



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**413/2021**

DEBITORE:

--- Omissis ---

GIUDICE:

Dr.ssa Luisa Vasile

CURATORE:

Dr..ssa Adele Antonia Vasilotta

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 21/01/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Luca Mutti**

CF:MTTLCU66H10F205U

con studio in MILANO (MI) VIA C. DE ANGELI, 3

telefono: 0258302717

email: [lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com)

PEC: [luca.mutti@geopec.it](mailto:luca.mutti@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 413/2021

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Opificio** a PIOVENE ROCCHETTE Via Astico 29, della superficie commerciale di **11.624,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (--- Omissis ---)

Trattasi di un complesso industriale dismesso, inagibile insistente su un'area di mq. 14.137 per una superficie coperta di mq. 11.624 ed una superficie sviluppata di mq. 22.561,00. L'immobile risulta inoltre vincolato dalla presenza dell'area demaniale stante le immediate vicinanze del fiume.

Fanno parte del complesso immobiliare anche i seguenti immobili:

- 1) Bene comune non censibile identificato al fg. 2, mapp. 689, sub. 1, Via Astico, n. 29 - piano T;
- 2) Bene comune non censibile identificato al fg. 2, mapp. 689, sub. 2, Via Astico, n. 29 - piano T;
- 3) Bene comune non censibile identificato al fg. 2, mapp. 689, sub. 12, Via Astico, n. 29 - piano T-1;
- 4) Opificio identificato al fg. 2, mapp. 689, sub. 10, cat. D/1, Via Astico, n. 29, piani T-1-2, intestato catastalmente a --- Omissis ---;
- 5) Capannone industriale identificato al fg. 2, mapp. 689, sub. 8, cat. D/7, Via Astico, n. 29, piani 1-2, R.C.€ 3.400,00, intestato a --- Omissis ---
- 5) Capannone industriale identificato al fg. 2, mapp. 689, sub. 9, cat. D/7, Via Astico, n. 29, piani 1-2, R.C.€ 3.400,00, intestato a --- Omissis ---

Sono presenti problematiche a livello ambientale con rischi idrogeologici, difformità edilizie e catastali, è stata rilevata la presenza di amianto.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 689 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 81.594,00 Euro, indirizzo catastale: Via Astico, n. 29, piano: S1-S2-S3-T-1, intestato a --- Omissis ---, derivante da Variazione nel classamento del 26/06/2009, protocollo n. VI0223174 in atti dal 26/06/2009.  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Torrente Astico, altra u.i. al sub. 2, sub. 12, sub. 11, sub. 10, sub. 1, Via Dell'Astico ed ancora Via Dell'Astico.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11.624,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 142.360,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 142.360,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/01/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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: Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 27/12/2004 a firma di Notaio Di Marco Gianfranco ai nn. 30471/6300 di repertorio, iscritta il 05/01/2005 a Schio ai nn. 298/78, a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata, contro --- Omissis ---, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 47385000,00.

Importo capitale: 31590000,00.

Durata ipoteca: 48 mesi

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 17/07/2009 a firma di Notaio Di Marco Gianfranco ai nn. 45706/15197 di repertorio, iscritta il 01/08/2009 a Schio ai nn. 8396/1537, a favore di Banca Popolare di Vicenza - Società Cooperativa per azioni, contro --- Omissis ---, derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 2000000,00.

Importo capitale: 1000000,00.

Durata ipoteca: 3 anni 5 mesi 14 giorni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/10/2018 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione ai nn. 12985/6818 di repertorio, iscritta il 25/10/2018 a Schio ai nn. 11331/1501, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione, contro --- Omissis ---, derivante da ipoteca conc.amministrativa / riscossione ruolo.

Importo ipoteca: 2149283,48.

Importo capitale: 1074641,74

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/11/2016 a firma di I.C.A. Imposte Comunali Affini srl ai nn. 8312175/2016 di repertorio, iscritta il 20/12/2019 a Schio ai nn. 13544/1875, a favore di --- Omissis ---, contro --- Omissis --- in liquidazione, derivante da Ingiunzione fiscale di pagamento prot. 5 n. 8312175 del 16/11/2016.

Importo ipoteca: 496126,00.

Importo capitale: 248063,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/11/2016 a firma di --- Omissis --- ai nn. 8312177/2016 di repertorio, iscritta il 20/12/2019 a Schio ai nn. 13545/1876, a favore di --- Omissis ---, contro --- Omissis --- in liquidazione, derivante da Ingiunzione fiscale di pagamento n. 8312177 prot. 2 del 126/11/2016.

Importo ipoteca: 336628,00.

Importo capitale: 168314,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 18/06/2021 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 429/2021 di repertorio, trascritta il 19/01/2022 a Schio ai nn. 461/368, a favore di Massa dei creditori del fallimento --- Omissis ---, contro --- Omissis --- in liquidazione, derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

--- Omissis --- per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione sociale (dal 25/07/2003), con atto stipulato il 25/07/2003 a firma di Notaio Renata Marinella ai nn. 10421 di repertorio, trascritto il 08/08/2003 a Schio ai nn. 6598/9157

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Atto di conferimento in società per la quota di 1/1, in forza di Ortensia s.r.l. (dal 02/04/2003 fino al 25/07/2003), con atto stipulato il 27/12/2002 a firma di Notaio Di Marco Gianfranco ai nn. 18267 di repertorio, trascritto il 02/04/2003 a Schio ai nn. 3733/2755

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera n. 55 del 23/12/2013, l'immobile ricade in zona "Zona agricola di pianura" ed in parte in "Zona agricola in fregio alle rive dell'Astico E-TA. . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 36 SOTTOZONA E-TA: AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE - RIVE DELL'ASTICO In tale zona non sono ammessi interventi edilizi suscettibili di modificare negativamente la morfologia del territorio, l'orografia e il paesaggio, fatti salvi gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti in conformità alle indicazioni del precedente articolo sull'edificabilità nelle zone agricole, la nuova edificazione è così limitata: INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI : Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione parziale e totale. RESIDENZA : AMPLIAMENTI: fino a 800 mc compreso l'esistente - NUOVA EDIFICAZIONE: No ANNESSI: ristrutturazione ed ampliamento secondo quanto previsto dall'art 44 LR 11/04. E' vietata la nuova edificazione, ad eccezione di quelle opere e/o servizi necessari al miglioramento, al controllo ed alla visitazione dell'area. ANNESSI NON PIU' FUNZIONALI :Amnesso recupero Previa schedatura Puntuale da parte del PI. EDIFICI DI PREGIO:

Amnesso l'intervento in conformità alla scheda puntuale MODESTI FABBRICATI IN LEGNO: Ammessi in conformità alle presenti norme È vietata l'apertura di nuove strade, a eccezione di quelle al servizio dell'attività agrosilvopastorale e rurale, e agli edifici esistenti; Sono vietati scavi, movimento di terreno e di mezzi, suscettibili di alterare l'ambiente con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche e di sistemazione idraulica. ART. 37 SOTTOZONA E2: AGRICOLA DI PIANURA All'interno della sottozona agricola E2, fatti salvi gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti in conformità alle indicazioni del precedente articolo sull'edificabilità nelle zone agricole, l'edificazione è così limitata: INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI: Tutti gli interventi RESIDENZA AMPLIAMENTI: Fino a 800 mc compreso l'esistente NUOVA EDIFICAZIONE: In aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo. ANNESSI: previa presentazione di apposita relazione agronomica, redatta da tecnico abilitato, attestante la necessità delle opere ai fini produttivi ANNESSI NON PIU' FUNZIONALI: Amnesso recupero previa schedatura puntuale da parte del PI EDIFICI DI PREGIO: Amnesso l'intervento in conformità alla scheda puntuale MODESTI FABBRICATI IN LEGNO: Ammessi in conformità alle presenti norme

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità edilizie  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione difformità edilizie: €.10.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione difformità edilizia: €.5.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PIOVENE ROCCHETTE VIA ASTICO 29

## OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**opificio** a PIOVENE ROCCHETTE Via Astico 29, della superficie commerciale di **11.624,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (--- Omissis ---)

Trattasi di un complesso industriale dismesso, inagibile insistente su un'area di mq. 14.137 per una superficie coperta di mq. 11.624 ed una superficie sviluppata di mq. 22.561,00. L'immobile risulta inoltre vincolato dalla presenza dell'area demaniale stante le immediate vicinanze del fiume.

Fanno parte del complesso immobiliare anche i seguenti immobili:

- 1) Bene comune non censibile identificato al fg. 2, mapp. 689, sub. 1, Via Astico, n. 29 - piano T;
- 2) Bene comune non censibile identificato al fg. 2, mapp. 689, sub. 2, Via Astico, n. 29 - piano T;

- 3) Bene comune non censibile identificato al fg. 2, mapp. 689, sub. 12, Via Astico, n. 29 - piano T-1;
- 4) Opificio identificato al fg. 2, mapp. 689, sub. 10, cat. D/1, Via Astico, n. 29, piani T-1-2, intestato catastalmente a --- Omissis ---;
- 5) Capannone industriale identificato al fg. 2, mapp. 689, sub. 8, cat. D/7, Via Astico, n. 29, piani 1-2, R.C.€ 3.400,00, intestato a --- Omissis ---
- 5) Capannone industriale identificato al fg. 2, mapp. 689, sub. 9, cat. D/7, Via Astico, n. 29, piani 1-2, R.C.€ 3.400,00, intestato a --- Omissis ---

Sono presenti problematiche a livello ambientale con rischi idrogeologici, difformità edilizie e catastali, è stata rilevata la presenza di amianto.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 689 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 81.594,00 Euro, indirizzo catastale: Via Astico, n. 29, piano: S1-S2-S3-T-1, intestato a --- Omissis ---, derivante da Variazione nel classamento del 26/06/2009, protocollo n. VI0223174 in atti dal 26/06/2009.  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Torrente Astico, altra u.i. al sub. 2, sub. 12, sub. 11, sub. 10, sub. 1, Via Dell'Astico ed ancora Via Dell'Astico.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie coperta	11.624,00	x	100 %	=	11.624,00
<b>Totale:</b>	<b>11.624,00</b>				<b>11.624,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene in considerazione i rischi di bonifica, i costi di demolizione, l'eventuale presenza di amianto di serbatoi interrati non inertizzati, le problematiche idrogeologiche ed i vincoli relativi al demanio.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11.624,00 x 15,00 = **174.360,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi per taglio e sfalcio	-6.000,00
Costi per manutenzione recinzioni e verifica fabbricati	-5.000,00
Costi per vigilanza periodica annuale	-6.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 157.360,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 157.360,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piovene Rocchette, conservatoria dei registri immobiliari di Schio, ufficio tecnico di Piovene Rocchette

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	11.624,00	0,00	157.360,00	157.360,00
				<b>157.360,00 €</b>	<b>157.360,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 15.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 142.360,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 142.360,00</b>

data 21/01/2022

il tecnico incaricato  
Geom. Luca Mutti