

TRIBUNALE DI VICENZA
FALLIMENTI

CONCORDATO PREVENTIVO

Sede legale:

di:

N. Gen. Rep. 0055/2014

Giudice D. dott. **Paola Cazzola**

Commissario Giudiziale dr. **Federica Cascella**
Federica.Cascella@studiosz.it

ELABORATO PERITALE
Lotto n. 004

*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON
iscritto all'Albo ACPD della provincia di Vicenza al N. 560
iscritto all'Albo del Tribunale di VICENZA
con studio in VICENZA, Piazza Marconi 3
tel 0444928970 – fax 0444927806 - P.Iva 01973510249
email segreteria@zt-architetti.it - pec scilla.zaltron@archiworldpec.it*

**Beni in Castegnero (VI), frazione Ponte,
Via Ponte 102-104
LOTTO 4 B**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

A.

corpo 4B

Piena proprietà per la quota 1/1 relativamente a:

- fabbricato ad uso uffici della attività produttiva sito in Castegnero (VI), frazione Ponte di Castegnero, lungo la SP 247 - Via Ponte c.n. 102, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 156 circa, composto da:
locali ad uso ufficio al piano terra, autorizzati come due garage di 18 mq circa ciascuno e portico di 31 mq circa, e ufficio al PT-1 di 89 mq circa complessivi, compresa una terrazza al P1 di circa 5 mq.

I fabbricati A, B, C insistono su di un terreno di 1.690 mq catastali, ad uso corte, piazzale di manovra e giardino.

Si segnala che il m.n. 51 sub 1 bcnc - corte è gravato da servitù di fatto per l'accesso alla strada pubblica dei beni lotto 3.

Identificato in catasto:

corpi 4B.

In ditta:

o n. a cf - proprietà 1/1
Catasto Fabbricati - Comune di Castegnero, Fg. 6

- m.n. 51 sub 5, Via Ponte, piano T, cat. C/6, cl. 2, consist. 15 mq, R€ 19,37.
- m.n. 51 sub 6, Via Ponte, piano T, cat. C/6, cl. 2, consist. 15 mq, R€ 19,37.
- m.n. 51 sub 7, Via Ponte, piano T-1, cat. A/2, cl. 3, consist. 3 vani, R€ 247,90.

Le unità hanno tutte diritto ai m.n. 51 sub 1 e sub 3, bcnc aree di corte.
Le unità sub 5, 6, 7 hanno diritto al m.n. 51 sub 2, bcnc portico comune.

I fabbricati insistono sul terreno individuato al CT del Comune di Castegnero, Fg. 6 m.n. 51 ente urbano di are 16.90.

storia catastale:

catasto terreni

- il m.n. 51 era ente urbano di are 16.32 all'Impianto meccanografico 30/6/1974;
- con Variazione geometrica del 26/2/1997 n. 796.1/1997 e Tipo Mappale del 26/2/1997 n. 798.1/1997, ha originato per fusione del m.n. 63 il m.n. 51 ente urbano di are 16.90.

catasto urbano

le u.i.u. attuali derivano da variazione del 5/5/1993 n. 3185/1993 per fusione, ampliamento, classamento.

Coerenze:

in senso NESO secondo la mappa CT Fg. 6 il terreno m.n. 51 confina con: m.nn. 24, 142, 149, 21, 18 (demanio strade), m.nn. 197, 198.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricola/residenziale in Comune di Castegnero (VI), in località Ponte lungo la SP 247, a traffico sostenuto con parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole/residenziali.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): SP 247 (0), A31 casello Longare (4,0).

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, servizi civici e sociali, scuole dell'obbligo in Castegnero.

3. STATO DI POSSESSO:

corpo 4A:

corpo 4B: nella disponibilità di

corpo 4C:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

aggiornati al 28/4/2015

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'ass. casa coniugale:

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE in data 09/02/2012 n. 4629/3810 rep. notaio R. Monteroppi, trascritto a Vicenza il 13/2/2012 ai nn. 3085/2352, a favore e contro Lazzari Dario, in separazione dei beni, sui beni in Castegnero, Fg. 6, m.nn. 51/5-6-7-8-2-9 per la piena proprietà e sul m.n. 51/4 per la nuda proprietà e sui m.n. 51/1-3 enti comuni.

Nell'atto si riportava quanto segue: "che la proprietà dei beni in oggetto

spetta e continua a spettare al signor _____ e cioè senza mutamento nella titolarità della proprietà dei beni stessi; - che l'amministrazione dello stesso è regolata dalle norme di cui agli articoli 180 e seguenti del codice civile; - che i beni medesimi possono essere alienati, ipotecati, o comunque vincolati ed il fondo patrimoniale può essere sciolto con il consenso di entrambi i coniugi. Se vi sono figli minori sarà altresì necessaria la preventiva autorizzazione concessa dal giudice competente."

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

- si richiama quanto esposto nel lotto 3 di perizia per l'accordo tra il Comune di Castegnero del 21/10/13 e la ditta _____, comprendente anche la nuova viabilità di collegamento con via Roma; **in alternativa può essere necessario prevedere** e far autorizzare dall'Amministrazione Provinciale l'uscita dalla proprietà m.n. 51 (e m.n. 24-198 nel caso di cessione separata), con costituzione di servitù onerosa.
- **Servitù contro**
Il m.n. 51 sub 1 bcnc corte è gravato da servitù di fatto per l'accesso alla strada pubblica dai m.nn. 24-198 (beni lotto 3 di perizia).

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

corpo 4A:

- _____

4.2. **Vincoli e oneri giuridici**

che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. *Iscrizioni:*

nessuna

Nota: Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo Tribunale di Vicenza del 16/11/12 n. 3235 rep., iscritta a Vicenza il 14/12/2012 ai nn. 22365/3184; annotazione n. 1502 del 10/5/2013 - **CANCELLAZIONE TOTALE**

4.2.2. *Pignoramenti:*

nessuno

4.2.3. *Altri oneri:*

Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo n. 305 rep. del Tribunale di Vicenza in data 29/1/2015, trascritto a Vicenza il 24/3/2015 ai nn. 4951/3735.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

nessuna

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difformità riscontrate:

presenza di una tettoia con struttura metallica e copertura in lastre ondulate traslucide ad uso parcheggio nella corte sub 1, non autorizzata;

corpo 4B: autorimesse sub 5 e 6 e portico comune sub 2 utilizzati come uffici della ditta, con cambio d'uso e variazioni prospettiche esterne;

al P1 del sub 9 nel sottotetto è stato ricavato un bagno;

corpo 4C:

regolarizzabile mediante: sanatoria edilizia

NOTA: Eventuali costi aggiuntivi di sanatoria saranno determinati dall'Ufficio competente solo dopo la presentazione della pratica edilizia.

La sanatoria non è necessaria per la vendita ed è differibile ai sensi dell'art. 46 co. 5 del DPR 380/01.

Per tutti gli immobili ante 1967 manca l'agibilità, eventualmente da richiedere con relativa documentazione di legge.

4.3.2. Conformità catastale

Diffformità riscontrate:

corpo 4A:

corpo 4B: autorimesse sub 5 e 6 trasformate in accessori ufficio con demolizione muro interno e variazioni forometrie esterne; errato classamento sub 7 ad abitazione A/2 invece che ufficio A/10; il portico al PT sub 2, bcnc ai sub 5, 6, 7, è invece chiuso e unito agli accessori ufficio.

corpo 4C:

regolarizzabile mediante: redazione planimetrie catastali aggiornate m.n. 51/4, fusione m.n. 51/2-5-6-7 e nuova denuncia unità ufficio con locali accessori, variazione planimetrie m.n. 51/8 e 51/9, segnalazione errori

4.3.3. Certificazione energetica D.lgs 192/2005 e s.m.i.:

Diffformità riscontrate:

mancano gli attestati di prestazione energetica per abitazioni e ufficio;
regolarizzabili mediante: redazione dell'APE

APE non richiesto per la vendita giudiziaria € 0,00
Gli oneri e le spese tecniche sono comunque compresi nella riduzione del valore per la determinazione del prezzo a base d'asta di cui al punto 8.5.1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non indicate
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non indicate
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

M.n. 51 sub: -5-6-7-

n. a Vicenza il
proprietario dal 6/7/11 ad oggi

c.f.

- propr. 1/1;

per successione di _____ n. a Castegnero il _____ proprietaria 1/1
apertasi il 6/7/11 con denuncia UR Vicenza N. 1822 Vol. 9990 del 27/12/11,
trascritta a Vicenza il 28/2/2012 ai nn. 4013/3031.

6.2 Precedenti proprietari

- Provenienza a _____ propr. 1/1 per M.n. 51 sub 2-4-5-6-7-8
proprietaria dal 4/4/11 al 6/7/11
Provenienza a _____ e _____ propr. 1/1 per M.n. 51 sub 9
proprietari dal 4/4/11 al 28/12/2011
con atto in data 4/4/2011 notaio R. Monteroppi n. 4047 rep., trascritto a Vicenza il
2/5/2011 ai nn. 8794/5667, atto di divisione a stralcio tra _____ e _____

- Provenienza a _____ e _____ 2 proprietari 1/8 ciascuno e
_____ proprietaria 4/8
proprietari dal 18/3/2008 al 3/4/11
per successione di _____ n. a Castegnero il 1/12/1939 apertasi il
18/3/2008 con denuncia UR Vicenza N. 3 Vol. 94/8 del 14/11/2008, trascritta a
Vicenza il 9/2/2009 ai nn. 2681/1726 integrata con denuncia UR Vicenza N. 460
Vol. 9990/10 del 14/5/2010, trascritta a Vicenza il 6/7/2010 ai nn. 14705/9565.
NOTA: devoluzione per legge 1/4 ciascuno ai 4 figli; il coniuge
ha rinunciato alla eredità con atto di rinuncia notaio Gian Paolo Boschetti reg. a
Vicenza 2 il 6/6/2008 n.4437.
Accettazione tacita di eredità con atto in data 4/4/2011 notaio R. Monteroppi n.
4047 rep., trascritto a Vicenza il 2/5/2011 ai nn. 8795/5665, a favore _____

- Provenienza a _____ e _____
proprietari 1/2 ciascuno dal 28/3/2007 al 17/3/2008
per successione di _____ n. a Castegnero il _____ apertasi il
28/3/2007 con denunce UR Vicenza n. 11 Vol. 80 del 10/8/2007 trascritta a
Vicenza il 13/6/2008 ai nn. 12318/7939, n. 59 Vol. 84 del 16/1/2008 trascritta il
12/5/2010 ai nn. 10310/6712, e n. 457 Vol. 9990 del 14/5/2010 trascritta il
6/7/2010 ai nn. 14704/9564.

- Provenienza a _____ e _____
proprietari 1/3 ciascuno dal 3/10/75 al 27/3/2007
per successione di _____ n. a Castegnero il 4/08/1900, apertasi il
3/10/1975, denuncia UR Vicenza N. 20 Vol. 756 del 3/4/1976, trascritta a
Vicenza il 13/7/1976 ai nn. 6107/5063, proprietario da oltre il ventennio.

7. DATI URBANISTICI E PRATICHE EDILIZIE:

NORME URBANISTICHE

Il PAT vigente del Comune di Castegnero, approvato con Conferenza di Servizi
28/7/2011, classifica il terreno m.n. 51 in ambito territoriale omogeneo ATO2 - Ponte
di Castegnero art. 59.2 NTA; gli elaborati grafici riportano:

Tav. 1 vincoli: nessuno;

Tav. 3 fragilità: ai fini della compatibilità geologica Area idonea a condizione, art. 26;
zona di rischio sismico classe 3;

Tav. 4 trasformabilità: Area di urbanizzazione consolidata – art. 29 NTA e anche aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, art. 31.

Il **PI** Piano degli Interventi vigente del Comune di Castegnero, approvato con DCC n. 2 del 11/2/2014, classifica l'area in zona ZTO Zona intensiva B2.6 - art. 22 NTO; sono ammesse destinazioni residenziale e compatibili art 18 NTO; If max 2 mc/mq. Tenuto conto dei volumi edificati e dei parametri urbanistici dell'area, risulta ancora ammissibile un volume teorico per circa 610 mc.

PRATICHE EDILIZIE

Presso il competente UTC vi sono le seguenti pratiche edilizie di interesse:

Corpo A

Corpo B

- **Concessione Edilizia n. 1144** rilasciata in data 23/3/1988
intestata a Lazzari Angelo, Francesco e Emiliana
per ristrutturazione edificio con cambio destinazione d'uso da residenziale ad uffici ad uso artigianale
inizio lavori in data 12/4/1988
Variante del 1/4/1993
fine lavori in data 18/4/1993
Agibilità rilasciata in data 29/7/93

Corpo C

Per tutti gli immobili ante 1967 manca l'agibilità, eventualmente da richiedere con relativa documentazione di legge.

**Descrizione
abitazioni, ufficio, depositi con terreno scoperto
di cui al punto A**

corpo 4A

corpo 4B

Piena proprietà per la quota 1/1 relativamente a:

- fabbricato ad uso uffici della attività produttiva sito in Castegnero (VI), in frazione Ponte di Castegnero, lungo la SP 247 - via Ponte c.n. 102, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 156 circa, composto da:

al piano terra, di circa 67 mq e altezza 2,5 m, due garage e portico (ufficio); al piano terra e primo ufficio di circa 89 mq complessivi e altezza media di 2,7 m, compresa una terrazza di circa 5 mq.

corpo 4C

I fabbricati A, B, C insistono su di un terreno di 1.690 mq catastali, con area scoperta comune di circa 1.215 mq ad uso corte, piazzale di manovra e giardino, dove sono presenti una tettoia con struttura metallica e copertura in lastre ondulate traslucide (non autorizzata, da sanare), una vecchia pompa di rifornimento gasolio con vasca interrata in disuso e un pozzo acqua non in funzione.

Si segnala che il m.n. 51 sub 1 bcnc - corte è gravato da servitù di fatto per l'accesso alla strada pubblica dei beni lotto 3.

Identificato in catasto:

corpo 4A

corpi 4B:

In ditta:

Lazzari Dario n. a Vicenza il 7/12/1975 cf LZZDRA75T07L840V - proprietà 1/1

Catasto Fabbricati - Comune di Castegnero, Fg. 6

- m.n. 51 sub 5, Via Ponte, piano T, cat. C/6, cl. 2, consist. 15 mq, R€ 19,37.
- m.n. 51 sub 6, Via Ponte, piano T, cat. C/6, cl. 2, consist. 15 mq, R€ 19,37.
- m.n. 51 sub 7, Via Ponte, piano T-1, cat. A/2, cl. 3, consist. 3 vani, R€ 247,90.

Le unità hanno tutte diritto ai m.n. 51 sub 1 e sub 3, bcnc aree di corte.

Le unità sub 5, 6, 7 hanno diritto al m.n. 51 sub 2, bcnc portico comune.

Coerenze: in senso NESO secondo la mappa CT Fg. 6 il terreno m.n. 51 confina con: m.nn. 24, 142, 149, 21, 18 (demanio strade), m.nn. 197, 198.

DATI TECNICI (misure determinate in base ai progetti autorizzati e ai dati catastali)				
Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff.	H int m	Sup. comm. mq
totale arr.				
CORPO 4B				
CF fg. 6 mn. 51 sub 5 garage PT (ufficio)	18	0,67	2,5	12
CF fg. 6 mn. 51 sub 6 garage PT (ufficio)	18	0,67	2,5	12
CF fg. 6 mn. 51 sub 7 ufficio PT	17	1,00		17
ufficio P1	84	1,00	2,7 m	84
Terrazzo P1	5	0,33		1,5
CF fg. 6 mn. 51 sub 2 portico comune ai sub 5-6-7	31	0,67	2,5	20,5
totale arr.				
173				
147				
CORPO 4C				
totale arr.				
-				
terreno m.n. 51 catastale intero mq	1.690			
di cui scoperto (corrisponde a m.n. 51 sub 1 e 3)	1.215			
volume totale ammesso	mc	3.380		
volume esistente circa	mc	2.770		
volume edificabile teorico	mc	610		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni:** tipologia: non verificabili
Strutture verticali: materiale: c.a., laterizio; condizioni: da verificare.
- Solai:** CORPO 4A -
CORPO 4B - tipologia: laterocemento; condizioni: discrete
CORPO 4C -
- Travi:**
Scale: CORPO 4A -
CORPO 4B - tipologia: a rampe; scala interna in pietra; condizioni: buone; ringhiera in metallo e vetro.
CORPO 4C -
- Balconi:** CORPO 4A -
CORPO 4B - materiale: struttura metallica e grigliato, condizioni: buone.
CORPO 4C -
- Copertura:** CORPO 4A -
CORPO 4B - tipologia: a falde inclinate; materiale: travi e tavolato in legno con guaina; condizioni: discrete.
CORPO 4C -
- Manto di copertura:** CORPO 4A -
CORPO 4B - Guaina, lattonerie in lamiera verniciata e pluviali inox;
CORPO 4C -
- Pareti esterne:** CORPO 4A -
CORPO 4B - materiale: muratura in laterizio con rivestimento esterno in doghe di legno; condizioni: discrete.
CORPO 4C -
- Infissi esterni:** CORPO 4A -
CORPO 4B - forometrie con bancali in marmo; infissi in ferro verniciato e vetrocamera e legno e vetrocamera al piano terra, legno e vetrocamera al P1; in copertura lucernario in legno e vetrocamera, con tracce di infiltrazioni di acqua, ora risolta; condizioni: discrete.
CORPO 4C -
- Pavim. esterna:** corte in cemento, vialetto pedonale in lastre di porfido, terrazze pavimentate con piastrelle; riquadri in graniglia di cemento; condizioni: sufficienti.
Nota: nella corte sono presenti una tettoia con struttura metallica e copertura traslucida, e una pompeiana in legno tra il corpo A e B;

- Portone di ingresso:** CORPO 4A -
CORPO 4B: serramento in legno e vetrocamera.
CORPO 4C -
- Pavim. interna** CORPO 4A -
CORPO 4B - Piastrelle in gres porcellanato, tavolato in legno, piastrelle ceramiche nel bagno; condizioni: discrete.
CORPO 4C -
- Pareti interne:** CORPO 4A -
CORPO 4B - tipologia: muratura in laterizio intonacata tinteggiata; condizioni: discrete.
CORPO 4C -
- Infissi interni:** CORPO 4A -
CORPO 4B - Tipologia: al piano terra parete vetrata; porte in legno; condizioni: buone.
CORPO 4C -
- Recinzione esterna:** tipologia: muretto con grigliato in blocchi di cemento e con stanti e rete; condizioni: sufficienti.
- Cancello:** tipologia: cancello carraio scorrevole motorizzato in metallo;
CORPO 4A -
- IMPIANTI**
- Fognatura:** tipologia: tipo civile domestico; recapito: rete comunale/non verific.
- Elettrico:** CORPO 4A -
CORPO 4B - tipologia: sottotraccia; dichiarazione conformità impianto elettrico a firma ditta Pellegrin Maurizio sede Castegnero
CORPO 4C -
- Idrico:**
- Termo idraulico:** CORPO 4A -
CORPO 4B - tipologia: autonomo; caldaia murale a gas e radiatori; condizioni: da verificare; dichiarazione conformità impianto a firma ditta Anoardi snc sede Mossano (VI);
CORPO 4C -
- Condizionamento:** CORPO 4A: CORPO 4B e 4C: macchina esterna e split; condizioni: da verificare
Nella corte è presente una vecchia pompa di rifornimento gasolio per automezzi, con cisterna interrata, in disuso.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

I beni oggetto di stima sono fabbricati destinati ad abitazioni, ufficio, depositi e corte scoperta, posti su un terreno di 1.690 mq catastali, sito nel Comune di Castegnaro (VI), in frazione Ponte di Castegnaro, Via Ponte c.n. 102-104.

Si sono considerate le caratteristiche dei beni, comparate con i dati inerenti il valore di immobili raffrontabili, corretti in relazione all'area geografica e urbanistica e ai prezzi attuali di mercato, per quanto rilevabile nell'attuale fase economica, rapportati alla qualità media richiesta dal mercato e all'offerta.

Si è tenuto conto della destinazione urbanistica, che indica l'area in zona edificabile residenziale e delle potenzialità residue teoriche; la zona è collegata alle principali arterie di distribuzione e può avere una domanda sul mercato locale anche nell'attuale congiuntura economica.

Si è proceduto quindi alla stima sulla base dei correnti metodi di valutazione, considerati consistenza, normativa urbanistica, destinazioni d'uso, accessibilità, fruibilità, stato di manutenzione dei beni ecc; si assiste ormai da anni ad una forte riduzione sia dei volumi delle compravendite che dei prezzi degli immobili finiti, con un esubero di offerta.

Sono stati considerati per l'abitazione corpo A il diritto di usufrutto a favore di terzi e per la corte sub 1 la servitù di fatto per l'accesso ai beni lotto 3 di perizia.

I beni sono liberamente commerciabili come previsto dal DPR 380/01 art. 46 co. 5 e s.m.i.; va predisposta dall'acquirente pratica di sanatoria indicata in relazione, il cui costo presunto è indicato per la stima di mercato. Prima della vendita va regolarizzata la situazione catastale ai sensi della L. 122/10.

La perizia è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza eventuali difetti o vizi occulti.

Sono calcolate le riduzioni per la determinazione del prezzo base come indicate dall'ufficio per le vendite all'asta.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Vicenza (Catasto e Conservatoria), Ufficio Tecnico di Castegnaro-Nanto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, Borsa immobiliare FIAIP e OMI.

8.3. Valutazioni delle superfici

A. Immobile	Sup. comm mq	Valore intero Euro	Valore diritto Euro
<u>CORPO 4A- abitazione</u>		€	€
<u>CORPO 4B - uffici</u> Lazzari Dario - proprietà per 1/1 CF fg. 6 mn. 51 sub 5 - garage PT/ufficio CF fg. 6 mn. 51 sub 6 - garage PT/ufficio CF fg. 6 mn. 51 sub 7 - ufficio PT-1 CF fg. 6 mn. 51 sub 2 - portico comune ai sub 5-6-7 sub totale	147	€ 133.000,00	€ 133.000,00
<u>CORPO 4C – abitazione e depositi</u>		€	€
intero terreno m.n. 51 catastali	mq 1.690		
terreno scoperto mq 1.215 (m.n. 51 sub 1, 3) volume edificabile mc 610		€ 80.000,00	€ 80.000,00
		€	€