

## **5. LOTTO 2:**

### **5.1 UNITA' MAGAZZINO/DEPOSITO – SCHIO (VI)**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, riguardante nello specifico un immobile a destinazione magazzino, è situata nella città di Schio (VI) nei pressi della contrada Magliaretto e di via dei Tretti. Questa è inserita nel perimetro della fabbrica Saccardo ed posta sul fronte Nord - est dello stesso. Trattasi in particolare di un magazzino ormai dismesso e attualmente ricoperto dalla vegetazione.

Nell'immagine che segue è stato riportato l'inquadramento territoriale dell'immobile.

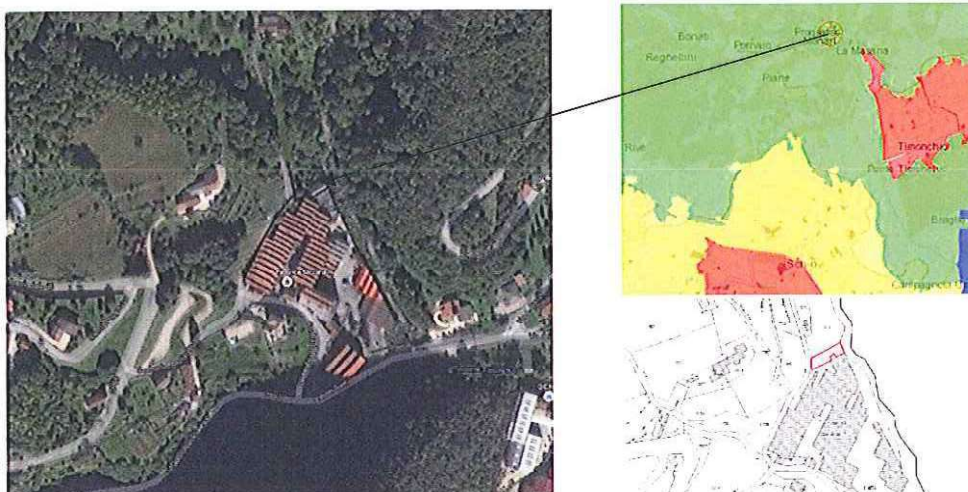


Foto n. 1 \_Inquadramento territoriale

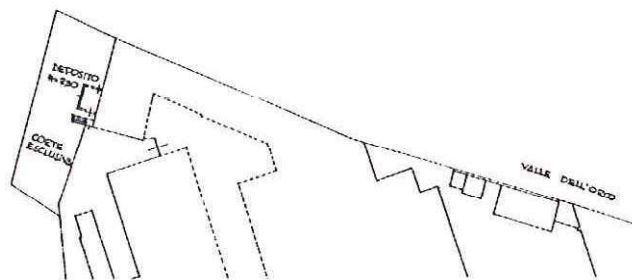
Si rileva, infatti, che in sede di sopralluogo tecnico, coadiuvato dal responsabile della società, l'immobile risultava essere ricoperto dalla folta vegetazione e pertanto non visibile. Inoltre, sulla base di quanto dichiarato dal responsabile legale della società fallita, lo stesso si presenta in uno stato di conservazione da ritenersi ormai fatiscente.

Si riporta in seguito un estratto fotografico raffigurante il magazzino oggetto di disamina, estratto a sua volta da un titolo abilitativo depositato presso l'ufficio tecnico in data 14/12/2007:



**Doc. n. 1** \_ Estratto documentazione fotografica estratta da un titolo abilitativo depositato in data 14/12/2007 presso l'ufficio tecnico di Schio (VI).

Completa l'immobile uno scoperto esterno avente forma irregolare e con giacitura, a causa della conformazione morfologica dell'area, non piana.



**Doc. n. 2** \_ Estratto planimetrico depositato presso l'U.T.E. di Vicenza.

\*\* \*\*

Considerata la tipologia e lo stato di conservazione dell'immobile (sulla base della documentazione e le informazioni a disposizione dello scrivente) e la particolare conformazione morfologica sul quale l'immobile è stato realizzato, si rileva che lo stesso risulta essere ad oggi non appetibile a livello commerciale e pertanto il suo valore è da ritenersi pari a € 0,00. Si segnala, inoltre, che essendo l'area di proprietà della società fallita, questa dovrà farsi carico dell'onere necessario per le opere di manutenzione dello stato dei luoghi. Ciò può costituire per la società fallita un potenziale passivo.

## 5.2 DATI CATASTALI

L'unità immobiliare sopra citata è attualmente individuata all'U.T.E. di Vicenza come segue:

N.C.E.U.: Comune di Schio (VI) – Contrà Progresso

Foglio 8 - Particella n. 1451 – sub. 34 - Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza 11 mq - Rendita € 9,66 - Piano T

Intestazione catastale: **VIBE SRL**

con sede in Grantorto (PD)

C.F./P.I.: 00548840289

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

(Allegato 1B: Copia mappa, visure e planimetrie catastali)

Lo scrivente rileva che sulle visure catastali viene riportata la denominazione sociale appartenente alla precedente società. Pertanto, ai fini della regolarizzazione catastale bisognerà provvedere alla variazione della denominazione sociale da Vibe Srl in Oliveto Srl.

Confini:

L'immobile individuato come sub. 34 è confinato a sud con i sub. 9 e 29.

## 5.3 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è pervenuta alla società fallita Oliveto Srl (precedente Vibe Srl) in virtù della seguente scrittura privata:

- ATTO DI COMPRAVENDITA: attraverso la citata scrittura privata, rogata dal notaio Dott. Giulio Carraro in data 30/12/2003 al n. 125899 di repertorio e trascritta nella conservatoria di Vicenza in data 20/01/2004 ai numeri 606/455 di registro generale e particolare, la società Vibe Srl (attuale Oliveto Srl) acquistava dalla società Progresso Srl e dal sig. Sergio Facci, il seguente immobile censito presso l'U.T.E. di Vicenza come di seguito indicato:

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com

N.C. E.U.: Comune di Schio (VI)

Foglio 8 - mappale 2773 – sub. 34 – Categoria C/2 (magazzino dismesso)

(Allegato n. 2B \_ Contratto di compravendita)

#### **5.4 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'**

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza (VI) risultano a carico della società fallita le seguenti trascrizioni:

(In allegato 3B: Elenco estratto dalla conservatoria di Vicenza)

##### Note di trascrizione

- Atto Giudiziario – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO in data 08/10/2015 al n. 231 di repertorio, trascritta il 25/02/2016 con nota di trascrizione n. 1677 Reg. gen., n. 1255 Reg. Part.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Vicenza (VI)

A Favore :     **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO OLIVETO  
SRL**

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro : OLIVETO SRL, con sede a Grantorto (Pd) in via Monte Oliveto  
nr. 7/A

C.F. 00548840289

Diritto: Proprietà

##### Note di iscrizioni

- **Elenco nota n. 5: ATTO GIUDIZIARIO – IPOTECA GIUDIZIALE – SENTENZA DI CONDANNA** del 27/02/2014 al n. 3326 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Vicenza in data 19/06/2014 con nota di iscrizione n. 4846 Reg. gen., n. 602 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Vicenza

Sede: Vicenza (VI)

Capitale: € 3.864,50

**STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO**  
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: info@studio3ing.com

Totale: € 10.000,00

Immobili:

N.C. E.U.: Comune di Schio (VI)

Foglio 8 – Partic. 1451 – sub. 34 - Categ. C/2 – Consistenza 11 mq.

A Favore : Daniele Fantini

Nato il 11/05/1968 a Schio (VI)

C.F.: FNT DNL 67E11 I531 A

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro: VIBE S.R.L. con sede a Grantorto (PD)

C.F./P.I.: 00548840289

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

## 5.5 STIMA

### *Criterio di stima*

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dell'unità commerciale, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

### **Stima**

Il sottoscritto perito esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni dei locali, dello stato fatiscente dell'immobile e della conformazione morfologica dello stato dei luoghi, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, con presenza di discreta disponibilità sul mercato di nuovi fabbricati con pari destinazione d'uso, lo scrivente **stima** che il più probabile valore di mercato per i

beni in oggetto, sia il seguente:

ATTIVITA'

Unità immobiliare caratterizzata da un magazzino, inaccessibile durante il corso dei sopralluoghi tecnici a causa della folta vegetazione spontanea sull'area. Immobile situato a Schio (VI) nei pressi di contrada del Magliaretto e via dei Tretti.

Nel caso di specie, si ritiene che l'immobile non possieda alcuna appetibilità commerciale e pertanto il suo valore è pari a € 0,00.

Si rileva, inoltre, che essendo l'area di proprietà della società fallita, questa dovrà farsi carico dell'onere necessario per le opere di manutenzione dello stato dei luoghi con conseguente potenziale passivo a carico della stessa.