
TRIBUNALE DI VICENZA
FALLIMENTI

Fallimento

--- Omissis ---

Sede legale: Via Chilesotti n. 22 - Sandrigo (VI) - CF --- Omissis ---

N. Gen. Rep. 127/2020

Giudice Delegato dott.ssa Paola CAZZOLA

Curatore dott.ssa Federica Cascella

f127.2020vicenza@pecfallimenti.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON iscritto
all'Albo ACPP della provincia di Vicenza al N. 560
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA
con studio in VICENZA, Piazza Marconi 3
tel 0444928970 - P.IVA 01973510249
email segreteria@zt-architetti.it - pec studio@pec.zt-architetti.it*

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura n. 127/2020 RG – Tribunale di Vicenza

FALLIMENTO --- Omissis ---

Diritto (cfr pag. 3): Piena Proprietà per 1/1 --- Omissis --- - sede Sandrigo

Bene (cfr pagg. 3-8): complesso in corso di ristrutturazione con progetto approvato (decaduto) per la realizzazione di n. 5 unità immobiliari con posti auto scoperti e spazi di manovra, aree a verde, zone di ingresso e vano scala comuni. Il fabbricato è al grezzo avanzato, gli esterni sono interamente da sistemare.

Ubicazione (cfr pag. 3): Comune di Sandrigo, via Rivana c.n. 1

Stato (cfr pagg. 4-13): discreto/buono (lavori da completare)

Lotti (cfr pag. /): /

Dati Catastali attuali (cfr pag. 13): Comune di Sandrigo, Catasto Fabbricati Fg. 6 m.n. 1362/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 (fabbricato in corso di costruzione); le planimetrie catastali sono da presentare a fine lavori

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. /): /

Irregolarità/abusi (cfr pagg. 14-16): difformità edilizie da sanare (vedi relazione) **Valore di stima** (cfr pagg. 16-20):

Valore di mercato € 558.000,00 – **valore pronto realizzo € 510.000,00**

Vendibilità (cfr pagg. 20-21): discreta

Motivo (cfr pagg. 20-21): mercato, offerta in esubero.

Pubblicità (cfr pag. 21): annuncio vendita legale, agenzie specializzate

Occupazione (cfr pag. 21): liberi

Titolo di occupazione (cfr pag. 21): /

Oneri (cfr pag. 21): nessuno

Varie (cfr pag. /): /

APE (cfr pag. 13): non richiesto perché trattasi di fabbricato al grezzo avanzato (fabbricato già realizzato nel suo involucro esterno ma privo delle finiture e degli impianti). **CDU** Certificato di Destinazione Urbanistica non necessario.

ALLEGATI:

allegato 1 - allegato fotografico;

allegato 2 - estratto di mappa, visure cat., elaborato planimetrico con elenco sub; allegato

3 - estratti pratiche edilizie;

allegato 4 - estratti planimetrie ultimi disegni autorizzati;

allegato 5 - elaborati con stato di fatto e differenze rispetto all'autorizzato; allegato 6 - elenchi sintetici delle formalità (n. 2 nominativi), note di trascrizioni per provenienza.

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Curatore: dott.ssa Federica Cascella - Perito: arch. Scilla Zaltron

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

QUESITO

Stima degli immobili di competenza dell'emarginato Fallimento (beni in Sandrigo - VI).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato in data 8/2/21 dal Curatore dott.ssa Federica Cascella e confermato dal Giudice D. dott.ssa Paola Cazzola il 9/2/21.

Si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: per reperire estratto di mappa, visure attuali e storiche e per verificare la regolarità catastale (visure 17/2/21);
- Ufficio Tecnico del Comune di Sandrigo: per la documentazione urbanistica e le pratiche edilizie (accesso agli atti 17/2/21; visione e copia pratiche 18/3/21);
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Conservatoria: per trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie (elenco formalità settembre 2021); - ricerche di mercato per prezzi di beni raffrontabili; - agenzie immobiliari e operatori locali.

Il primo sopralluogo è stato eseguito dal perito il 17/2/21 alla presenza del sig. --- Omissis --- legale rappresentate de --- Omissis --- e del Curatore dott.ssa F. Cascella, un secondo sopralluogo il 25/5/21 per eseguire ulteriori verifiche sulla conformità e attestare lo stato dei beni e uno per controllo finale il 24/9/2021.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto: Piena Proprietà per 1/1 --- Omissis --- - sede in Sandrigo

Bene e ubicazione: in Comune di Sandrigo, via Rivana c.n. 1: complesso in corso di ristrutturazione con progetto approvato (decaduto) per la realizzazione di n. 5 unità immobiliari con posti auto scoperti e spazi di manovra, aree a verde, zone di ingresso e vano scala comuni, posto vicino al nucleo storico del Comune di Sandrigo, in zona comoda ai principali servizi.

Il fabbricato è al grezzo avanzato, gli esterni sono interamente da sistemare.



localizzazione generale beni

Caratteristiche zona: centro storico del comune di Sandrigo, con aree limitrofe residenziali e agricole, collegata alle principali arterie di distribuzione.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): SP248 Schiavonesca-Marosticana (0,1), Casello A31 - Dueville (6,3), Superstrada Pedemontava Veneta - Breganze (6,5), centro di Sandrigo dove si trovano i principali servizi (0,5),



foto aerea con individuazione dei beni

Descrizione: piena proprietà di un complesso edilizio in corso di ristrutturazione (al grezzo avanzato) di due/ quattro piani fuori terra oltre all'interrato, con progetto approvato ma decaduto per la realizzazione di n. 5 unità immobiliari di varie metrature più sotto descritte, con posti auto scoperti e aree comuni, in Comune di Sandrigo, via Rivana, c.n. 1.

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Curatore: dott.ssa Federica Cascella - Perito: arch. Scilla Zaltron

Il complesso sviluppa una superficie lorda complessiva residenziale di circa 664 mq compresi portico e terrazzino, oltre a mq 170 di posti auto scoperti e con ampia area scoperta in parte a giardino esclusivo di due unità immobiliari e in parte ad accessori comuni. La zona è comoda alle principali vie di passaggio e ai servizi pubblici e sociali in centro paese, che dista circa 500 metri.

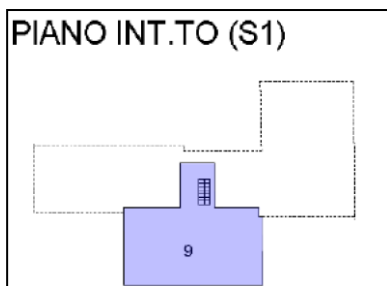


ortofoto con individuazione del complesso m.n. 1362

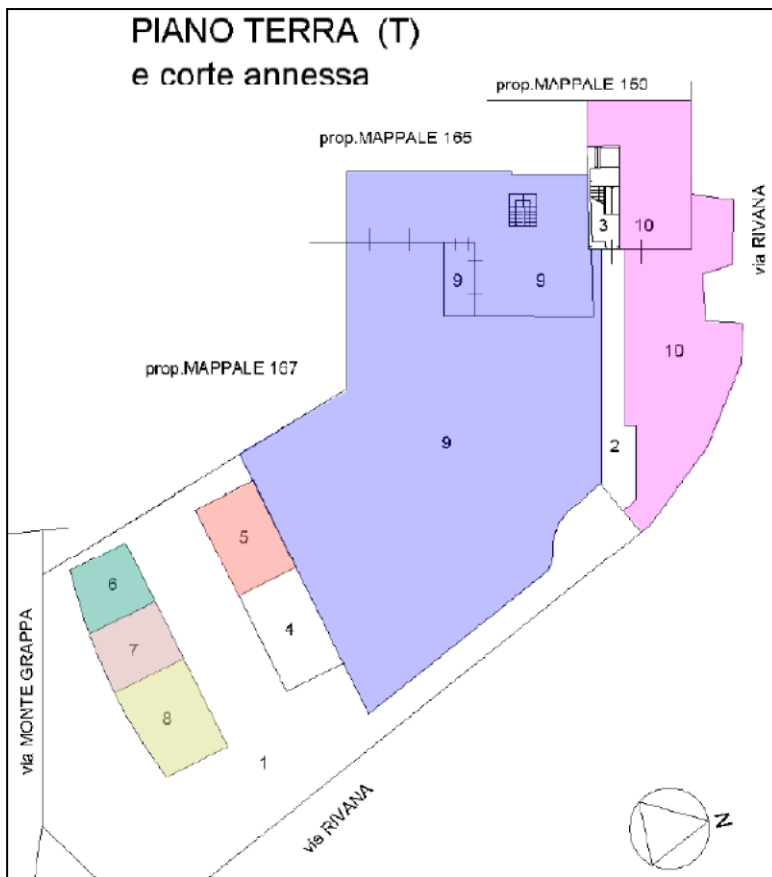
Il complesso edilizio è stato realizzato in ristrutturazione e ampliamento di vecchi fabbricati rurali, con lavori iniziati nell'agosto del 2013. I fabbricati si presentano all'esterno e all'interno al grezzo (pareti esterne in parte intonacate e in parte in sasso/mattoni faccia a vista, pareti interne in laterizio e cartongesso al grezzo da completare, scale in c.a., forometrie prive di porte/serramenti, impianti da realizzare, tutte le finiture da eseguire). Completa il complesso lo scoperto circostante, recintato con vecchi stanti e rete, ora incolto e utilizzato in parte per il deposito dei materiali di cantiere.

Il progetto, la modalità e i materiali utilizzati per la costruzione sono di qualità medio-alta e rivolti a garantire un buon risparmio energetico e ridurre i ponti termici (laterizio coibentato esternamente con cappotto termico, tetto ventilato con travi a vista, soglie e pareti coibentate, ecc).

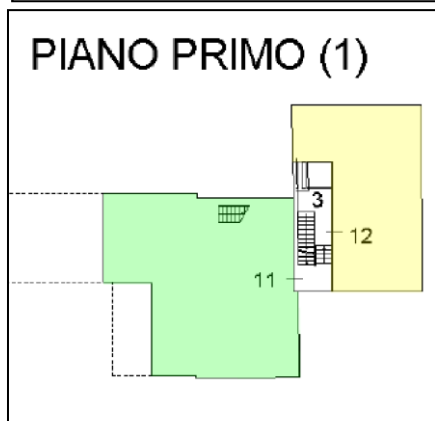
Il progetto approvato prevede la realizzazione di n. 5 unità immobiliari, individuate con colori diversi nell'elaborato planimetrico 10/10/16 sotto riportato: n. 1 appartamento ai piani terra e interrato con corte esclusiva (sub 9 - individuato in colore viola), n. 1 appartamento al piano terra con corte esclusiva (sub 10 - individuato in colore rosa), n. 1 appartamento su due livelli ai piani primo e secondo (sub 11 - individuato in colore verde), n. 1 appartamento al piano primo (sub 12 - individuato in colore giallo) e n. 1 appartamento su due livelli ai piani secondo e terzo (sub 13 - individuato in colore azzurro) oltre a n. 13 posti auto scoperti (sub 4-5-6-7-8) ricavati nell'area scoperta e alle aree comuni sub 1 (spazi di manovra e verde), sub 2 (corsia ingresso esterna) e sub 3 (ingresso, vano scala e vano ascensore).



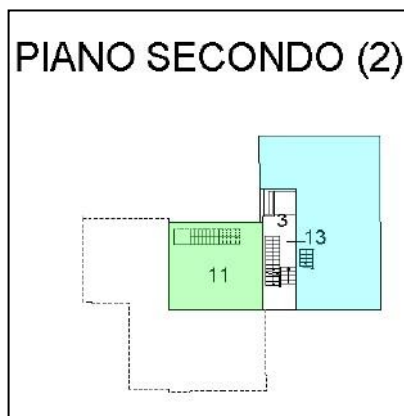
estratto elab. planimetrico p. int



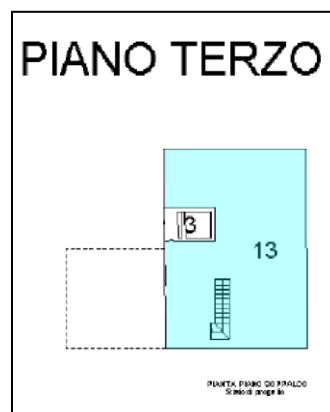
estratto elab. planimetrico p. terra



estratto elab planimetrico p. primo



p. secondo



p. terzo

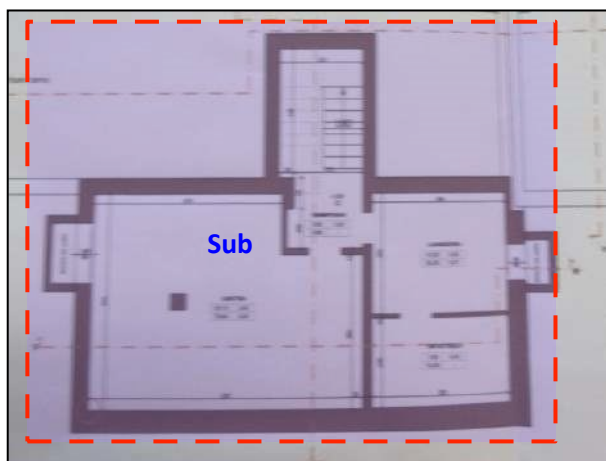
Le unità immobiliari negli elaborati di progetto sono così composte:

sub 4 - piano terra: n. 2 posti auto scoperti e n. 1 posto auto accessibile ai disabili;

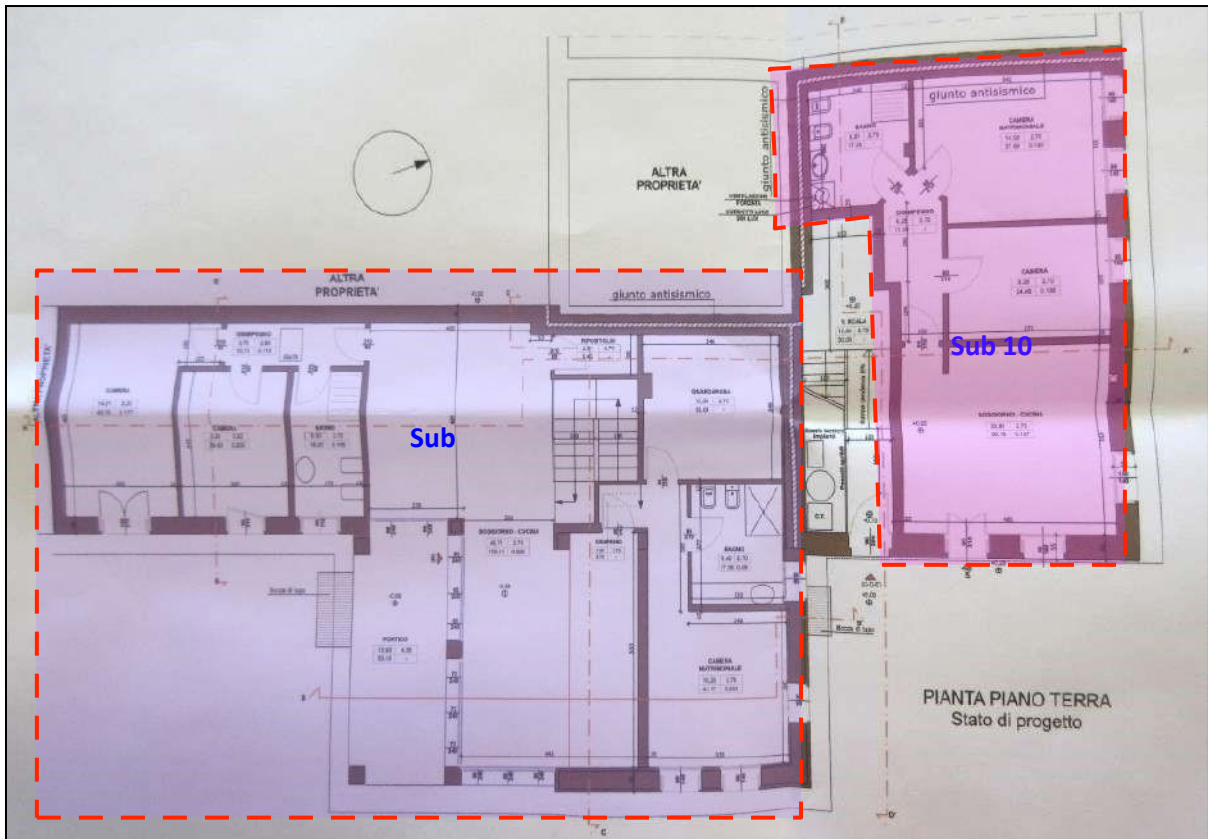
sub 5 - piano terra: n. 3 posti auto scoperti; **sub 6** - piano terra: n. 2 posti auto

scoperti; **sub 7** - piano terra: n. 2 posti auto scoperti; **sub 8** - piano terra: n. 3 posti auto scoperti; **sub 9** - appartamento piani interrato e terra con al piano interrato cantina, lavanderia, ripostiglio e vano scale esclusivo e al piano terra portico, soggiorno-cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e un bagno, disimpegno, camera matrimoniale con bagno e guardaroba, vano scale di accesso all'interrato, oltre a corte scoperta esclusiva; **sub 10** - appartamento piano terra con soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e un bagno, oltre a scorte scoperta esclusiva; **sub 11** - appartamento piani primo e secondo con al piano primo soggiorno-cucina, terrazzo, lavanderia con accesso al sottotetto non abitabile, disimpegno, bagno e camera; al piano secondo una stanza collegata dalla scala interna;

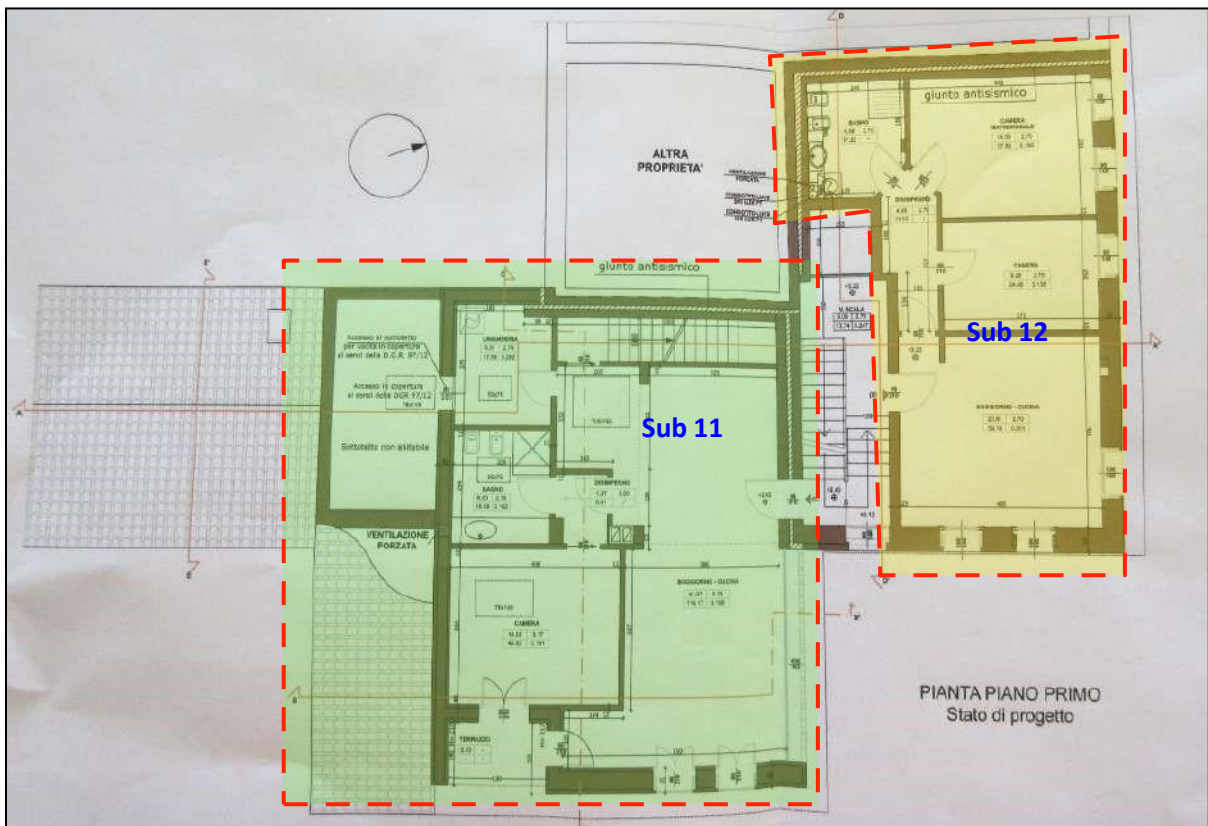
sub 12 - appartamento al piano primo con soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e un bagno; **sub 13** - appartamento piani secondo e soppalco con al piano secondo soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e un bagno; una scala interna ancora da realizzare porta al piano soppalco con ampio locale a soffitta.



estratto progetto pianta piano interrato

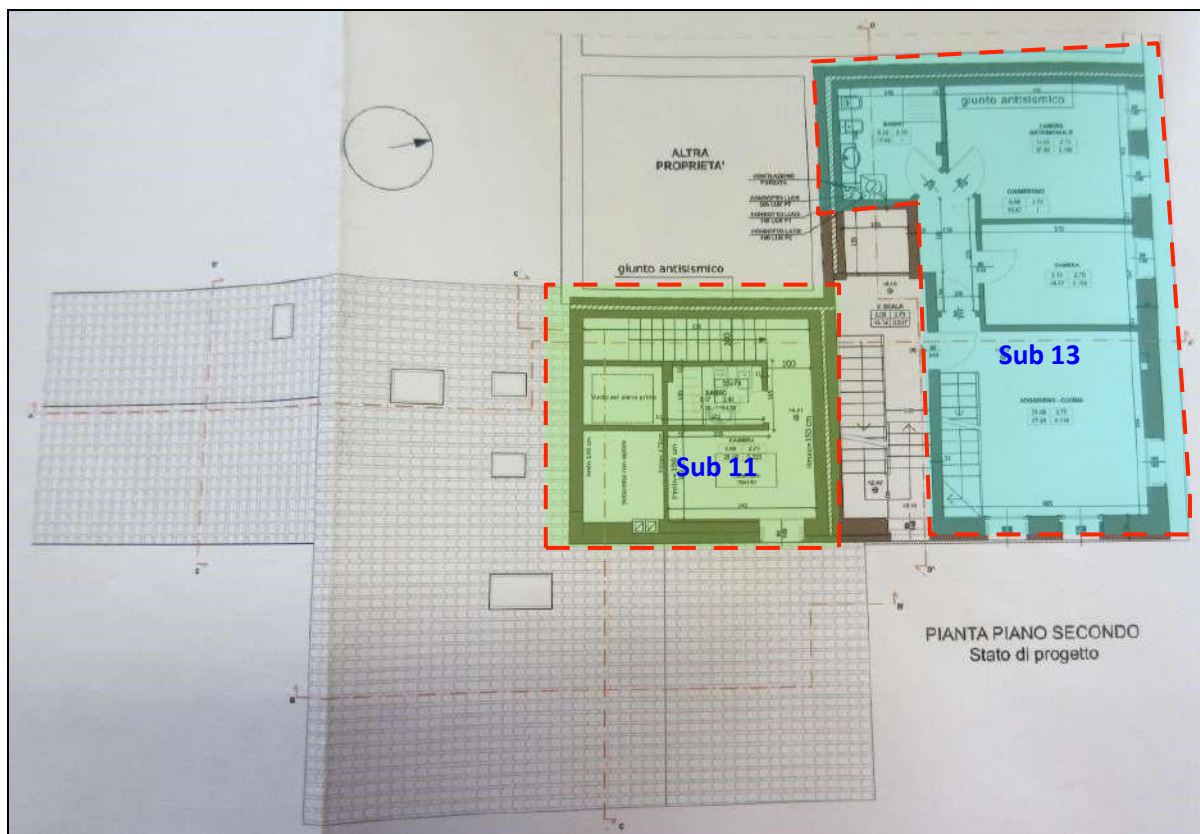


estratto progetto pianta piano terra

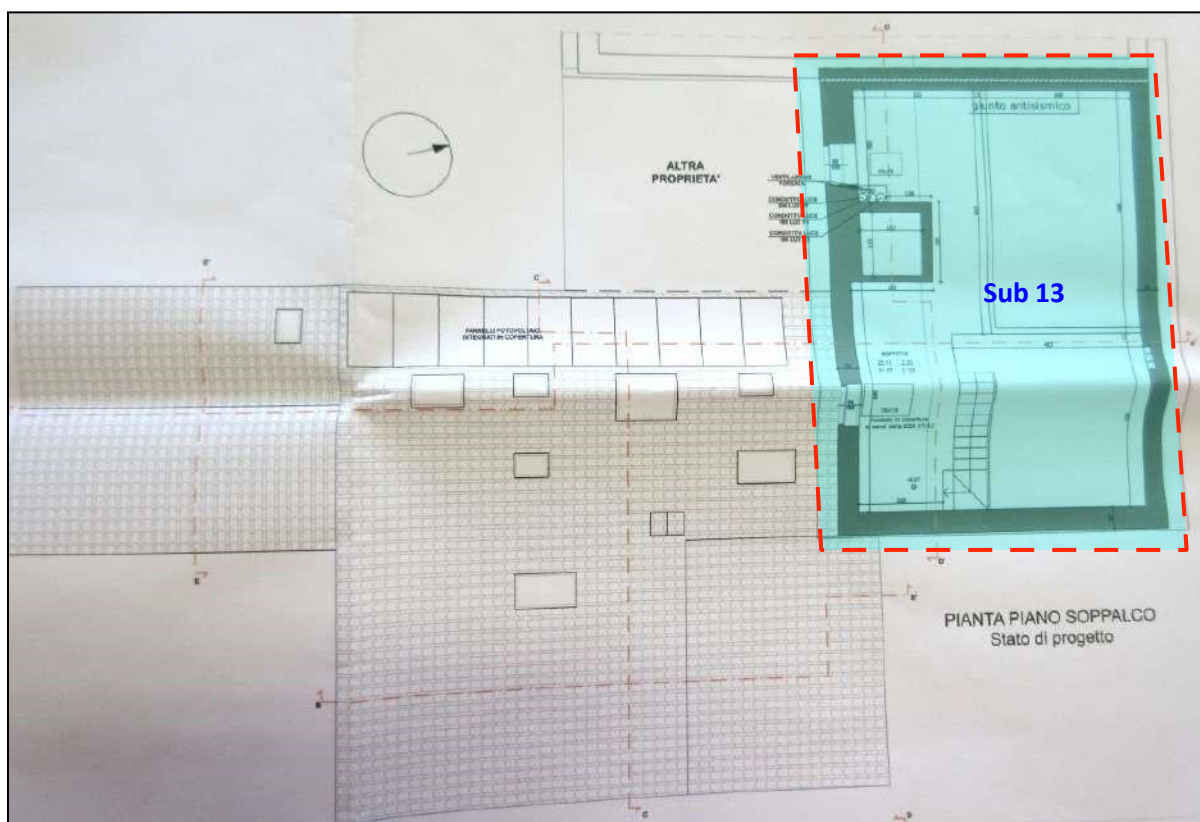


estratto progetto pianta piano primo

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Curatore: dott.ssa Federica Cascella - Perito: arch. Scilla Zaltron



estratto progetto pianta piano secondo



estratto progetto pianta piano soppalco e copertura

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Curatore: dott.ssa Federica Cascella - Perito: arch. Scilla Zaltron

Altezze interne indicate in progetto e previste al finito: piano interrato m 2,40 circa; piano terra var. m 2,70/2,90/3,20 circa; piano primo var. m 2,25/4,10/2,70 circa ; piano secondo var. m 2,40/2,70 circa e piano soppalco m 1,87 min. circa.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

mancano alcune porzioni di pareti e tutte le rifiniture

Fondazioni:	tipologia pilastri e cordoli; materiale in c.a.; condizioni: non verificabili;
Travi:	travi in c.a.; legno per la copertura; condizioni: discrete;
Solaio	in laterocemento, struttura con travi e assito in legno a vista; predalles al piano interrato; condizioni: discrete, da rifinire;
Strutture verticali:	pilastri in ca con tamponamenti in laterizio, getti in ca al piano interrato; condizioni: discrete;
Copertura:	a falde con travi, travetti e tavolato in legno a vista, tetto ventilato, guaina, manto in coppi, lattoneria in lamiera (mancano pluviali e raccordi); condizioni: buone; porzioni del manto sono predisposte in lamiera per i pannelli solari e fotovoltaici;
Pareti esterne:	muratura in laterizio e sasso intonacata e in parte tinteggiata, con porzioni in mattoni faccia a vista e sassi di fiume; condizioni: buone; nel sub 11 un'ampia porzione in mattoni a frangisole;
Scala interna:	scale in c.a. al grezzo; condizioni: discrete; la scala interna di collegamento al soppalco sub 13 non è ancora realizzata;
Cancello:	area scoperta priva di cancello; gli ingressi pedonale e carraio al complesso sono previsti da via Rivana;
Recinzione	vecchia recinzione in stanti e rete e in parte con rete da cantiere; condizioni: da sostituire;
Pavim. esterna:	non ancora realizzata; terreno circostante incolto con cumuli di terra e materiali di cantiere, da eseguire come da progetto;
Portone di ingresso:	non presenti;
Infissi esterni:	fabbricato privo dei serramenti/protezioni; sono presenti i lucernai sul tetto e la struttura e le griglie delle bocche di lupo al piano scantinato; condizioni: discrete;
Pareti interne:	realizzate solo in parte le strutture delle pareti in cartongesso e le rifodere; isolamenti da posare; condizioni: discrete;
Infissi interni:	non presenti;
Pavim. interna:	massetti in cemento al grezzo; condizioni: discrete;

IMPIANTI:

Si precisa che il fabbricato è in corso di costruzione e allo stato di grezzo avanzato; sono stati predisposti l'impianto fognario, gli scarichi, le canne fumarie, risultano da eseguire tutti gli altri impianti; il progetto prevede l'utilizzo di fonti rinnovabili, sono stati predisposti impianti pannelli solari e fotovoltaici.

Fognatura:	recapito: rete comunale;
Idrico:	impianto da eseguire;
Elettrico	impianto da eseguire;

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Curatore: dott.ssa Federica Cascella - Perito: arch. Scilla Zaltron

Riscaldamento impianto da eseguire (previsto a pavimento).



foto esterna lato nord-est



foto esterna lato est



foto esterna lato nord

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Curatore: dott.ssa Federica Cascella - Perito: arch. Scilla Zaltron



foto area esterna

Foto interne:



Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Curatore: dott.ssa Federica Cascella - Perito: arch. Scilla Zaltron

DATI TECNICI (in base a pratiche UTC)			
<i>Destinazione</i>	<i>Sup.Lorda arr. mq</i>	<i>rapporti merc.</i>	<i>Sup. comm. mq</i>
Complesso edilizio			
m.n. 1362 sub 4			
n. 2 posti auto	25		a corpo
n. 1 posto auto per disabile	16		a corpo
m.n. 1362 sub 5			
n. 3 posti auto	38		a corpo
m.n. 1362 sub 6			
n. 2 posti auto	26		a corpo
m.n. 1362 sub 7			
n. 2 posti auto	26		a corpo
m.n. 1362 sub 8			
n. 3 posti auto	39		a corpo
TOTALE arr.	170		/
m.n. 1362 sub 9			
piano interrato cantina/lavanderia	80	0,66	52,80
piano terra abitazione	151	1,00	151,00
piano terra portico	14	0,35	<u>4,90</u>
totale	245		208,70
		arr	209,00
scoperto esclusivo	/		a corpo
m.n. 1362 sub 10			
piano terra abitazione	67	1,00	<u>67,00</u>
totale			67,00
scoperto esclusivo	/		a corpo
m.n. 1362 sub 11			
piano primo abitazione	92	1,00	92,00
piano primo terrazzo	4	0,25	1,00
piano secondo abitazione	31	0,90	<u>27,90</u>
totale	127		120,90
		arr.	121,00
m.n. 1362 sub 12			
piano primo abitazione	67	1,00	<u>67,00</u>
totale			67,00
m.n. 1362 sub 13			
piano secondo abitazione	67	1,00	67,00
piano soppalco	37	0,60	22,20
totale	104		89,20

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Curatore: dott.ssa Federica Cascella - Perito: arch. Scilla Zaltron

		arr.	89,00
vano scala bcnc pt,1,2	54,00	1,00	54,00
TOTALE arr.	664		607,00
Terreno m.n. 1362 eu	1.633	compreso nel valore delle singole u.i.u.	

Necessità di interventi manutentivi urgenti: immobili al grezzo avanzato, da completare, nessun intervento di manutenzione urgente.

Certificazione energetica: APE non richiesti perché trattasi di fabbricato al grezzo avanzato (fabbricato già realizzato nel suo involucro esterno ma privo delle finiture e degli impianti).

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

In ditta a --- OMISSIS --- con sede in Sandrigo - CF --- Omissis --- - proprietà 1/1

Comune di Sandrigo - Catasto Fabbricati Fg. 6

- m.n. 1362 sub 5, via Rivana snc, p. T, cat. in corso di costruz., cl. / cons. /, sup. /, R /
- m.n. 1362 sub 6, via Rivana snc, p. T, cat. in corso di costruz., cl. / cons. /, sup. /, R /
- m.n. 1362 sub 7, via Rivana snc, p. T, cat. in corso di costruz., cl. / cons. /, sup. /, R /
- m.n. 1362 sub 8, via Rivana snc, p. T, cat. in corso di costruz., cl. / cons. /, sup. /, R /
- m.n. 1362 sub 9, via Rivana snc, p. S1-T, cat. in corso di costruz., cl. / cons. /, sup. /, R /
- m.n. 1362 sub 10, via Rivana snc, p. T, cat. in corso di costruz., cl. / cons. /, sup. /, R /
- m.n. 1362 sub 11, via Rivana snc, p. 1-2, cat. in corso di costruz., cl. / cons. /, sup. /, R /
- m.n. 1362 sub 12, via Rivana snc, p. 1, cat. in corso di costruz., cl. / cons. /, sup. /, R /
- m.n. 1362 sub 13, via Rivana snc, p. 2-3, cat. in corso di costruz., cl. / cons. /, sup. /, R /

Le unità immobiliari urbane secondo l'elenco subalterni hanno diritto alle seguenti parti comuni:

- m.n. 1362 sub 1 - bene comune non censibile (spazio manovra e verde) comune a tutti i subalterni;
- m.n. 1362 sub 2 - bene comune non censibile (corsia ingresso esterna) comune ai sub 10,11,12,13;
- m.n. 1362 sub 3 - bene comune non censibile (ingresso, vano scala e vano ascensore) comune ai sub 11,12,13;
- m.n. 1362 sub 4 - bene comune censibile, unità in corso di costruzione.

Il fabbricato insiste sul terreno identificato al Comune di Sandrigo - Catasto Terreni fg. 6 m.n. 1362 ente urbano di are 16.33.



estratto di mappa catastale con individuazione beni

Confini in senso NESO secondo la mappa C.T il terreno m.n. 1362 confina con: via Rivana su due lati, m.n. 169, via Monte Grappa, m.nn. 167, 165.

Variazioni storiche:

Per la continuità storica si precisa che:

- l'attuale m.n. 1362 di are 16.33 deriva dalla soppressione del m.n. 1363 di are 14.92 eseguita con Tipo mappale del 5/10/16 protocollo n. VI0106059 (n. 106059.1/2016), fuso con il m.n. 1362 di are 1.41 e divenuto della attuale consistenza;
- i m.nn. 1363 sub 1-2 CF sono stati soppressi con variazione del 7/10/16 protocollo n. VI0107417 per divisione- fusione -ristrutturazione (n. 36577.1/2016) e create le u.i.u. m.nn. 1362/3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 in corso di definizione;
- il m.n. 1363 di are 14.92 deriva dal passaggio all'urbano del m.n. 249 fabb rurale di pari superficie eseguita con tipo mappale del 13/12/2002 protocollo n. 332541 (n. 14562.1/2002). Il m.n. 249 di are 14.92 deriva dalla fusione dei m.nn. 249 -250 – 626.

Conformità catastale: fabbricato in corso di costruzione con identificazione al CF; le planimetrie catastali sono da presentare a fine lavori

L'elaborato planimetrico con elenco subalterni è presente e riporta le u.i.u. e i bcnc. spese tecniche e oneri presunti per la vendita

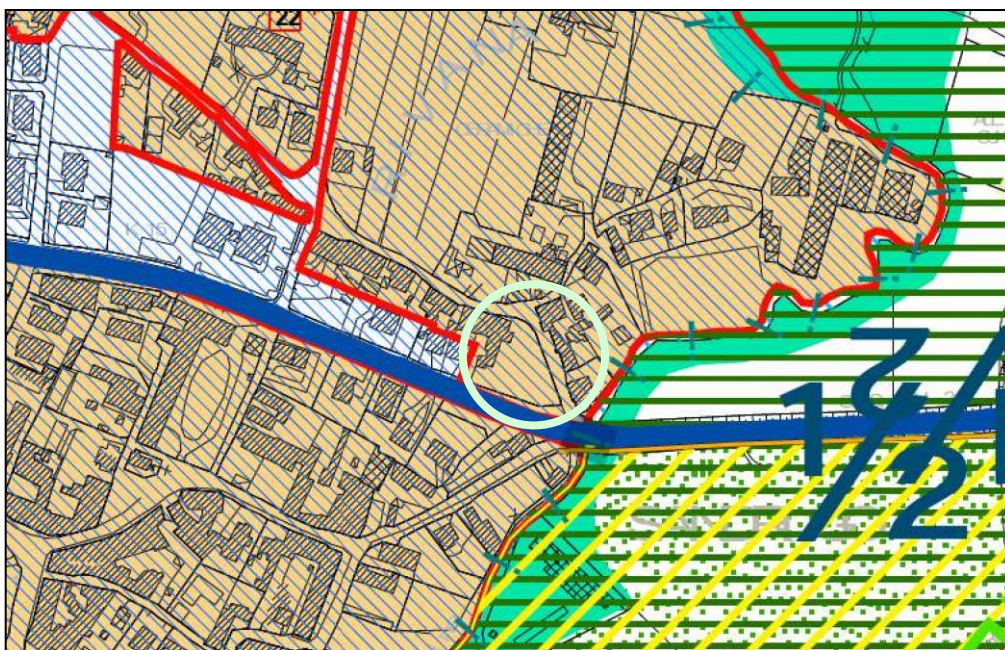
€ 0,00

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Titoli urbanistici:

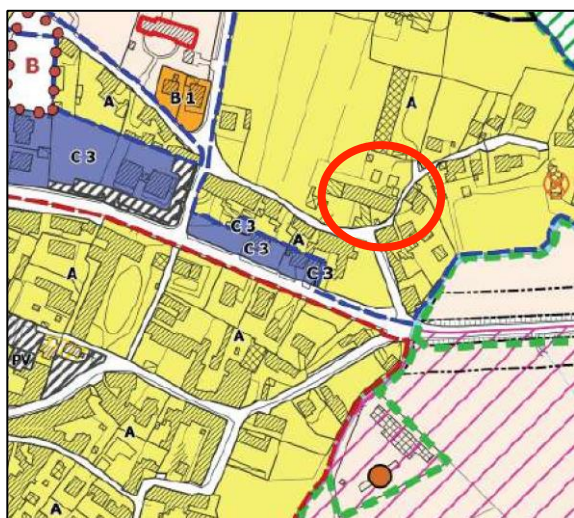
Il **Piano di Assetto del Territorio** del Comune di Sandrigo adottato con DCC n 8 del 15/4/2009 e ratifica DGRV n. 3388 del 30/12/2010, e successiva variante (adeguamento alle disposizioni LR 14/2017) adottata con DCC n. 32 del 20/11/2019, ricomprende i beni all'interno dell'ATO n. 1 - Sandrigo.

L'elaborato n. 4 Carta delle Trasformabilità classifica il terreno in area di urbanizzazione consolidata (art. 14 NTO), all'interno del perimetro del Centro storico (art. 27 NTO).

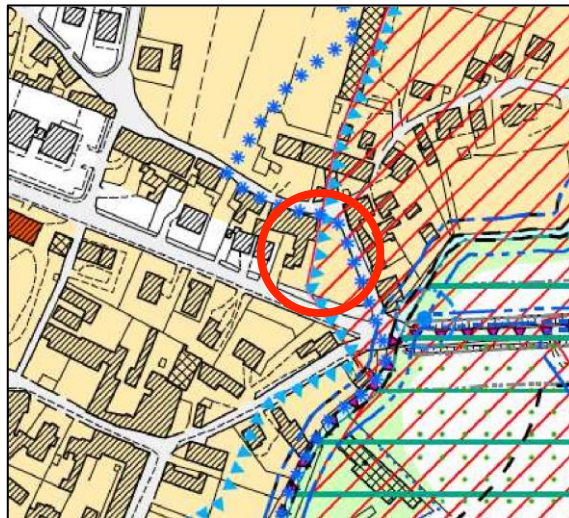


estratto dal PAT elab. n. 4 – Carta delle Trasformabilità

Il **Piano degli Interventi** del Comune di Sandrigo, approvato con DCC n. 49 del 27/7/2012 e smi, classifica il terreno in zona A, tessuto storico (art. 24 NTA); la tavola vincoli e tutele indica l'area scoperta a rischio Idraulico e Idrogeologico P1 in riferimento al P.A.I.



Estratto PI Zonizzazione



Estratto PI Vincoli

Pratiche edilizie:

Presso il competente UTC di Sandrigo sono state reperite e messe a disposizione le seguenti pratiche edilizie di interesse:

- il fabbricato nella consistenza originaria risale a prima del 1/9/67

- **Permesso di Costruire n. 32/2012 del 8/12/2012 (PE P11/0016)**

per ristrutturazione edilizia di un fabbricato residenziale/rurale con parziale cambio di

destinazione d'uso da rurale a residenziale per ricavo di n. 6 alloggi in data 19/10/12 parere favorevole ULSS prot. n. 68094 foto 1977
decaduto per mancato ritiro

- **Permesso di Costruire n. 11/2013 del 24/5/2013 – PE P13/0008** richiesto da --- Omissis ---
-- in data 28/3/2013 prot. n. 3770 per intervento di ristrutturazione edilizia di un fabbricato residenziale-rurale con parziale cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale, in Via Rivana 1 - Fg. 6 m.nn. 1362-1363; con prescrizioni inizio lavori 19/8/2013

comunicazione cambio impresa da --- Omissis --- a --- Omissis --- a partire dal 24/1/14 denuncia opere in c.a. 20/2/15 depositata in Comune di Sandrigo 2/3/15 prot. n. 003/2015; comunicazione cambio impresa da --- Omissis --- a Costruzioni Pozzato Sas di --- Omissis -- & C. a partire dal 20/1/16

- **SCIA del 21/8/2013 - PE n. 13/0088 in variante** presentata in data 21/8/2013 n. 9338 prot. da --- Omissis ---
per smontaggio e rimontaggio elementi esterni previa demolizione e ricostruzione sottostruttura di alcune murature per adeguamento alla normativa sismica

- **SCIA del 30/9/2013 – PE n. 13/0102 in variante** presentata in data 30/9/2013 n. 10841 prot. da --- Omissis ---
per varianti conseguenti all'adeguamento antisismico, modifiche interne, realizzazione vani accessori pertinenziali al locale tecnico interrati diffidata il 21/10/2012

- **Permesso di Costruire n. 37/13 del 23/12/2013 – PE 13/0040** richiesta presentata in data 24/10/13 prot. n. 11961 da --- Omissis ---
modifiche distributive interne e prospettiche nonché realizzazione di un nuovo p. S1 in variante al PdC n. 11/2013 indagine ambientale con allegate analisi chimiche del terreno e dichiarazione Mod. 1 art. 41 bis L. 98/2013 depositata in UT in data 7/11/13 prot. n. 12499.

- **Permesso di Costruire n. 33/14 del 1/12/2014 - PE n. 14/0020**
(estratti disegni autorizzati in allegato 4)
richiesta presentata da --- Omissis --- in data 5/8/14 prot. n. 8656 per variante al PdC 11/2013 del 24/5/13
riduzione del piano s1 (parti comuni) ed installazione di impianti tecnologici in attuazione degli obblighi stabiliti dal D.Lgs. 28/2011 s.m.i. da eseguire sull'immobile

- **SCIA del 4/7/2014 – PE n. 14/0061**
Presentata in data 4/7/2014 n. 7546 prot. da --- Omissis ---,
integrazione e dettaglio modalità operative del recupero del materiale per rimontaggio facciate in sasso a vista in variante al PDC n. 11/2013 e succ. varianti

- **Richiesta rilascio Permesso di Costruire PE n. 14/0026** presentata in data 28/10/2014 prot. n. 11997 da --- Omissis --- per variante al PdC n. 11/2013 del 24/5/2013 e successive variante ai vani accessori pertinenziali di servizi interrati

In 1/8/2016 prot. n. 10383 comunicazione all'UT di Sandrigo della proroga di 2 anni del termine della fine lavori prevista dal PdC 011/13 del 24/5/2013.

Comunicazione proroga fine lavori Prot. n.
10862 del 12/8/2016 P13/0008 pratica SUAP
n. --- Omissis ----10082016-1002
Riferita al PdC n. 11/2013 del 24/5/2013 e successive varianti

Conformità urbanistico-edilizia: non conforme

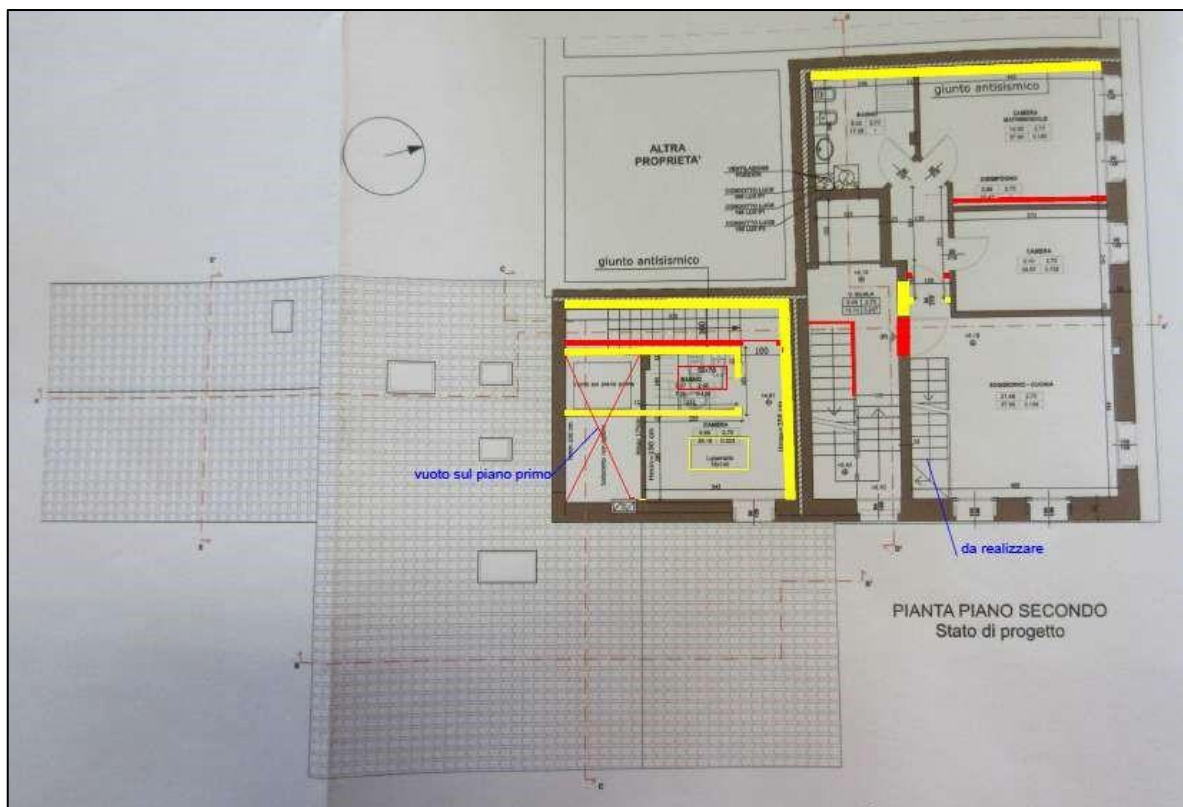
La costruzione anche se al grezzo presenta delle differenze rispetto all'autorizzato; in particolare ci sono modifiche nell'appartamento sub 9 (non realizzate alcune pareti al piano interrato, foro finestra al piano terra nella camera più grande, modifica posizione porta nel disimpegno, non presente pilastro in soggiorno-cucina e inserito pilastro in ripostiglio, realizzato divisorio in bagno), sub 11 (al piano primo diversa posizione della parete nord e della parete a confine con il vano scala, di alcune pareti divisorie e di alcuni fori porta, diversa misura e posizione dei lucernari, pilastri in posizioni diversa; al piano secondo il sottotetto è stato trasformato in vuoto sul piano primo, il bagno non è stato realizzato ma è un'unica stanza, diversa posizioni muri perimetrali), sub 12 (porta di ingresso all'appartamento spostata), sub 13 (porta di ingresso all'appartamento spostata, porta del disimpegno spostata, differenze di alcuni muri interni e perimetrali). Il sub 10 non presenta differenze sostanziali. Il vano scala comune al piano secondo è stato chiuso.

Vi sono poi differenze nella misura dei lucernari in copertura, nella posizione delle aree predisposte per l'installazione dei pannelli fotovoltaici e solari termici, nei camini.

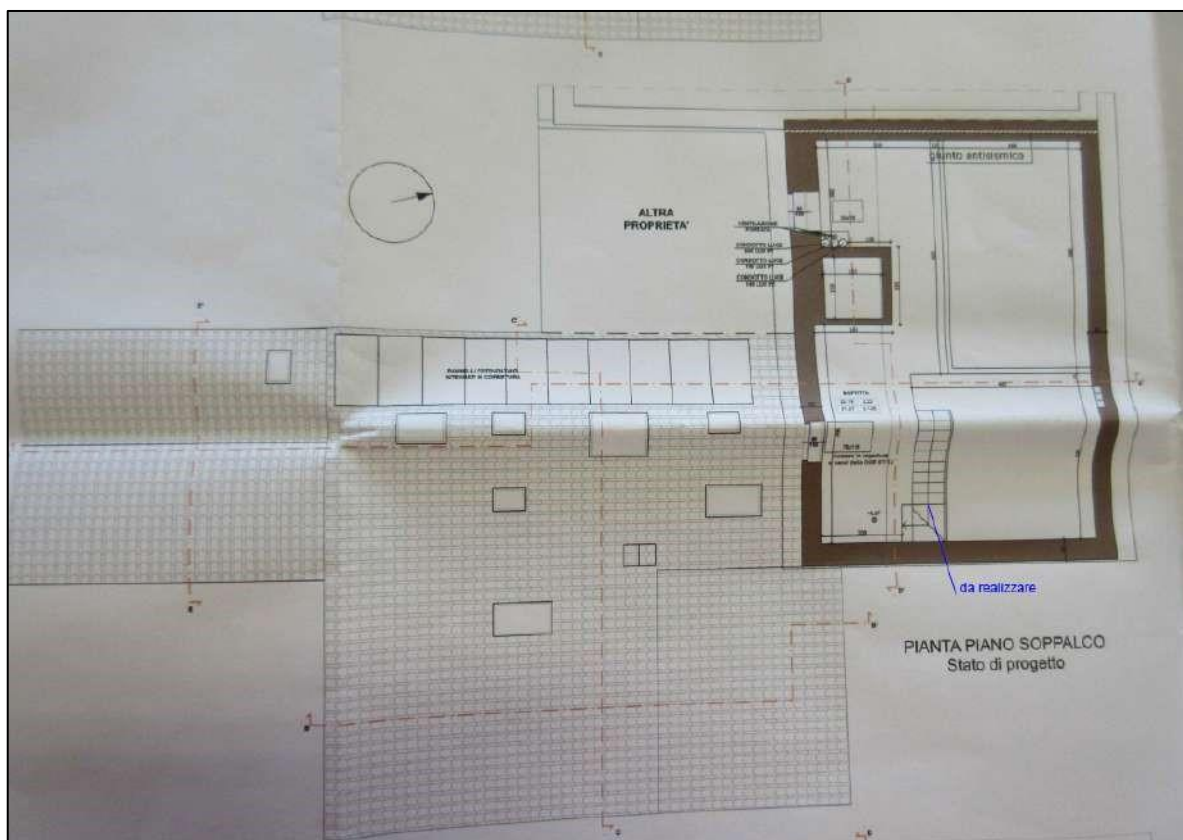
Si riportano di seguito le planimetrie estratte dall'ultimo progetto autorizzato PdC n. 33/14 dell'1/12/14 con evidenziate le differenze rispetto allo stato di fatto rilevato - giallo demolizioni - rosso costruzioni - azzurro ancora da realizzare (allegato 5)



pianta piano interrato sub 9

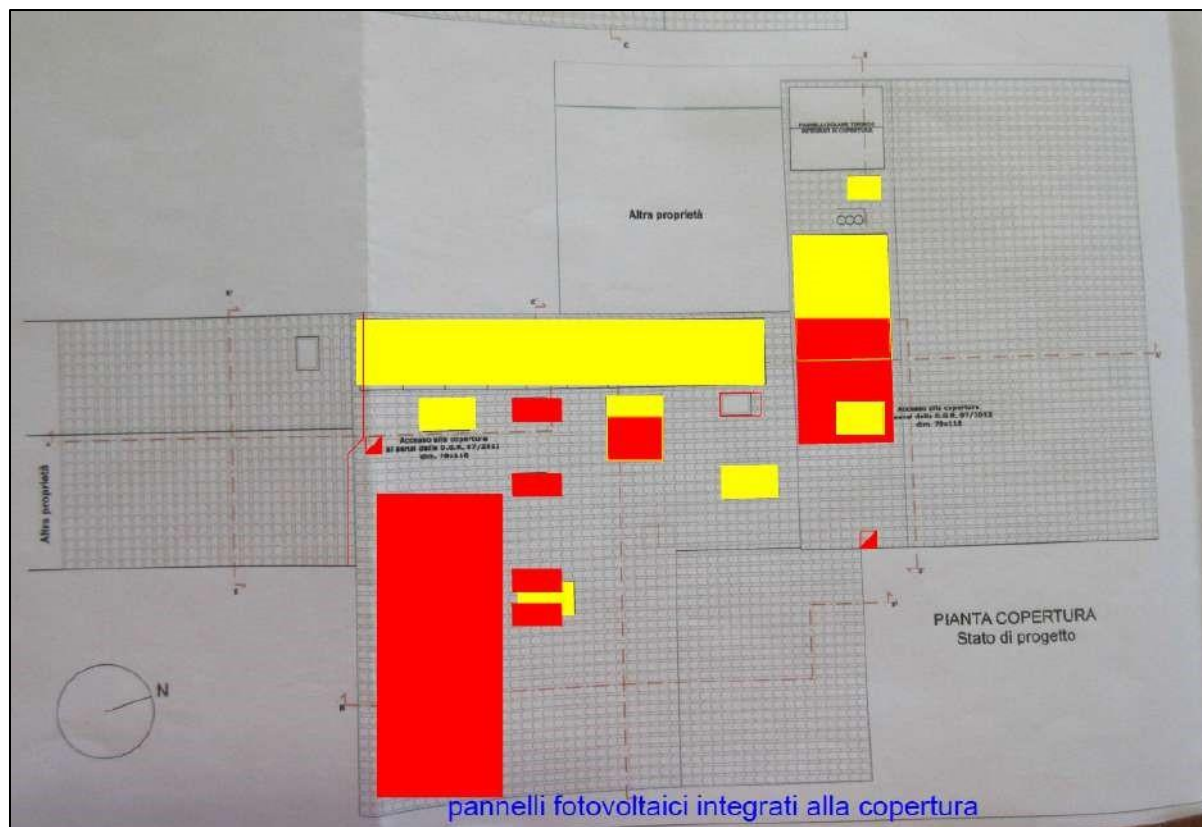


pianta piano secondo sub 11 e sub 13



pianta piano soppalco sub 13

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Curatore: dott.ssa Federica Casella - Perito: arch. Scilla Zaltron



pianta piano copertura

Abusi: vedi sopra

Sanabilità e costi: gli immobili sono al grezzo con lavori interni e impianti da eseguire/completare

Differenze rispetto allo stato attuale regolarizzabili con pratica edilizia in sanatoria

spese tecniche e oneri presunti per la regolarizzazione

€ 10.000,00 + IVA

L'ufficio Tecnico competente si è riservato di quantificare gli oneri definitivi al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

La regolarizzazione edilizia è differita post vendita ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/01 ed è a carico dell'acquirente.

Eventuali costi di regolarizzazione per differenze non riscontrate si considerano a carico dell'acquirente e compresi nella riduzione di pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi. Le unità immobiliari sono al grezzo, con opere e impianti da eseguire/completare; **pratica edilizia per completamento**, fine lavori e **agibilità completa** a cura e spese acquirente. Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è necessario.

Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare un prezzo a base d'asta dell'immobile (commerciabilità) e non di fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile e/o l'attestazione di conformità dello stesso, le quali potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato.

VALORE E VENDIBILITA' Fonti

di informazione:

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola

Curatore: dott.ssa Federica Cascella - Perito: arch. Scilla Zaltron

Agenzia delle Entrate di Vicenza (Catasto - SISTER), Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa (Conservatoria - SISTER) - U.T.C. di Sandrigo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare, OMI, FIAIP.

Metodo di valutazione:

Si tratta di un edificio storico in fase di ristrutturazione, con tipologia rustica di pregio, buona esposizione e ampio scoperto di pertinenza.

Tenuto conto della descrizione e dei dati esposti, oltre che degli usuali metodi di valutazione, si sono esaminati consistenza, destinazione d'uso, accessibilità, fruibilità, stato e qualità delle strutture, epoca di costruzione, stato di avanzamento dei lavori e di conservazione; la perizia è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive e senza eventuali difetti o vizi occulti.

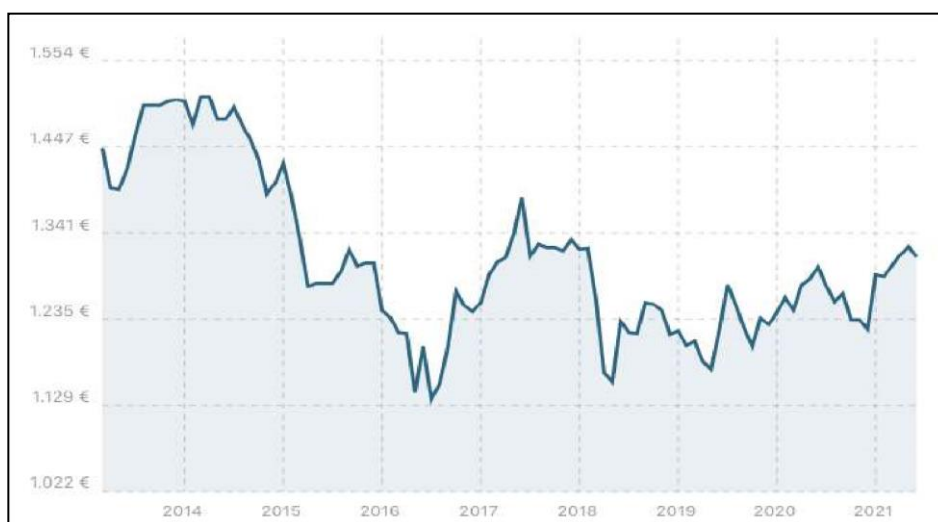
Si è tenuto conto del contesto residenziale, della posizione comoda al centro di Sandrigo e ai servizi, della previsione di parcheggi esclusivi.

Al sopralluogo non sono stati rilevati né sono stati indicati materiali costruttivi che richiedano interventi di bonifica; sono compresi nella riduzione per pronto realizzo il reimpianto del cantiere e lo sgombero finale, oltre agli eventuali costi per materiali non visibili che risultassero da smaltire nel lotto.

Le unità risultano commerciabili con le norme del DPR 380/01 art. 46 co. 5 e s.m.i. con regolarizzazione differita all'acquirente; per il completamento delle opere va poi presentata nuova pratica edilizia, con successiva richiesta di agibilità.

La congiuntura economica, l'andamento generale del mercato e le sostanziali riduzioni intervenute negli ultimi anni, sia come prezzi che come volumi di compravendita, si riflettono sia sulle iniziative immobiliari che sui prezzi degli immobili. Negli ultimi mesi le rilevazioni segnalano una leggera ripresa per gli immobili residenziali e in particolare per le unità dotate di spazi scoperti e di dimensioni più ampie della media.

A giugno 2021 per gli immobili residenziali in vendita in Sandrigo sono stati richiesti in media €1.155 al mq, con una diminuzione del 7,45% rispetto a giugno 2020 (dati statistici).



andamento generale

Si sono cercati, per quanto ricostruibile nell'attuale fase economica, i valori di mercato di beni comparabili e l'andamento delle compravendite nel mercato locale, avendo presenti l'area geografica, la destinazione urbanistica di zona, la redditività media e l'ubicazione rispetto ai servizi alla residenza.

Si è proceduto con il metodo del confronto di mercato **MCA** mediante ricerca di atti di compravendita di beni comparabili a quelli da stimare.

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Curatore: dott.ssa Federica Cascella - Perito: arch. Scilla Zaltron

In particolare si sono ricercate, considerata l'omogeneità territoriale, nel foglio catastale 5 su cui insistono i beni di stima e la zona residenziale di riferimento, abitazioni con caratteristiche simili per destinazione/categoria catastale: A/3; indirizzo: zone residenziali del centro; dimensioni, epoca e tipologia dei beni.

La ricerca ha dato esito negativo: per gli immobili in corso di costruzione non risultano compravendite sufficienti.

Si sono quindi cercati come parametro di confronto anche i prezzi richiesti per altri immobili raffrontabili in vendita nelle offerte di operatori locali, prezzi che sono riferiti ad immobili finiti e ancora invenduti e che di norma scontano un ribasso per chiudere la vendita, riscontrando la presenza di un'ampia offerta, in esubero sulla domanda, con ad esempio i seguenti immobili :

Abitazioni in buono stato in Sandrigo:

	descrizione	prezzo richiesto	Mq comm	€/mq
1	quadrilocale via delle Longasole - nuovo	€ 240.000	152	€ 1.580,00
2	Trilocale via Monte Novegno (anno 2010)	€ 148.000	112	€ 1.320,00
3	Trilocale via I Maggio (anno 2007)	€ 108.000	96	€ 1.130,00
4	Trilocale via Roma (ristrutt.)	€ 150.000	93	€ 1.610,00
5	Trilocale via Brega (ristrutt.)	€ 85.000	82	€ 1.040,00
6	Trilocale via Brega (2006)	€ 122.000	104	€ 1.170,00
7	Quadrilocale piazza Matteotti (2007 - ristruttur.)	€ 184.000	117	€ 1.570,00
8	Bilocale via Fratte (ristrutt.)	€ 86.000	53	€ 1.620,00
9	Trilocale via Brega (2015)	€ 213.000	112	€ 1.900,00
<i>Media arr</i>				€ 1.440,00

(vanno applicate le detrazioni per lo stato al grezzo).

Si sono poi considerati i seguenti dati:

- Borsino Immobiliare: per il Comune di Sandrigo - zona centrale, periodo luglio 2021

* valori compresi tra 181 e 244 €/mq di superficie lorda per "posti auto scoperti"

 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 180,50	Euro 212,09	Euro 243,67

* valori compresi tra 1.073 e 1.311 €/mq di superficie lorda per "abitazioni in stabili di 1° fascia", tra 915 e 1.116 €/mq di superficie lorda per "abitazioni in stabili di fascia media" tra 743 e 972 €/mq di superficie lorda per "abitazioni in stabili di 2° fascia"; vanno applicate le detrazioni per lo stato al grezzo.

	Abitazioni in stabili di 1° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.072,60	Euro 1.191,77	Euro 1.310,95	
	Abitazioni in stabili di fascia media	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 915,11	Euro 1.015,86	Euro 1.116,61	
	Abitazioni in stabili di 2° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 742,57	Euro 857,16	Euro 971,75	

= Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate: per il Comune di Sandrigo nella zona centrale/centro storico, periodo 2° sem. 2020 valori compresi tra 950 e 1.200 €/mq per “abitazioni civili” in stato normale, valori compresi tra 1.350 e 1.650 €/mq per “abitazioni civili” in ottimo stato, tra 1.400 e 1.800 €/mq per “ville e villini” in ottimo stato; vanno applicate le detrazioni per lo stato al grezzo.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2				
Provincia: VICENZA				
Comune: SANDRIGO				
Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO				
Codice di zona: B1				
Microzona catastale n.: 0				
Tipologia prevalente: Abitazioni civili				
Destinazione: Residenziale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1200	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1350	1650	L
Ville e Villini	OTTIMO	1400	1800	L

= Borsa Immobiliare CCIAA-FIAIP: per il Comune di Sandrigo, zona “unica”, periodo intero anno 2020, valori tra € 1.225 e € 1.600/mq di sup. lorda per abitazioni “nuovo o ristrutturate a nuovo” e tra € 475 e € 650/mq per abitazioni da ristrutturare (senza necessità di interventi statici); box singoli valori tra € 9.500 e € 10.500.

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
SANDRIGO						
zona unica	1.225	1.600	475	650	9.500	10.500

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Curatore: dott.ssa Federica Cascella - Perito: arch. Scilla Zaltron

I prezzi rilevati sono stati corretti e adeguati considerando la zona specifica, l'ubicazione e le caratteristiche, l'accessibilità, lo stato di avanzamento lavori.

Tenuto conto di quanto sopra, si sono definiti il più probabile valore di mercato unitario ed il valore complessivo come segue:

Destinazione CF Fg. 6 m.n. 1362 complesso al grezzo con scoperto esclusivo	Sup.comm. mq	Prezzo €/mq	Valore Complessivo
m.n. 1362 sub 4-5-6-7-8 posti auto scoperti	n. 13 pa		€ 7.000,00
m.n. 1362 sub 3 vano scala bcnc piani T/1/2	54,00		€ 48.600,00
m.n. 1362 sub 9 - appartamento piano 1 e int	209,00		€ 188.100,00
giardino esclusivo		a corpo	€ 10.000,00
m.n. 1362 sub 10 – appartamento piano T	67,00		€ 60.300,00
giardino esclusivo		a corpo	€ 5.000,00
m.n. 1362 sub 11 – abitazione piani 1 e 2	121,00		€ 108.900,00
m.n. 1362 sub 12 – abitazione piano 1	67,00		€ 60.300,00
m.n. 1362 sub 13 – abitazione piano 2 e soppalco	89,00		€ 80.100,00
Totale Superfici e valore	607,00		€ 568.300,00
VALORE TOTALE arr.			€ 568.000,00

Valore immobiliare: il valore attribuito è di € 568.000,00.

<u>Adeguamenti e correzioni della stima:</u> Due diligence	
- oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	/
- spese cancellazione trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente:	/
- oneri presunti di regolarizzazione edilizia: a cura e spese acquirente nota: complesso da completare, valutato nella stima	€ 10.000,00
- oneri di regolarizzazione catastale: nota: pratica catastale a lavori ultimati a cura e spese acquirente	€ 0,00
- redazione APE: non richiesto per la vendita allo stato attuale	/
- stato di manutenzione e d'uso: <i>stato conservazione discreto, in c/o</i>	/
- stato di possesso: libero	/
- per vincoli e oneri giuridici non eliminabili	/
- spese condominiali insolute o straordinarie delib. (no condominio)	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 558.000,00

Valore di pronto realizzo: per l'ipotesi di vendita a breve termine viene indicato anche un "valore di pronto realizzo" determinato applicando una riduzione che considera la vendita senza garanzia per vizi e i tempi medi di vendita degli immobili nel periodo attuale:

- riduzione del valore per pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi: da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 8% arr.	- € 48.000,00
---	---------------

PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO

€ 510.000,00

Il più probabile **valore complessivo di mercato dei beni**, al netto delle detrazioni sopra indicate, con regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente, è stimato pari a **€ 558.000,00** (cinquecentocinquantomila/00).

Il valore di pronto realizzo dei beni è stimato in € 510.000,00 (cinquecentodiecimila/00).

Confronto con trasferimenti pregressi: non significativo, acquisto vecchio fabbricato da ristrutturare

Giudizio di vendibilità: discreta, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato, delle politiche di incentivo sulle ristrutturazioni, dell'offerta in esubero, del fatto che i beni sono al grezzo da completare.

Forme di pubblicità: annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

STATO DI POSSESSO: libero

Debitore: --- Omissis --- in liquidazione

Locazione: /

Comodato: /

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Sine titolo: /

Opponibilità (art. 2923 c.c.): /

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: area scoperta

Usufrutto, uso, abitazione: /

Servitù: /

Convenzioni edilizie: /

Vincoli storico-artistici: /

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: /

Prelazione agraria: /

Altri vincoli o oneri: /

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

l'immobile non è allo stato attuale un condominio

Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: non indicate

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: nessuna

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): /

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- --- Omissis --- - sede in Sandrigo (VI) - CF --- Omissis --- proprietaria dal 6/2/12 ad oggi

con atto in data 6/2/12 n. 4620 rep. notaio R. Monteroppi, trascritto all'AE Bassano del Grappa il 5/3/2012 ai nn. 1811/1370 e ai nn. 1812/1371

* atto di compravendita contro --- Omissis --- nato a Sandrigo il --- Omissis --- e --- Omissis --- nata a Sandrigo il --- Omissis --- per ½ ciascuno in piena proprietà dei beni in Comune di Sandrigo CF Fg. 6 m.n. 1363 sub 1 e m.n. 1363 sub 2 e per la quota di ½ in nuda

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola

Curatore: dott.ssa Federica Cascella - Perito: arch. Scilla Zaltron

proprietà e per la quota di ½ in piena proprietà il bene in Comune di Sandrigo CF Fg. 6 m.n. 1362

* atto di compravendita contro --- Omissis ---, nata a Bressanvido il --- Omissis --- per il diritto di usufrutto sulla quota di ½ per il bene in Comune di Sandrigo CF Fg. 6 m.n. 1362.

Regime patrimoniale: srl.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

- per la quota di 1/1 del m.n. 1363 (ex m.nn. 249-250-626) Provenienza a --- Omissis --- e --- Omissis --- in parti uguali proprietari dal 12/10/88 al 5/2/12

* con atto in data 12/10/88 n. 62930 rep notaio G. Feriani, , trascritto all'AE Bassano del Grappa il 29/10/88 ai nn. 6397/4908

contratto di vitalizio contro --- Omissis ---, nata a Sandrigo il --- Omissis --- che cede la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto generale vitalizio beni: nuda proprietà dei beni in Sandrigo CT fg. 6 m.n. 249 (fabb rurale) di are 4.12, m.n.

250 dia re 9.88 e m.n. 626 di are 0.92

* per ricongiungimento di usufrutto in data 14/07/1990 prot n. 332484 contro --- Omissis ---.

- per ½ in piena proprietà e per ½ in nuda proprietà del m.n. 1362 Provenienza a --- Omissis --- e --- Omissis --- per successione di --- Omissis --- nato a Sandrigo il --- Omissis --- e deceduto il --- Omissis ---, denuncia n. 667/9990 rep. del 27/9/11 UR di Vicenza, trascritta all'AE Bassano del Grappa il 21/6/12 ai nn. 4955/3788; eredi sono i figli --- Omissis --- e --- Omissis --- per ½ ciascuno; beni Sandrigo CF Fg. 6 m.n. 1362, accettazione di eredità trascritta all'AE Bassano del Grappa il 5/3/12 ai nn. 1813/1372.

- per l'usufrutto sulla quota di ½ del m.n. 1362

Provenienza a --- Omissis --- successione di --- Omissis ---, nato a Sandrigo il --- Omissis --- e deceduto il --- Omissis ---, denuncia registrata al UR di Vicenza vol. 904 n. 14 il 28/4/1987.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Sul nominativo --- Omissis --- risultano le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** a favore di **BANCO POPOLARE** – Società Cooperativa con sede a Verona, a firma notaio R. Monteroppi del 6/2/12 n. 4621 rep., iscritta all'AE Bassano del Grappa il 5/3/12 ai nn. 1814/243

Importo ipoteca € 980.000,00 - Importo capitale € 490.000,00

Durata mutuo 8 anni 6 mesi iscritta

contro --- Omissis --- per 1/1

beni colpiti: Sandrigo CF fg. 6 m.nn. 1363/1-2 e m.n. 1362

Annotazione del 23/6/15 ai nn. 4566/436- riduzione somma

Nuovo Importo ipoteca € 284.000,00 – Nuovo Importo capitale € 142.000,00

Annotazione del 23/6/15 ai nn. 4567/437 - quietanza e conferma

- Iscrizione **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** a favore di **BANCO POPOLARE** – Società Cooperativa con sede a Verona, a firma notaio N. Ruggieri del 10/6/15 n. 1316 rep., iscritta all'AE Bassano del Grappa il 15/6/15 ai nn. 4330/705

Importo ipoteca € 696.000,00 - Importo capitale € 348.000,00

Durata mutuo 2 anni e 6 mesi iscritta
contro --- Omissis --- per 1/1
beni colpiti: Sandrigo CF fg. 6 m.n. 1363/1-2 e m.n. 1362

Annotazione del 6/8/15 ai nn. 6113/611 – erogazione parziale
Annotazione del 24/11/15 ai nn. 8693/906 – erogazione parziale
Annotazione del 5/7/16 ai nn. 5497/684 – erogazione parziale
Annotazione del 7/11/16 ai nn. 9161/1120 – erogazione parziale
Annotazione del 6/4/17 ai nn. 2916/458 – atto di proroga

- Domanda giudiziale per **esecuzione in forma specifica**

atto a firma Tribunale di Vicenza del 24/3/2020 n. 2023 rep., trascritta all'AE Bassano del Grappa il 4/5/20 ai nn. 3358/2356

a favore di --- Omissis --- nato a Sandrigo il --- Omissis ---

Riferita a beni in Sandrigo CF fg. 6 m.n. 1362/9 (unità in corso di costruzione), m.n. 1362/1 (ente comune) e m.n. 1632/2 (ente comune).

“L'attore chiede di sentir pronunciare sentenza costitutiva ex art.2932 c.c. che tenga luogo del contratto definitivo di cui al contratto preliminare sottoscritto con la convenuta in data 7.6.2013 e per l'effetto trasferire all'attore la proprietà dell'immobile indicato al quadro B della presente con il mappale 1362 sub 9 assieme alla comproprietà pro quota delle parti comuni individuate dai mappali 1362 sub 1 e 2”.

- **sentenza dichiarativa di fallimento** n. 130 rep. Tribunale di Vicenza in data 10/12/2020, trascritta all'AE Bassano del Grappa il 22/3/21 ai nn. 2929/2091 a favore Massa dei Creditori del Fallimento --- Omissis --- Riferita ai beni della società fallita (*beni in Sandrigo*).

Pignoramenti: *nessuno*

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

- Iscrizione Bassano del Grappa il 5/3/12 ai nn. 1814/243
- Iscrizione Bassano del Grappa il 15/6/15 ai nn. 4330/705
- Trascrizione Bassano del Grappa il 4/5/20 ai nn. 3358/2356
- Trascrizione Bassano del Grappa il 22/3/21 ai nn. 2929/2091

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: non conveniente tenuto conto dello stato di avanzamento dei lavori

Composizione e valore: /

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: beni per intero.

Separazione quota: /

Divisione totale: /

Valore quota: /

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: /.

Vicenza, 11 ottobre 2021

il perito arch. Scilla Zaltron



ALLEGATI:

allegato 1 - allegato fotografico;

allegato 2 - estratto di mappa, visure cat., elaborato planimetrico con elenco sub; allegato

3 - estratti pratiche edilizie;

allegato 4 - estratti planimetrie ultimi disegni autorizzati;

allegato 5 - elaborati con stato di fatto e differenze rispetto all'autorizzato; allegato 6 - elenchi sintetici delle formalità (n. 2 nominativi), note di trascrizioni per provenienza.