

TRIBUNALE DI VICENZA

Concordato preventivo

--- Omissis ---

Concordato preventivo n. 21/2016

Giudice Delegato Dr.ssa **Silvia Saltarelli**

Commissario Dott. **Alberto Matteazzi**

ELABORATO PERITALE

- LOTTO 003 – Immobile in Lonigo (VI), via Cesare Battisti, n.168/I

*Tecnico incaricato: dott. ing. Federico Di Felice
iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 1725 C.F.
DFLFRC65P16L840B – P.IVA 02889030249*

*con studio in Vicenza, strada delle Cattane 17
telefono 0444/562661 fax
0444/281534
e-mail federico@studiodifelice.it*

Beni in Lonigo, via Cesare Battisti, n. 168/I

Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile commerciale sito in Lonigo (VI), via Cesare Battisti, n. 168/I.

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale con ripostiglio e w.c., posta al piano terra ed inserita in contesto di fabbricato condominiale. Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 75,00.

Identificato in catasto:

Fabbricato: partita intestata a --- Omissis ---, foglio 3 mappale 2369, subalterno 110, categoria C/1, classe 6, consistenza 66 mq, superficie catastale 71 mq, rendita 1.206,65 €, posto al piano T.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Zona residenziale a basso traffico e con modesto numero di parcheggi.

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale e a parco.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione (Attiva) derivante da Restrizione beni a favore di **BANCA**

POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L., contro --- OMISSIS ---

S.R.L., a firma del Notaio Itri Beniamino in data 12/06/2007 al n. repertorio

123492/20248 iscritto a Lonigo in data 26/06/2007 ai nn. R.P. 2578 - R.G.

17161.

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue (stimate) di gestione degli immobili: **N. D.**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

--- Omissis ---: attuale proprietario.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. prot. n. 2763 per l'ampliamento di un fabbricato ad uso uffici.

Concessione edilizia pratica n. 26/84 del 15/04/1985.

Inizio lavori prot. 6375 del 31/05/1985

P.E. prot. n. 501 per variante in corso d'opera per ampliamento di un fabbricato ad uso uffici.

Concessione edilizia pratica n. 5/86 del 11/02/1986.

P.E. prot. n. 4906 per la costruzione di un edificio di tipologia punto scala inserito nel lotto "C" del piano di recupero di iniziativa privata "Contrà alla Fiera".

Permesso di costruire n. 04/044 del 22/07/2004.

P.E. prot. n. 19438 per la variante in corso d'opera per la costruzione di un edificio di tipologia punto scala inserito nel lotto "C" del piano di recupero di iniziativa privata

"Contrà alla Fiera".

Permesso di costruire n. 05/167 del 22/03/2006.

P.E. prot. n. 10154 per la seconda variante in corso d'opera per la costruzione di un edificio di tipologia punto scala inserito nel lotto "C" del piano di recupero di iniziativa privata "Contrà alla Fiera".

Permesso di costruire n. 06/079 del 20/10/2006.

Certificato di agibilità prot. n. 2295/07 del 06/04/2007.

P.E. prot. n. 07204 per cambio di destinazione d'uso senza opere.

Denuncia di inizio attività prot. n. 07204 del 16/04/2007.

Agibilità prot. n. 17571/08 del 18/12/2008.

Descrizione **unità commerciale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile commerciale sito in Lonigo (VI), via Cesare Battisti, n. 168/L.

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale con ripostiglio e w.c., posta al piano terra ed inserita in contesto di fabbricato condominiale. Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq. 75,00

Identificato in catasto:

Fabbricato: partita intestata a --- Omissis ---, foglio 3 mappale 2369, subalterno 110, categoria C/1, classe 6, consistenza 66 mq, superficie catastale 71 mq, rendita 1.206,65 €, posto al piano T.

L'agibilità risulta rilasciata.

L'unità immobiliare ha un'altezza pari a circa 2,70 m.

Destinazione urbanistica:

Il Piano degli Interventi (PI) Vigente classifica l'area su cui insiste l'immobile come: zona A centro storico e per l'immobile è consentita la ristrutturazione edilizia - intervento tipo d.

| Destinazione | Parametro | Val. reale/ potenziale | Coefficiente | Val. equivalente |
|--------------|-------------------------------|---------------------------|--------------|------------------|
| Commerciale | Sup. reale commerciale | 75,00 | 1,00 | 75,00 |
| | Sup. reale Commerciale | 75,00 | | 75,00 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: fondazioni continue, materiale: c.a., condizioni: non rilevabili.

Strutture verticali: materiale: muratura portante, condizioni: discrete.

Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai : tipologia: latero-cemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ad anta battente, materiale: alluminio e vetro, protezione: assente, condizioni: discrete.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: discrete.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone

Rivestimento: materiale: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: a una anta vetrato, materiale: alluminio, condizioni: discrete.

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete: tubi in ferro, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico: tipologia: con tubazioni a vista, tensione: 220 V, condizioni: discrete, conformità: rispettoso delle vigenti normative..

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: con tubazioni incassate, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete: tubi in rame, diffusione: termoconvettori, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima degli immobili è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie convenzionale per il prezzo medio unitario riscontrato in zona, relativamente a beni immobili di caratteristiche analoghe. Sono state considerate la tipologia di struttura, il livello di finiture, la dotazione e tipologia di impianti tecnici, lo stato di conservazione e manutenzione generale, l'ubicazione e la vetustà dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio tecnico del Comune di Lonigo (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Vicenza e provincia. Operatori del settore, Imprenditori e costruttori operanti nella Provincia di Vicenza.

8.3. Valutazione

| ID | Immobile | Superficie lorda | Val. int. medio pond. | Valore diritto e quota |
|---------------------------|------------------------|------------------|-----------------------|------------------------|
| A | Superficie commerciale | 75,00 | € 1.200,00 | € 90.000,00 |
| VALORE COMPLESSIVO | | | | € 90.000,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base

catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

giudiziaria: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico
dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di
fatto in cui si trova: **€ 90.000,00**

Vicenza, 05 Giugno 2017

Il Perito

Federico Di Felice

Dott. ing.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "F. Di Felice".

ALLEGATI:

Ispezione ipotecaria

Documentazione catastale

Pratiche edilizie

Documentazione fotografica