Con atto di compravendita del 27/01/1984 del Notaio RIZZI LUCIANO, Repertorio n. 155588, trascritto a Vicenza ai nn. 1881 di RG e 1693 di RP in data 01/02/1984, i sig.ri --- omissis ---, nato a TRISSINO (VI) il --- omissis --- cod. fisc. --- OMISSIS --- e --- omissis --- nata a TRISSINO (VI) il --- omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, hanno acquistato dal sig. --- omissis ---, nato a Trissino il --- omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, il terreno identificato al CT del Comune di Trissino al fg. 18, particella 371 di are 9 e ca 10.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Trissino VI

L'ambito urbanistico in cui risultano ricompresi gli immobili ad uso residenziale, uso autorimessa di cui alle particelle 369 ed il terreno adibito a giardino di cui alla particella 371 oggetto di stima, ricadono parte nella destinazione Z.T.O. B2, residenziale esistente e di completamento, parte nella ZTO - FC, aree per attrezzature a parco, gioco e sport - standard.

I suddetti immobili sono, inoltre, rispettivamente sottoposti ai seguenti vincoli:

- parte vincolo ambientale;
- parte vincolo ambientale e parte rispetto fluviale.

Per maggiori dettagli si veda il CDU allegato.

Titoli edilizi.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Trissino VI sono state reperite le seguenti pratiche edilizie e/o titoli abilitativi riferiti al suddetto immobile.

⇒ Concessione edilizia n. 1028 del 24/04/1977 inerente i lavori di costruzione di un'abitazione e di un laboratorio orafa;



Studio di **Architettura** dr.arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

- ⇒ Autorizzazione edilizia n. 703, prot. 3709 del 07/06/1984 inerente i lavori di esecuzione di una muretta di recinzione;
- ⇒ Certificato di Agibilità n. 1289 del 29/04/1987 relativo ai lavori di costruzione di un'abitazione e di un laboratorio orafa;
- ⇒ Concessione edilizia prot. n. 1256 del 10/02/1988 inerente i lavori di ampliamento interrato e modifica di fabbricato urbano;
- ⇒ Concessione edilizia in variante alla C.E. n. 136 del 02/09/1988;
- ⇒ Autorizzazione edilizia n. A97/13, Reg. 78 del 02/09/1997 inerente i lavori di installazione di un deposito GPL.

Conformità urbanistico-edilizia.

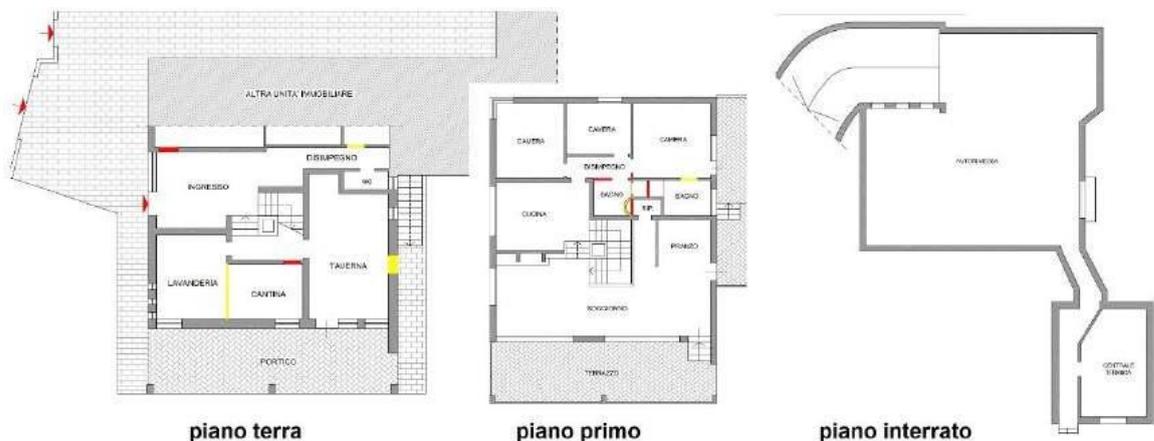
In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 369 sub 2 e sub 4 così come realizzato presenta, rispetto quanto assentito dall'UTC del comune di Trissino VI, delle difformità.

In particolare, al piano terra l'esperto ha riscontrato la chiusura di una porta nell'ingresso di comunicazione con il sub 3 e l'apertura di una porta nel disimpegno, sempre di comunicazione con il sub 3.

L'estensione del locale lavanderia occupando l'intera cantina mediante la demolizione della parete divisoria di separazione e la chiusura della porta dell'ex locale cantina di comunicazione con il vano scala.

L'apertura di una porta esterna nel locale taverna sul lato est del fabbricato.

Al piano primo è stato ricavato un secondo bagno mediante modifiche alla muratura divisoria del locale disimpegno e ripostiglio con relativa chiusura ed apertura di nuove porte. Di fatto si ravvisano modifiche distributive interne e delle forometrie esterne.



Le difformità possono essere sanate mediante presentazione di istanza S.C.I.A. in sanatoria il cui costo delle spese tecniche comprensive di sanzioni e diritti comunali



Studio di Architettura dr.arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

ammontano a c.a euro 3.900,00.

7. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di stima all'atto del sopralluogo è risultata **OCCUPATA** dal sig. --- omissis --- nato a TRISSINO (VI) il --- omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, legale rappresentante della soc. --- OMISSIS ---, e dalla coniuge sig.ra --- omissis ---, nata a TRISSINO (VI) il --- omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, comproprietaria con il sig. --- omissis --- della quota di proprietà di 1./2 del terreno di cui alla particella 371.

Titolo di occupazione: proprietario
Locazione: no.
Comodato: no.
Assegnazione al coniuge: no.
Affitto azienda: no.
Sine titolo: no.
Opponibilità: no.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Parti comuni e pertinenze: All'unità immobiliare oggetto di stima compete una quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C relativamente alla corte di cui alla particella 369 sub 1 comune a tutti i sub.

Fondo patrimoniale: no
Usufrutto, uso, abitazione: no.
Servitù: no.
Convenzioni edilizie: no.
Vincoli storico artistici: no.
Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si.
Vincolo idrogeologico: no.
Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.
Prelazione agraria: no
Regolamento condominiale: no.

9. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

Spese di gestione dell'immobile.

All'esperto non risulta siano mai state contabilizzate delle spese di gestione degli immobili.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

All'esperto non risulta siano presenti spese condominiali arretrate.

Procedimenti giudiziari in corso.

All'esperto non risultano iscritti procedimenti giudiziari in corso.



Studio di **Architettura** dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

10. VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle verifiche condotte dall'esperto non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

11. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle verifiche condotte dall'esperto non risulta che i beni pignorati, siano gravati da censo, livello o uso civico e che vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONE

Del 09/07/2010 - Registro Particolare 3062 Registro Generale 15118 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 111241/19803 del 07/07/2010 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 23.601,58, interessi €-----
A favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. SOCIETA' PER AZIONI CON UNICO SOCIO con sede a PADOVA c.f. 04300140284 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- OMISSIS --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- OMISSIS --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 371.

ISCRIZIONE

Del 09/07/2010 - Registro Particolare 3063 Registro Generale 15118 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 111241/19803 del 07/07/2010 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 29.952,68, interessi €-----
A favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. con sede a PADOVA c.f. 02089931204 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- OMISSIS --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- OMISSIS --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 371.

ISCRIZIONE

Del 09/07/2010 - Registro Particolare 3064 Registro Generale 15118 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 111241/19803 del 07/07/2010 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 22.294,90, interessi €-----
A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A con sede a VERONA c.f. 03689960239 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- OMISSIS --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- OMISSIS --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 371.

ISCRIZIONE

Del 09/07/2010 - Registro Particolare 3065 Registro Generale 15118 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 111241/19803 del 07/07/2010 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 10.724,40, interessi €-----
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a VICENZA c.f. 00204010243 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- OMISSIS --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- OMISSIS --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 371.

ISCRIZIONE

Del 09/07/2010 - Registro Particolare 3066 Registro Generale 15118 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 111241/19803 del 07/07/2010 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 38.195,41, interessi €-----
A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Brendola c.f. 00275710242 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il



Studio di **Architettura** dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

--- omissis --- --- OMISSIS --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nataa Trissino il --- omissis --- cf, --- OMISSIS --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 371.

ISCRIZIONE

Del 09/07/2010 - Registro Particolare 3068 Registro Generale 15118 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 111241/19803 del 09/07/2010 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 37.535,40, interessi €-----
A favore di VENETO BANCA SPA con sede a Montebelluna c.f. 04167010265 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- OMISSIS --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- OMISSIS --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà. Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 371.

ISCRIZIONE

Del 09/07/2010 - Registro Particolare 3067 Registro Generale 15118 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 111241/19803 del 09/07/2010 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 34.255,63, interessi €-----
A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. (SOCIETA' CON UNICO SOCIO con sede a Verona c.f. 03656170960 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- OMISSIS --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- OMISSIS --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 371.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3506 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 156.000, interessi €-----
A favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. SOCIETA' PER AZIONI CON UNICO SOCIO con sede a PADOVA c.f. 04300140284 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.
Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3508 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 147.420, interessi €-----
A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A con sede a VERONA c.f. 03689960239 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- GNT LBN 41A27 L433 W per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.
Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3509 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 70.980, interessi €-----



Studio di Architettura dr.arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a VICENZA c.f. 03689960239 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.

Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3511 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 226.590, interessi €-----

A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A con sede a VERONA c.f. 03656170960 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.

Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3507 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 198.120,00, interessi €-----

A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A con sede a VERONA c.f. 03656170960 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.

Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3512 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 248.300,00, interessi €-----

A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A con sede a VERONA c.f. 03656170960 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.

Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3510 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 252.590, interessi €-----

A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A con sede a VERONA c.f. 03656170960 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.

Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 26/08/2021 - Registro Particolare 3168 Registro Generale 20392 Pubblico ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2612/2021 del 27/04/2022 – IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA.

A favore di BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA COOPERATIVA con sede a VEDELAGO c.f. 00275710242 contro --- OMISSIS --- con sede in Trissino in Via Asiago 7/9 c.f. --- omissis ---

. Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà, immobili censiti al CF al Fg. 19 pc. 1029 sub 1 - 2 – 3, pc. 1037 sub 1, pc. 369 sub 2 – 3 - 4;

e sig. --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota intera di 1/1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI – Quota di 1/2 del diritto di proprietà immobili censiti al CF al Fg. 19 pc. 1029 sub 1 - 2 – 3, pc. 1037 sub 1;

Quota capitale Euro 414.340,34.

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali richiesti dal Giudice delle Esecuzioni indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

In data 15/02/2023 al valutatore veniva conferito dalla SOC. --- OMISSIS --- l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni di proprietà di --- omissis --- in Concordato Preventivo e dei suoi garanti.

In data 17.02.2023 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di TRISSINO per esaminare gli atti amministrativi relativi agli interventi edilizi inerenti ai beni pignorati e unitamente ha altresì richiesto di Certificato di destinazione urbanistica. In data 06.03.2023 l'U.T.C. del Comune di TRISSINO ha consegnato in visione

le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 06.04.2023 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);



Studio di Architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 21.03.2023 ed in data 06/04/2023, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici dei beni;
- Effettuare un rilievo interno degli immobili per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Trissino e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 15/02/2023 al giorno 15/04/2023, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

Nel segmento di mercato associato ai beni da stimare sono stati individuati dei comparabili per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono rilevabili i relativi prezzi di mercato.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti si basa sui seguenti parametri:

<i>Tipologia del Parametro</i>	<i>Definizione</i>	<i>Analisi del parametro di segmentazione del mercato</i>
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Unità immobiliari ubicate in zona residenziale adiacente all'immobile da stimare.



Studio di Architettura dr.arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc)	Compravendite
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie	Residenziale
Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminouvo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Fabbricati su 2/3 livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici residenziale
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 700 €/mq. a 1.100 €/mq. indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente sufficiente/discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 77 aggiudicazioni su 77 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,4 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).



Studio di Architettura dr.arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di € 355.000.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET						
Descrizione sintetica	Trattasi di abitazione unifamiliare con autorimessa interrata e terreno uso giardino direttamente confinante con la corte comune,.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 369 sub 2, sub 4, m.n. 371					
Anno di costr.	Edificio fine anni '70 inizio anni '80					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo B/2 -Residenziale esistente e di completamento					
Identificativi-catastali	Comune di TRISSINO VI – C.F., Fg. 18 mapp. 369 sub 2 – 4 mapp. 371 Via Asiago 7/9					
Destinazione uso	Residenziale					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ SEL	Indice	MQ. COMMER	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	258,20	100%	258,20	Quantitativa
	Sup. Autorimessa	SUP	115,20	50%	57,60	Quantitativa
	Sup. Portico	SUP	38,00	50%	19,00	Quantitativa
	Sup. Terrazza	SUP	74,90	33%	22,50	Quantitativa
	Sup. Accessorio	SUP	19,00	50%	9,50	Quantitativa
	Sup. Corte esclus.	SUP	910,00	10%	91,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				457,80	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili sono ubicati in via Asiago 7/9, nel Comune di Trissino VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di sufficiente accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Fabbricato isolato.					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono sufficienti/discrete, salvo eventuali vizi occulti,					
Tipologia	A blocco					
Saggio di variazione mensile	Dalle informazioni desunte il saggio di variazione del reddito è pari a 0.25 (prevedendo il segno atteso del prezzo marginale positivo, si applicherà il saggio di variazione con segno negativo)					
Numero dei bagni	2					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					



Studio di **Architettura** dr. arch. **Marco Vianello**
 Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
 P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

<p>Assunzioni ed eventuali note esplicative</p>	<p>Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigrometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.</p>
---	--

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. A/2 – A/3) verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 120151

Notaio RIZZI GIOVANNI Data compravendita 04/06/2021

Immobile 1: TRISSINO A/2 – Abitazione, Fg. 19 Par. 845 Via Postale Vecchia n. 7/a.

2 - Atto rep. 46667

Notaio CURRERI GIUSEPPE Data compravendita 16/07/2021

Immobile 2: TRISSINO A/2 – Abitazione, Fg. 19 Par. 847 Via Industria n. 12.

3 - Atto rep. 48124

Notaio CURRERI GIUSEPPE Data compravendita 25/03/2022

Immobile 3: TRISSINO A/2 – Abitazione, Fg. 19 Par. 1330 Via postale vecchia n. 63.

ATTO 1

<p>COMPRAVENDITE (1)</p> <p>Atto 120151 del Notaio RIZZI GIOVANNI del 04/06/2021</p> <p>Dottaggio</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Comune:</td><td>TRISSINO (VI)</td></tr> <tr><td>Dati catastali:</td><td>Fg. 19 Par. 845</td></tr> <tr><td>Subalterno:</td><td>4</td></tr> <tr><td>Superficie Totale:</td><td>153 m²</td></tr> <tr><td>Superficie Totale sezione proc. scoperta:</td><td>109 m²</td></tr> <tr><td>Periodo:</td><td>06/04/2021 - 15/04/2021</td></tr> <tr><td>Categoria / Qualità:</td><td>A 2 - Abitazioni & tipo civile</td></tr> <tr><td>Classe:</td><td>05</td></tr> <tr><td>Consistenza:</td><td>8,50 vani</td></tr> <tr><td>Rendita:</td><td>724,33 Euro</td></tr> <tr><td>Via:</td><td>VIA POSTALE VECCHIA</td></tr> <tr><td>Chiuso:</td><td>7/A</td></tr> <tr><td>Piani:</td><td>51-7 - 1</td></tr> </table>	Comune:	TRISSINO (VI)	Dati catastali:	Fg. 19 Par. 845	Subalterno:	4	Superficie Totale:	153 m ²	Superficie Totale sezione proc. scoperta:	109 m ²	Periodo:	06/04/2021 - 15/04/2021	Categoria / Qualità:	A 2 - Abitazioni & tipo civile	Classe:	05	Consistenza:	8,50 vani	Rendita:	724,33 Euro	Via:	VIA POSTALE VECCHIA	Chiuso:	7/A	Piani:	51-7 - 1
Comune:	TRISSINO (VI)																										
Dati catastali:	Fg. 19 Par. 845																										
Subalterno:	4																										
Superficie Totale:	153 m ²																										
Superficie Totale sezione proc. scoperta:	109 m ²																										
Periodo:	06/04/2021 - 15/04/2021																										
Categoria / Qualità:	A 2 - Abitazioni & tipo civile																										
Classe:	05																										
Consistenza:	8,50 vani																										
Rendita:	724,33 Euro																										
Via:	VIA POSTALE VECCHIA																										
Chiuso:	7/A																										
Piani:	51-7 - 1																										

IMMOBILE 1	Unità A
-------------------	----------------



Studio di Architettura dr.arch. **Marco Vianello**
 Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
 P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Abitazione al P1 con magazzino.		
Stato	Usato anno 1972 in sufficienti condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	115,00
	Balcone	BAL	52,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	6,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	55,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza	Da banca dati Stimatrix		
Data	04/06/2021		
N° bagni	2		
A.P.E.	Classe G		
Prezzo	€ 130.000		

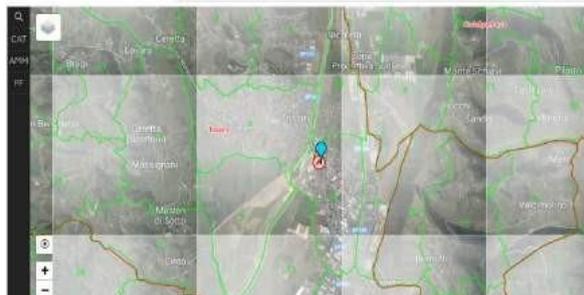
ATTO 2

COMPRAVENDITE (1)

Atto 46667 del Notaio
 CURRERI GIUSEPPE
 del 16/07/2021

[Dettaglio](#)

Censito TRUSSARDI (VI)
 Cati catastali Fg.14 Rac847
 Subalterno 48
 Superficie Totale 275 m²
 Superficie Totale escluse aree scoperte 196 m²
 Periodo 06/04/2021 - 19/04/2021
 Categoria / Qualità A2 - Abitazioni di tipo civile
 Classe D6
 Contrattato 7,00 vani
 Rendita 784,96 Euro
 Via VIALE DELL'INDUSTRIA
 Classe 12
 Vani 1-2



STREET VIEW



IMMOBILE 2	Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Tipologia	Abitazione al P1 e P2 con autorimessa e cantina		
Stato	Usato anno 1973 in sufficiente condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ.
	Sup. principale	SUP	132,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	15,00
	Garage	GAR	22,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	16/07/2021		
A.P.E.	Classe G		
N° bagni	2		
Prezzo convenuto	€ 155.000		

ATTO 3

COMPRAVENDITE (3)	Comune	TRESEBIO (VI)
Atto 22671 del Notaio FACCHIN RENATO del 18/10/2018	Dati catastali	Fg. 15 Piac. 330
Dettaglio	Subalterno	31
Atto 23871 del Notaio FACCHIN RENATO del 18/10/2018	Superficie Totale	110 mq
Dettaglio	Superficie Totale escluso aree sottoposte	98 mq
Atto 48124 del Notaio CURRERI GIUSEPPE del 25/03/2022	Periodo	06/04/2022 - 16/04/2022
Dettaglio	Categoria / Qualità	A 2 - Abitazioni di tipo civile
	Classe	G5
	Consistenza	5,50 vani
	Rendita	468,68 Euro
	Via	VIA POSTALE VECCHIA
	Civico	63
	Plan	T



IMMOBILE 3	Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/2



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Tipologia	Abitazione al PT con autorimessa e cantina		
Stato	Usato anno 2010 in buone condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ.
	Sup. principale	SUP	118,00
	Balconi	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	INT	28,00
	Garage	GAR	25,00
	Superficie esterna	SUE	0,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	25/03/2022		
APE	Classe C		
N° bagni	2		
Prezzo convenuto	€ 244.000		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (residenziale), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi. 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". Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle 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 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 10750 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.



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- I pilastri/colonne interne;
- Lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- Eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- Gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (loc. accessori, cantine, terrazze, aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	130.000,00	155.000,00	244.000,00	€
Data (mesi)	04/06/2021	16/07/2021	25/03/2022	30/06/2023
Superficie principale (m ²) SEL	115,00	132,00	118,00	258,20
Terrazza (m ²)	52,50	0,00	0,00	74,90
Accessori (m2)	6,00	15,00	28,00	38,00
Superficie esterna	55	0,00	0	910,00
Autorimessa	0,00	22,00	25,00	115,20
Stato di manutenzione (n)	0	0	3	2
Bagni (n)	2	2	2	3
Classe energetica (0-1)	0	0	5	0
Sup. commerciale	140,83	150,50	144,50	457,80

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	3%
Rapporto mercantile dei balconi	33%
Mansarda - Sottotetto	33%

Solo l'utilizzo dell'alto comparandito può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Cantine – Depositi – C.t. - Portico	50%
Superficie esterna	10%
Autorimessa	50%

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 325,00	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 387,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 610,00	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 943,23	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.174,24	Euro/m2	€ 943,23
Prezzo sup. princ. A	€ 2.392,16	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 94,32	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 471,61	Euro/m2	
Autorimessa	€ 471,61	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 38.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 15.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 8.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SE L
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 130.000,00		€ 155.000,00		€ 244.000,00	-
Data (mesi)	25,2	€ 8.190,00	23,8	€ 9.222,50	15,4	€ 9.394,00	30/06/2023
Superficie principale (m ²)	115	€ 135.069,83	132	€ 119.035,01	118	€ 132.240,16	258,2
Terrazza (m ²)	52,5	€ 6.972,32	0	€ 23.313,69	0	€ 23.313,69	74,9
Accessori(m ²)	6	€ 3.018,32	15	€ 2.169,42	28	€ 943,23	38
Superficie esterna	55	€ 80.645,75	0	€ 85.833,48	0	€ 85.833,48	910
Autorimessa (m2)	0	€ 54.329,77	22	€ 43.954,29	25	€ 42.539,45	115,2
Stato di manutenzione (n)	0	€ 38.000,00	0	€ 38.000,00	2	-€ 38.000,00	1
Bagni (n)	2	€ 15.000,00	2	€ 15.000,00	2	€ 15.000,00	3
Classe energetica	0	€ 0,00	0	€ 0,00	5	-€ 25.000,00	0
Prezzi corretti		€ 471.225,99		€ 491.528,40		€ 490.264,02	

Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,3%	€ 484.339,47
--	---------------------

STIMA VALORE IMMOBILI	
VALORE Subject	€ 484.339,47



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 72.650,92
Riduzione per spese tecniche e diritti di regolarizzazione catastale delle unità immobiliari pignorate per aggiornamento della planimetria.	€ 1.600,00
Riduzione per spese tecniche, sanzioni e diritti di segreteria per la regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare mediante istanza di S.C.I.A. in sanatoria.	€ 3.900,00
TOTALE	€ 406.188,55
PREZZO BASE D'ASTA arrotondato	€ 406.000,00

Euro Quattrocentoseimila/00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi sufficiente poiché trattasi abitazione unifamiliare in ambito urbanistico consolidato nelle immediate vicinanze con le aree di centro urbano.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:

- Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

Vicenza li, 11/04/2023

L'Esperto
Arch. Marco Vianello



LOTTO N. 2



Studio di Architettura dr.arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via Asiago al civico 7/9, nel Comune Trissino VI, censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 18:

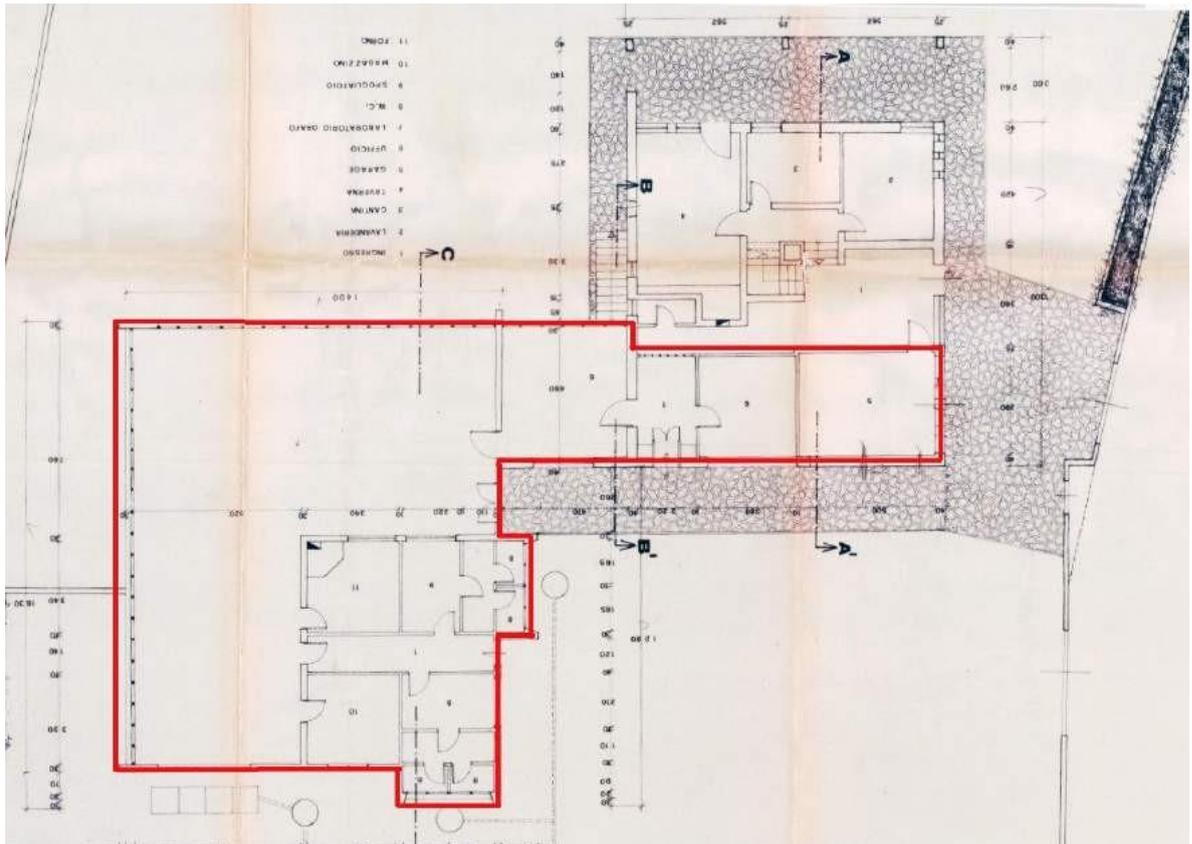
1. Mapp. 369 sub 3, Cat. C/3 (Laboratorio), Classe 2, Consistenza 288 mq, Rendita Euro 475,97;

Confinato a NESO - nord: mapp. 369 sub 1; ad Est: mapp. 369 sub 1; a Sud: mapp. 369 sub 1; ad Ovest: mapp. 369 sub 1, mapp. 369 sub; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Soc:

⇒ --- **OMISSIS** --- Sede in TRISSINO (VI) P. Iva --- omissis ---;

3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Pianta del laboratorio artigianale

Trattasi di un laboratorio artigianale adibito ad attività di oreficeria posto al piano terreno di un edificio composto da due livelli fuori terra con area scoperta comune con l'annesso ambito adibito a civile abitazione.



Studio di Architettura dr.arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Il laboratorio, avente accesso pedonale e carrabile direttamente dalla via pubblica, si compone di un ingresso, un servizio igienico, una zona uffici con 3 locali rispettivamente per la segreteria, l'amministrazione e la sala riunioni, un ampio laboratorio con due locali spogliatoi con relativi servizi igienici, una mensa e la zona forno con adiacente il magazzino. Alla data del sopralluogo i locali artigianali sono risultati occupati dalla soc. --- OMISSIS ---, la quale svolge la propria attività lavorativa.

L'immobile, risalenti alla fine degli anni '70, primi anni '80, si presenta in un sufficiente stato di conservazione ed allo stato attuale non necessita di alcun intervento di urgente manutenzione.

L'ambito urbanistico in cui risulta ricompreso l'immobile ad uso produttivo di cui alla particella 369 sub 3, ricade nella destinazione Z.T.O. B2, residenziale esistente e di completamento, ed è sottoposto al vincolo ambientale e parte al vincolo di rispetto fluviale. Si riportano di seguito le principali caratteristiche qualitative delle componenti edilizie e degli impianti dell'immobile pignorato.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
<i>Strutture verticali</i>	Pilastrini in c.a.	n.d.	n.d.
<i>Impalcati</i>	Solai in latero cemento	Discreta	Discreta
<i>Copertura</i>	A falde in latero cemento	Discreta	Discreta
<i>Manto di copertura</i>	Tegole	Sufficiente	Sufficiente
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco tinteggiato	Sufficiente	Sufficiente
<i>Finiture interne</i>	Intonaco –ceramiche nei Bagni	Sufficiente	Sufficiente
<i>Pavimenti</i>	Piastrelle ceramica	Scarsa	Scarsa
<i>Pavimentaz. esterna</i>	Betonelle di cemento	Scarsa	Scarsa
<i>Pavimenti bagni</i>	In piastrelle di ceramica	Scarsa	Scarsa
<i>Serramenti esterni</i>	In alluminio	Sufficiente	Sufficiente
<i>Serramenti interni</i>	Legno tamburato	Sufficiente	Sufficiente
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Alluminio e vetro	Sufficiente	Sufficiente
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia/a vista	Da verificare	Da verificare
<i>Impianto termico</i>	Radiatori	Da verificare	Da verificare
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sottotraccia con alimentazione diretta	Da verificare	Da verificare



Studio di **Architettura** dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS



Vista dell'ingresso pedonale e carrabile



Vista della corte comune



Vista dell'ingresso del laboratorio lato est



Vista del laboreatorio lato est



Vista del laboratorio lato nord



Vista dell'ufficio



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS



Vista dell'ufficio



Vista del laboratorio



Vista del laboratorio



Vista del locale mensa



Vista dello spogliatoio



Vista del locale forno



Studio di Architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>U. m.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coef.</i>	<i>U.m.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Laboratorio artigianale	mq	322,50	1,00	mq	322,50
TOTALE				mq	322,50

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente sufficiente alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

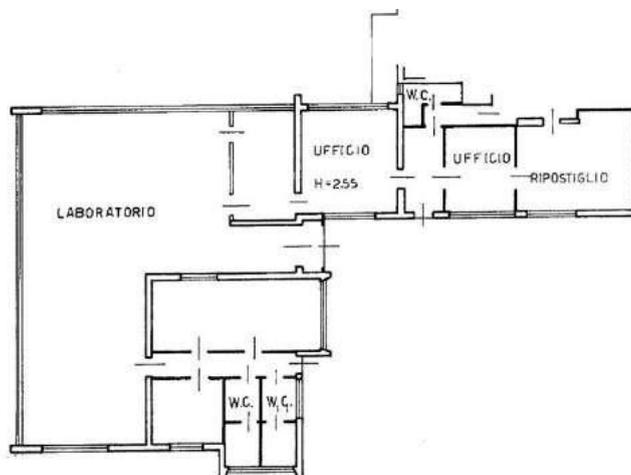
Certificazione energetica.

In assenza dell'A.P.E. l'esperto ha provveduto ad effettuare l'iscrizione al Circe dell'impianto ed alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica simulata con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa Fg. 18 - 19



Planimetria particella 369 sub 3

Storia catastale del bene.

Gli immobili pignorati, così come risultano dalle visure catastali allegate, corrispondono ai seguenti dati identificativi:

- Laboratorio** – Comune di Trissino VI Via Asiago 7/9, catasto fabbricati, Mapp. 369 sub 3, Cat. C/3 (Laboratorio), Classe 2, Consistenza 288 mq, Rendita Euro 475,97;

Intestazione.



Studio di Architettura dr.arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Soc:

⇒ --- **OMISSIS** --- Sede in TRISSINO (VI) P. Iva --- omissis ---;

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alla seguente scheda derivante da COSTITUZIONE del 05/12/1988 in atti dal 23/05/1998 (n. 15347/1988) ha subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 369 sub 3

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Particella;
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 09/09/2016 Pratica n. VI0095552 in atti dal 09/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 34023.1/2016).

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 369 sub 3 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 05.12.1988 depositata all'AE di Vicenza e redatta dal geom. Massimiliano Piana, delle difformità.

In particolare, l'esperto ha riscontrato diffuse modifiche nei locali interni, sia distributive con demolizione e/o ricostruzione di divisori, che di chiusura ed apertura di porte.

Anche all'esterno sono presenti diverse modifiche forometriche e la costruzione sul lato est di un locale per il ricovero di bombole.

Le difformità possono essere sanate mediante aggiornamento della planimetria catastale il cui costo delle spese tecniche comprensive di diritti catastali ammontano a c.a euro 800,00.

Confini.

- **Mapp. 369 sub 3, Cat. C/3 (Laboratorio)**

Confinato a NESO - nord: mapp. 369 sub 1; ad Est: mapp. 369 sub 1; a Sud: mapp. 369 sub 1; ad Ovest: mapp. 369 sub 1, mapp. 369 sub; (salvo più precisi);

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I beni siti in Trissino, censiti al catasto Fabbricati di detto comune al foglio 18, particella 369 sub 3, sono pervenuti al sig. --- omissis ---, nato a TRISSINO (VI) il --- omissis --- cod. fisc. --- OMISSIS --- e alla sig.ra --- omissis --- nata a TRISSINO (VI) il --- omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---, per la quota di 1./2 ciascuno in piena proprietà a seguito di utilizzazione edificatoria dell'area acquisita in forza di atto di compravendita del 19/12/1973, rep. n. 105.256 del Notaio LUCIANO RIZZI, registrato a Vicenza in data 28/12/1973 ai nn. 13323/10600.



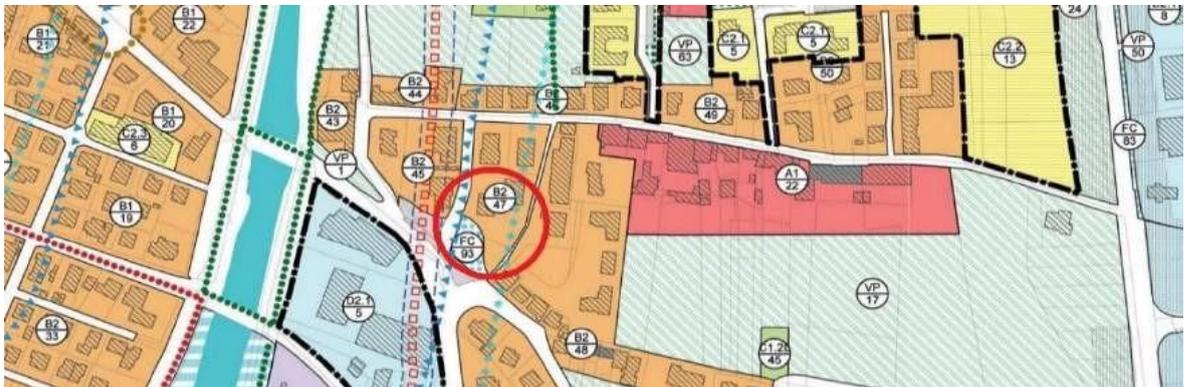
Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Detti beni sono stati conferiti alla soc. --- OMISSIS --- in forza di atto di conferimento immobiliare a titolo di versamento soci in conto capitale del 30/06/2010 del Notaio RIZZI GIOVANNI di Vicenza, Repertorio n. 111206, trascritto a Vicenza il 09/07/2010 ai nn. 15117 RG e 9883 RP, per la quota indivisa di 1./2 ciascuno dai sig.ri --- omissis ---, nato a TRISSINO (VI) il --- omissis --- cod. fisc. --- OMISSIS --- e --- omissis --- nata a TRISSINO (VI) il --- omissis ---, cod. fisc. --- OMISSIS ---.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Trissino VI

L'ambito urbanistico in cui risultano ricompresi gli immobili ad uso residenziale/artigianale, di cui alla particella 369, ricadono parte nella destinazione Z.T.O. B2, residenziale esistente e di completamento, parte nella ZTO - FC, aree per attrezzature a parco, gioco e sport – standard.

I suddetti immobili sono, inoltre, rispettivamente sottoposti ai seguenti vincoli:

- parte vincolo ambientale;
- parte vincolo ambientale e parte rispetto fluviale.

Per maggiori dettagli si veda il CDU allegato.

Titoli edilizi.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Trissino VI sono state reperite le seguenti pratiche edilizie e/o titoli abilitativi riferiti al suddetto immobile.

- Concessione edilizia n. 1028 del 24/04/1977 inerente i lavori di costruzione di un'abitazione e di un laboratorio orafa;
- Autorizzazione edilizia n. 703, prot. 3709 del 07/06/1984 inerente i lavori di esecuzione di una muretta di recinzione;
- Certificato di Agibilità n. 1289 del 29/04/1987 relativo ai lavori di costruzione di



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

un'abitazione e di un laboratorio orafa;

- Concessione edilizia prot. n. 1256 del 10/02/1988 inerente i lavori di ampliamento interrato e modifica di fabbricato urbano;
- Concessione edilizia in variante alla C.E. n. 136 del 02/09/1988;
- Autorizzazione edilizia n. A97/13, Reg. 78 del 02/09/1997 inerente i lavori di installazione di un deposito GPL.

Conformità urbanistico-edilizia.

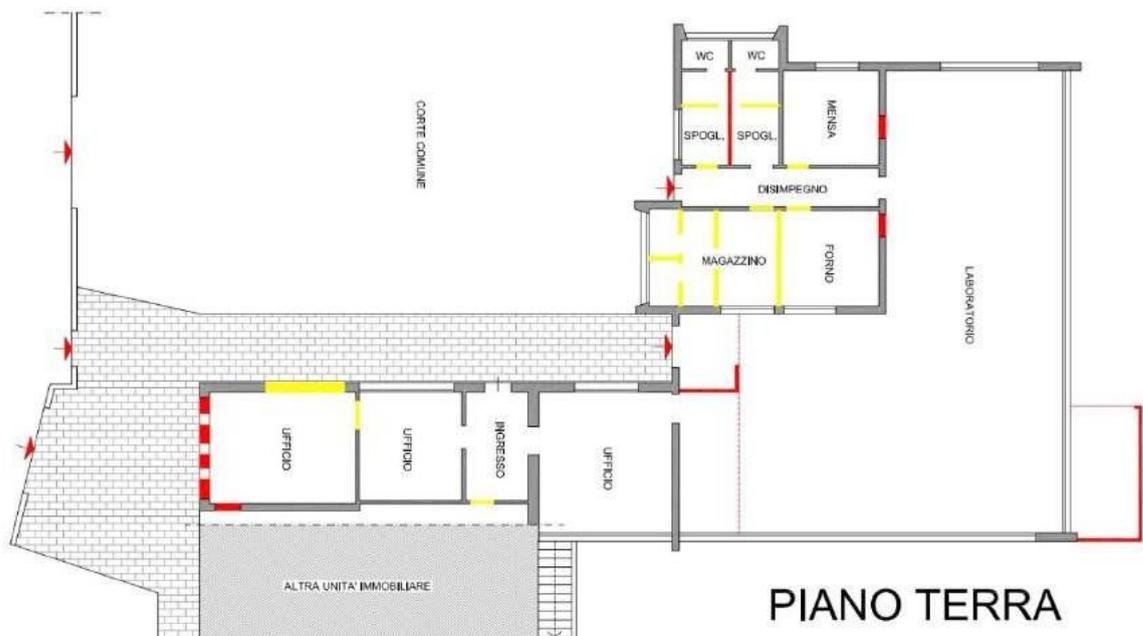
In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 369 sub 3 così come realizzato presenta, rispetto quanto assentito dall'UTC del comune di Trissino VI, delle difformità.

In particolare, l'esperto ha riscontrato diffuse modifiche nei locali interni, sia distributive con demolizione e/o ricostruzione di divisori, che di chiusura ed apertura di porte.

Anche all'esterno sono presenti diverse modifiche forometriche e la costruzione sul lato est di un locale per il ricovero di bombole.

Di fatto si ravvisano modifiche distributive interne e delle forometrie esterne.

Le difformità possono essere sanate mediante presentazione di istanza S.C.I.A. in sanatoria il cui costo delle spese tecniche comprensive di sanzioni e diritti comunali ammontano a c.a euro 2.500,00.



Pianta del laboratorio



Studio di Architettura dr.arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

7. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di stima uso laboratorio alla data del sopralluogo è risultata **OCCUPATA** dalla soc. --- OMISSIS --- la quale vi svolge l'attività orafa.

Titolo di occupazione: proprietario
Locazione: no.
Comodato: no.
Assegnazione al coniuge: no.
Affitto azienda: no.
Sine titolo: no.
Opponibilità: no.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Parti comuni e pertinenze: All'unità immobiliare oggetto di stima compete una quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. relativamente alla corte di cui alla particella 369 sub 1 comune a tutti i sub.

Fondo patrimoniale: no
Usufrutto, uso, abitazione: no.
Servitù: no.
Convenzioni edilizie: no.
Vincoli storico artistici: no.
Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si.
Vincolo idrogeologico: no.
Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.
Prelazione agraria: no
Regolamento condominiale: no.

9. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

Spese di gestione dell'immobile.

All'esperto non risulta siano mai state contabilizzate delle spese di gestione degli immobili.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

All'esperto non risulta siano presenti spese condominiali arretrate.

Procedimenti giudiziari in corso.

All'esperto non risultano iscritti procedimenti giudiziari in corso.

10. VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle verifiche condotte dall'esperto non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

11. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO



Studio di Architettura dr.arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Dalle verifiche condotte dall'esperto non risulta che i beni pignorati, siano gravati da censo, livello o uso civico e che vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3506 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 156.000, interessi €-----
A favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. SOCIETA' PER AZIONI CON UNICO SOCIO con sede a PADOVA c.f. 04300140284 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.
Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3508 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 147.420, interessi €-----
A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A con sede a VERONA c.f. 03689960239 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.
Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3509 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 70.980, interessi €-----
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a VICENZA c.f. 03689960239 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.
Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3511 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 226.590, interessi €-----
A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A con sede a VERONA c.f. 03656170960 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.
Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE



Studio di Architettura dr.arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3507 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 198.120,00, interessi €-----
A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A con sede a VERONA c.f. 03656170960 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.
Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritti di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3512 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 248.300,00, interessi €-----
A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A con sede a VERONA c.f. 03656170960 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.
Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritti di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3510 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 252.590, interessi €-----
A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A con sede a VERONA c.f. 03656170960 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.
Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritti di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 26/08/2021 - Registro Particolare 3168 Registro Generale 20392 Pubblico ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2612/2021 del 27/04/2022 – IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA.
A favore di BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA COOPERATIVA con sede a VEDELAGO c.f. 00275710242 contro --- OMISSIS --- con sede in Trissino in Via Asiago 7/9 c.f. --- omissis ---
. Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà, immobili censiti al CF al Fg. 19 pc. 1029 sub 1 - 2 – 3, pc. 1037 sub 1, pc. 369 sub 2 – 3 - 4;
e sig. --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI – Quota di 1/2 del diritto di proprietà immobili censiti al CF al Fg. 19 pc. 1029 sub 1 - 2 – 3, pc. 1037 sub 1;
Quota capitale Euro 414.340,34.

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.



Studio di Architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali richiesti dal Giudice delle Esecuzioni indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

In data 15/02/2023 al valutatore veniva conferito dalla SOC. --- OMISSIS --- l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni di proprietà di --- omissis --- in Concordato Preventivo e dei suoi garanti.

In data 17.02.2023 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di TRISSINO per esaminare gli atti amministrativi relativi agli interventi edilizi inerenti ai beni pignorati e unitamente ha altresì richiesto di Certificato di destinazione urbanistica. In data 06.03.2023 l'U.T.C. del Comune di TRISSINO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 06.04.2023 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 21.03.2023 ed in data 06/04/2023, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici dei beni;
- Effettuare un rilievo interno degli immobili per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Trissino e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 15/02/2023 al giorno 15/04/2023, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

Nel segmento di mercato associato ai beni da stimare sono stati individuati dei comparabili per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono rilevabili i relativi prezzi di mercato. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti si basa sui seguenti parametri:

Tipologia del Parametro	Definizione	Analisi del parametro di segmentazione del mercato
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Unità immobiliari ubicate in zona residenziale adiacente all'immobile da stimare.
Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc)	Compravendite
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie	Laboratorio artigianale
Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminouovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Fabbricati su 1/2 livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici produttivi
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 600 €/mq. a 1.050 €/mq. indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile



Studio di Architettura dr.arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattava	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti
-------------------------	---	--

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente sufficiente/discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 12 aggiudicazioni su 12 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,4 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di € 178.000.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET						
Descrizione sintetica	Trattasi di laboratorio artigianale adibito ad attività orafa,.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 369 sub 3					
Anno di costr.	Edificio fine anni '70 inizio anni '80					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo B/2 -Residenziale esistente e di completamento					
Identificativi-catastali	Comune di TRISSINO VI – C.F., Fg. 18 mapp. 369 sub 3 Via Asiago 7/9					
Destinazione uso	Laboratorio artigianale					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo	MQ SEL	Indice	MQ. COMMER	Tipo caratteristica	
	Sup. Principale	SUP	322,50	100%	322,50	Quantitativa
	Totale sup. commerciale			322,50	Mq.	
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili sono ubicati in via Asiago 7/9, nel Comune di Trissino VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di sufficiente accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Fabbricato isolato.					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono sufficienti/discrete, salvo eventuali vizi occulti,					



Studio di Architettura dr.arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Tipologia	A piastra
Saggio di variazione mensile	Dalle informazioni desunte il saggio di variazione del reddito è pari a 0.25 (prevedendo il segno atteso del prezzo marginale positivo, si applicherà il saggio di variazione con segno negativo)
Numero dei bagni	2
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.
Fase di mercato	Recessione
Filtering	Down
Metodo si Stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/3) verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 120227

Notaio RIZZI GIOVANNI Data compravendita 07/07/2021

Immobilie 1: TRISSINO C/3 – Laboratorio, Fg. 19 Par. 1044 Via del Lavoro n. 47.

2 - Atto rep. 3304

Notaio DILIBERTO FABRIZIO Data compravendita 09/03/2022

Immobilie 2: TRISSINO C/1 – Negozio-bottega, Fg. 19 Par. 296 Via Vicenza snc.

3 - Atto rep. 3923

Notaio STAGNOTTO ELISA Data compravendita 21/12/2020

Immobilie 3: TRISSINO C/3 – Laboratorio, Fg. 19 Par. 1330 Via Pranovi n. 83.

Solo chi utilizza dati di vero compravendite può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

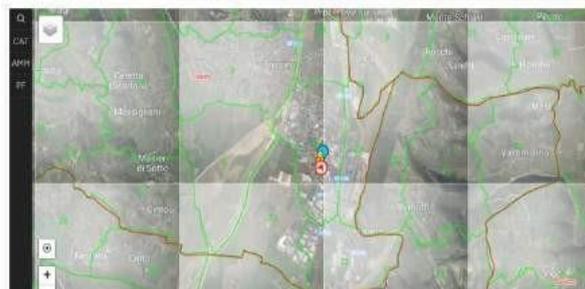


Studio di **Architettura** dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

ATTO 1

COMPRAVENDITE (1)	Comune	TRUSSARDI (VI)
Atto 120227 del Notario REZZI GIOVANNI del 07/07/2021	Dati catastali	Fg.19-Pk.1044
Deftaggio	Subalterno	15
	Superficie Totale	212 m²
	Superficie Totale escluso area coperta	211 m²
	Periodo	06/04/2023 - 19/04/2023
	Categoria / Qualità	C/3 - Laboratori per arti e mestieri
	Classe	02
	Consistenza	192,00 mq.
	Moneta	317,31 Euro
	Via	VIA DEL LAVORO
	Unità	47
	Piani	1



IMMOBILE 1		Unità A	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile produttivo Cat. C/3		
Tipologia	Laboratorio artigianale al P1.		
Stato	Usato anno 1991 in sufficienti condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	192,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/07/2021		
N° bagni	2		
A.P.E.	Classe F		
Prezzo	€ 75.000		

ATTO 2

Solo chi utilizza dati di vero compravendite, può produrre valutazioni conformi agli standard

2023
SE CERTIFICA CHE
MARCO VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Studio di **Architettura** dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

Probabilità Intestati

COMPRAVENDITE (1)

Atto 3304 del Notaio
DILIBERTO FABRIZIO
del 09/03/2022

[Visualizza](#)

DATI IMMOBILE

Dopo la verifica, nei dati dell'immobile saranno disponibili il **subterreno** e la **superficie** (ove disponibili).

Comune: TRESSANO (VI)
Lotti catastali: Fg. 19 Pa. 236
Subalterno: 15
Superficie totale: 236 mq
Superficie Totale
aree aree scoperte
Periodo: 09/04/2023 - 19/04/2021
Categoria / Usabilità: C.3 - Laboratori per arti e mestieri
Classe: 01
Consistenza: 209,00 mq
Anzietà: 241,44 Euro
Via: VIALE VENEZIA
Piani: S1-T

STREET VIEW

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile Comm. Cat. C/1		
Tipologia	Negozio/bottega al PT		
Stato	Usato anno 2009 in buone condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ.
	Sup. principale	SUP	137,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	0,00
	Garage	GAR	15,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	09/03/2022		
A.P.E.	Classe G		
N° bagni	2		
Prezzo convenuto	€ 100.000		

ATTO 3

Solo chi utilizza dati di serie compravendite può produrre valutazioni conformi agli standard

2023
SE CERTIFICA CHE
MARCO VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Studio di **Architettura** dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

Probabilità Intendati

COMPRAVENDITE (1)

Atto 3923 del Notaio
STAGNOTTO ILISA
del 21/12/2020

[Dettaglio](#)

DATI IMMOBILE

Depo la verifica, nei dati dell'immobile saranno disponibili il **subalterno** e la **superficie** (ove disponibili).

Comune: TRUSSARDO (VI)
Catasto: Pg.22 Pse 183
Soluzione: 1
Superficie Totale: 531 mq
Superficie Totale
estere aree: 531 mq
Sopraelevazione:
Periodo: 06/04/2023 - 06/04/2020
Categorie /
Qualità: C 3 -laboratori per arti e mestieri
Classe: 02
Consistenza: 453,00 mq
Rendita: 246,05 Euro
Via: VIA FRANCHETTI
Clique: 83
Riel: T-1

STREET VIEW

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile produttivo Cat C/3		
Tipologia	laboratorio al PT con autorimessa		
Stato	Usato anno 1970 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ.
	Sup. principale	SUP	412,00
	Balconi	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	INT	28,00
	Garage	GAR	25,00
	Superficie esterna	SUE	0,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	21/12/2020		
APE	Classe C		
N° bagni	2		
Prezzo convenuto	€ 170.000		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (laboratorio), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi. 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". Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle 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 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 10750 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.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- I pilastri/colonne interne;
- Lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- Eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- Gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (loc. accessori, cantine, terrazze, aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI

Solo l'utilizzo dell'atto comparvendite può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPREVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Studio di Architettura dr.arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	75.000,00	100.000,00	170.000,00	€
Data (mesi)	07/07/2021	09/03/2022	21/12/2020	30/06/2023
Superficie principale (m ²) SEL	192,00	137,00	412,00	332,50
Terrazza (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessori (m ²)	0,00	0,00	28,00	0,00
Superficie esterna	0	0,00	0	0,00
Autorimessa	0,00	15,00	25,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	0	0	0	2
Bagni (n)	2	2	2	2
Classe energetica (0-1)	0	5	0	0
Sup. commerciale	192,00	144,50	438,50	332,50

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	3%
Rapporto mercantile dei balconi	33%
Mansarda - Sottotetto	33%
Cantine – Depositi – C.t. - Portico	50%
Superficie esterna	10%
Autorimessa	50%

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 187,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 250,00	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 425,00	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 390,63	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 729,93	Euro/m ²	€ 412,62
Prezzo sup. princ. A	€ 412,62	Euro/m ²	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 128,91	Euro/m ²	
Prezzo Cantina C.t.	€ 195,31	Euro/m ²	
Autorimessa	€ 195,31	Euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 60.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 15.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 8.000,00	da 0 a 1	
TABELLA DEI PREZZI CORRETTI			
Contratto			



Studio di Architettura dr.arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Prezzo di mercato e caratteristica		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SE L
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 75.000,00		€ 100.000,00		€ 170.000,00	-
Data (mesi)	24,1	€ 4.518,75	15,9	€ 3.983,33	30,7	€ 13.047,50	30/06/2023
Superficie principale (m ²)	192	€ 54.882,81	137	€ 76.367,19	412	-€ 31.054,69	332,5
Terrazza (m ²)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Accessori(m ²)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	28	-€ 1.093,75	0
Superficie esterna giardino	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m2)	0	€ 0,00	15	-€ 2.929,69	25	-€ 4.882,81	0
Stato di manutenzione (n)	0	€ 120.000,00	0	€ 120.000,00	0	€ 120.000,00	2
Bagni (n)	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2
Classe energetica	0	€ 0,00	5	-€ 40.000,00	0	€ 0,00	0
Prezzi corretti		€ 254.401,56		€ 257.420,83		€ 266.016,25	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,6%						€ 259.279,55	

STIMA VALORE IMMOBILI

VALORE Subject	€ 259.279,55
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 38.891,93
Riduzione per spese tecniche e diritti di regolarizzazione catastale delle unità immobiliari pignorate per aggiornamento della planimetria.	€ 800,00
Riduzione per spese tecniche, sanzioni e diritti di segreteria per la regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare mediante istanza di S.C.I.A. in sanatoria.	€ 2.500,00
TOTALE	€ 217.087,62
PREZZO BASE D'ASTA arrotondato	€ 217.000,00

Euro Duecentodiciassettemila/00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi sufficiente



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

poiché trattasi di laboratorio artigianale in ambito urbanistico consolidato nelle immediate vicinanze con le aree di centro urbano.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:

- d. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- e. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- f. Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

Vicenza li, 11/04/2023

L'Esperto
Arch. Marco Vianello



LOTTO N. 3

Diritto:

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

•

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studio di Architettura dr.arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

Le seguenti unità immobiliari site in Via Oltreagno di Sotto al civico 20, nel Comune Trissino VI, censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 19:

1. Mapp. 1029 sub 2, Cat. A/3 (Abitazione), Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 600,38;

Confinata a NESO - nord: strada comunale; ad Est: mapp. 1037 sub 1, mapp. 1029 sub 3; a Sud: mapp. 1029 sub 1; ad Ovest: mapp. 1100; (salvo più precisi);

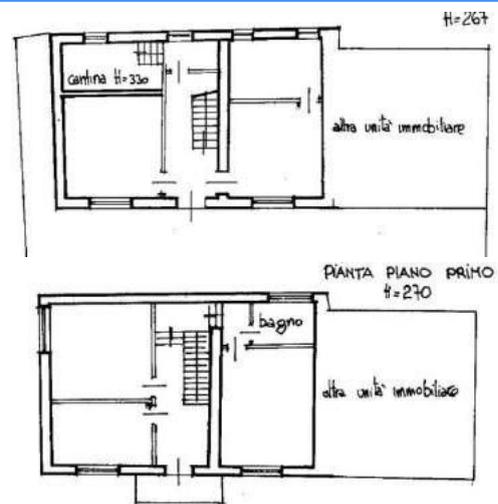
Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Soc:

⇒ --- **OMISSIS** --- Sede in TRISSINO (VI) P. Iva --- omissis ---;

3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Estratto mappa part 1029



Planimetria catastale m.n. 1029 sub 2

Trattasi di un'abitazione unifamiliare sviluppata su due livelli fuori terra avente accesso pedonale dalla via pubblica attraverso la corte comune di cui al m.n. 1029 sub 1 servente anche il m.n. 1037 sub 2.

L'abitazione si compone al piano terreno da un locale ingresso, un soggiorno, una cucina, una sala da pranzo ed una cantina.

Mediante una scala interna in muratura si accede al piano primo dove si distribuiscono tre camere da letto, un servizio igienico ed un disimpegno con poggiatesta esterno.

Alla data del sopralluogo l'abitazione è risultata libera ed inutilizzata da diversi anni.

Detto immobile, presumibilmente risalente ai primi anni '60, si presenta in pessimo stato di conservazione e necessita di un intervento di urgente manutenzione.

L'ambito urbanistico in cui risulta ricompreso l'immobile ad uso residenziale, di cui alla particella 1029, ricade nella destinazione Z.T.O. A1 - Centro Storico.

Solo chi utilizza dati di serie comparabile
può produrre valutazioni coerenti agli standard



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Studio di Architettura dr.arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS



Vista dell'immobile residenziale



Vista dell'immobile residenziale



Vista dell'ingresso e della scala



Vista del soggiorno



Vista della cucina



Vista del locale pranzo



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS



Vista della cantina



Vista della camera



Vista della camera



Vista del bagno

Si riportano di seguito le principali caratteristiche qualitative delle componenti edilizie e degli impianti dell'immobile pignorato.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Muratura portante	n.d.	n.d.
Impalcati	Solai in latero cemento	Pessima	Pessima
Copertura	A falde in latero cemento	Pessima	Pessima
Manto di copertura	Tegole	n.d.	n.d.
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Pessima	Pessima



Studio di Architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

<i>Finiture interne</i>	Intonaco –ceramiche nei Bagni	Pessima	Pessima
<i>Pavimenti PT-P1</i>	Pavimentazione in piastrelle ceramica	Pessima	Pessima
<i>Pavimenti bagni</i>	In piastrelle di ceramica	Pessima	Pessima
<i>Scala interna</i>	In marmo	Pessima	Pessima
<i>Serramenti esterni</i>	Legno con vetro singolo	Pessima	Pessima
<i>Serramenti interni</i>	Legno tamburato	Pessima	Pessima
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Legno e vetro	Pessima	Pessima
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia/a vista	Pessima	Pessima
<i>Impianto termico</i>	Radiatori	Pessima	Pessima
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sottotraccia con alimentazione diretta	Pessima	Pessima

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale:

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>U. m.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>U.m.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Abitazione al piano terra e primo	mq	160,50	1,00	mq	160,50
Terrazza	mq	4,20	0,33	mq	1,25
Cantina	mq	19,00	12,50	mq	6,25
TOTALE				mq	168,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente pessimo alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore risultano necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

In particolare, sono presenti importanti infiltrazioni d'acqua alla base delle murature del piano terreno con relativa scrostatura degli intonaci, vistose zone di umidità e muffe nelle camere del piano primo.

Sostanzialmente un degrado generale dovuto allo stato di abbandono in cui versa da tempo l'immobile.

Certificazione energetica.

In assenza dell'A.P.E. l'esperto ha provveduto ad effettuare l'iscrizione al Circe dell'impianto ed alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica simulata con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.



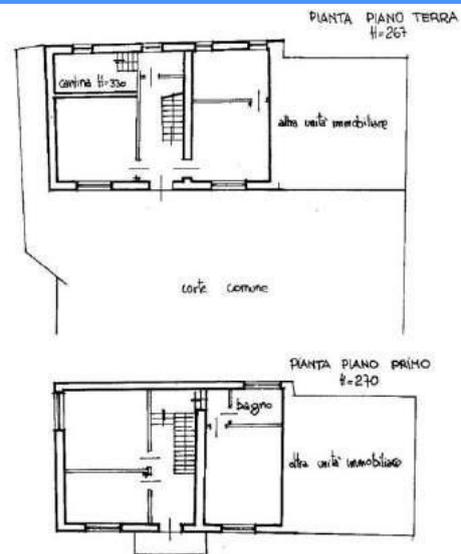
Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa Fg. 19



Planimetria particella 1029 sub 2

Storia catastale del bene.

Gli immobili pignorati, così come risultano dalle visure catastali allegate, corrispondono ai seguenti dati identificativi:

1. **Abitazione** - Comune di Trissino (VI), Via Oltreagno di Sotto n. 20, Catasto Fabbricati, Mapp. 1029 sub 2, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 600,38;

Intestazione.

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Soc:

⇒ --- **OMISSIS** --- Sede in TRISSINO (VI) P. Iva --- omissis ---;

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alla seguente scheda derivante da COSTITUZIONE del 08/11/1994 in atti dal 08/11/1994 (n. B02534.2/1994) ha subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1029 sub 2.

- VARIAZIONE del 08/05/2013 Pratica n. VI0104667 in atti dal 08/05/2013 G.A.F. PIANO INCOERENTE (n. 57794.1/2013);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

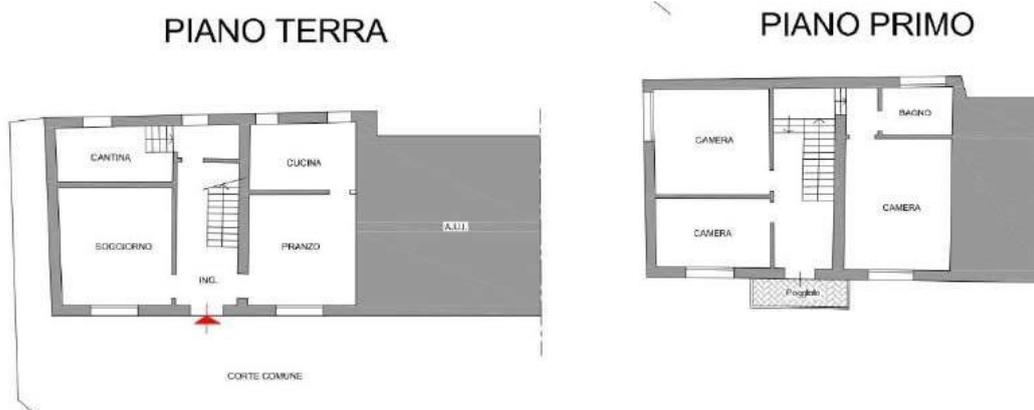
Giudizio di regolarità/Docfa.



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 1029 sub 2 così come realizzato non presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 08.11.1994 depositata all'AE di Vicenza e redatta dal geom. Massimiliano Piana, delle difformità.



Piante piano terra e primo dell'abitazione

Confini.

⇒ **Mapp. 1029 sub 2, Cat. A/3 (Abitazione)**

Confiniate a NESO - nord: strada comunale; ad Est: mapp. 1037 sub 1, mapp. 1029 sub 3; a Sud: mapp. 1029 sub 1; ad Ovest: mapp. 1100; (salvo più precisi);

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I beni siti in Trissino, censiti al catasto Fabbricati di detto comune al foglio 19, particella 1029 sub 2, sono pervenuti al sig. --- omissis ---, nato a TRISSINO (VI) il --- omissis --- cod. fisc. --- OMISSIS --- per la quota intera di 1/1 del diritto di piena proprietà, per a seguito della successione in morte di --- OMISSIS --- OMISSIS ---, deceduto il giorno 08 Dicembre 1966, denuncia di successione registrata a Valdagno al n. 89, Vol. 273 e trascritta a Vicenza in data 08 maggio 1967 ai nn. 3820/3068 e successivo atto divisionale stipulato in data 28 febbraio 1969, n. Rep. 65.586 del Notaio Luciano Rizzi, registrato a Vicenza il 7 marzo 1959 (?) al n. 944 e trascritto a Vicenza in data 28 marzo 1969 ai nn. 3149/2463. Detti beni sono stati conferiti alla soc. --- OMISSIS --- in forza di atto di conferimento immobiliare a titolo di versamento soci in conto capitale del 30/06/2010 del Notaio RIZZI GIOVANNI di Vicenza, Repertorio n. 111206, trascritto a Vicenza il 09/07/2010 ai nn. 15117 RG e 9883 RP, per la quota intera di 1/1 dal sig. --- omissis ---, nato a TRISSINO (VI) il --- omissis --- cod. fisc. --- OMISSIS ---.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Studio di **Architettura** dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Trissino VI

L'ambito urbanistico in cui risulta ricompreso l'immobile ad uso residenziale, di cui alla particella 1029 sub 2 oggetto di stima, ricade parte nella destinazione Z.T.O. A/1 Centro Storico.

Per maggiori dettagli si veda il CDU allegato.

Titoli edilizi.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Trissino VI non sono state reperite pratiche edilizie e/o titoli abilitativi riferiti al suddetto immobile poiché ante 1 settembre 1967, tranne una nota del 24.11.1970, prot. 5110 nella quale in maniera del tutto generica si riporta una autorizzazione ad aprire quattro finestre verso strada nel muro esistente della casa di abitazione.

Conformità urbanistico-edilizia.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio tecnico Comunale di Trissino non sono state riscontrate pratiche edilizie riferite al suddetto immobile ad uso abitativo poiché trattasi di fabbricato edificato in data anteriore al 1 settembre del 1967, pertanto, non è stato possibile procedere con la valutazione della regolarità edilizia.

7. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di stima all'atto del sopralluogo è risultata essere **LIBERA** ed inutilizzata da diversi anni a questa parte.

Titolo di occupazione: no
Locazione: no.
Comodato: no.
Assegnazione al coniuge: no.
Affitto azienda: no.
Sine titolo: no.
Opponibilità: no.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.



Studio di Architettura dr.arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Parti comuni e pertinenze: All'unità immobiliare oggetto di stima compete una quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C relativamente alla corte di cui alla particella 1029 sub 1 comune a tutti i sub.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: A carico delle aree scoperte di cui ai mapp. 1029 sub 1 e 1037 sub 1ed a favore dell'unità immobiliare di cui al mapp. 1037 sub 2, risulta costituita una SERVITU' di passaggio incondizionato per la comunicazione tra il fondo dominante e la via pubblica (Via Oltreaqno di Sotto). La servitù discende dall'atto del 19 maggio 1995 n. 34917 di rep. del Notaio Luciano Rizzi, trascritto ai nn. 7778/5646.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: no.

9. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

Spese di gestione dell'immobile.

All'esperto non risulta siano mai state contabilizzate delle spese di gestione degli immobili.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

All'esperto non risulta siano presenti spese condominiali arretrate.

Procedimenti giudiziari in corso.

All'esperto non risultano iscritti procedimenti giudiziari in corso.

10. VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle verifiche condotte dall'esperto non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

11. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle verifiche condotte dall'esperto non risulta che i beni pignorati, siano gravati da censo, livello o uso civico e che vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Trascrizioni ed iscrizioni.

ISCRIZIONE



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3506 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 156.000, interessi €-----
A favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. SOCIETA' PER AZIONI CON UNICO SOCIO con sede a PADOVA c.f. 04300140284 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.

Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3508 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 147.420, interessi €-----
A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A con sede a VERONA c.f. 03689960239 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.

Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3509 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 70.980, interessi €-----
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a VICENZA c.f. 03689960239 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.

Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3511 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 226.590, interessi €-----
A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A con sede a VERONA c.f. 03656170960 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.

Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3507 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 198.120,00, interessi €-----



Studio di Architettura dr.arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A con sede a VERONA c.f. 03656170960 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.
Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3512 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 248.300,00, interessi €-----
A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A con sede a VERONA c.f. 03656170960 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.
Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3510 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 252.590, interessi €-----
A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A con sede a VERONA c.f. 03656170960 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.
Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 26/08/2021 - Registro Particolare 3168 Registro Generale 20392 Pubblico ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2612/2021 del 27/04/2022 – IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA.
A favore di BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA COOPERATIVA con sede a VEDELAGO c.f. 00275710242 contro --- OMISSIS --- con sede in Trissino in Via Asiago 7/9 c.f. --- omissis ---
. Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà, immobili censiti al CF al Fg. 19 pc. 1029 sub 1 - 2 – 3, pc. 1037 sub 1, pc. 369 sub 2 – 3 - 4;
e sig. --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota intera di 1/1 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI – Quota di 1/2 del diritto di proprietà immobili censiti al CF al Fg. 19 pc. 1029 sub 1 - 2 – 3, pc. 1037 sub 1;
Quota capitale Euro 414.340,34.

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali richiesti dal Giudice delle Esecuzioni indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

In data 15/02/2023 al valutatore veniva conferito dalla SOC. --- OMISSIS --- l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni di proprietà di --- omissis --- in Concordato Preventivo e dei suoi garanti.

In data 17.02.2023 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di TRISSINO per esaminare gli atti amministrativi relativi agli interventi edilizi inerenti ai beni pignorati e unitamente ha altresì richiesto di Certificato di destinazione urbanistica. In data 06.03.2023 l'U.T.C. del Comune di TRISSINO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 06.04.2023 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 21.03.2023 ed in data 06/04/2023, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici dei beni;
- Effettuare un rilievo interno degli immobili per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Trissino e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 15/02/2023 al giorno 15/04/2023, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati



Studio di Architettura dr.arch. **Marco Vianello**
 Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
 P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

in un contratto e resi esecutivi. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

Nel segmento di mercato associato ai beni da stimare sono stati individuati dei comparabili per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono rilevabili i relativi prezzi di mercato. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti si basa sui seguenti parametri:

<i>Tipologia del Parametro</i>	<i>Definizione</i>	<i>Analisi del parametro di segmentazione del mercato</i>
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Unità immobiliari ubicate in zona residenziale adiacente all'immobile da stimare.
Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc)	Compravendite
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie	Residenziale
Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Fabbricati su 2/3 livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici residenziale
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 700 €/mq. a 1.100 €/mq. indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti



Studio di Architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente sufficiente/discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 77 aggiudicazioni su 77 aste, pertanto una media del 100%
- esperienti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,4 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di € 90.000.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET						
Descrizione sintetica	Trattasi di abitazione unifamiliare di due livelli fuori terra.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1029 sub 2.					
Anno di costr.	Edificio ante 01 settembre 1967					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo A/1 Centro Storico					
Identificativi-catastali	Comune di TRISSINO VI – C.F., Fg. 19 mapp. 1029 sub 2 Via Oltregno di Sotto n. 20					
Destinazione uso	Residenziale					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ SEL	Indice	MQ. COMMER	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	160,50	100%	160,50	Quantitativa
	Sup. Terrazza	SUP	4,20	33%	1,25	Quantitativa
	Sup. Cantina	SUP	19,00	50%	6,25	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				168,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili sono ubicati in via Oltregno di Sotto n. 20, nel Comune di Trissino VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di sufficiente accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Fabbricato su Cortina edilizia.					



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono pessime, salvo eventuali vizi occulti,
Tipologia	In linea
Saggio di variazione mensile	Dalle informazioni desunte il saggio di variazione del reddito è pari a 0.25 (prevedendo il segno atteso del prezzo marginale positivo, si applicherà il saggio di variazione con segno negativo)
Numero dei bagni	1
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.
Fase di mercato	Recessione
Filtering	Down
Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigrometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. A/2 – A/3) verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 120151

Notaio RIZZI GIOVANNI Data compravendita 04/06/2021

Immobile 1: TRISSINO A/2 – Abitazione, Fg. 19 Par. 845 Via Postale Vecchia n. 7/a.

2 - Atto rep. 46667

Notaio CURRERI GIUSEPPE Data compravendita 16/07/2021

Immobile 2: TRISSINO A/2 – Abitazione, Fg. 19 Par. 847 Via Industria n. 12.

3 - Atto rep. 48124

Notaio CURRERI GIUSEPPE Data compravendita 25/03/2022

Immobile 3: TRISSINO A/2 – Abitazione, Fg. 19 Par. 1330 Via postale vecchia n. 63.

ATTO 1



Studio di Architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

COMPRAVENDITE (1)	Comune	TRISSINO (VI)
Atto 220151 del rogato	Dati catastali	Fg.16 Pa.245
REZZI GIOVANNI	Subalunari	4
del 04/06/2021	Superficie totale	182 m²
Dettagli	Superficie totale esclusa aree scoperte	183 m²
	Periodo	04/04/2023 - 29/04/2023
	Categoria / Qualità	A 2 - Abitazioni di tipo civile
	Classe	G5
	Consistenza	8,90 vani
	rendita	724,13 Euro
	Via	VIA POSTALE VECCHIA
	Civico	7/A
	Pluri	517 - 1



IMMOBILE 1		Unità A	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Abitazione al P1 con magazzino.		
Stato	Usato anno 1972 in sufficienti condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	115,00
	Balcone	BAL	52,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	6,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	55,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza	Da banca dati Stimatrix		
Data	04/06/2021		
N° bagni	2		
A.P.E.	Classe G		
Prezzo	€ 130.000		

ATTO 2

Solo chi utilizza dati di vero compravendite, può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

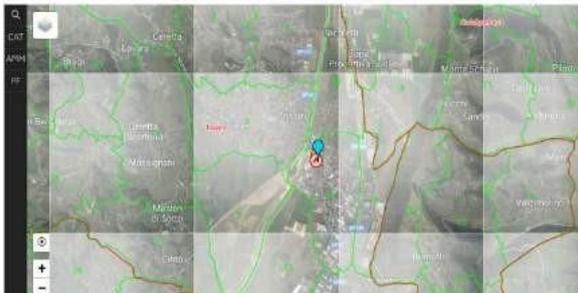
STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Studio di **Architettura** dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

COMPRAVENDITE (1)	
Atto 16667 del Notato CORNERI GIUSEPPE del 16/07/2021	Comune TRUSSERO (VI) Data catastali Pg. 19 Sez. 847 Subalterno 48 Superficie Totale 725 m ² Superficie Totale escluse aree scoperte 186 m ² Periodo 06/04/2023 - 19/04/2021 Categorie / Qualità A2 - Abitazioni di tipo civile Classe 06 Consistenza 7,00 vani Rendita 794,96 Euro Via VITALE DELL'INDUSTRIA Classe 12 Piani 1-2



IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Abitazione al P1 e P2 con autorimessa e cantina		
Stato	Usato anno 1973 in sufficiente condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ.
	Sup. principale	SUP	132,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	15,00
	Garage	GAR	22,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	16/07/2021		
A.P.E.	Classe G		
N° bagni	2		
Prezzo convenuto	€ 155.000		

ATTO 3

Solo chi utilizza dati di serie compravendite può produrre valutazioni conformi agli standard

2023
SE CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Studio di **Architettura** dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

COMPRVENDITE (3)	
Atto 23871 del Notaio FACCHIN RENATO del 18/10/2018	Comune: TRESSANO (VI) Data catastale: Fg.19 Pm.1330 Subalterno: 31 Superficie totale: 113 mq Superficie totale edificabile: 98 mq Rapporto:
Atto 22871 del Notaio FACCHIN RENATO del 18/10/2018	Protocollo: 06/04/2023 - 18/04/2023 Categoria / Qualità: A 2 - Abitazioni di tipo civile Classe: C5
Atto 48124 del Notaio CURBERI GIUSEPPE del 25/03/2022	Consistenza: 5,50 vani Rendita: 468,88 Euro Via: VIA POSTALE VECCHIA Civico: 63 Piano: T



IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/2		
Tipologia	Abitazione al PT con autorimessa e cantina		
Stato	Usato anno 2010 in buone condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ.
	Sup. principale	SUP	102,00
	Balconi	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	INT	28,00
	Garage	GAR	25,00
	Superficie esterna	SUE	0,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	25/03/2022		
APE	Classe C		
N° bagni	2		
Prezzo convenuto	€ 244.000		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (residenziale), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi. Il valore di mercato è



Studio di Architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

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". Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle 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 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 10750 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.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- I pilastri/colonne interne;
- Lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- Eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- Gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (loc. accessori, cantine, terrazze, aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI

Solo l'utilizzo dell'Alto Comparandite può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Studio di Architettura dr.arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	130.000,00	155.000,00	244.000,00	€
Data (mesi)	04/06/2021	16/07/2021	25/03/2022	30/06/2023
Superficie principale (m ²) SEL	115,00	132,00	102,00	160,50
Terrazza (m ²)	52,50	0,00	0,00	4,20
Accessori (m ²)	6,00	15,00	28,00	12,50
Superficie esterna	55	0,00	0	0,00
Autorimessa	0,00	22,00	25,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	0	0	3	0
Bagni (n)	2	2	2	1
Classe energetica (0-1)	0	0	5	0
Sup. commerciale	140,83	150,50	128,50	168,00

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	3%
Rapporto mercantile dei balconi	33%
Mansarda - Sottotetto	33%
Cantine – Depositi – C.t. - Portico	50%
Superficie esterna	10%
Autorimessa	50%

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€	325,00	Euro/mese
Prezzo data B	€	387,50	Euro/mese
Prezzo data C	€	610,00	Euro/mese
Prezzo sup. princ. A	€	943,23	Euro/m ²
Prezzo sup. princ. A	€	1.174,24	Euro/m ²
Prezzo sup. princ. A	€	2.392,16	Euro/m ²
Prezzo balconi/terrazza	€	94,32	Euro/m ²
Prezzo Cantina C.t.	€	471,61	Euro/m ²
Autorimessa	€	471,61	Euro/m ²
Stato di manutenzione	€	35.000,00	da 0 a 1
Prezzo servizio igienico	€	12.000,00	da 0 a 1
Classe energetica (0-1)	€	8.000,00	da 0 a 1

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI						
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto					
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SE L

Solo in utilità dell'atto compravendita, può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Studio di **Architettura** dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

Prezzo totale (euro) e SEL		€ 130.000,00		€ 155.000,00		€ 244.000,00	----
Data (mesi)	25,2	€ 8.190,00	23,8	€ 9.222,50	15,4	€ 9.394,00	30/06/2023
Superficie principale (m ²)	115	€ 56.444,36	132	€ 15.763,74	102	€ 12.712,69	160,5
Terrazza (m ²)	52,5	-€ 16.210,21	0	€ 1.409,58	0	€ 1.409,58	4,2
Accessori(m ²)	6	€ 661,06	15	-€ 254,25	28	-€ 1.576,37	12,5
Superficie esterna giardino	55	-€ 5.593,58	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m2)	0	€ 0,00	22	-€ 11.187,17	25	-€ 12.712,69	0
Stato di manutenzione (n)	0	€ 0,00	1	€ 0,00	3	-€ 70.000,00	0
Bagni (n)	2	-€ 12.000,00	2	-€ 12.000,00	2	-€ 12.000,00	1
Classe energetica	2	-€ 16.000,00	0	-€ 16.000,00	5	-€ 25.000,00	0
Prezzi corretti		€ 145.491,62		€ 141.954,40		€ 146.227,21	

Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,0%

€ 144.557,74

STIMA VALORE IMMOBILI

VALORE Subject	€ 144.557,74
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 21.683,66
Riduzione per spese tecniche e diritti di regolarizzazione catastale delle unità immobiliari pignorate per aggiornamento della planimetria.	€ 0,00
Riduzione per spese tecniche, sanzioni e diritti di segreteria per la regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare mediante istanza di S.C.I.A. in sanatoria.	€ 0,00
TOTALE	€ 122.874,08
PREZZO BASE D'ASTA arrotondato	€ 122.800,00

Euro Centoventiduemilaottocento/00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi scarsa poiché



Studio di Architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

trattasi abitazione unifamiliare a cui necessita un intervento di ristrutturazione edilizia radicale.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:

- g. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- h. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- i. Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

Vicenza li, 11/04/2023

L'Esperto
Arch. Marco Vianello



LOTTO N. 4

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via Oltregno di sotto al civico 20, nel Comune Trissino VI, censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 19:



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

- 1. Mapp. 1029 sub 3, Cat. C/3 (Laboratorio), Cat. C/3, Classe 2, Consistenza 80 mq, Rendita Euro 132,21;**
Confinato a NESO - nord: strada comunale; ad Est: mapp. 1029 sub 3; a Sud: mapp. 1029 sub 1; ad Ovest: mapp. 1029 sub 2; (salvo più precisi);
- 2. Mapp. 1037 sub 1, Cat. C/3 (Laboratorio), Cat. C/3, Classe 2, Consistenza 96 mq, Rendita Euro 158,66;**
Confinato a NESO - nord: strada comunale; ad Est: mapp. 1165; a Sud: mapp. 1037 sub 2; ad Ovest: mapp. 1037 sub 1, mapp 1029 sub 3; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Soc:

⇒ --- **OMISSIS** --- Sede in TRISSINO (VI) P. Iva --- omissis ---;

3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Pianta piano terra e primo del laboratorio artigianale

Trattasi di due singoli beni immobili aventi ciascuno al piano primo una porzione di laboratorio artigianale, di fatto indivisa.

Più precisamente, l'immobile di cui alla particella 1029 sub 3 si compone al piano terra di un locale adibito a cantina ed al piano primo di una porzione di laboratorio artigianale il cui accesso dalla corte comune (m.n. 1029 sub 1) avviene mediante una scala esterna ricadente nella particella 1029 sub 3 la quale, con un poggiolo posto all'interno della particella 1037 sub 1, consente l'ingresso al laboratorio.

Mentre l'immobile di cui alla particella 1037 sub 1 si compone al piano terra da un locale ripostiglio avente l'ingresso dalla corte esclusiva, la quale per essere raggiungibile si deve comunque accedere mediante la corte comune di cui alla particella 1029 sub 1.



Studio di Architettura dr.arch. **Marco Vianello**
 Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
 P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

Al piano primo, come detto, si accede mediante scala esterna alla porzione di laboratorio di competenza, ad un locale ufficio e a due servizi igienici, ciascuno con il rispettivo antibagno.

Sul poggiatesta esterno è altresì presente un ulteriore servizio igienico.

Detti immobili, presumibilmente risalenti ai primi anni '60, si presentano in pessimo stato di conservazione e necessitano di interventi di urgente manutenzione.

L'ambito urbanistico in cui risultano ricompresi gli immobili ad uso laboratorio, di cui alla particella 1029, ricadono parte nella destinazione Z.T.O. A1 - Centro Storico.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche qualitative delle componenti edilizie e degli impianti dell'immobile pignorato.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante	n.d.	n.d.
<i>Impalcati</i>	Solai in latero cemento	Pessima	Pessima
<i>Copertura</i>	A falde in latero cemento	Pessima	Pessima
<i>Manto di copertura</i>	Tegole	n.d.	n.d.
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco tinteggiato	Pessima	Pessima
<i>Finiture interne</i>	Intonaco –ceramiche nei Bagni	Pessima	Pessima
<i>Pavimenti PT-P1</i>	Pavimentazione in piastrelle ceramica	Pessima	Pessima
<i>Pavimenti bagni</i>	In piastrelle di ceramica	Pessima	Pessima
<i>Scala interna</i>	In marmo	Pessima	Pessima
<i>Serramenti esterni</i>	Legno con vetro singolo	Pessima	Pessima
<i>Serramenti interni</i>	Legno tamburato	Pessima	Pessima
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Legno e vetro	Pessima	Pessima
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia/a vista	Pessima	Pessima
<i>Impianto termico</i>	Radiatori	Pessima	Pessima
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sottotraccia con alimentazione diretta	Pessima	Pessima



Studio di Architettura dr.arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS



Vista della facciata nord



Vista della facciata sud



Vista dell'ingresso al ripostiglio



Vista interna del ripostiglio al PT



Vista dell'ufficio



Vista del laboratorio



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
 Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
 P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS



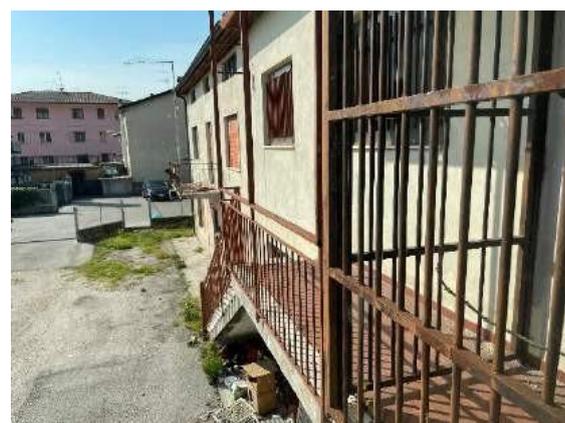
Vista del laboratorio



Vista dell'ufficio



Vista del bagno



Vista della scala di ingresso

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale:

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Laboratorio artigianale	mq	113,00	1,00	mq	113,00
Ripostiglio	mq	91,50	0,50	mq	47,75
Poggiolo	mq	6,50	0,50	mq	1,95
Corte esclusiva	mq	35,00	0,10	mq	3,50
TOTALE				mq	166,20

Necessità di interventi manutentivi urgenti.



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

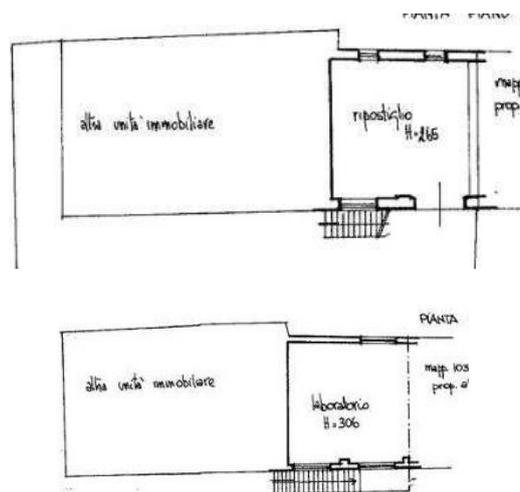
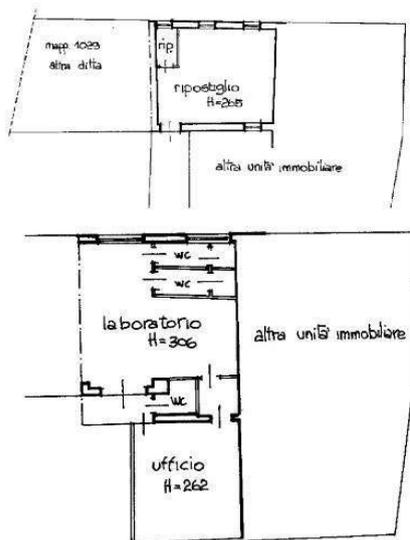
Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente pessimo alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore risultano necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

In particolare, sono presenti importanti infiltrazioni d'acqua alla base delle murature del piano terreno con relativa scrostatura degli intonaci con vistose zone di umidità e muffe. Sostanzialmente un degrado generale dovuto allo stato di abbandono in cui versa da tempo l'immobile.

Certificazione energetica.

In assenza dell'A.P.E. l'esperto ha provveduto ad effettuare l'iscrizione al Circe dell'impianto ed alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica simulata con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa Fg. 19

Planimetria particelle 1029 sub 2 - 1037 sub 1

Storia catastale del bene.

Gli immobili, così come risultano dalle visure catastali allegare, corrispondono ai seguenti dati identificativi:

1. **Laboratorio** – Comune di Trissino (VI), Via Oltregagno di Sotto n. 20, Mapp. 1029 sub 3, Cat. C/3, Classe 2, Consistenza 80 mq, Rendita Euro 132,21;
2. **Laboratorio** – Comune di Trissino (VI), Via Oltregagno di Sotto n. 20, Mapp. 1037 sub 1, Cat. C/3, Classe 2, Consistenza 96 mq, Rendita Euro 158,66;

Intestazione.

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Soc:



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

⇒ --- OMISSIS --- Sede in TRISSINO (VI) P. Iva --- omissis ---;

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alla seguente scheda derivante da COSTITUZIONE del 08/11/1994 in atti dal 08/11/1994 (n. B02534.2/1994) ha subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1029 sub 3

- VARIAZIONE del 08/05/2013 Pratica n. VI0104669 in atti dal 08/05/2013 G.A.F. PIANO INCOERENTE (n. 57796.1/2013) VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 10376 sub 1

- VARIAZIONE del 17/09/2015 Pratica n. VI0135687 in atti dal 17/09/2015 G.A.F.- CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 66668.1/2015);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui alla part. 1029 sub e particella 1037 sub 1, così come realizzati non presentano, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 08.11.1994 depositata all'AE di Vicenza e redatta dal geom. Massimiliano Piana, delle difformità.

Confini.

- **Mapp. 1029 sub 3, Cat. C/3 (Laboratorio), Cat. C/3, Classe 2, Consistenza 80 mq, Rendita Euro 132,21;**
Confinante a NESO - nord: strada comunale; ad Est: mapp. 1029 sub 3; a Sud: mapp. 1029 sub 1; ad Ovest: mapp. 1029 sub 2; (salvo più precisi);
- **Mapp. 1037 sub 1, Cat. C/3 (Laboratorio), Cat. C/3, Classe 2, Consistenza 96 mq, Rendita Euro 158,66;**
Confinante a NESO - nord: strada comunale; ad Est: mapp. 1165; a Sud: mapp. 1037 sub 2; ad Ovest: mapp. 1037 sub 1, mapp 1029 sub 3; (salvo più precisi);

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I beni siti in Trissino, censiti al catasto Fabbricati di detto comune al foglio 19, particella 1029 sub 2, sono pervenuti al sig. --- omissis ---, nato a TRISSINO (VI) il --- omissis --- cod. fisc. --- OMISSIS --- per la quota intera di 1/1 del diritto di piena proprietà, per a seguito della successione in morte di --- OMISSIS --- OMISSIS ---, deceduto il giorno 08 Dicembre 1966, denuncia di successione registrata a Valdagno al n. 89, Vol. 273 e trascritta a Vicenza in data 08 maggio 1967 ai nn. 3820/3068 e successivo atto divisionale stipulato



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

in data 28 febbraio 1969, n. Rep. 65.586 del Notaio Luciano Rizzi, registrato a Vicenza il 7 marzo 1959 (?) al n. 944 e trascritto a Vicenza in data 28 marzo 1969 ai nn. 3149/2463. Detti beni sono stati conferiti alla soc. --- OMISSIS --- in forza di atto di conferimento immobiliare a titolo di versamento soci in conto capitale del 30/06/2010 del Notaio RIZZI GIOVANNI di Vicenza, Repertorio n. 111206, trascritto a Vicenza il 09/07/2010 ai nn. 15117 RG e 9883 RP, per la quota intera di 1/1 dal sig. --- omissis ---, nato a TRISSINO (VI) il --- omissis --- cod. fisc. --- OMISSIS ---.

6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Trissino VI

L'ambito urbanistico in cui risulta ricompreso l'immobile ad uso residenziale, di cui alla particella 1029 sub 2 oggetto di stima, ricade parte nella destinazione Z.T.O. A/1 Centro Storico. Per maggiori dettagli si veda il CDU allegato.

Titoli edilizi.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Trissino VI non sono state reperite pratiche edilizie e/o titoli abilitativi riferiti al suddetto immobile poiché ante 1 settembre 1967, tranne una nota del 24.11.1970, prot. 5110 nella quale in maniera del tutto generica si riporta una autorizzazione ad aprire quattro finestre verso strada nel muro esistente della casa di abitazione.

Conformità urbanistico-edilizia.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio tecnico Comunale di Trissino non sono state riscontrate pratiche edilizie riferite al suddetto immobile ad uso abitativo poiché trattasi di fabbricato edificato in data anteriore al 1 settembre del 1967, pertanto, non è stato possibile procedere con la valutazione della regolarità edilizia.

7. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.



Studio di Architettura dr.arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

L'unità immobiliare oggetto di stima all'atto del sopralluogo è risultata essere **LIBERA** ed inutilizzata da diversi anni a questa parte.

Titolo di occupazione: no
Locazione: no.
Comodato: no.
Assegnazione al coniuge: no.
Affitto azienda: no.
Sine titolo: no.
Opponibilità: no.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Parti comuni e pertinenze: All'unità immobiliare oggetto di stima compete una quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C relativamente alla corte di cui alla particella 1029 sub 1 comune a tutti i sub.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: A carico delle aree scoperte di cui ai mapp. 1029 sub 1 e 1037 sub 1ed a favore dell'unità immobiliare di cui al mapp. 1037 sub 2, risulta costituita una SERVITU' di passaggio incondizionato per la comunicazione tra il fondo dominante e la via pubblica (Via Oltreaqno di Sotto). La servitù discende dall'atto del 19 maggio 1995 n. 34917 di rep. del Notaio Luciano Rizzi, trascritto ai nn. 7778/5646.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: no.

9. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

Spese di gestione dell'immobile.

All'esperto non risulta siano mai state contabilizzate delle spese di gestione degli immobili.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

All'esperto non risulta siano presenti spese condominiali arretrate.

Procedimenti giudiziari in corso.

All'esperto non risultano iscritti procedimenti giudiziari in corso.

10. VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE



Studio di **Architettura** dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

Dalle verifiche condotte dall'esperto non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

11. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle verifiche condotte dall'esperto non risulta che i beni pignorati, siano gravati da censo, livello o uso civico e che vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3506 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 156.000, interessi €-----
A favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. SOCIETA' PER AZIONI CON UNICO SOCIO con sede a PADOVA c.f. 04300140284 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.

Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3508 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 147.420, interessi €-----
A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A con sede a VERONA c.f. 03689960239 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.

Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3509 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 70.980, interessi €-----
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a VICENZA c.f. 03689960239 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.

Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE



Studio di Architettura dr.arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3511 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 226.590, interessi €-----
A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A con sede a VERONA c.f. 03656170960 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.
Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3507 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 198.120,00, interessi €-----
A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A con sede a VERONA c.f. 03656170960 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.
Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3512 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 248.300,00, interessi €-----
A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A con sede a VERONA c.f. 03656170960 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.
Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 23/07/2010 - Registro Particolare 15985 Registro Generale 3510 Atto Notarile RIZZI GIOVANNI Pubblico Repertorio 109420/18917 del 15/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA – Capitale € 252.590, interessi €-----
A favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A con sede a VERONA c.f. 03656170960 contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e --- OMISSIS --- nata a Trissino il --- omissis --- cf, --- omissis --- per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 18 pc. 369 sub 2 – 3 - 4.
Contro --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota di 1./1 del diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - CF al Fg. 19 pc. 1037 sub 1 – 1029 sub 1 – 2 - 3.

ISCRIZIONE

Del 26/08/2021 - Registro Particolare 3168 Registro Generale 20392 Pubblico ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2612/2021 del 27/04/2022 – IPOTECA GIUDIZIALE - SENTENZA DI CONDANNA.



Studio di Architettura dr.arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

A favore di BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA COOPERATIVA con sede a VEDELAGO c.f. 00275710242 contro --- OMISSIS --- con sede in Trissino in Via Asiago 7/9 c.f. --- omissis --- . Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà, immobili censiti al CF al Fg. 19 pc. 1029 sub 1 - 2 - 3, pc. 1037 sub 1, pc. 369 sub 2 - 3 - 4; e sig. --- OMISSIS --- nato a Trissino il --- omissis --- --- omissis --- per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di TRISSINO VI - Quota di 1/2 del diritto di proprietà immobili censiti al CF al Fg. 19 pc. 1029 sub 1 - 2 - 3, pc. 1037 sub 1;
Quota capitale Euro 414.340,34.

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali richiesti dal Giudice delle Esecuzioni indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

In data 15/02/2023 al valutatore veniva conferito dalla SOC. --- OMISSIS --- l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni di proprietà di --- omissis --- in Concordato Preventivo e dei suoi garanti.

In data 17.02.2023 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di TRISSINO per esaminare gli atti amministrativi relativi agli interventi edilizi inerenti ai beni pignorati e unitamente ha altresì richiesto di Certificato di destinazione urbanistica. In data 06.03.2023 l'U.T.C. del Comune di TRISSINO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 06.04.2023 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 21.03.2023 ed in data 06/04/2023, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici dei beni;
- Effettuare un rilievo interno degli immobili per la determinazione della superficie commerciale;



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Trissino e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 15/02/2023 al giorno 15/04/2023, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

Nel segmento di mercato associato ai beni da stimare sono stati individuati dei comparabili per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono rilevabili i relativi prezzi di mercato.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti si basa sui seguenti parametri:

<i>Tipologia del Parametro</i>	<i>Definizione</i>	<i>Analisi del parametro di segmentazione del mercato</i>
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Unità immobiliari ubicate in zona residenziale adiacente all'immobile da stimare.
Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc)	Compravendite
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie	Laboratorio artigianale
Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminouvo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Fabbricati su 1/2 livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.



Studio di Architettura dr.arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici produttivi
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 600 €/mq. a 1.050 €/mq. indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattava	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente sufficiente/discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 12 aggiudicazioni su 12 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,4 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di € 53.000.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET	
Descrizione sintetica	Trattasi di laboratorio artigianale con corte esclusiva e ripostiglio in stato di abbandono.
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1029 sub 3 - m.n. 1037 sub 1



Studio di Architettura dr.arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Anno di costr.	Edificio ante 1 settembre 1967					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo A/1 Centro Storico					
Identificativi-catastali	Comune di TRISSINO VI – C.F., Fg. 19 m.n. 1029 sub 3 - m.n. 1037 sub 1 Vioa Oltregno di Sotto.					
Destinazione uso	Laboratorio artigianale con ripostiglio/deposito					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ SEL	Indice	MQ. COMMER	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	113,00	100%	113,00	Quantitativa
	Ripostiglio	SUP	91,50	50%	47,75	Quantitativa
	Poggiolo	SUP	6,50	33%	1,95	Quantitativa
	Corte esclusiva	SUP	35,00	10%	3,50	Quantitativa
	Totale sup. commerciale					166,20
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili sono ubicati in via Oltregno di Sotto n. 20, nel Comune di Trissino VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di sufficiente accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Fabbricato in linea.					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono pessime, salvo eventuali vizi occulti,					
Tipologia	Cortina edilizia					
Saggio di variazione mensile	Dalle informazioni desunte il saggio di variazione del reddito è pari a 0.25 (prevedendo il segno atteso del prezzo marginale positivo, si applicherà il saggio di variazione con segno negativo)					
Numero dei bagni	3					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigrometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.					

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/3)



Studio di **Architettura** dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 120227

Notaio RIZZI GIOVANNI Data compravendita 07/07/2021

Immobile 1: TRISSINO C/3 – Laboratorio, Fg. 19 Par. 1044 Via del Lavoro n. 47.

2 - Atto rep. 3304

Notaio DILIBERTO FABRIZIO Data compravendita 09/03/2022

Immobile 2: TRISSINO C/1 – Negozio-bottega, Fg. 19 Par. 296 Via Vicenza snc.

3 - Atto rep. 3923

Notaio STAGNOTTO ELISA Data compravendita 21/12/2020

Immobile 3: TRISSINO C/3 – Laboratorio, Fg. 19 Par. 1330 Via Pranovi n. 83.

ATTO 1

COMPRAVENDITE (1)

Atto 120227 del Notaio RIZZI GIOVANNI del 07/07/2021

[🔍 Dettaglio](#)

Comune	TRISSINO (VI)
Dati catastali	Fg. 19 Par. 1044
Subalterno	15
Superficie Totale	212 m²
Superficie Totale escludere aree scoperte	212 m²
Periodo	05/04/2023 - 19/04/2023
Categoria / Quarta	C/3 -Laboratori per arti e mestieri
Classe	02
Consistenza	192,00 mq
Rendita	317,31 Euro
Via	VIA DEL LAVORO
Unità	47
Piani	1

STREET VIEW

IMMOBILE 1		Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile produttivo Cat. C/3	
Tipologia	Laboratorio artigianale al P1.	



Studio di Architettura dr.arch. **Marco Vianello**
 Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
 P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

Stato	Usato anno 1991 in sufficienti condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	192,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/07/2021		
N° bagni	2		
A.P.E.	Classe F		
Prezzo	€ 75.000		

ATTO 2

Probabilità Intestati

COMPRAVENDITE (1)

Atto 3304 del Notaio DELIBERTO FABRIZIO del 09/03/2022

[V. Dettaglio](#)

DATI IMMOBILE

Dopo la verifica, nei dati dell'immobile saranno disponibili il **subalterno** e la **superficie** (ove disponibili).

Comune: 36050040 (VI)
 Dati catastali: Fg. 19 Pa. 206
 Subalterno: 15
 Superficie totale: 230 mq
 Superficie totale escluse aree scoperte: 236 mq

Periodo: 06/04/2023 - 19/04/2021
 Categoria / Qualità: C/3 - Laboratori per arti e mestieri
 Classe: 01
 Consistenza: 209,00 mq
 Rendita: 291,44 euro
 Via: VIALE VICENZA
 Pianta: S-L-T

STREET VIEW

IMMOBILE 2	Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile Comm. Cat. C/1
Tipologia	Negoziobottega al PT



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Stato	Usato anno 2009 in buone condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ.
	Sup. principale	SUP	137,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	0,00
	Garage	GAR	15,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	09/03/2022		
A.P.E.	Classe G		
N° bagni	2		
Prezzo convenuto	€ 100.000		

ATTO 3

Probabilità Intestati

COMPRAVENDITE (1)

ATTO 3923 del Notaio
STACINOTTO ELISA
del 23/12/2020

[Vedi dettaglio](#)

DATI IMMOBILE

Depo la verifica, nei dati dell'immobile saranno disponibili il subalterno e la superficie (ove disponibili).

Comune: TRUSSERIO (VI)
 Dati catastali: Fg.22 Pat.103
 Subalterno: 1
 Superficie Totale: 531 mt
 Superficie Totale escludendo aree scoperte:
 Periodo: 06/04/2023 - 06/04/2020
 Categoria / Qualità: C.3 -Laboratori per arti e mestieri
 Classe: 02
 Condizionata: 453,00 mq
 Rendita: 748,65 Euro
 Via: VIA PRANDOVIS
 C.A./m: 83
 Mq/mt: 75-1

STREET VIEW

IMMOBILE 3	Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile produttivo Cat C/3
Tipologia	laboratorio al PT con autorimessa
Stato	Usato anno 1970 in scarse condizioni di manutenzione



Studio di Architettura dr.arch. **Marco Vianello**
 Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
 P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ.
	Sup. principale	SUP	412,00
	Balconi	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	INT	28,00
	Garage	GAR	25,00
	Superficie esterna	SUE	0,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	21/12/2020		
APE	Classe C		
N° bagni	2		
Prezzo convenuto	€ 170.000		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (laboratorio), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi. 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". Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle 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 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 10750 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.

La SEL include:



Studio di Architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- I pilastri/colonne interne;
- Lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- Eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- Gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (loc. accessori, cantine, terrazze, aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	75.000,00	100.000,00	170.000,00	€
Data (mesi)	07/07/2021	09/03/2022	21/12/2020	30/06/2023
Superficie principale (m ²) SEL	192,00	137,00	412,00	113,00
Terrazza (m ²)	0,00	0,00	0,00	6,50
Accessori (m2)	0,00	0,00	28,00	91,50
Superficie esterna	0	0,00	0	35,00
Autorimessa	0,00	15,00	25,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	0	0	0	2
Bagni (n)	2	2	2	3
Classe energetica (0-1)	0	5	0	0
Sup. commerciale	192,00	144,50	438,50	166,20

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	3%
Rapporto mercantile dei balconi	33%
Mansarda - Sottotetto	33%
Cantine – Depositi – C.t. - Portico	50%
Superficie esterna	10%

Solo chi utilizza dati di reale comparabilità può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPREVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Studio di Architettura dr.arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO 8/2022 --- OMISSIS

Autorimessa	50%
-------------	-----

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 187,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 250,00	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 425,00	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 390,63	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 729,93	Euro/m2	€ 412,62
Prezzo sup. princ. A	€ 412,62	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 128,91	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 195,31	Euro/m2	
Autorimessa	€ 195,31	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 35.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 15.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 7.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SE L
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 75.000,00		€ 100.000,00		€ 170.000,00	-
Data (mesi)	24,1	€ 4.518,75	15,9	€ 3.983,33	30,7	€ 13.047,50	30/06/2023
Superficie principale (m ²)	172	-€ 12.222,22	137	€ 1.666,67	412	-€ 104.444,44	113
Terrazza (m ²)	0	€ 1.191,67	0	€ 1.191,67	0	€ 1.191,67	6,5
Accessori(m ²)	0	€ 5.083,33	0	€ 5.083,33	28	€ 3.527,78	91,5
Superficie esterna giardino	0	€ 1.944,44	0	€ 1.944,44	0	€ 1.944,44	35
Autorimessa (m2)	0	€ 0,00	15	-€ 4.166,67	25	-€ 6.944,44	0
Stato di manutenzione (n)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni (n)	2	€ 15.000,00	2	€ 15.000,00	2	€ 15.000,00	3
Classe energetica	0	€ 0,00	5	-€ 35.000,00	0	€ 0,00	0
Prezzi corretti		€ 90.515,97		€ 89.702,78		€ 93.322,50	

Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,0%

€ 91.180,42

STIMA VALORE IMMOBILI

VALORE Subject	€ 91.180,42
----------------	-------------



Studio di Architettura dr.arch. **Marco Vianello**
 Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
 P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€	13.677,06
Riduzione per spese tecniche e diritti di regolarizzazione catastale delle unità immobiliari pignorate per aggiornamento della planimetria.	€	0,00
Riduzione per spese tecniche, sanzioni e diritti di segreteria per la regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare mediante istanza di S.C.I.A. in sanatoria.	€	0,00
TOTALE	€	77.503,35
PREZZO BASE D'ASTA arrotondato	€	77.500,00

Euro Settantasettemilacinquecento/00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi scarsa poiché trattasi di laboratorio artigianale da ristrutturare in modo radicale.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:

- j. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- k. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- l. Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

Vicenza li, 11/04/2023

L'Esperto
 Arch. Marco Vianello



RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Studio di Architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

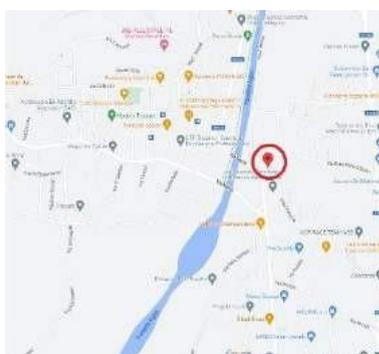
CONCORDATO PREVENTIVO **8/2022** --- OMISSIS

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Fallimentare

* * *



ALLEGATI

1. Documentazione fotografica.
2. Attestato di prestazione energetica.
3. Rilievo immobili e verifica di conformità.
4. Certificato di Destinazione Urbanistica.
5. Atti di compravendita.
6. Visure ipocatastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e schede catastali;
7. Verifica comparabili e MCA

Oggetto: CONCORDATO PREVENTIVO n. 08/2022 della Società --- omi

Giudice: Dott. GIUSEPPE LIMITONE

Commissario Giudiziale: dott.ssa ELISABETTA DE TOMA

