



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Fallimenti

G.E. Dott.ssa SARA PITINARI



FALLIMENTO

N. 20/2016

LOTTO 3 CORPO A - B - C

--- OMISSIS ---

Sede legale: --- Omissis ---- 6073 - Cornedo Vicentino (VI)

GIUDICE: Dott.ssa SARA PITINARI

CURATORE: Dott. ALESSANDRO CALDANA

ESPERTO: Arch. ALESSANDRA CASARI

SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO 3 - corpo A - B

Diritto: piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni
Bene: **APPARTAMENTO con GARAGE**
Ubicazione: Comune di Cornedo Vicentino, via Ippolito Nievo a Cornedo
Stato: buono
Lotto: 1 - corpi 2

Dati Catastali attuali: Comune di Cornedo Vicentino (VI):

- a) Fg. 6 mapp. 1241 sub. 17 - via Ippolito Nievo - Cat. A/2 – Cl. 2 – cons. vani 3,5 – sup. cat. mq 69,00 - R.C. euro 298,25
- b) Fg. 6 mapp. 1241 sub. 22 - via Ippolito Nievo - Cat. C/6 – Cl. 3 – cons. mq. 26,00 – sup. cat. mq 29,00 - R.C. euro 42,97

Oltre alla quota di 1/5 di:

mapp. 1222 are 2,60 b.c.n.c. - mapp. 1242 di are 1,50 b.c.n.c. - mapp. 1244 di are 3,51 b.c.n.c.

Irregolarità/abusi: nessuno
Vendibilità: buona
Motivo: stato di conservazione, posizione.
Pubblicità: annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani
Occupazione: **Occupato**

Titolo di occupazione: contratto di locazione come da contratto stipulato in data 30.12.2013 registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 2 serie 3T e relativo all'immobile sito in Cornedo Vicentino via Ippolito Nievo, 9 Cat. A/2 rendita 298,25 – durata del contratto dal 30.12.2013 al 30.12.2017 con corrispettivo annuo di euro 3.600,00

Valore di stima : di mercato **€ 68.800,56** - di pronto realizzo **€ 52.000,00**

Oneri: no
Varie: no
APE: redatta

SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO 3 - corpo C

| | |
|--------------------------------|---|
| Diritto: | piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni |
| Bene: | GARAGE |
| Ubicazione: | Comune di Cornedo Vicentino, via Ippolito Nievo a Cornedo |
| Stato: | buono |
| Lotto: | 1 |
| Dati Catastali attuali: | Comune di Cornedo Vicentino (VI): c) Fg. 6 mapp. 1241 sub. 21 - via Ippolito Nievo - Cat. C/6 – Cl. 3 – cons. mq. 16,00 – sup. cat. mq 18,00 - R.C. euro 26,44 |
| Irregolarità/abusi: | nessuno |
| Vendibilità: | buona |
| Motivo: | richiesta |
| Pubblicità: | annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani |
| Occupazione: | Libero |
| Titolo di occupazione: | - |
| Valore di stima | : di mercato € 10.000,00 - di pronto realizzo €7.500,00 |
| Oneri: | no |
| Varie: | no |

RAPPORTO DI VALUTAZIONE CORPO A e B

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

BENE E UBICAZIONE: Appartamento con garage, ubicato in via Ippolito Nievo, a Cornedo Vicentino, località Spagnago (VI)

DIRITTO: proprietà intestata per la quota di 1/1 alla Ditta --- Omissis ---

2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: Zona residenziale periferica, servita da strada secondaria a traffico limitato con immissione sulla strada che attraversa il paese; i servizi (negozi, farmacia, centri sportivi, scuole) sono dislocati nelle zone immediatamente limitrofe; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono: centro di Cornedo km 1,5, Valdagno a km 5,00

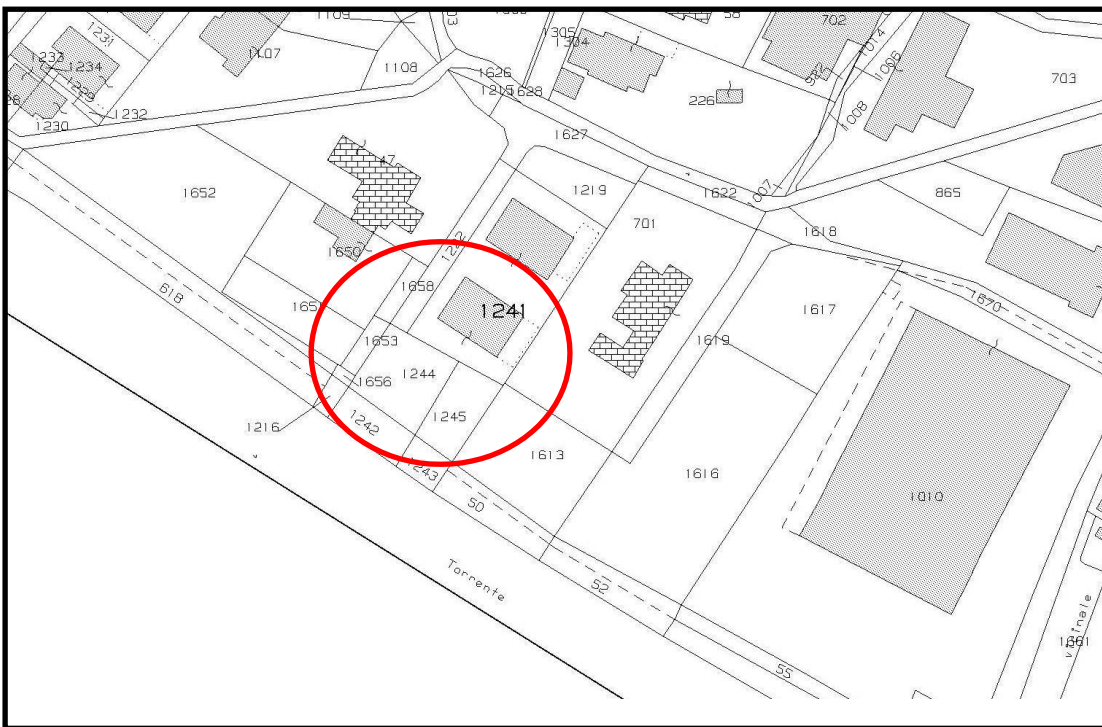
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

A. Appartamento al piano primo con garage in palazzina composta da cinque unità residenziali realizzata nel 2004 ed ubicato in zona periferica del paese, località Spagnago

Identificato al N.C.E.U. del Comune di Cornedo Vic.no al:

- a) Fg. 6 mapp. 1241 sub. 17** - via Ippolito Nievo, 9 - Cat. A/2 – Cl. 2 – cons. vani 3,5 – sup. cat. mq 69,00 - R.C. euro 298,25
- b) Fg. 6 mapp. 1241 sub. 22** - via Ippolito Nievo, 9 - Cat. C/6 – Cl. 3 – cons. mq. 26,00 – sup. cat. mq 29,00 - R.C. euro 42,97

Oltre alla quota di 1/5 di: **mapp. 1222 are 2,06** b.c.n.c. sul quale grava a favore dei mappali 47, 618, 1216, 1223 e 1224 Comune di Cornedi Vicentino Fg 6 servitù di passaggio con qualsiasi mezzo al fine di consentire ai fondi dominanti l'accesso ed il recesso dalla strada pubblica e dei **mapp. 1242 di are 1,50** b.c.n.c. e **mapp. 1244 di are 3,51** b.c.n.c. (mq 141,60 = quota 1/5)

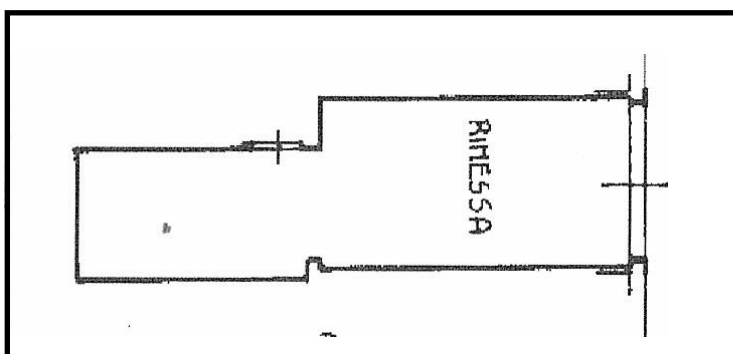
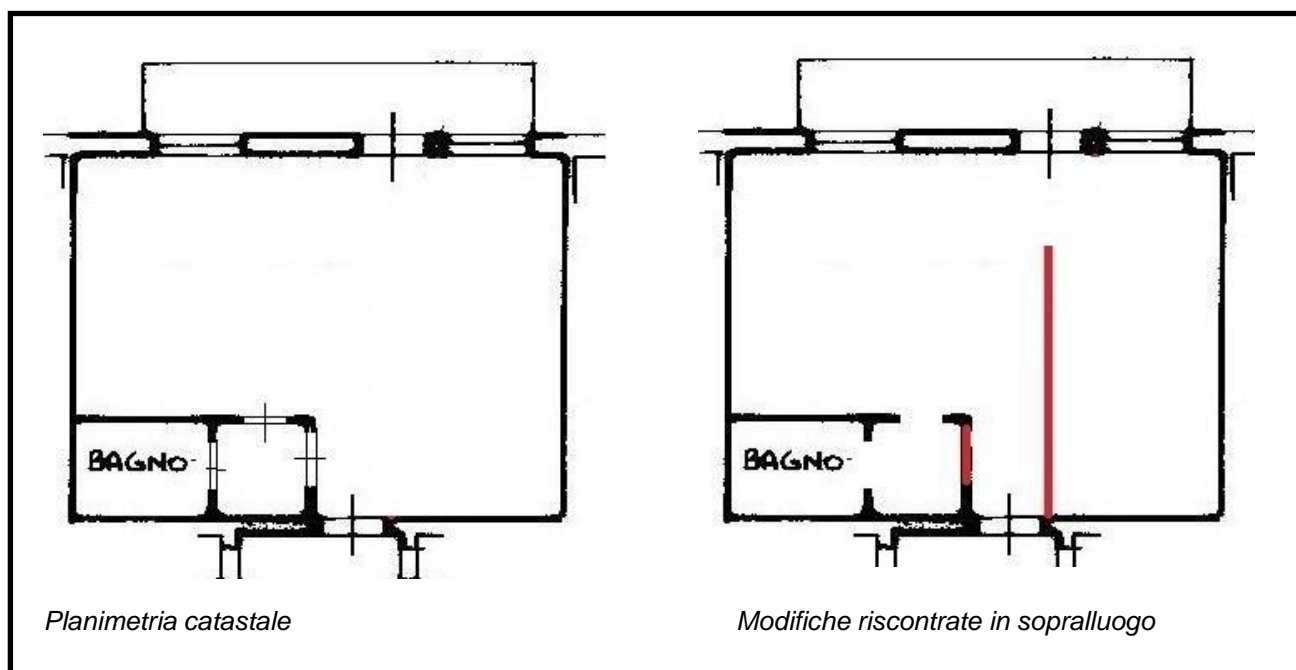


4. DESCRIZIONE DELL'UNITA' RESIDENZIALE – APPARTAMENTO

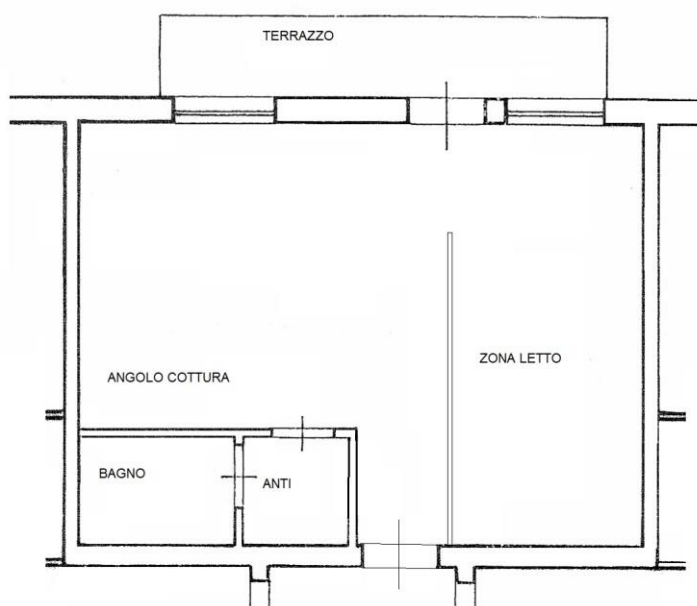
Trattasi di appartamento al piano primo di un fabbricato residenziale di 2 piani fuori terra con sottotetto non abitabile e piano interrato per le autorimesse.

Il complesso immobiliare ha struttura verticale in muratura portante in laterizio, solai di interpiano in latero-cemento, copertura a falde con manto in tegole di cotto. Lo stato di conservazione complessivo del fabbricato è buono

L'appartamento è composto da: **ingresso su zona giorno con angolo cottura bagno con antibagno, camera e terrazzo.** Al piano interrato e presenti ampio garage, raggiungibile da scala condominiale interna. L'altezza dell'unità immobiliare è di **ml 2,70**, quella del piano interrato di **ml. 2,50.**



5. RILIEVO DELLO STATO ATTUALE – APPARTAMENTO



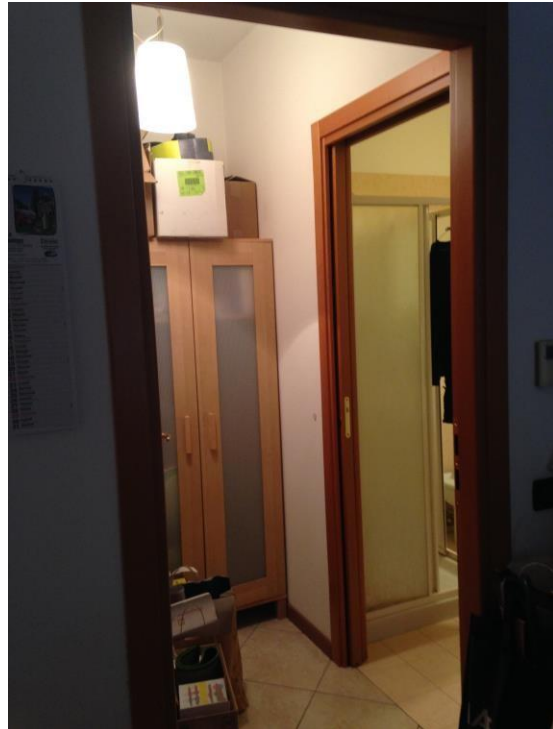
6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

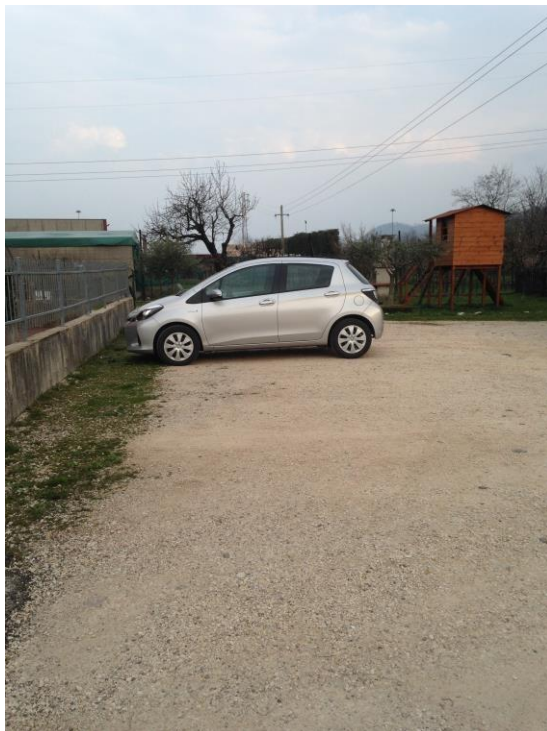
| Caratteristiche tecniche del fabbricato di appartenenza | | Condizioni |
|---|---|----------------|
| Tipo di costruzione | Appartamento in fabbricato residenziale a 2 piani fuori terra con interrato | buone |
| Fondazioni | Presumibilmente in calcestruzzo armato | Non verificate |
| Strutture e solai | Struttura di elevazione in laterizio, orizzontali in latero-cemento | Buone |
| Copertura | A falde inclinate in c.a. e laterocemento con sovrastante manto in tegole | buone |
| Prospetti esterni | Blocchi in laterizio Intonacati e tinteggiati – davanzali in marmo – | Buone |
| Androni e scale | Scala interna bay-passante i piani in muratura, rivestita su pedate e alzate in granito – | Buone |
| Porta ingresso | Anta a battente in alluminio e vetro | buono |
| Ascensore | Non presente | |

| A. Unità Abitativa – caratteristiche tecniche del cespite | | Condizioni |
|---|---|------------|
| Tavolati interni | In muratura intonacati e tinteggiati | Buoni |
| Infissi | Interni: Porte a battente in legno tamburato – Esterni: pvc con vetro camera, avvolgibili in plastica- Porta ingresso: portoncino in legno blindato | Buoni |
| Intonaci interni | A civile tinteggiato su verticali e orizzontali | buono |
| Pavimenti | Pavimentazioni in piastrelle di ceramica | buono |
| Rivestimenti | Bagno, verticali rivestiti con piastrelle in ceramica | buono |

| A. Unità Abitativa – impianti - | | Condizioni |
|---------------------------------|--|------------|
| Impianto idrico | Sottotraccia – Alimentazione da rete comunale | conforme |
| Impianto elettrico | Sottotraccia – Tensione 220V – | conforme |
| Impianto riscaldamento | condominiale a gas metano, con terminali scaldanti in tubolare di acciaio. CALDAIA esterna | |
| Impianto fognario | In rete pubblica | |
| Bagno | n. 1 bagno dotato dei seguenti sanitari di tipo comune col. bianco: 1 lavabo, 1 water, 1 bidet, 1 doccia e attacco lavatrice | buono |
| B. GARAGE | | Condizioni |
| Garage | Pavimentazione in battuto di cemento, basculante in lamiera zincata. | buono |
| Qualità del cespite | Appartamento: lo stato di conservazione e manutenzione generale è buono | |







7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

APE redatta.

8. STATO DI POSSESSO DEL BENE, ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta **occupato dalla sig.ra --- OMISSIS --- c.fisc. --- OMISSIS ---** come da contratto stipulato in data 30.12.2013 registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 2 serie 3T e relativo all'immobile sito in Cornedo Vicentino via Ippolito Nievo, 9 Cat. A/2 rendita 298,25 – durata del contratto dal 30.12.2013 al 30.12.2017 con corrispettivo annuo di euro 3.600,00

ATTUALE PROPRIETARIO:

- **DITTA --- OMISSIS ---** sede in Cornedo Vicentino C.F. --- Omissis --- in forza di atto di conferimento in società del 22.04.2008 n. rep. 35928/9448 del notaio Carlo Sapienza di Arzignano, trascritto in data 08.05.2008 ai nn.10115 R.G. e n. 6471 R.P.
- **--- OMISSIS ---** nato il --- Omissis --- a Valdagno C. fisc. --- OMISSIS ---, per il diritto di proprietà della quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita a firma del notaio Carlo Sapienza di Arzignano in data 27.03.2000 rep. 26797 e racc. 3847 trascritto all'Ufficio del Territorio di servizio di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 14.07.2000 RG 16260 RP 11464

PRECEDENTI PROPRIETARI:

--- OMISSIS --- nato a Valdagno il --- Omissis --- a mezzo del suo procuratore generale **--- OMISSIS ---** nata in Canada il --- Omissis --- prevenuto per atto di compravendita autenticato dal Notaio Eugenio Lupi di Valdagno in data 10.11.1970 al n. 35586 di rep. registrato a Valdagno il 26.11.1970 al n. 5460 vol. 95

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizioni:

- **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'** del 22.04.2008 n. rep. 35928/9448 del notaio Carlo Sapienza di Arzignano, trascritto in data 08.05.2008 ai nn.10115 R.G. e n. 6471 R.P. a favore di

DITTA --- OMISSIS --- sede in Cornedo Vicentino C.F. --- Omissis ---

contro **--- OMISSIS ---** nato il --- Omissis --- a Valdagno C. fisc. --- OMISSIS --- relativamente ai beni individuati al fg. 6 mapp. 1241- 1222- 1242 e 1244 del Comune di Cornedo Vicentino.

- **IPOTECA VOLONTARIA del 17.05.2010 nn. 11525/2325** per concessione a garanzia di apertura di credito Capitale euro 600.000,00 Totale euro 1.020.000,00 durata 1 anno e 7 mesi, atto a firma del notaio Carlo Sapienza di Arzignano rep. n. 37278/10458 a favore di **CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO** C.fisc. 00275710242 sede di Brendola (VI) contro **--- OMISSIS ---** in qualità di **debitore ipotecario**, con sede a Cornedo Vicentino e **--- OMISSIS ---** in qualità di **terzo datore di ipoteca**, relativamente a tutte le unità immobiliari per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- **IPOTECA GIUDIZIALE del 21.10.2013 RG 17693 RP 2604** derivante da decreto ingiuntivo del 09.03.2013 rep. 3066/2013 a firma del Tribunale di Vicenza capitale euro 416.112,65 totale euro 500.000,00 a favore di **CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO SCPA** c. fisc. 00275710242 sede di Brendola contro **--- OMISSIS ---** sede di Cornedo Vicentino relativamente a tutte le unità immobiliari oltre che a quelle con diritto di proprietà per la quota di 1/1
- **IPOTECA GIUDIZIALE del 10.10.2013 RG 17147 RP 2524** derivante da decreto ingiuntivo del 01.10.2013 rep. 2865/2013 a firma del Tribunale di Vicenza capitale euro 124.795,28 totale euro 200.000,00 a favore di **BANCO POPOLARE S.C.** c. fisc. 03700430238 sede di Verona contro **--- OMISSIS ---** sede di Cornedo Vicentino relativamente a tutte le unità immobiliari oltre che a quelle con diritto di proprietà per la quota di 1/1
- **SENTENZA DI FALLIMENTO** in data 08.11.13 n. 20/16 R.S. e 20 /16 R.F. a firma del Tribunale di Vicenza sezione fallimentare, della ditta **--- OMISSIS ---** con sede legale in via G. Pascoli 45/A a Cornedo Vicentino (VI)

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Servitù, convenzioni edilizie, attitudine edificatoria: sul mapp. 1222 are 2,06 grava, a favore dei mappali 47, 618, 1216, 1223 e 1224 del Comune di Cornedo Vicentino Fg. 6, servitù di passaggio con qualsiasi mezzo al fine di consentire ai fondi dominanti l'accesso ed il recesso dalla strada pubblica. Gli originari mappali 1221 e 1217 ora 1244 e 1242 ricadono in zona individuata nel PRG approvato "parco fluviale" all'interno del quale, mediante apposito piano ambientale, potrà essere previsto un sistema di spazi e percorsi destinati a parco territoriale. Tale zona è inedificabile e priva di prescrizioni urbanistiche.

Usufrutto, uso e abitazione: nulla

Prelazione agraria: nulla

10. SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Oneri condominiali e arretrati negli ultimi 2 anni -

Oneri condominiali e arretrati negli ultimi 2 anni (comprensivi di pregressi) -

Spese ordinarie annue di gestione o manutenzione -

Non è nominato Amministratore condominiale

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

Si tratta di unità immobiliare a civile abitazione di recente realizzazione, ubicata al piano primo con n. 2 autorimesse al piano interrato di un complesso residenziale di 5 appartamenti.

Vendibilità: buona

12. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

- **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 0025 del 18.09.2003** prot. 15987 rif. prot. 3573 pratica N. C3/0033 su istanza presentata in data 28.02.2003 prot. 3573 da --- **OMISSIS** --- per la *costruzione di edificio residenziale* in via Nievo a Cornedo Vicentino
- **VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 0335 del 09.05.2005** su istanza presentata in data 17.01.2005 prot. 8531 rif. Prot. 831 pratica n. C05/0002 da --- **OMISSIS** --- per la *costruzione di edificio residenziale* in via Nievo a Cornedo Vicentino

- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 4054 del 14.02.2005** prot. 2653 rif. Prot. 2107 pratica n. C05/0003 a seguito di istanza presentata in data 02.02.2005 al prot. 2107 dal sig. ---
OMISSIS ---

13. METODO DI STIMA

La sottoscritta ha operato con la ricerca di modelli comparabili da confrontare al bene oggetto di stima al fine di ottenere una valutazione immobiliare oggettiva, basata su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, con risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

14. VALORE E VENDIBILITA' e UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto al fine di consentirne la vendita. 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.

15. DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima è il valore di mercato, è definito come segue:

il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di

marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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.

I dati tecnici utilizzati nella presente relazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- atti compravendita
- visure catastali dei beni oggetto di fallimento;
- ispezioni ipotecarie;
- accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cornedo Vicentino;

16. DUE DILIGENCE

Il processo di *due diligence* prevede l'analisi delle condizioni di un bene – normalmente un 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.

Lo scopo delle analisi svolte durante la *due diligence* è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

17. ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

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.

La presente Relazione di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

18. MISURAZIONI IMMOBILIARI

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", IV Edizione di Tecnoborsa 2012.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la SEL (Superficie Esterna Lorda) dell'immobile che comprende lo spessore dei muri esterni liberi, ½ di quelli condivisi con altri fabbricati e tutta la superficie interna tra questi compresa.

19. INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE MIGLIOR USO

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L'*highest and best use (HBU)*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra gli stessi valori prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

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.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

VALORI PROPORZIONALI E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Valore **APPARTAMENTO CON GARAGE** sito in via Ippolito Nievo,
9 a Cornedo Vicentino

Valore a nuovo 1.300,00

Incidenza dell'area 20,00%

Coefficiente di Eta', Qualita' e Stato 0,80

| <i>Eta'</i> | <i>Qualita'</i> | <i>Stato Ottimo</i> | <i>Stato Buono</i> | <i>Stato Mediocre</i> | <i>Stato Pessimo</i> |
|-----------------|-----------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|
| nuovo | lusso | 1,10 | -- | -- | -- |
| | signorile | 1,05 | -- | -- | -- |
| | medio | 1,00 | -- | -- | -- |
| | popolare | 0,90 | -- | -- | -- |
| | ultrapopol. | -- | -- | -- | -- |
| Inf.a 10 | lusso | 0,95 | 0,90 | 0,85 | -- |
| | signorile | 0,90 | 0,85 | 0,80 | -- |
| | medio | 0,85 | 0,80 | 0,75 | -- |
| | popolare | 0,80 | 0,75 | 0,70 | -- |
| | ultrapopol. | -- | -- | -- | -- |
| 10-20 a. | lusso | 0,90 | 0,85 | 0,80 | -- |
| | signorile | 0,85 | 0,80 | 0,75 | -- |
| | medio | 0,80 | 0,75 | 0,70 | -- |
| | popolare | 0,75 | 0,70 | 0,65 | -- |
| | ultrapopol. | -- | -- | -- | -- |
| 21-40 a. | lusso | 0,85 | 0,80 | 0,75 | 0,65 |
| | signorile | 0,80 | 0,75 | 0,70 | 0,60 |
| | medio | 0,75 | 0,70 | 0,65 | 0,55 |
| | popolare | 0,70 | 0,65 | 0,60 | 0,50 |
| | ultrapopol. | -- | -- | -- | -- |
| 41-60 a. | lusso | 0,80 | 0,75 | 0,70 | 0,60 |
| | signorile | 0,75 | 0,70 | 0,65 | 0,55 |
| | medio | 0,70 | 0,65 | 0,60 | 0,50 |
| | popolare | 0,65 | 0,60 | 0,55 | 0,45 |
| | ultrapopol. | -- | -- | -- | -- |
| oltre 60 | lusso | 0,75 | 0,70 | 0,65 | 0,55 |
| | signorile | 0,70 | 0,65 | 0,60 | 0,50 |
| | medio | 0,65 | 0,60 | 0,55 | 0,45 |
| | popolare | 0,60 | 0,55 | 0,50 | 0,40 |
| | ultrapopol. | 0,55 | 0,50 | 0,45 | 0,35 |

D Coefficienti di Disponibilita'**0,95**

| | |
|--|-------------|
| <i>libero</i> | 1,00 |
| locato con canone e durata liberi | 0,95 |
| <i>locato con canone libero e durata 4+4 anni</i> | 0,75 |
| <i>locato con canone convenzionato sindacale 3+2 anni</i> | 0,70 |
| <i>locato con canone convenzionato sindacale durata transitoria</i> | 0,80 |
| <i>locato stagionale per uso turistico</i> | 0,99 |
| <i>soggetto a equo canone</i> | 0,68 |
| <i>occupato dal debitore</i> | 0,70 |
| <i>- per ogni anno trascorso da ultima proroga quadriennale disdettata alla scadenza (fino a max 0,75)</i> | 0,02 |

E Coefficienti di Piano**1,00**

| <i>Piano</i> | <i>con ascensore</i> | <i>senza ascensore</i> |
|-----------------|----------------------|------------------------|
| <i>terra</i> | 0,90 | 0,97 |
| <i>rialzato</i> | 0,90 | 0,97 |
| primo | 0,94 | 1,00 |
| <i>secondo</i> | 0,96 | 0,90 |
| <i>terzo</i> | 0,98 | 0,80 |
| <i>quarto</i> | 1,00 | 0,70 |
| <i>quinto</i> | 1,00 | 0,55 |
| <i>sesto</i> | 1,00 | 0,40 |
| <i>ultimo</i> | 1,05 | |

F Altri coefficienti (sommatoria algebrica dei coefficienti)**1,00**

| In diminuzione | Min | Max |
|---|--------------|--------------|
| <i>antichi edifici con solai con travi in legno</i> | | -0,80 |
| <i>se in zona ad elevato rischio sismico</i> | | -0,60 |
| <i>abitazioni senza riscontro d'aria o male illuminate</i> | -0,95 | -0,90 |
| <i>abitazioni con servizi igienici in comune</i> | | -0,70 |
| <i>edifici o UI sprovvisti di impianti di riscaldamento</i> | | -0,95 |
| <i>abitazioni di taglio medio senza secondo bagno</i> | | -0,90 |
| <i>edifici in zone molto inquinate da traffico</i> | -0,90 | -0,80 |
| <i>edifici in zone ad elevata criminalità</i> | -0,50 | -0,40 |

CALCOLO DELLE SUPERFICI

| Descrizione | m2 | Coeff. Min. | Coeff. Max | Sup.comm. | Note |
|--------------------------------------|--------------|-------------|------------|--------------|------------------------------|
| Unita' Immobiliare | 40,00 | | 1,00 | 40,00 | |
| Balconi scoperti | 0,00 | | 0,30 | 0,00 | |
| Balconi coperti | 0,00 | | 0,40 | 0,00 | |
| Verande/Porticati | 0,00 | | 0,30 | 0,00 | |
| Terrazze scoperte | 4,00 | | 0,33 | 1,32 | |
| Terrazze coperte | 0,00 | | 0,45 | 0,00 | |
| Lastricati solari | 0,00 | | 0,20 | 0,00 | praticabili da scala interna |
| Cantine, soffitte | 0,00 | | 0,20 | 0,00 | praticabili da scala interna |
| Soffitte (abitabili) | 0,00 | | 0,33 | 0,00 | |
| Taverne seminterrate | | | 0,66 | 0,00 | |
| Box auto | 0,00 | | 0,90 | 0,00 | |
| impossibile park su suolo pubblico | | 1,20 | 1,40 | | |
| se inferiore a 1° piano interrato | | 1,00 | 1,25 | | |
| difficile park su suolo pubblico | | 0,90 | 1,30 | | |
| se inferiore a 1° piano interrato | | 0,80 | 1,20 | | |
| possibile park su suolo pubblico | | 0,65 | 0,90 | | |
| se inferiore a 1° piano interrato | | 0,60 | 0,80 | | |
| Posto auto coperto esclusivo | 29,00 | | 0,70 | 20,30 | |
| impossibile park su suolo pubblico | | 1,00 | 1,20 | | |
| se inferiore a 1° piano interrato | | 0,90 | 1,10 | | |
| difficile park su suolo pubblico | | 0,75 | 1,05 | | |
| se inferiore a 1° piano interrato | | 0,70 | 0,90 | | |
| possibile park su suolo pubblico | | 0,55 | 0,70 | | |
| se inferiore a 1° piano interrato | | 0,50 | 0,65 | | |
| Posto auto scoperto esclusivo | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | |
| impossibile park su suolo pubblico | | 0,90 | 1,10 | | |
| difficile park su suolo pubblico | | 0,70 | 0,95 | | |
| possibile park su suolo pubblico | | 0,35 | 0,50 | | |
| Sup.verde esclusiva | 0,00 | | 0,10 | 0,00 | |
| Totale superficie commerciale | | | | 61,62 | m2 |

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

| | | | |
|---|---------------------------------------|----|--------------|
| 1 | Superficie commerciale | m2 | 61,62 |
| 2 | Valore unitario dell'immobile nuovo | € | 1.300,00 |
| 3 | Valore totale dell'immobile a nuovo | € | 80.106,00 |
| 4 | Incidenza dell'area | € | 16.021,20 |
| 5 | Coefficiente di Eta', Stato, Qualita' | | 0,80 |
| 6 | Coefficiente di Disponibilità | | 0,95 |
| 7 | Coefficiente di Piano | | 1,00 |
| 8 | Altri coefficienti | | 1,00 |

VALORE REALE STIMATO DELL'IMMOBILE**60.880,56**

| | |
|---|---------|
| Rimborso spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla data della stima | Nessuna |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente | Nessuna |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente | Nessuna |
| Spese tecniche per adeguamento pratiche edilizie/catastali | Nessuna |

| | |
|---|--------------------|
| VALORE DI MERCATO DEI BENI | € 60.880,56 |
| Adeguamenti e correzioni della stima: | |
| Riduzione rispetto al valore di mercato che renda comparabile e competitivo, l'acquisto in sede giudiziale, rispetto all'acquisto nel libero mercato (tra il 15 e il 30%) riduzione applicata del 15% | € 9.132,08 |
| PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO | € 51.748,48 |

Il valore di pronto realizzo del bene relativo al **lotto 3 corpo A e B** di competenza del fallimento è stimato in: **euro 52.000,00** (euro cinquantaduemilamila/00)

Vicenza, 13 febbraio 2017

L'Esperto estimatore
Arch. Alessandra Casari

RAPPORTO DI VALUTAZIONE CORPO C

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE BENE C

BENE E UBICAZIONE: GARAGE SINGOLO, ubicato al piano interrato di palazzina di cinque appartamenti sita in via Ippolito Nievo,9 a Cornedo Vicentino, località Spagnago (VI)

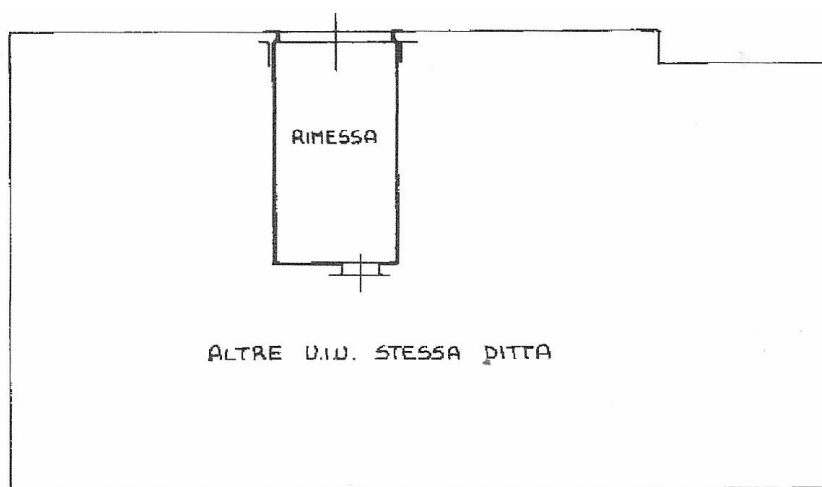
La superficie è di mq 16,00 con altezza interna di ml 2,50, pavimentazione cemento liscio, basculante in lamiera zincata.

DIRITTO: proprietà intestata per la quota di 1/1 alla Ditta --- Omissis ---

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Fg. 6 mapp. 1241 sub. 21 - via Ippolito Nievo - Cat. C/6 – Cl. 3 – cons. mq. 16,00 – sup. cat. mq 18,00 - R.C. euro 26,44

Oltre alla quota di 1/5 di: **mapp. 1222 are 2,06** b.c.n.c. sul quale grava a favore dei mappali 47, 618, 1216, 1223 e 1224 Comune di Cornedo Vicentino Fg 6 servitù di passaggio con qualsiasi mezzo al fine di consentire ai fondi dominanti l'accesso ed il recesso dalla strada pubblica e dei **mapp. 1242 di are 1,50** b.c.n.c. e **mapp. 1244 di are 3,51** b.c.n.c.



Planimetria catastale

Valore GARAGE sito in via Ippolito Nievo a Cornedo Vicentino **euro 10.000,00**

Riduzione rispetto al valore di mercato che renda comparabile e competitivo, l'acquisto in sede giudiziale, rispetto all'acquisto nel libero mercato riduzione applicata del 15% euro 1.500,00

PREZZO BASE D'ASTA- VALORE DI PRONTO REALIZZO euro 7,500,00

Il valore di pronto realizzo del bene relativo al **lotto 3 corpo C** di competenza del fallimento è stimato in: **euro 7,500,00** (euro settemilacinquecento/00)

3. FORME DI PUBBLICITÀ

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali e le forme di pubblicità commerciali se ritenuto il caso.

Vicenza, 13 febbraio 2017

L'Esperto estimatore
Arch. Alessandra Casari