

TRIBUNALE DI VICENZA

FALLIMENTARE

FALLIMENTO n° 3/2015 del 08.01.2015

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott.ssa Silvia Saltarelli**

Curatore: **Dott.ssa Lucia Bergamin**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – Lotto n° 6.5

Immobili siti in Comune di Gallio (VI), Piazza Italia.

Deposito al piano interrato (utilizzato dal utilizzato dal condominio come locale contatori).

Marostica, 1 aprile 2017

Esperto stimatore: **Geom. Gaetano Bortolomiol**

[REDACTED]

1 INDICE

1	Indice	2
2	Scheda sintetica e indice	3
3	Sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto	4
4	Premessa	5
5	Note generali	6
6	Svolgimento delle operazioni	7
7	Identificazione del bene e sommaria descrizione	8
8	Storia catastale	13
9	Regolarità urbanistica	16
10	Valore e vendibilità	19
11	Stato di possesso	22
12	Vincoli e oneri	23
13	Iscrizioni e trascrizioni	24
14	Lotti	26
15	Osservazioni finali	27

2 SCHEDA SINTETICA E INDICE

FALLIMENTO n° 3/2015 del 08.01.2015

[REDACTED]

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	PAGINA
Diritto	piena proprietà per la quota di 1/1	Pagina 8
Bene	deposito al piano interrato, superficie commerciale mq 3,30, ricadente in: - A.T.O. 1 e classificati in z.t.o. A "Centri storici"	Pagina 9
Ubicazione	Gallio (VI), Piazza Italia, Residence Italia	Pagina 9
Stato	discreto	Pagina 12
Lotti	no	Pagina 26
Dati Catastali attuali	- Catasto Fabbricati, Comune di Gallio (VI), foglio 2: mapp. 61 sub 29 - deposito cat. C/2 - cl. 3 - cons. mq 3 - sup. cat. mq 3 - Piazza Italia - piano S1	Pagina 13
Irregolarità/abusi	no	Pagina 18
Valore di stima	valore mercato € 1.980,00 valore vendita forzata € 1.700,00	Pagina 20
Vendibilità	scarsa	Pagina 21
Motivo	utilizzato come locale contatori del condominio e momento di stasi del mercato immobiliare	Pagina 21
Pubblicità	agenzie e operatori immobiliari del luogo	Pagina 21
Occupazione	utilizzato come locale contatori del condominio	Pagina 22
Titolo di occupazione	no	Pagina 22
Vincoli e oneri	gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano	Pagina 23
Varie	no	Pagina 9
APE	no, non necessario	Pagina 12

[REDACTED]

3 SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO



(vedasi allegato n. 5 – sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto).

4 PREMESSA

Il sottoscritto geometra Gaetano Bortolomiol, nato a [REDACTED] residente e con studio a [REDACTED] regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Vicenza con matricola n°2382, a seguito dell'incarico affidatogli il giorno 18 aprile 2016 dalla Dott.ssa Lucia Bergamin, Curatore del Fallimento n. 3/2015 del Tribunale di Vicenza, relativo alla società [REDACTED] dichiarato in data 08.01.2015 con sentenza del 18.12.2014, con l'autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Silvia Saltarelli, di effettuare la ricognizione di alcuni beni immobili e redigerne la valutazione ai fini di determinare il più probabile valore di mercato e di vendita forzata dei beni immobili nella disponibilità della Società Fallita, dal mese di aprile 2016 al mese di aprile 2017 ha espletato l'incarico tecnico ricevuto.

COMUNICAZIONI ED OBBLIGHI PARTICOLARI

L'esperto estimatore dichiara di essere reperibile presso i seguenti recapiti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

5 NOTE GENERALI

Si precisa che durante i sopralluoghi dei vari immobili periziati si è proceduto alla presa visione degli stessi ed al loro rilievo fotografico ([vedasi allegato n. 1](#) – documentazione fotografica), ma non sono stati effettuati rilievi metrici, topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico, ad eccezione di alcune misure effettuate a campione. Inoltre, non è stato effettuato alcun rilievo metrico delle parti comuni dell'immobile oggetto di valutazione.

In merito al rilievo si precisa che non è stato possibile verificare lo spessore di tutte le pareti e rilevare tutte le misure interne a causa della presenza di cose e di mobilia nei locali.

Tutte le misure sono state estrapolate dalle visure catastali e dalle planimetrie reperite presso i pubblici uffici e in particolare da quelle relative ai titoli abilitativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

La valutazione dei vari immobili viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, con precisazione che eventuali differenze di consistenza che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di valore e/o prezzo.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti e/o non rilevati nella presente valutazione.

Si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni. Le regolarizzazioni delle difformità esistenti saranno quindi a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda le iscrizioni e le trascrizioni ipotecarie, le stesse sono state effettuate dallo studio notarile preposto dalla procedura fallimentare. Pertanto lo scrivente, nel riportare le varie formalità, ha fatto riferimento alla certificazione notarile redatta a cura del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI), datata 31.12.2016 e trasmessa allo scrivente in data 18.02.2017. Si precisa che non sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie, non essendo oggetto di incarico.

Infine, si precisa che il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura fallimentare, non potranno perciò impiegarsi per altri scopi.

6 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

DATA	DESCRIZIONE
18.04.2016	Conferimento dell'incarico
18.04.2016 e giorni seguenti	Visure catastali e richieste planimetrie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizi Catastali
26.04.2016 e giorni seguenti	Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di ricercare compravendite di immobili simili da comparare
27.04.2016	Richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallio (VI), prot. 2792 del 27.04.2016
27.04.2016	Richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallio (VI), prot. 2793 del 27.04.2016
12.05.2016	Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallio (VI)
17.05.2016	Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallio (VI)
19.05.2016	Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallio (VI)
19.05.2016	Acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gallio (VI)
27.05.2016	Sopralluogo con rilievo fotografico presso gli immobili da valutare
27.05.2016	Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallio (VI)
aprile-novembre	Vari colloqui con lo Studio del Notaio Dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa
aprile-novembre	Ricerche di mercato presso agenzie immobiliari e studi tecnici attivi nell'Altopiano di Asiago
27.05.2016	Acquisizione atto notarile di provenienza fornito dall'Amministratore della Società
23.06.2016	Acquisizione documenti Amministratore Condominio
18.02.2017	Acquisizione Certificazione Notarile Ventennale Notaio Giuseppe Fietta
18.03.2017	Comunicazione tramite PEC al Comune di Gallio con richiesta di verifica completezza elenco o presenza di ulteriori pratiche edilizie/sanatorie rispetto a quanto visionato durante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico

7.3 TRASFERIMENTI PREGRESSI

Da oltre vent'anni in ditta a:

██████████ sopra indicata, giusto:

- atto di compravendita in data 3 dicembre 1991 al n. 86.476 di Repertorio Notaio Giarolo dr. Ottaviano di Vicenza, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio in data 30 dicembre 1991 ai n.ri 8842 R.G. e 6981 R.P. cui è seguito atto di identificazione catastale in data 13 febbraio 1993 al n. 99.418 di Repertorio Notaio Giarolo dr. Ottaviano di Vicenza, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio in data 21 novembre 1995 ai n.ri 8305 R.G. e 6447 R.P.

7.4 BENI E UBICAZIONE

L'immobile è ubicato in Comune di Gallio (VI), in Piazza Italia, "Residence Italia". Si presume che il numero civico sia il n. 16, anche se di fatto non risulta affisso al fabbricato. L'immobile è costituito da un deposito ubicato al piano interrato.



7.5 DESCRIZIONE

L'immobile è situato nel pieno centro cittadino. L'edificio "Residence Italia", cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione, si trova a circa m 50 dal municipio, m 200 dalla chiesa parrocchiale, km 31 dal casello dell'Autostrada A/31 di Piovene Rocchette, km 33 da Bassano del Grappa, e km 53 da Vicenza.

Il fabbricato sorge nel centro storico di un comune montano con vocazione turistica, in una posizione comoda ai principali servizi cittadini.

L'accesso pedonale al fabbricato di cui fa parte l'immobile avviene direttamente da Piazza Italia, attraverso una galleria comune con pavimentazione in marmo su cui si trova il portoncino d'ingresso in acciaio e vetro con maniglione antipanico che conduce al vano scala condominiale pavimentato in marmo. Il condominio è dotato di ascensore di collegamento dal piano interrato al piano terzo e di impianto antincendio presente nel vano scala comune.



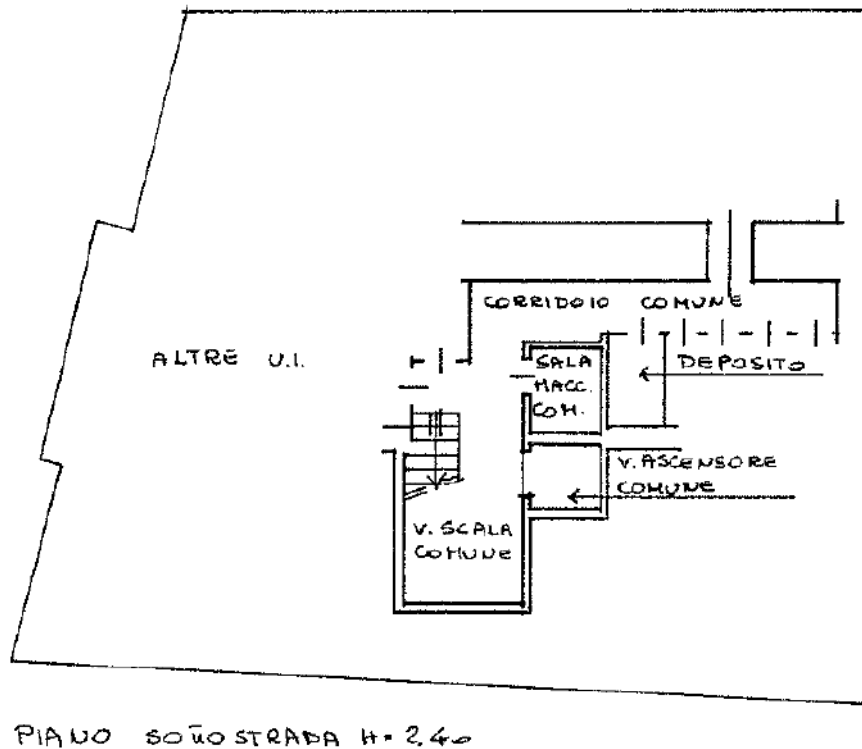
L'unità immobiliare si compone di un deposito al piano interrato che confina a nord con il corridoio comune, a est con un'unità immobiliare identificata con sub 30, a sud con altre unità immobiliari, ad ovest con il locale adibito a sala macchine comune.

Il deposito al piano interrato, attualmente utilizzato come locale contatori, è raggiungibile attraverso il vano scala comune e il corridoio di distribuzione, sul quale si affaccia. L'ambiente ha un'altezza di circa 2,40 m. A livello edilizio-urbanistico non sono state riscontrate evidenti difformità.

Alla data del sopralluogo, per quanto riguarda specificatamente l'interno dell'immobile oggetto di valutazione, non sembra siano stati eseguiti importanti o recenti interventi manutentivi.

Il grado di manutenzione e conservazione degli immobili è complessivamente discreto.





([vedasi allegato n. 4](#) – planimetrie catastali).

Caratteristiche generali, strutturali e delle finiture

Gli immobili fanno parte di un complesso storico, oggetto di interventi di ristrutturazione. Le strutture verticali sono, presumibilmente, parte in muratura tradizionale, anche con muri in pietra, e parte in calcestruzzo. I solai sono in latero-cemento. La copertura è costituita da un tradizionale tetto a falde con struttura in legno e manto di copertura in lamiera. Le lattonerie sono anch'esse in lamiera.

Le pareti esterne sono per la maggior parte intonacate al civile e tinteggiate, presentano forometrie contornate in marmo e cornici marcapiano.

Le pareti interne sono principalmente intonacate al grezzo. La pavimentazione è realizzata in piastrelle ceramiche. È delimitato da una porta in lamiera stampata.

Come già descritto, al momento del sopralluogo, il giorno 27.05.2016, l'unità risultava utilizzata come locale contatori comune ai subalterni. Al suo interno erano presenti i contatori elettrici, il quadro elettrico e la centralina dell'impianto citofonico del condominio.

7.6 CONSIDERAZIONE SULLO STATO GENERALE DEI BENI

Lo stato di manutenzione e conservazione dei beni oggetto di valutazione si può definire complessivamente DISCRETO.

7.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale adibito a deposito, la certificazione energetica non è necessaria.

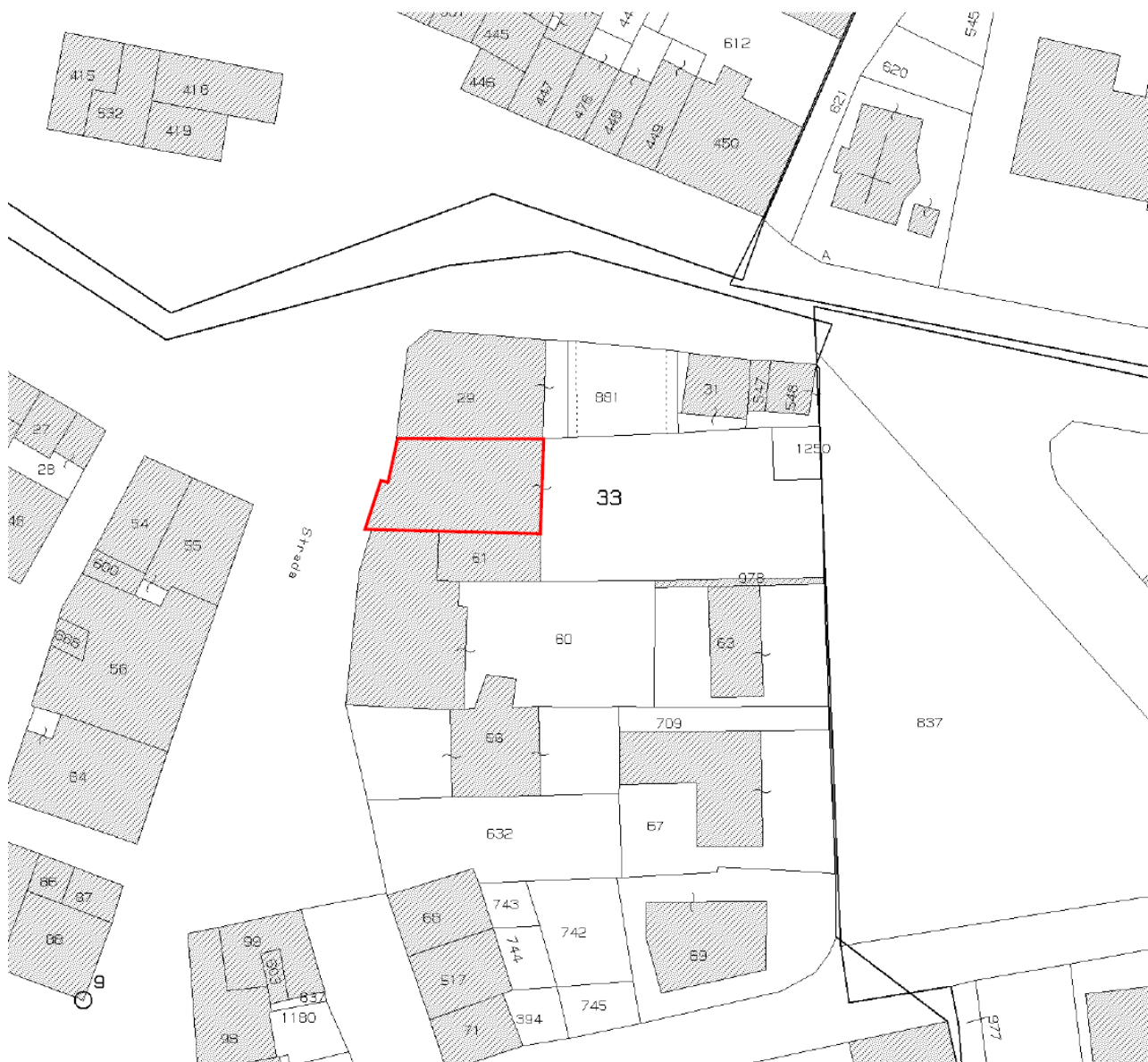
8 STORIA CATASTALE

8.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Area all'interno del perimetro dei centri storici

Catasto Fabbricati – Comune di Gallio – foglio 2 – mappale 61

- Confini lotto, in senso N. E. S. O.: mapp. 29, mapp. 33, mapp. 60, Piazza Italia, salvo più recenti e/o precisi. ([Vedasi allegato n. 3](#) – estratto mappa catastale).



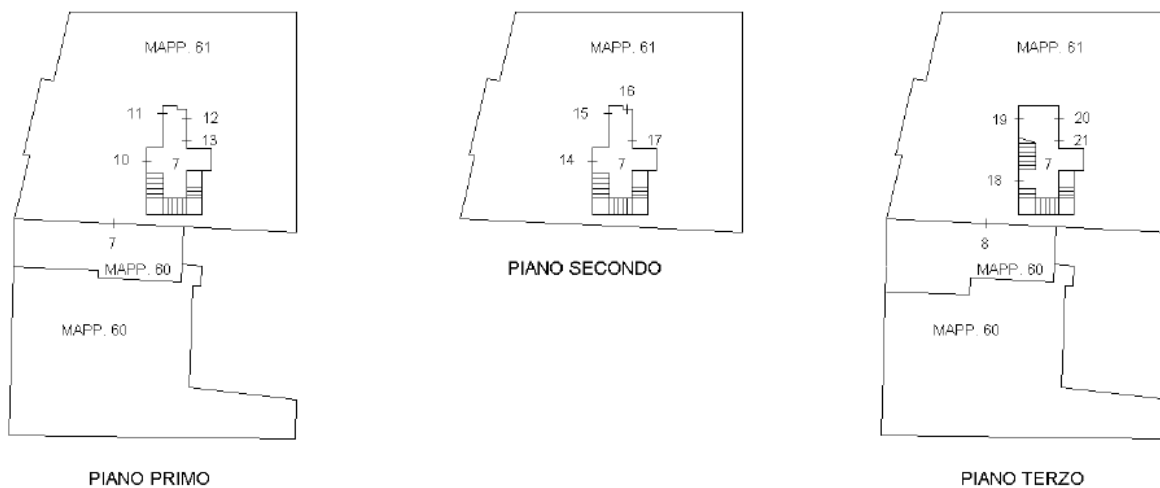
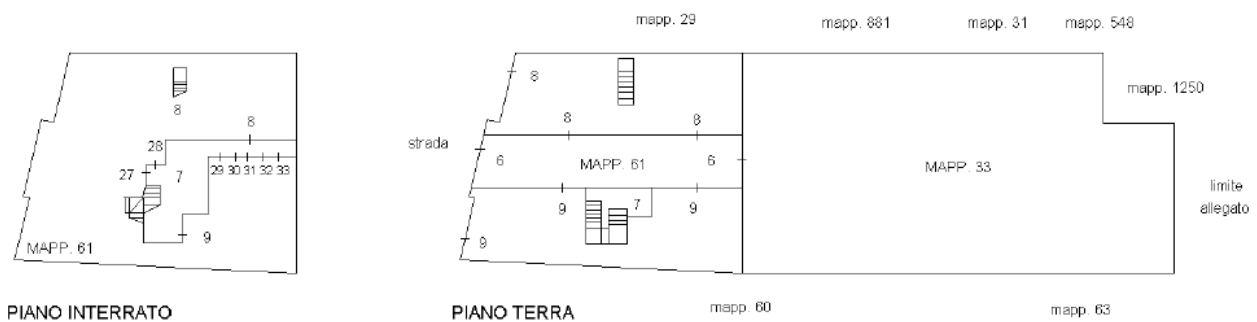
Abitazione civile e deposito

Piena proprietà per la quota di 1/1 intestata ad ██████████

██████████ La società risulta intestataria del seguente immobile identificato presso il:

- Catasto Fabbricati, Comune di Gallio (VI), foglio 2:
 - mapp. 61 sub 31 - cat. C/2 deposito - cl. 3 - cons. 3 mq - sup. catastale tot. mq 3 - Rendita 2,79 - Piazza Italia - piano S1

([Vedasi allegato n. 2](#) – visure catastali)



([Vedasi allegato n. 4](#) – planimetria catastale)

Giudizio di regolarità/pratiche di aggiornamento atti catastali

Dall'estratto di mappa catastale agli atti risulta un'incongruenza nella sagoma dei mappali 61 e 33 rispetto a quanto riportato nell'elaborato planimetrico.

A livello edilizio-urbanistico non sono state riscontrate evidenti difformità.

Sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale e l'ortofoto della zona dove è ubicato il bene immobile oggetto di valutazione, si riscontra una discreta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si relaziona che non sono stati effettuati rilievi metrici e/o topografici degli esterni.

Si precisa che parte delle inesattezze visibili nella sovrapposizione, derivano anche dalle alterazioni e distorsioni proprie in fase di generazione sia della mappa catastale che dell'ortofoto.

([Vedasi allegato n. 5](#) – sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto).

9 REGOLARITÀ URBANISTICA

9.1 TITOLI URBANISTICI

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallio nei giorni 12.05.2016, 17.05.2016, 19.05.2016 e 27.05.2016, sono stati reperiti i seguenti titoli urbanistici interessanti il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione:

- Concessione edilizia n. 20/91 del 02.07.1991, pratica n. 227/989, rilasciata dal Comune di Gallio (VI) per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione di un fabbricato a destinazione mista residenziale-commerciale con parziale cambio d'uso ([vedasi allegato n. 12](#) – concessione edilizia 20/91 e voltura);
- Voltura della concessione edilizia n. 20/91, in data 09.01.1992, protocollo n. 95 del Comune di Gallio (VI), per cambiamento di intestazione della concessione stessa e comunicazione di inizio lavori ([vedasi allegato n. 12](#) – concessione edilizia 20/91 e voltura);
- Concessione edilizia n. 44/93 del 28.10.1993, pratica n. 11/993 del Comune di Gallio (VI) ([vedasi allegato n. 13](#) – variante alla concessione edilizia);
- Concessione edilizia n. 60/995 del 4.10.1995, pratica n. 155, rilasciata dal Comune di Gallio, prot. n. 4035, *“per l'esecuzione dei lavori di variante alla concessione edilizia n. 20/91 del 02.07.91 e n. 44/93 del 28.10.93 relative alla ristrutturazione di un edificio ad uso residenziale e commerciale sito in Piazza Italia”* ([vedasi allegato n. 14](#) – concessione edilizia 60/995).
- Certificazione del Direttore dei Lavori in data 24.10.1995, prot. n. 5635 del 26.10.1995 del Comune di Gallio (VI), con cui certificava la *“conformità dei lavori relativi al fabbricato rispetto al progetto approvato; (di cui alle concessioni sopra citate), nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti”* ([vedasi allegato n. 15](#) – certificazione DDLL);
- Certificato di idoneità statica, prot. n. 5635 del 26.10.1995 del Comune di Gallio (VI), con il quale si dichiarava l'idoneità statica dei lavori di ristrutturazione del fabbricato ad uso residenziale e commerciale sito in Piazza Italia ([vedasi allegato n. 16](#) – certificato di collaudo).

9.2 ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

- Certificato di abitabilità ed agibilità, prot. n. 5635 del 09.11.1995 del Comune di Gallio (VI) ([vedasi allegato n. 17](#) – abitabilità e agibilità).

9.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di Gallio (VI), in data 03.05.2016 con prot. 2974 ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo a vari immobili catastalmente intestati alla società fallita ([vedasi allegato n. 6](#) – certificato di destinazione urbanistica). Dallo stesso si rileva come il Comune di Gallio sia dotato dei seguenti strumenti urbanistici vigenti:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con deliberazione del Commissario Straordinario nell'esercizio dei poteri della Giunta Provinciale n. 107 del 10.06.2014;
- Primo Piano degli Interventi, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 30.03.2016.

In particolare, gli immobili oggetto della presente valutazione, risultano così identificati:

- foglio n. 2 m.n. 61 ricadente in A.T.O. 1 e classificati in z.t.o. A "Centri storici", all'interno del perimetro dei centri storici.

Per quanto riguarda la z.t.o. A "Centri Storici", le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente prevedono:

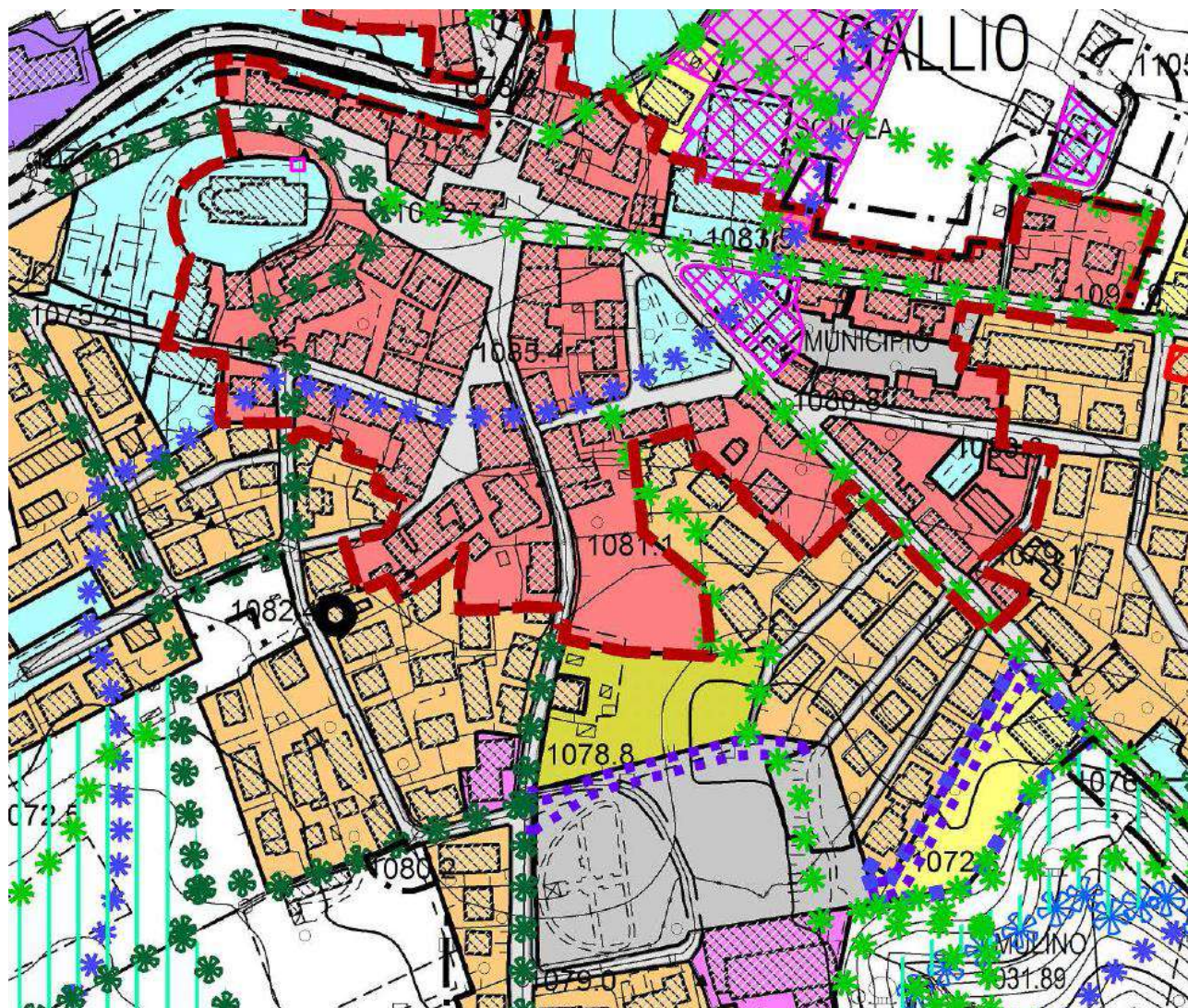
"Art. 41- ZONE A-CENTRI STORICI

Comprende la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, dell'agglomerato stesso.

Gli interventi sui manufatti e sulle aree devono mirare al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante opere rivolte alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

- a. altezza massima del fabbricato: non maggiore di quella degli edifici adiacenti con un massimo di 13 m;*
- b. distanze: le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici sono stabilite dalle specifiche schede, con il limite del Codice Civile ai sensi dell'art. 9 del D.M. LL.PP. 2.4.1968 n. 1444;*
- c. qualora si rendesse necessario reperire ulteriori superfici da destinare a parcheggi ed a verde pubblico attrezzato sulla base dell'entità delle trasformazioni previste, e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona "A" potrebbe compromettere il delicato assetto morfologico esistente, il Consiglio Comunale localizza la zona all'uopo destinata dal PI all'interno della quale andranno conferite quelle superfici: le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa, il Comune di Gallio potrà richiedere la monetizzazione delle aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria (verde, parcheggi), al prezzo stabilito dal Consiglio Comunale, impegnandosi ad acquisire direttamente le aree di cui al comma precedente. (omissis)"*

Estratto del P.I. – Carta della zonizzazione, Comune di Gallio



Centri storici



Zone A - Centri storici

9.4 ABUSI

In merito alla conformità edilizio-urbanistica di quanto edificato, si sottolinea che l’immobile, nello stato realizzato, a livello edilizio-urbanistico non sono state riscontrate evidenti difformità.

Si precisa che il valore di mercato è da intendersi così come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione, capitolo 4, ovvero: “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 quesito postomi riferisce di determinare il più probabile “valore di mercato” degli immobili sopra descritti ed il loro più probabile “valore in caso di vendita forzata”, ossia nel caso in cui il venditore fosse costretto a vendere senza svolgere un appropriato periodo di marketing. Si ricorda che la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una particolare situazione nella quale si effettua il trasferimento.

Determinazione della superficie commerciale

Ai fini della presente valutazione, la consistenza metrica dell’unità immobiliare di cui al mapp. 61 sub 29 è stata determinata considerando la superficie riportata nella visura catastale e desunta dalle planimetrie depositate presso i pubblici uffici. Non si è effettuato il rilievo strumentale della superficie reale in quanto non richiesto dall’incarico. Per un conteggio più dettagliato e/o preciso si dovrebbe effettuare un rilievo specifico, non previsto dal presente incarico.

Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Deposito	mq 3,30	1,0	mq 3,30
Superficie commerciale			mq 3,30

10.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Determinazione del più probabile Valore ordinario di mercato

Considerata la superficie commerciale dell’area, che risulta essere pari a mq 3,30, ed effettuate le opportune ricerche di mercato secondo quanto già descritto nei precedenti paragrafi e capitoli, il più probabile valore ordinario di mercato degli stessi, allo stato in cui di fatto si trovano, viene determinato nel seguente modo:

Superficie Commerciale x Valore unitario = Valore ordinario di mercato

$$\text{mq } 3,30 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \text{€ } \mathbf{1.980,00} \text{ Valore ordinario di mercato}$$

Pertanto, si definisce congruo il valore di mercato stimato in **€ 1.980,00** (euro millenovecentottanta/00).

10.3 VALORE PER LA VENDITA FORZATA

Per la determinazione del valore per la vendita forzata, è stata opportunamente praticata una riduzione al valore di mercato, causa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con tale tipologia di vendita. In tale deprezzamento, quantificato in una riduzione del 15%, è stato tenuto conto delle situazioni presenti al momento della stima fra la vendita al libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Queste situazioni, in via indicativa e non esaustiva, si individuano come a seguire:

- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- diverse modalità fiscali fra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti all'asta;
- mancanza di garanzie per vizi del bene venduto;
- diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e degrado estetico) che potrebbero intervenire fra la data di stima e quella di aggiudicazione;
- mancanza dei necessari certificati di conformità degli impianti.

Pertanto, riducendo del 15% il valore di mercato sopra determinato, avremo:

€ 1.980,00 - € 297,00 = € 1.683,00 e arrotondando per eccesso avremo:

Valore per vendita forzata dei beni € 1.700,00

10.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

Gli immobili di cui alla presente valutazione non presentano particolari motivi di appetibilità commerciale. La vendibilità dei beni è generalmente scarsa, poiché, il bene fa parte di un edificio condominiale ed è attualmente utilizzato come locale contatori comune.

A tali fattori si aggiunge infine il difficile momento congiunturale del mercato immobiliare con richieste, anche specifiche, molto limitate.

10.5 FORME DI PUBBLICITÀ

Sarebbe opportuno pubblicizzare l'immobile oggetto di valutazione e vendita forzata tramite agenzie e operatori immobiliari operanti nel territorio locale. Tali soggetti infatti conoscono le esigenze del territorio e dei potenziali acquirenti.

11 STATO DI POSSESSO

Occupato: sì, utilizzato dal condominio.

Locazione: no.

Comodato: no.

Criticità: il deposito è attualmente utilizzato come locale contatori comune al condominio.

12 VINCOLI E ONERI

Pertinenze: nessuna.

Usufrutto, uso, abitazione: nessuna.

Servitù: con atto del Notaio Dott. Giarolo Ottaviano di Vicenza gli immobili sono pervenuti alla società fallita *“nelle condizioni di stato ed essere in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto ed onere, azione e ragione, adiacenza, pertinenza ed accessione, servitù attiva e passiva”*.

Convenzioni edilizie: non sono state reperite convenzioni edilizie.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: nessuno.

Amministratore Condominiale: [REDACTED]

13 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

13.1 PREMESSA

Per l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni ipotecarie lo scrivente fa riferimento alla certificazione notarile redatta a cura del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI), datata 31.12.2016 e trasmessa allo scrivente in data 18.02.2017.

Si precisa che non sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie, non essendo oggetto di incarico. Pertanto, facendo riferimento alla certificazione appena citata, si elencano di seguito le formalità.

13.2 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

1. Iscrizione in data 4 gennaio 2010 ai n.ri 4 R.G. e 2 R.P. a garanzia della complessiva somma di € 640.000,00 per ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo di cui all'atto in data 14 dicembre 2009 al n. 188.063 di Repertorio Notaio Todescan dr. Alessandro di Bassano del Grappa, originariamente a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] gravante per l'intero gli immobili così identificati:

- Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, foglio 2 (due):
 - m.n. 61 sub. 15, Piazza Italia p. 2, Categ. A/2 Cl. 2 vani 4,5 R.C. € 429,95;
 - m.n. 61 sub. 16, Piazza Italia p. 2, Categ. A/2 Cl. 2 vani 2,5 R.C. € 238,86;
 - m.n. 61 sub. 19, Piazza Italia p. 3, Categ. A/2 Cl. 2 vani 4,5 R.C. € 429,95;
 - m.n. 61 sub. 20, Piazza Italia p. 3-4, Categ. A/2 Cl. 2 vani 4 R.C. € 382, 18;
 - m.n. 61 sub. 29, Piazza Italia p. S1, Categ. C/2 Cl. 3 mq 3 R.C. € 2,79;
 - m.n. 61 sub. 30, Piazza Italia p. S1, Categ. C/2 Cl. 3 mq 2 R.C. € 1,86;
 - m.n. 61 sub. 31, Piazza Italia p. S1, Categ. C/2 Cl. 3 mq 2 R.C. € 1,86;
 - m.n. 61 sub. 32, Piazza Italia p. S1, Categ. C/2 Cl. 3 mq 2 R.C. € 1,86;
 - m.n. 61 sub. 33, Piazza Italia p. S1, Categ. C/2 Cl. 3 mq 2 R.C. € 1,86.
- Comune di Gallio, Catasto Fabbricati, foglio 2 (due):
 - m.n. 33, Piazza Italia snc p. T, area urbana.

Oltre ad altri immobili.

2. Iscrizione in data 24 dicembre 2014 ai n.ri 10307 R.G. e 1363 R.P. a garanzia della complessiva somma di € 2.930.372,78 per ipoteca legale di cui al provvedimento n. 566/12414 del 15 dicembre 2014 originariamente

a favore di [REDACTED] gravante per l'intero I
mm.nn. 61 subb. 15, 16, 19, 20, 29, 30, 31, 32 e 33.

Trascrizioni

1. Trascrizione in data 26 aprile 2016 ai n.ri 3563 R.G. e 2653 R.P. per sentenza dichiarativa di fallimento di cui al provvedimento n. 3/2015 del 18 dicembre 2014 del Tribunale di Vicenza.

Per eventuali altre risultanze si rimanda comunque alla certificazione notarile ventennale, a cui sarà da farsi essenziale riferimento.

([vedasi allegato n. 7](#) – certificazione notarile).

14 LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

No, viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, si ritiene che per una maggiore possibilità di vendita gli immobili debbano essere considerati come lotto unico.

Composizione e valore

Trattasi di unità immobiliare costituita da un deposito facente parte di un condominio sito a Gallio in Piazza Italia, "Residence Italia". Il fabbricato cui appartiene il bene ricade urbanisticamente in A.T.O. 1 ed è classificato in z.t.o. A "Centri storici", all'interno del perimetro dei centri storici.

Il deposito si trova al piano interrato ed è utilizzato come locale contatori. L'immobile ha una superficie commerciale di mq 3,30.

L'immobile verrà ceduto a corpo e comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti del codice civile.

L'immobile risulta così identificato:

- Catasto Fabbricati, Comune di Gallio (VI), foglio 2:
 - mapp. 61 sub 31 - cat. C/2 deposito - cl. 3 - cons. 3 mq - sup. catastale tot. mq 3 - Rendita 2,79 - Piazza Italia - piano S1

Il valore di mercato è stato valutato pari ad € 1.980,00 (diconsi Euro millenovecentoottanta/00).

Il valore di vendita forzata è stato valutato pari ad € 1.700,00 (diconsi Euro millesettecento/00).

15 OSSERVAZIONI FINALI

15.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

Gli allegati alla valutazione possono contenere dati sensibili, pertanto prima dell'eventuale divulgazione a terzi dovranno essere opportunamente modificati nel rispetto della privacy.

Marostica, li 1 aprile 2017

Geom. Gaetano Bortolomio

[redacted]