

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**FALLIMENTI**

**CONCORDATO PREVENTIVO**

**COSTRUZIONI ELLE srl**

Sede legale: via Zambon c.n. 18 – Creazzo (VI)

**N. Gen. Rep. 39/2014**

**Giudice Dr.**

**Commissario G. Dr.**

**STIMA DI MASSIMA – Parere di congruità**  
**Beni immobili in proprietà Elle Service srl**  
**Partecipata al 100% da Costruzioni Elle srl**

---

## Beni in Creazzo - Vicenza via Zambon c.n. 18

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato sito in Creazzo via Zambon c.n. 18 composto da:

- officina e ufficio m.n. 403 sub 3 con al piano terra ingresso, area rimessa mezzi d'opera, officina, spogliatoio, zona servizi con anti, doccia e wc, sala riunione con anti e wc e al piano primo tre uffici, ripostiglio, anti e wc, terrazze;
- appartamento m.n. 403 sub 4 al piano primo composto da soggiorno, ripostiglio, corridoio, due bagni, ripostiglio, due camere, terrazze;
- autorimessa m.n. 403 sub 5 al piano terra;
- terreno m.n. 403 di pertinenza del complesso di mq 1.503 catastali con capacità edificatoria residua di mq 380 di superficie coperta.

Anni di costruzione 2000-2002.

Caratteristiche zona: località Spessa, zona produttiva a nord della SR11, a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: produttive, residenziali e agricole.

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

Principali collegamenti pubb. (Km): SR11 per Vicenza/Verona (3), Casello A4 (6).

#### **Identificato in catasto:**

In ditta ELLE SERVICE SRL con sede in Creazzo - proprietà 1/1

CF - Comune di Creazzo, Fg. 9

- M.n. 403/3, via Zambon 18, PT/1, cat. D/7, classe /, cons. /, RC € 2.780,00
- M.n. 403/4, via Zambon 18, P1, cat. A/2, classe 3, cons. vani 6, RC € 619,75
- M.n. 403/5, via Zambon 18, P1, cat. C/6, classe 4, cons. mq 17, RC € 40,39

Le unità immobiliari hanno diritto a:

m.n. 403/1 - b.c.n.c. ai sub3-4-5 (corte);

m.n. 403/2 - b.c.n.c. ai sub 3-4 (scala).

Le unità immobiliari insistono sul terreno individuato in Creazzo, CT Fg. 9 m.n. 403 eu della superficie catastale di are 15.03.

**Coerenze:** in senso NESO secondo la mappa C.T.

Il terreno m.n. 403 confina con: m.n. 1 (strada), m.nn. 260-81-422.

### 2. PROPRIETA' e PROVENIENZA DEI BENI

ELLE SERVICE srl con sede in Creazzo

- proprietaria dal 16/12/08 ad oggi  
con atto di conferimento in società del 16/12/08 n. 6023 rep. notaio R.  
registrato a Vicenza, trascritto a Vicenza in data 22/12/08 al n.                      RP, contro  
Costruzior    con sede in Creazzo.  
Provenienza a
- proprietaria dal 21/1/08 al 15/12/08  
con atto compravendita in data 21/1/08 n. 57209 rep. notaio    , registrato a  
Vicenza, trascritto a Vicenza in data 31/1/08 al n. 1467 RP, contro  
con sede in Vicenza.

### 3. DATI URBANISTICI

Secondo il **Piano degli Interventi** del Comune di Creazzo vigente il terreno ricade in Zona "D1a": zone per insediamenti produttivi, industriali artigianali di completamento.

I parametri edificatori e gli indici urbanistici ammessi sono i seguenti: superficie coperta massima Sc=50% della superficie del lotto; altezza massima: 10,00 m con esclusione dei volumi tecnici.



| <b>Destinazione</b>                          | <b>Sup. comm.le mq</b><br>indicate in perizia 4/12/14 geom. |
|--|---|
| <b>m.n. 403 sub 3 – officina-uffici</b>      |   |
| locali piano terra                           | 319,00  |
| locali piano primo                           | 137,00  |
| terrazze                                     | 73,00   |
| <b>m.n. 403 sub 4 – appartamento</b>         |   |
| Locali piano primo                           | 137,00  |
| terrazze                                     | 73,00   |
| <b>m.n. 403 sub 5 – autorimessa</b>          |   |
| Locale piano terra                           | 21,00   |
| <b>Terreno m.n.403</b>                       | 1.503   |
| <b>Corte m.n. 403 sub 1</b>                  | 300   |
| <b>Corte m.n. 403 sub 3</b>                  | 830   |
| <b>Superficie coperta residua ammessa PI</b> | 380   |

#### 4 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### **Criterio di Stima di massima**

Per dare il **parere di congruità** del valore assegnato in perizia 4/12/14 dal geom. si è letta attentamente la relazione asseverata che indica tipologia dei beni (magazzino, appartamento e ufficio), dati catastali, localizzazione (località Spessa Creazzo, zona artigianale), epoca di costruzione, metrature, regolarità catastale ed edilizia, dati urbanistici, ecc.

Si sono visti i prezzi attuali del mercato, rilevabili nell'attuale fase economica recessiva, tenuto conto dell'area geografica e urbanistica e delle caratteristiche dei beni.

Per i fabbricati si è tenuto conto della tipologia e dell'altezza utile interna, delle finiture e dell'anno di costruzioni indicati. Per il terreno edificabile si sono considerati la posizione e la conformazione dell'area, gli accessi, l'edificabilità urbanistica evidenziata e le destinazioni ammesse.

Si è proceduto pertanto alla stima sulla base dei correnti metodi di valutazione, considerate le caratteristiche generali del complesso, la qualità media richiesta dal mercato e l'offerta attuale di immobili, in esubero rispetto alla domanda.

L'andamento del mercato e l'attuale congiuntura sono tali da comportare una attribuzione prudenziale dei valori di stima.

**Si ritiene che il valore di mercato dei beni possa essere al massimo di € 500.000,00 complessivi.**

Nel caso si dovesse procedere alla vendita per un immediato realizzo, tenuto conto dell'andamento delle compravendite, dell'offerta di beni analoghi già da tempo sul mercato in zona e della fase economica, si ritiene che il prezzo debba essere ridotto di un ulteriore 10% e quindi che sia prudenzialmente da ridurre a € 450.000,00.

Vicenza, 9 febbraio 2015

Il tecnico incaricato

