

TRIBUNALE DI VICENZA
FALLIMENTI

Concordato Preventivo

HASTRAL srl in Liquidazione

Sede legale: Via Rovereto n. 38 – 36015 - Schio (VI) - CF 02492200247

N. Gen. Rep. **4/2022**

Giudice Delegato dott.ssa **Paola CAZZOLA**

Commissario Giudiziale dott. **Fabio Carta**
cp4.2022vicenza@pecconcordati.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 5



*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON
iscritto all'Albo ACPP della provincia di Vicenza al n. 560
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA
con studio in VICENZA, Piazza Marconi 3
tel 0444928970 - P.IVA 01973510249
email segreteria@zt-architetti.it - pec studio@pec.zt-architetti.it*



SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura CP n. 4/2022 RG - Tribunale di Vicenza

CONCORDATO PREVENTIVO HASTRAL srl in Liquidazione Lotto 5

Diritto (cfr pag. 3): Piena Proprietà per 1/1 di HASTRAL SRL - sede in Schio

Bene (cfr pagg. 3-10): porzione di testa di vecchio fabbricato ai piani terra, primo e soffitta con cantina seminterrata, con affaccio diretto sulla SP46, in angolo con via Prà. L'unità è residenziale ma inabitabile e necessita di totale ristrutturazione; il lotto comprende alcuni terreni dietro all'abitazione con resti di fabbricati crollati e un terreno incolto, confinanti a sud con l'argine del Torrente Leogra.

Ubicazione (cfr pag. 3): Valli del Pasubio, via Ressalto c.n. 6

Stato (cfr pagg. 4-10): insufficiente

Lotti (cfr pag. /): unico

Dati Catastali attuali (cfr pag. 11): Comune di Valli del Pasubio, Fg. 14, C. F. m.n. 628 e CT m.nn. 388, 392, 434, 631, 646, 675

Irregolarità/abusi (cfr pagg. 12-16): difformità edilizie da sanare, con porzioni da demolire (vedi relazione)

Occupazione (cfr pag. 16): liberi

Titolo di occupazione (cfr pag. 16): /

Oneri (cfr pag. 12-16): condominiali nessuno; costi di regolarizzazione (vedasi relazione)

Valore di stima (cfr pagg. 17-21): **Valore di mercato € 13.000,00**

- valore in ipotesi di liquidazione € 11.000,00

Vendibilità (cfr pag. 21): molto limitata

Motivo (cfr pag. 21): mercato, posizione e stato dei luoghi.

Pubblicità (cfr pag. 21): annuncio vendita legale, agenzie specializzate

Varie (cfr pag. /): /

APE (cfr pag. 11): in fase di redazione

CDU Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr pag. 11): rilasciato dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Valli del Pasubio in data 15/3/2023 con prot. n 2383.

ALLEGATI:

allegato 5A - documentazione fotografica

allegato 5B - estratto di mappa, visure catastali, planimetrie

allegato 5C - estratto pratiche edilizie

allegato 5D - certificato di destinazione urbanistica

allegato 5E - dati per valutazioni, comparabili

allegato 5F - elenco sintetico delle formalità e provenienza.



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

INCARICO

perizia di stima dei beni del compendio immobiliare della società Hastral srl in liquidazione in Concordato Preventivo come indicati nella nomina.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato in data 13/12/2022 dal Giudice D. dott.ssa Paola Cazzola, e trasmesso dal C.G. dott. Fabio Carta il 21/12/2022.

Si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: per reperire estratto di mappa, visure attuali e storiche e per verificare la regolarità catastale (visure 30/12/22-16/1/2023);
- Ufficio Tecnico del Comune di Valli del Pasubio: per la documentazione urbanistica e le pratiche edilizie (accesso agli atti 16/1/2023; visione e copia pratiche 6/3/2023, richiesta CDU in data 14/3/2023, ricevuto il 5/4/2023);
- Agenzia delle Entrate di Schio - Conservatoria: per trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie (elenco formalità marzo 2023- agg 17/4/2023);
- ricerche di mercato agenzie immobiliari e operatori locali per prezzi di beni raffrontabili.

Il sopralluogo è stato eseguito dal perito il 17/3/2023 alla presenza del sig. Carlo Zermiglian per Hastral Srl in liquidazione.

Le schede di valutazione sono state anticipate al C.G. in aprile 2023.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto: Piena Proprietà per 1/1 di HASTRAL SRL - sede in Schio

Bene e ubicazione:

in Comune di Valli del Pasubio, via Ressalto c.n. 6: porzione di testa di vecchio fabbricato con accesso diretto sulla Strada Provinciale che porta al centro del paese, in angolo con via Prà. L'unità è ad uso residenziale ma inabitabile e necessita di totale ristrutturazione; si sviluppa ai piani terra, primo e soffitta con cantina seminterrata. Il lotto comprende anche alcuni terreni posti sul retro dell'abitazione con resti di fabbricati crollati e un terreno incolto, confinanti a sud con l'argine del Torrente Leogra.



localizzazione generale beni

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



Caratteristiche zona:

Sito a sud del centro di Valli del Pasubio, all'inizio del territorio comunale arrivando da Torrebelvicino, lungo la principale via di distribuzione della valle, con aree limitrofe residenziali e agricole, privo di parcheggi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria in centro al paese.

Principali collegamenti pubblici (Km): SP46 del Pasubio (0), SP246 di Recoaro (1,2), Casello A31 - Piovene Rocchette (18,6), Casello A31 - Thiene- Schio (21,2), centro di Valli del Pasubio dove si trovano i principali servizi (1,2).



foto aerea con individuazione dei beni oggetto di stima



ortofoto con individuazione del fabbricato e dei terreni limitrofi

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



Descrizione:

in Comune di Valli del Pasubio, via Ressalto c.n. 6, piena proprietà di un'abitazione che occupa la porzione di testa di un più ampio edificio residenziale a schiera che affaccia direttamente sulla SP 46. L'unità è di due piani fuori terra oltre a soffitta e cantina seminterrata, con necessità di totale ristrutturazione ed inabitabile. Il lotto comprende anche dei terreni confinanti o vicini con insistenti ruderi di fabbricati rurali e un terreno posto a ovest oltre via Prà attualmente a prato/incolto.

L'accesso pedonale al fabbricato avveniva direttamente dalla porta, chiusa per sicurezza, che si affaccia sulla strada provinciale SP46 al c.n. 6 e che entra al piano terra dell'abitazione; un accesso carraio è posto sulla laterale via Prà e immette nella corte comune m.n. 739, attraversata la quale si raggiunge il fabbricato m.n. 628.

Dalla cantina si accede con la scala interna agli altri piani dell'abitazione.

L'area che comprende il fabbricato e i terreni è priva di recinzioni e i terreni m.n. 388, 392, sono separati dagli altri da via Prà.

Si segnala che il fabbricato è costeggiato a est da una valle d'acqua che si immette nel torrente Leogra, i cui argini si trovano lungo il confine sud dei terreni m.n. 392-675-631-434.

L'abitazione insiste sul m.n. 628, risale nella consistenza originale ad ante '67 ed è stata oggetto di lavori di ampliamento nei primi anni '80 (irregolari). Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **251 mq** compresi portico al piano terra e terrazzino al piano primo, oltre a **26 mq** di area scoperta esclusiva tenuta a giardino/incolto.

I restanti terreni, tenuti a prato/incolto, hanno una superficie totale di **mq 2.105** catastali, in parte con sovrastanti fabbricati diruti.



foto esterna dalla Strada Provinciale n 46



foto esterna dalla corte comune m.n. 739

L'abitazione m.n. 628 si estende su tre piani e soffitta distribuiti dalla scala interna ed è composta:

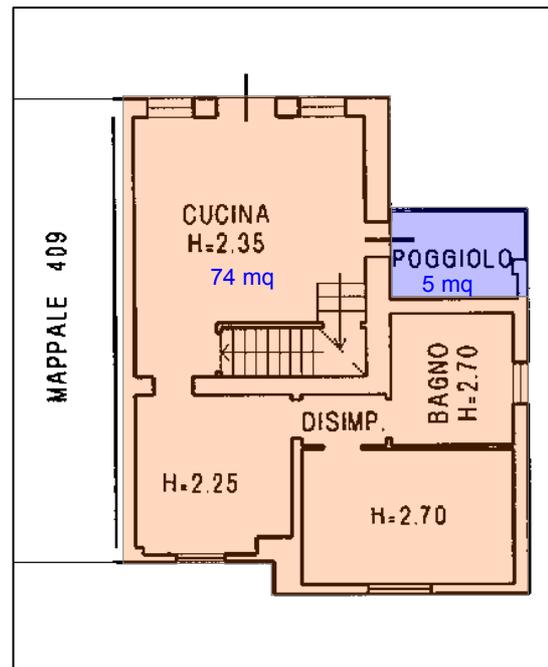
- al piano seminterrato da due locali a cantina, portico e corte esclusiva;
- al piano terra da cucina, disimpegno, bagno e due stanze; il poggiatesta è a quota strada, e affaccia verso la curva della provinciale;
- al piano primo da disimpegno e due camere;
- al piano secondo da due locali soffitta.

Le altezze interne sono: piano interrato m 3,50 circa; piano terra m 2,70/2,35 circa; piano primo 2,30, sottotetto var. m 1,90-3,90 e 2,15 circa.

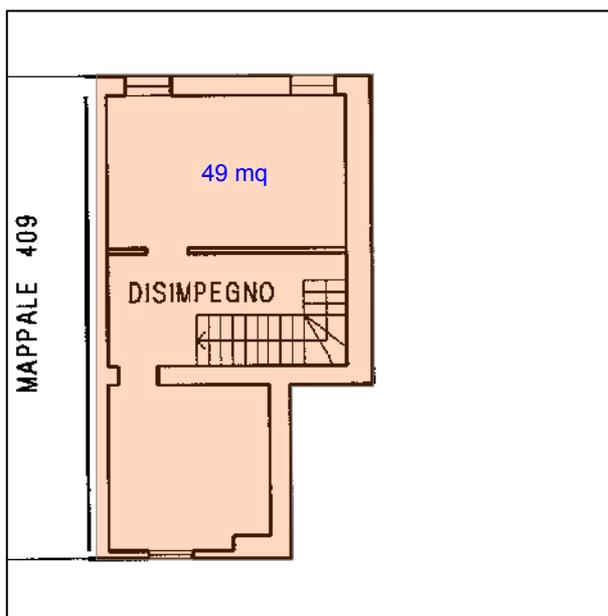




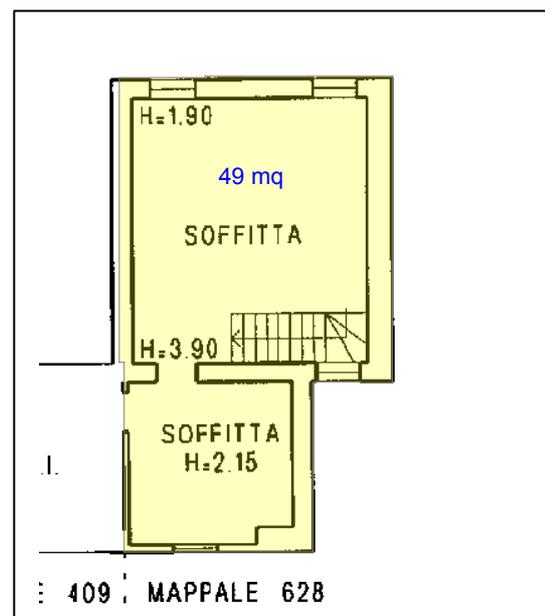
Piano interrato



Piano terra



Piano primo



Piano soffitta

Estratto dalla planimetria catastale attuale

I terreni m.nn. 434, 631, 675, 646 sono posti a sud-est dell'abitazione in adiacenza diretta con la corte comune m.n. 739 e sotto quota rispetto alla strada provinciale SP 46, hanno forma irregolare ed andamento che a partire dalla sponda della strada scende fino a costituire gli argini del torrente e sono attualmente incolti, con vegetazione naturale e in buona parte occupati dalle rovine di vecchi fabbricati quasi del tutto crollati (*diruti*). Sono in parte attraversati da una piccola valle d'acqua che si immette poi nel torrente Leogra che scorre a sud, con conseguenti ricorrenti problemi di allagamento.

I terreni m.nn. 388-392 si trovano a ovest rispetto al nucleo residenziale, hanno forma regolare ed andamento collinare, sono separati dagli altri beni dalla via Prà e sono tenuti a prato/incolto con alberature spontanee.



terreni m.nn. 434- 631-646-675



terreni m.nn. 388-392 da via Prà

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

immobile completamente da ristrutturare, di fatto inabitabile, con impianti obsoleti e non a norma e finiture ammalorate.

Fondazioni:	non verificabili;
Travi:	travi in legno; condizioni: da verificare;
Solaio:	in legno con travi e tavolato, porzione in ampliamento solai in laterocemento, in alcuni locali controsoffitto in faesite; condizioni: insufficienti;
Strutture verticali:	muratura in sasso e laterizio, al piano seminterrato porzione in ampliamento in blocchi di cemento a vista; condizioni: insufficienti;
Copertura:	a falde con travi in legno e travetti a vista e pannelli OSB, copertura in tegole e lattonerie in lamiera; condizioni: insufficienti, è presente un lucernario;
Pareti esterne:	muratura in mattoni/laterizio e sasso, intonacata e in parte tinteggiata, con porzioni dell'intonaco scrostate; condizioni: insufficienti, presenza di numerose cavillature, scrostature, infiltrazioni, ecc;
Scale interna:	scala a rampe, ubicazione interna, struttura e gradini in legno, condizioni: insufficienti;
Cancello:	area scoperta priva di cancello, in continuità con la corte comune;
Pavim. esterna:	battuto di terra attorno all'abitazione e nel portico al pt, poggolo in laterocemento al grezzo, con ringhiera metallica e vetro retinato; condizioni insufficienti;
Portone di ingresso:	portone in lamiera e porta in assi di legno per l'accesso dal seminterrato; porta in alluminio e vetro con bussola d'ingresso in legno per l'ingresso al piano terra, esternamente in parte chiusa da tavole di protezione; condizioni: insufficienti;
Infissi esterni:	in legno e vetro semplice, chiusi da oscuri o imposte in legno, alcune finestre prive di serramento, dotate solo di oscuri o tamponate; finestre al piano seminterrato in alluminio e vetro dotate di inferriate; condizioni: insufficienti;
Pareti interne:	muratura intonacata e tinteggiata per i piani terra e primo, in parte intonacata per la soffitta e il seminterrato; condizioni: insufficienti, con cavillature e umidità;
Infissi interni:	porte in legno; condizioni: insufficienti;
Pavim. interna:	cemento lisciato e battuto in terra al piano seminterrato, assito in legno ai piani superiori, in parte rivestito con linoleum, piastrelle ceramiche in bagno; mattoni in cotto in soffitta, in parte rimossi; condizioni: insufficienti;
Rivestimenti:	pareti della cucina e del bagno in piastrelle ceramiche; condizioni: insufficienti. Bagno dotato di lavandino, vasca, bidet e wc.

IMPIANTI:

l'immobile è allo stato inabitabile; tutti gli impianti presenti (elettrico, idrico, riscaldamento, scarichi), visti l'epoca di costruzione e lo stato di manutenzione, necessitano di totale rifacimento per adeguamento alla normativa vigente e sono da considerare inesistenti. L'immobile è dichiarato privo di generatore di calore, sono presenti vecchi termosifoni.





cantina piano seminterrato



stanza piano terra



cucina piano terra



stanza piano primo

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron





bagno



camera piano primo



soffitta piano secondo

DATI TECNICI		(in base a pratiche UTC e rilievi e planim cat.)	
Destinazione abitazione m.n. 628	Sup. lorda arr. mq	rapporti merc.	Sup. comm. mq
piano interrato - cantina	69,00	0,33	22,77
portico	5,00	0,25	1,25
piano terra	74,00	1,00	74,00
terrazzino	5,00	0,25	1,25
piano primo	49,00	1,00	49,00
soffitta	49,00	0,33	16,17
corte scoperta esclusiva (e.u. mq 100)	26,00	0,01	0,26
TOTALE arr.	277,00		164,70



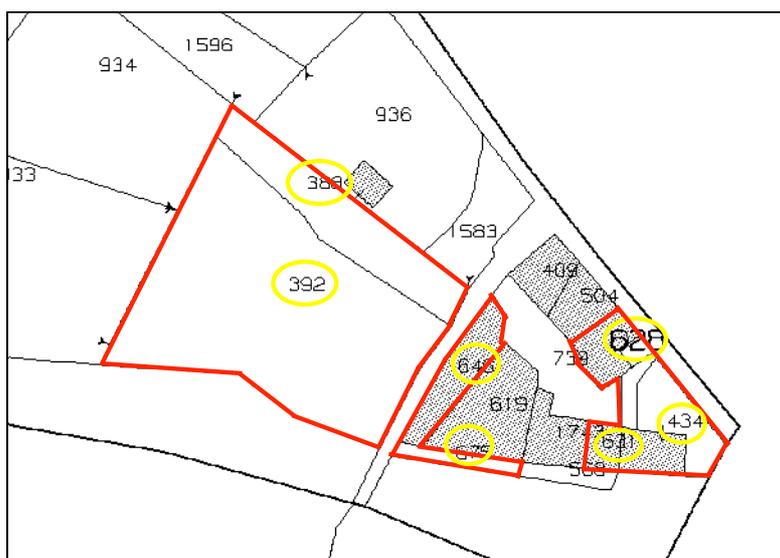
TERRENI fg. 14	Sup.lorda cat. mq	rapporti merc.	Sup. comm. mq
m.n. 388	332	1,00	332
m.n. 392	1.320	1,00	1320
m.n. 434	230	1,00	230
m.n. 631	38	1,00	38
m.n. 646	153	1,00	153
m.n. 675	32	1,00	32
TOTALE terreni e fabbricati diruti	2.105		2.105

Necessità di interventi manutentivi urgenti: tenuto conto della vetustà e dello stato di conservazione, l'immobile necessita di totale ristrutturazione; al sopralluogo non sono state evidenziate necessità di manutenzione urgente. Si segnala la presenza di resti di vecchi fabbricati crollati sui m.nn. 434, 631, 675, 646, già classificati come diruti e in parte coperti dalla vegetazione. In cantina sono presenti materiali di vario genere da asportare.

Certificazione energetica:

per la vendita è necessario l'APE per l'abitazione, in fase di predisposizione; non è obbligatorio per gli edifici diruti.

STORIA CATASTALE



estratto di mappa catastale con individuazione m.nn. 628, 388, 392, 434, 631, 646, 675

Dati catastali attuali:

In ditta a HASTRAL SRL con sede in Schio - CF 02492200247 - proprietà 1/1

Comune di Valli del Pasubio - Catasto Fabbricati Fg. 14

- m.n. 628, via Ressalto snc, P S1-T-1-2, cat. A/4, cl. 3, vani 7, sup. cat. tot. 177, escluse aree scoperte 177, R€ 263,91.

Comune di Valli del Pasubio - Catasto Terreni Fg. 14

- m.n. 388, seminativo, cl. 01, di are 03.32, RD 2,23 -RA 1,20
- m.n. 392, prato, cl. 04, di are 13.20, RD 3,75 -RA 2,73
- m.n. 434, fabb diruto, di are 02.30, RD / - RA /, con diritto alla corte mn 739 fg 14
- m.n. 631, fabb diruto, di are 00.38, RD / - RA /, con diritto alla corte mn 739 fg 14
- m.n. 646, seminativo, cl. 01, di are 01.53, RD 1,03 -RA 0,55
- m.n. 675, incolt prod, cl. 02, di are 00.32, RD 0,01 -RA 0,01

L'unità immobiliare m.n. 628 insiste sul terreno individuato in Valli del Pasubio CT Fg. 14 m.n. 628, ente urbano di are 01.00.

La corte m.n. 739 risulta catastalmente comune ai m.nn. 434, 459, 628, 631 del foglio 14 e ad enti urbani.

Confini: in senso NESO secondo la mappa C.T.

- i m.n. 628-434-631 confinano con: strada (SP 46), valle, confine di Comune, torrente Leogra, m.nn. 568, 1743, 739, 504;
- i m.nn. 675-646 confinano con: m.nn. 739, 619, 568, torrente Leogra, strada (via Prà);
- i m.nn. 388-392 confinano con: m.nn. 1596, 936, 1583, strada (via Prà), torrente Leogra, m.nn. 933, 934.

Variazioni storiche:

Per la continuità storica si precisa che:

l'attuale CF fg. 14 m.n. **628** è tale per:

- variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 9/12/2005 pratica n. VI0260411 (n. 36750.1/2005);
- variazione del 9/12/2004 pratica n. VI0321938 divisione-ampliamento (n. 52712.1/2004);
- variazione del 10/8/1943 pratica n. VI0171544, in atti dal 5/7/2004, rettif. identif. - Inc. 146020/04 (n. 414.1/1943)
- variazione del 01/1/1992 del quadro tariffario;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

I m.nn. **388 - 392 - 646 - 675** - sono tali dall'impianto meccanografico del 30/06/1974.

I m.nn. **434 - 631** sono tali da impianto meccanografico del 30/06/1974; con annotazione del diritto alla corte n. 739 del foglio 14 e variazione d'ufficio del 11/9/2017 Pratica n. VI0094186 - VI0094187 per bonifica incoerenze catastali (n. 2215.1/2017 e n. 2216.1/2017).

Conformità catastale: conforme

spese tecniche e oneri presunti per la vendita

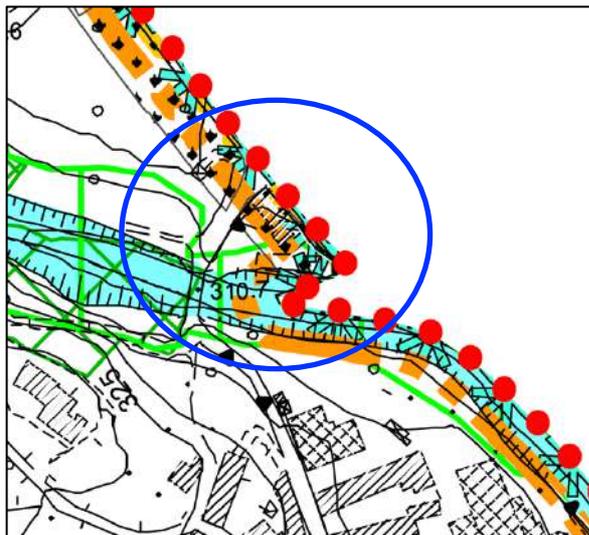
€ 0,00 + IVA

a seguito della regolarizzazione dovrà essere presentata la relativa variazione catastale.

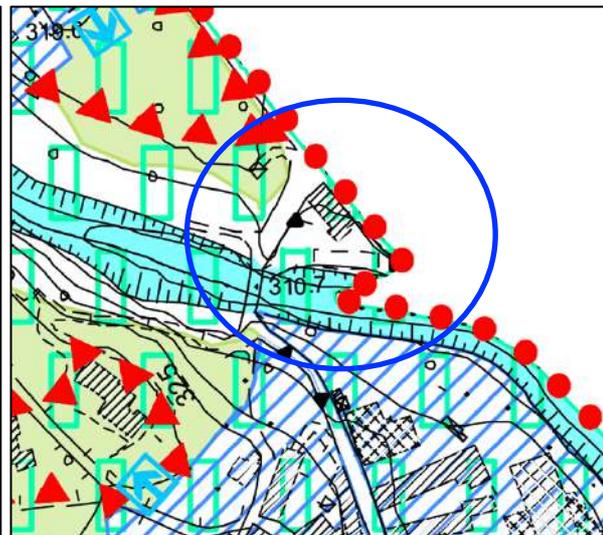
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Titoli urbanistici:

Il **Piano di Assetto del Territorio - PAT** del Comune di Valli del Pasubio approvato con DGR n. 1906 del 8/7/2008 comprende l'area su cui insistono i beni in ATO 1, Valli del Pasubio Capoluogo (art. 30 NTA).



estratto carta dei Vincoli



estratto carta delle Trasformabilità



tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale: l'intero territorio comunale è soggetto a Vincolo sismico OPCM 3274/2003 - Zona 3 (art. 6 NTA); l'area su cui insistono i beni è soggetta a Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Zone Boscate (art. 4 NTA), vincolo/fasce di rispetto Idrografia (art. 13 NTA) e ricade in fascia di rispetto Viabilità (art 17);

tavola 4 - Carta della Trasformabilità: classifica l'area su cui insistono i beni in Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola soggetta a Valori e tutele naturali "Corridoi ecologici" (art. 33 NTA).

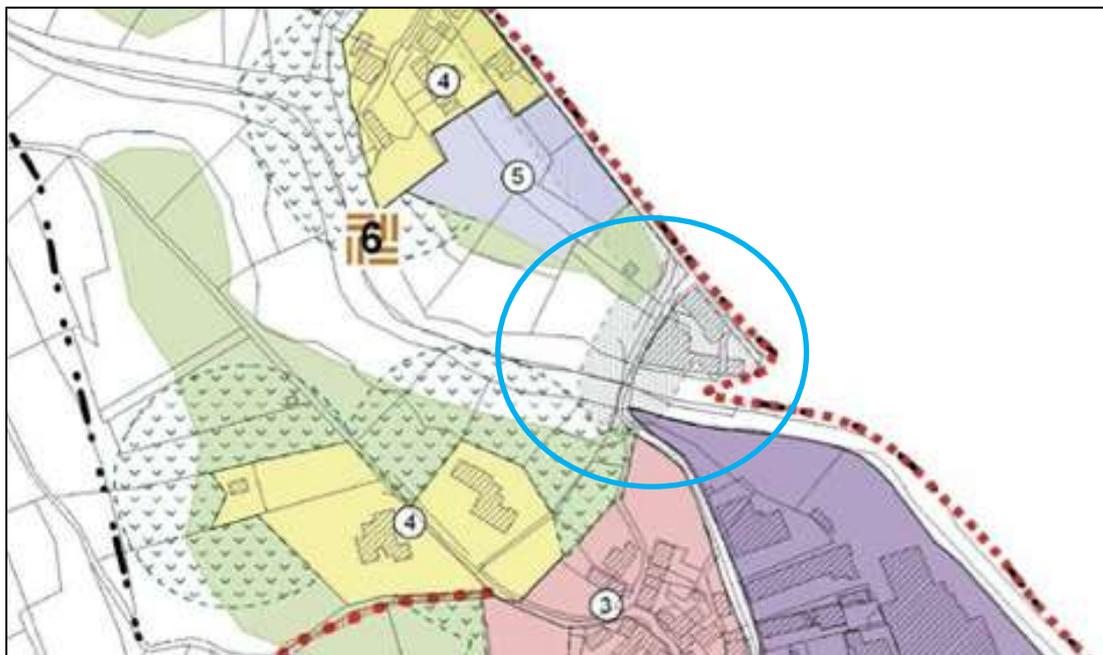
Il Piano degli Interventi PI 3^A VAR. - del Comune Valli del Pasubio, approvato con DCC n. 27 del 7/9/2017, classifica i terreni come segue:

- i m.nn. 388-392 sono classificati in parte "Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola", in parte "Area Agricola" ed in parte "Area destinata a Viabilità ad uso pubblico";

- i m.nn. 434-646-675 sono classificati in parte "Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola" ed in parte "Area destinata a Viabilità ad uso pubblico";

- i m.nn. 628-631 sono classificati "Aree idonee per interventi diretti al riordino in zona agricola".

Tutti i beni ricadono in fascia di rispetto stradale e in vincolo/fasce di rispetto Idrografia.



Estratto PI Zonizzazione e vincoli

Il tutto come meglio precisato nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal perito e rilasciato dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Valli del Pasubio in data 15/03/2023 con prot. n 2383 (allegato 5D).

Pratiche edilizie:

il fabbricato risulta denunciato in catasto in data 10/08/1943 ed è presente nella mappa di impianto del catasto italiano.

Presso il competente UTC di Valli del Pasubio è stata reperita la seguente pratica edilizia di interesse:

- Concessione Edilizia n. 783 del 8/1/1981

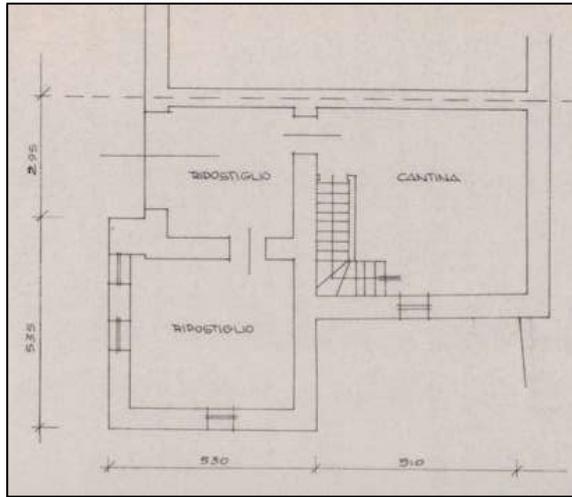
rilasciata a nome di Cavion Mario

per ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione civile in località Ressalto (*portico pt, camera, bagno e poggiolo p1*)

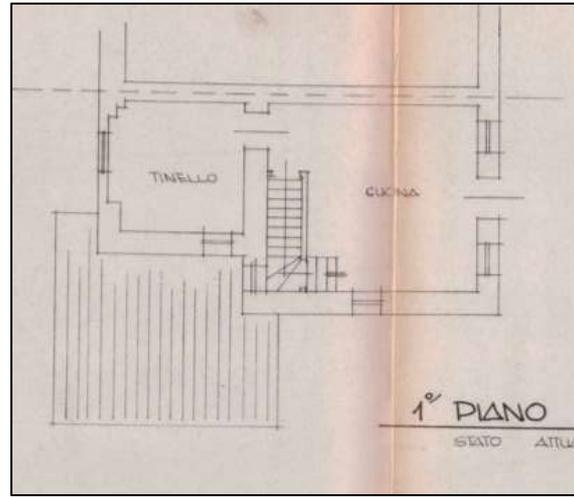
inizio lavori 26/10/81 - fine lavori 12/2/85.

Non è stata rintracciata l'abitabilità.

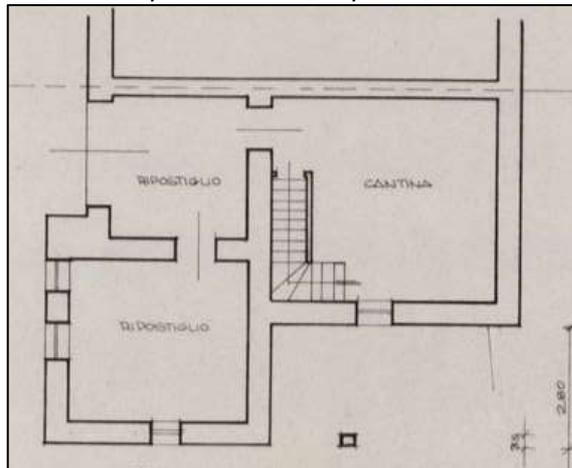




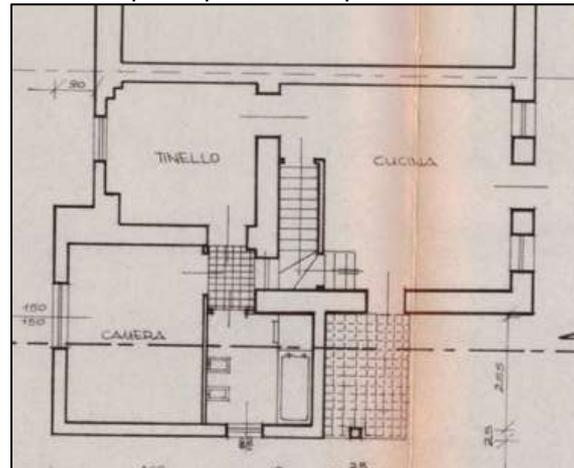
piano terra stato precedente



piano primo stato precedente



piano terra progetto



piano primo progetto

Estratto dalla tavola dell'ultimo ampliamento autorizzato

Conformità urbanistico-edilizia: non conforme

Nella pratica di ampliamento non risultano presso l'Ufficio Tecnico l'autorizzazione della Provincia per la distanza dalla strada (ora SP46) né il nulla osta del Genio Civile per la distanza dai corsi d'acqua demaniali; dalla fine dei lavori (1985) non risulta che sia mai intervenuto nessun provvedimento sanzionatorio.

Le porzioni realizzate in ampliamento del corpo originario che ricadono nella fascia di rispetto idraulico demaniale (10-4 m) sono quindi irregolari e potrebbero essere oggetto di richiesta di demolizione per motivi di sicurezza idraulica, in quanto rimangono vigenti le norme dei R.D. 268/1904 e R.D. 523/1904.

Potrebbe essere richiesta la regolarizzazione della costruzione per quanto riguarda la distanza dalla strada, in particolare per le parti in sopraelevazione dell'edificio già esistente.

Dal punto di vista edilizio le parti in ampliamento sono state autorizzate e potrebbero essere consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria.

Per tale motivo si è ritenuto, trattandosi di fabbricato interamente da ristrutturare, di considerare nella valutazione le parti ampliate, ma di prevederne al contempo la demolizione in sede di regolarizzazione.

La costruzione presenta comunque anche delle differenze rispetto all'ultimo progetto autorizzato; in particolare:

- al piano seminterrato: risulta demolito il muro divisorio tra i due locali ripostiglio con creazione di un'unica stanza; è stata aperta una porta che permette l'accesso diretto alla cantina da portico a sud, il varco tra la cantina e il ripostiglio è spostato e più grande;
- al piano terra è chiuso lo spazio tra il pilastro e il muro perimetrale nel terrazzino, la finestra



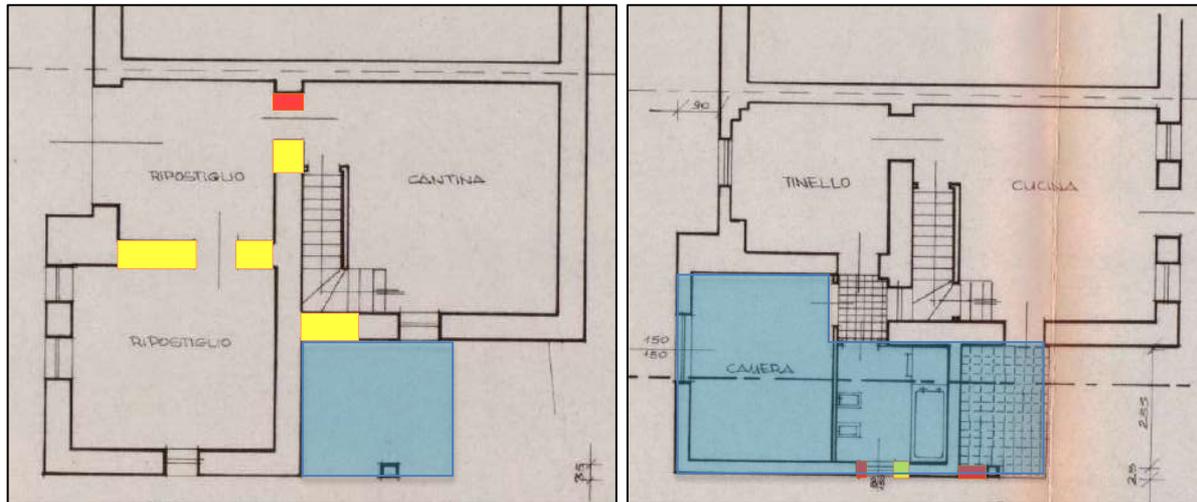
Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione – Lotto n. 5

del bagno è leggermente spostata;

- manca l'indicazione di una finestra in soffitta sul prospetto sud.

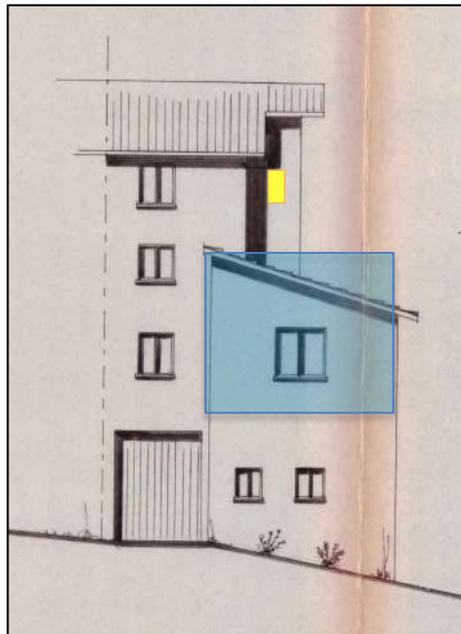
Nota: i piani primo e secondo non erano riportati nell'elaborato grafico della C.E. perché non interessati dai lavori; il riferimento è alla planimetria catastale, che corrisponde allo stato dei luoghi.

Manca anche la segnalazione di agibilità SCA, che non è attualmente rilasciabile visto lo stato dell'immobile.

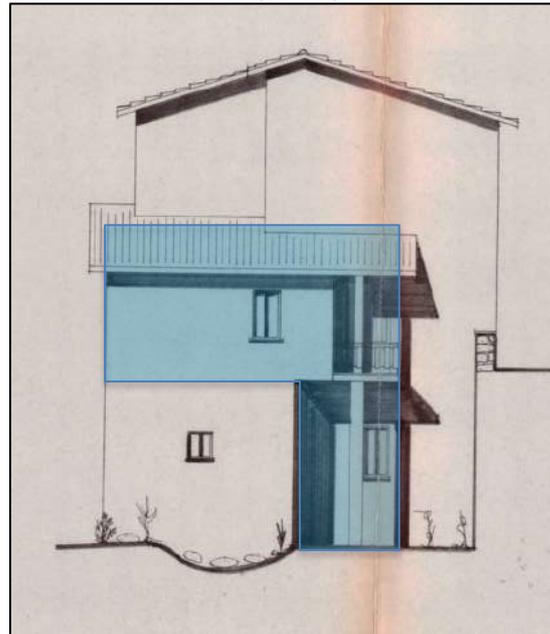


piano terra

piano primo



prospetto sud-ovest



prospetto sud-est

differenze riscontrate:

indicate in giallo le demolizioni e in rosso le costruzioni, in azzurro ampliamento irregolare

Abusi: vedi sopra; il fabbricato risulta completamente da ristrutturare e inabitabile.

Sanabilità e costi:

Differenze rispetto allo stato attuale regolarizzabili con Permesso di costruire in sanatoria, con demolizione delle porzioni in fascia di rispetto stradale o in area di vincolo idraulico prive di autorizzazione e/o nulla osta (anche in sanatoria)

spese tecniche e oneri presunti per la regolarizzazione

€ 15.000,00 + iva

L'ufficio Tecnico competente si riserva di definire la regolarizzazione e di quantificare gli oneri e sanzioni al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron

La regolarizzazione edilizia è differita post vendita ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/01 ed è a carico dell'acquirente.

Eventuali costi di regolarizzazione per differenze o altro non riscontrate si considerano a carico dell'acquirente.

Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare un prezzo dell'immobile (commerciabilità) e non di fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile e/o l'attestazione di conformità dello stesso, che potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato.

Inoltre non sono stati eseguiti un rilievo topografico delle aree né la verifica dei confini, ma si è provveduto a quantificare la consistenza fisica di massima del fabbricato e catastale delle aree oggetto di stima.

STATO DI POSSESSO: libero

Debitore: HASTRAL srl
Locazione: /
Comodato: /
Assegnazione al coniuge: /
Affitto azienda: /
Sine titolo: /
Opponibilità (art. 2923 c.c.): /

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: corte comune m.n. 739
Usufrutto, uso, abitazione: /
Servitù: /
Convenzioni edilizie: /
Vincoli storico-artistici: /
Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: /
Prelazione agraria: /
Altri vincoli o oneri: /

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: non è un bene in condominio
 Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: non indicate
 Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
 Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: nessuna

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): /

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Hastral srl** - sede in Schio (VI) - CF 02492200247
 proprietaria dal 2/4/21 ad oggi
 con atto del 2/4/2021 a firma notaio R. Facchin rep. n. 26121 trascritto AE Schio il 19/4/2021 ai nn. 4292/3168
 atto di **mutamento di denominazione o ragione sociale** da Immobiliare Zermiglian s.r.l. in Liquidazione a HASTRAL S.R.L., stessa P IVA 02492200247
 Riferito a: Valli del Pasubio CF fg. 14 m.n. 628 e CT fg. 14 m.nn. 388, 392, 434, 631, 646, 675 (oltre ad altri beni).
Regime patrimoniale: srl

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

Provenienza a "Immobiliare Zermiglian srl in liquidazione"
 Proprietaria dal 29/4/16 al 1/4/21
mutamento di denominazione da Zermiglian Costruzioni Spa sede in Schio a Zermiglian srl con sede in Schio cf 02492200247
 con verbale di assemblea straordinaria 29/04/16 notaio R. Facchin n. 21816 rep.



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione – Lotto n. 5

registrazione vol. 1t n. 4067 in data 24/05/16

Provenienza a “Zermiglian Costruzioni SpA”

Proprietaria dal 21/6/07 al 28/4/16

- **mutamento di denominazione** da Zermiglian Costruzioni srl a Zermiglian Costruzioni Spa con sede in Schio

con verbale di assemblea straordinaria 21/6/07 notaio A. Bonato n. 15987 rep. registrazione UU Schio volume 1 t n. 3334 in data 2/7/07

- atto in data 21/6/2008 rep. n 888/2008 a firma del Tribunale di Vicenza- Sezione distaccata di Schio, trascritto all'AE Schio il 12/3/2009 ai nn. 2593/1851

decreto di acquisto per usucapione a favore di Zermiglian Costruzioni srl e contro Cavion Ami n. a Gavorrano il 5/1/1925 CF CVNMAI25A45D948M e Cavion Nadia n. a Valli del Pasubio il 13/7/1949 CF CVNND49L53L624H, per la quota di 1/2 ciascuna.

rif. beni: CT fg. **14 m.n. 388, 392, 434, 631, 646, 675.**

Provenienza a “Zermiglian Costruzioni srl”

Proprietaria dal 28/6/06 al 20/6/07

con atto in data 28/6/2006 n. 54448 rep. notaio Giulia Clarizio, trascritto all'AE Schio il 19/07/2006 ai nn. 9218/6087.

atto di **compravendita** a favore di Zermiglian Costruzioni srl e conto Cavion Giuseppe nato a Valli del Pasubio il 10/3/1931 CF CVNGPP31C10L624S e Cavion Mario nato a Valli del Pasubio il 13/3/1933 CF CVNMRA33C13L624W, per la quota di 1/2 ciascuno

rif. beni: CF fg. **14 m.n. 628.**

Nota: si fa presente che nell'atto l'immobile è dichiarato “ante 1967” e non è riportata la pratica edilizia del 1981.

- provenienza a Cavion Giuseppe e Cavion Mario

proprietari dal 15/12/1976-17/2/77 al 27/6/2006 per

- **successione legittima** del padre Cavion Luigi, nato a Valli del Pasubio il 26/6/1901, deceduto a Schio il 14/12/1976, denuncia presentata all'U.R. di Schio in data 04/03/1977 n. 25 vol. 544, trascritta a AE di Schio il 13/9/78 ai nn. 5140/4573

- **successione legittima** della madre Camparmò Maria, nata il 19/1/1091, deceduta a Schio il 16/2/1977, denuncia presentata all'U.R. di Schio n. 82 vol. 545, trascritta a AE di Schio il 27/8/79 ai nn. 4813/4066.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli aggiornato al 16/3/23

sui nominativi HASTRAL srl, Massa dei creditori del Concordato Preventivo HASTRAL srl, IMMOBILIARE ZERMIGLIAN COSTRUZIONI srl, IMMOBILIARE ZERMIGLIAN srl, IMMOBILIARE ZERMIGLIAN srl in liquidazione, ZERMIGLIAN COSTRUZIONI spa, ZERMIGLIAN COSTRUZIONI srl, ZERMIGLIAN COSTRUZIONI srl, ZERMIGLIAN spa risultano le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo** a favore di **DO BANK S.P.A.** con sede in Verona, a firma Tribunale di Vicenza del 8/11/2016 n. 3678 rep., iscritta AE Schio il 21/12/2016 ai nn. 11703/1801

Importo ipoteca € 1.000.000,00 - Importo capitale € 1.284.572,98

iscritta contro IMMOBILIARE ZERMIGLIAN S.R.L. sede Schio CF 02492200247, per 1/1 beni colpiti: beni oggetto della presente perizia Valli del Pasubio CF fg. 14 m.n. 628 e CT fg. 14 m.n. 388, 392, 434, 631, 646, 675 (oltre ad altri beni in ditta oggetto di concordato e altri beni).

Annotazione trascritta ai nn. 11930/1864 il 14/11/19 (restrizione dei beni) riferita ad altri beni (Schio CF. fg. 11 m.nn. 335/31-45).

- **Decreto di ammissione concordato preventivo** in data 10/11/2022 n. 6169 rep. Tribunale di Vicenza, trascritto AE di Schio in data 24/2/2023 ai nn. 1901/1404

a favore Massa dei Creditori del C.P. HASTRAL SRL contro HASTRAL SRL sede Schio CF

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione – Lotto n. 5

02492200247.

Riferito a: Valli del Pasubio CF fg. 14 m.n. 628 e CT fg. 14 m.nn. 388, 392, 434, 631, 646, 675 (oltre ad altri beni).

Pignoramenti:

- Verbale di **Pignoramento** Immobili a favore di **DO BANK S.P.A.** con sede in Verona, a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 27/7/2017 n. 6345 rep., trascritto AE di Schio in data 4/8/2017 ai nn. 7853/5877

contro IMMOBILIARE ZERMIGLIAN S.R.L. sede Schio CF 02492200247, per 1/1

Riferito a: beni oggetto della presente perizia Valli del Pasubio CF fg. 14 m.n. 628 e CT fg. 14 m.nn. 388, 392, 434, 631, 646, 675 (oltre ad altri beni).

Annotazione trascritta ai nn. 11702/1838 l'8/11/19 (restrizione dei beni) riferita a altri beni (Schio CF. fg. 11 m.nn. 335/31-45).

Elenco delle formalità che saranno cancellate/ristrette:

- Iscrizione AE Schio il 21/12/2016 ai nn. 11703/1801
- Trascrizione AE di Schio in data 24/2/2023 ai nn. 1901/1404
- Trascrizione AE di Schio in data 4/8/2017 ai nn. 7853/5877

VALORE E VENDIBILITA'

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Vicenza (Catasto e Conservatoria - SISTER), U.T.C. di Valli del Pasubio, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni FIAIP, Borsino Immobiliare, Astalegale.

Metodo di valutazione:

Si tratta di una vecchia abitazione completamente da ristrutturare, porzione di testa di un più ampio fabbricato residenziale posto lungo la Strada Provinciale di Valli del Pasubio, via Ressalto, con terreni limitrofi incolti. I beni sono in un ambito rurale servito a sud da una corte comune ad altre unità e l'abitazione affaccia direttamente sulla provinciale.

L'unità si sviluppa su tre piani, con affacci su tre lati, è dotata di un solo bagno (irregolare) e priva di garage; presenta caratteristiche di livello economico con modalità costruttive tipiche delle vecchie costruzioni di contrada, finiture tradizionali popolari con dotazione minima di impianti ed è in condizioni di manutenzione generale insufficienti.

Il fabbricato è interamente da ristrutturare, con necessità di interventi anche strutturali e impianti e finiture tutti da rinnovare; vanno considerati per i lavori la posizione su strada e in adiacenza con fabbricati di terzi abitati e la presenza dei corsi d'acqua.

Inoltre è considerata la possibilità che in sede di regolarizzazione edilizia sia richiesto di ripristinare le porzioni ampliate nel 1981-85 ma prive di autorizzazione per la distanza dalla strada e che ricadono in fascia di inedificabilità idraulica, o che ne sia richiesta dagli enti competenti la demolizione per motivi di sicurezza.

I terreni hanno forma irregolare e andamento collinare, sono attualmente incolti, con presenza di ruderi di vecchi fabbricati crollati.

Al sopralluogo non sono stati indicati materiali che richiedano interventi di bonifica; in cantina sono accatastati materiali edili da rimuovere.

Il valore attribuito tiene quindi conto di ubicazione e contesto, consistenza, destinazione d'uso, caratteristiche di strutture e finiture, tipologia, accessibilità, epoca di costruzione e stato di manutenzione, dotazioni accessorie, ecc.

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

Le unità risultano commerciabili con le norme del DPR 380/01 s.m.i. e della L. 122/10, con regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente ai sensi dell'art. 46 co 5 DPR 380/01, comprese eventuali demolizioni.

È in fase di redazione l'**APE** per l'abitazione.

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



Non sono state reperite certificazioni degli impianti.

Per la vendita dei terreni è necessario il Certificato di Destinazione Urbanistica – **CdU**, richiesto dal perito e rilasciato dal competente UTC in data 5/4/2023 con validità di 12 mesi, se non intervengono modifiche urbanistiche.

Per quanto riguarda il mercato locale, il prezzo medio richiesto per gli immobili in vendita in Valli del Pasubio, Comune di 3.000 abitanti circa, si è ridotto in generale del 44,73% rispetto all'anno 2022 (dati statistici aprile 2022- aprile 2023), con una media di € 467/mq; la domanda e l'offerta si sono attestate su prezzi ridotti e per i volumi delle compravendite si registra una conferma al ribasso.



Per la valutazione dei beni si è analizzata nelle caratteristiche quantitative e qualitative l'unità oggetto di relazione e si sono cercati immobili comparabili, adottando il metodo di stima immobiliare **MCA** Market Comparison Approach, cioè il confronto su base multiparametrica con immobili ubicati nella medesima zona geografica e urbanistica e con caratteristiche simili, recentemente compravenduti.

Si è proceduto con il metodo del confronto di mercato MCA mediante ricerca di atti di compravendita di beni comparabili a quelli da stimare. In particolare si sono cercate, considerata l'omogeneità territoriale, nel foglio catastale 14 su cui insistono i beni di stima, abitazioni con caratteristiche simili per destinazione/categoria catastale A/4, dimensioni, epoca e tipologia dei beni.

La ricerca ha dato esito negativo: non risultano compravendite sufficienti.

Si sono quindi cercati come parametro di confronto i prezzi richiesti per altri immobili raffrontabili in vendita nelle offerte di operatori locali, prezzi che sono riferiti ad immobili simili e ancora invenduti e che di norma scontano un ribasso per chiudere la vendita, riscontrando la presenza dei seguenti immobili:

Rustici da ristrutturare in Valli del Pasubio:

	descrizione	prezzo richiesto	Mq comm	€/mq
1	Rustico, via Malunga	€ 19.000	400	€ 47,50
2	Villa a schiera, via Orte	€ 20.000	130	€ 153,85
3	Rustico, via Scorzati	€ 13.000	210	€ 61,90
4	Rustico, da ristrutturare	€ 30.000	160	€ 187,50
5	Villa a schiera, Centro	€ 39.000	96	€ 406,25
6	Rustico, via Codivolpe	€ 38.000	250	€ 152,00
7	Rustico, Contrà Zorletti di Sopra	€ 30.000	250	€ 120,00
8	Rustico, Sant'Antonio	€ 18.000	200	€ 90,00
			media	€ 135,44



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione – Lotto n. 5

Si sono poi considerati i seguenti dati:

- Borsino Immobiliare:

per il Comune di Valli del Pasubio - zona centrale, periodo marzo 2023

valori compresi tra 960 e 1202 €/mq di superficie lorda per “abitazioni in stabili di fascia media”, e tra 776 e 1008 €/mq di superficie lorda per “abitazioni in stabili di 2° fascia”; vanno applicate le detrazioni per lo stato e la vetustà.

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 960	Euro 1.081	Euro 1.202

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 776	Euro 892	Euro 1.008

- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate:

per il Comune di Valli del Pasubio nella zona centrale, periodo 2° sem. 2022, valori compresi tra 1.100 e 1.300 €/mq per “abitazioni civili” in stato ottimo; vanno applicate le detrazioni per lo stato e la vetustà.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1100	1300	L
Ville e Villini	OTTIMO	1100	1400	L

- Borsa Immobiliare CCIAA-FIAIP:

periodo intero anno 2021, per il Comune di Valli del Pasubio non sono riportati dati, si sono visti i comuni confrontabili di:

- Torrelbelvicino, zona “unica”, valori tra € 625 e € 925/mq di sup. lorda per abitazioni da ristrutturare (senza necessità di interventi statici);
- Arsiero, zona “unica”, valori tra € 350 e € 550/mq di sup. lorda per abitazioni da ristrutturare (senza necessità di interventi statici);
- Recoaro Terme, zona “unica”, valori tra € 250 e € 625/mq di sup. lorda per abitazioni da ristrutturare (senza necessità di interventi statici);

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
TORREBELVICINO						
zona unica	1.175	1.325	625	925	5.000	10.000
ARSIERO						
zona unica	1.000	1.200	350	550	N.P.	N.P.
RECOARO TERME						
zona unica	925	1.300	250	625	6.000	12.500

Si sono anche acquisiti da Astalegale Spa i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona dove sono ubicati i beni da stimare.

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
 Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron



Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione – Lotto n. 5

Dall'analisi comparativa dei dati forniti nel Comune di Valli del Pasubio, si è rilevato che il valore unitario di aggiudicazione porta una media pari a € 180/mq ca. e una mediana pari a € 162,00 con in media n. 5 tentativi di asta.

Tipo Procedura	Numero Procedura	Lotto	Indirizzo	Tipologia Immobile	Descrizione	Prezzo perizia	Prezzo Mercato	N. Esperim.	Data Asta 1	Asta 1 Prezzo Base	Offerta Minima	Esito	Prezzo Aggiudicazione	prezzo mq
R.G.E.	95/2009	Unico	Contrà Laisee	Abitativo	A. annesso rustico con terreno pertinenziale mq. 70; p. T: portico e ricovero attrezzi; p. 1: fienile libero. B. terreni boschivi con piccola parte di prato mq. 14694.	33.609,85 €		5	02/02/2016	13.900,00 €		Aggiudicata	13.900,00 €	199 €
R.G.E.	537/2009	1	Via Lorenzi,6	Abitativo	A) Abitazione: di 3 piani, porzione di fabbricato accessorio e scoperto di pertinenza (mq. 332) p. T.: ingresso-cucina, cucinino, soggiorno, ripostiglio, disbrigo, cantina, w.c.; p. 1: 3 camere, ripostiglio, 2 vani disbrigo, w.c., anti-w.c.; p. sottotetto: 4 vani. Fabbricato accessorio: P.T.: stalla, portico; p. 1: deposito/fienile. B) Terreno limitrofo. C) Terreno a	92.200,00 €		7	10/05/2016	18.500,00 €		Aggiudicata	26.000,00 €	78 €
R.G.E.	470/2011	Unico	Via Riva Staro,6	Abitativo	Casa singola: PT portico chiuso con vetrata, ingresso, vano scala, ripostiglio, wc, c.t., laverna e garage di mq.33,44; P.1 vano scala, zona giorno, studio, disimpegno notte, bagno, camera matrimoniale, camera doppia, due poggiosi.	165.429,40 €	198.152,24 €	4	05/12/2016	87.750,00 €	65.812,50 €	Aggiudicata	85.000,00 €	429 €
R.G.E.	554/2011	Unico	Via Molin Maso,3	Fabbricato rurale	Fabbricato rurale stato rustico, 227,50 mq, con terreno annesso uso giardino, composto: P.T.: ingresso, cucina-soggiorno, bagno e camera singola; P.1: soffitta; P. seminterato: 2 stanze uso cantina.			5	27/06/2015	36.300,00 €	27.225,00 €	Aggiudicata	27.250,00 €	120 €
R.G.E.	66/2007	Unico	Via Molin Barbiero	Abitativo	Appartamento: al piano terra composto da ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere da letto, bagno, due ripostigli, 1 terrazza. Condizioni generali di conservazione - manutenzione:	51.000,00 €		8	07/07/2016	10.800,00 €	8.100,00 €	Aggiudicata	8.100,00 €	162 €
R.G.E.	682/2012	2	Via Riva Staro,55	Abitativo	Abitazione su tre piani fuori terra: P.1: cucina - soggiorno; p.1: bagno, disimpegno e camera; p. 2: camera, disimpegno e ripostiglio.	43.000,00 €		6	25/07/2016	15.000,00 €	11.250,00 €	Aggiudicata	11.260,00 €	113 €
FALL.	159/2014	1	Via Costeoliolo,4	Terreno	Piena proprietà di terreni (sub A e C) e quota di 6/9 di altri terreni (sub B).	10.000,00 €		3	19/10/2017	5.625,00 €	4.218,75 €	Aggiudicata	4.218,75 €	
R.G.E.	247/2014	1	Via Corte,10	Abitativo	Casa di corte articolata su tre piani, con magazzino, garage e piccolo appezzamento di terreno.	162.500,00 €		5	20/06/2015	19.000,00 €	11.250,00 €	Aggiudicata	30.000,00 €	250 €
R.G.E.	247/2014	2	Via Corte,12	Abitativo	Casa a schiera su 2 livelli composta: al p.1: ingresso, soggiorno con cucina parzialmente separata; al p.1: corridoio distributivo, bagno, due camere di dimensioni sufficienti per ospitare un letto doppio, ripostiglio, terrazza con cantina e autorimessa. Annesso			3	23/01/2015	34.100,00 €	25.575,00 €	Aggiudicata	25.600,00 €	142 €
R.G.E.	247/2014	3	Via Corte, 8	Abitativo	Casa a schiera su 2 livelli composta: al p.1: ingresso, soggiorno con cucina parzialmente separata; al p.1: corridoio distributivo, bagno, due camere (doppia e singola), guardaroba, ripostiglio, terrazza, cantina e autorimessa. Annesso giardino.			5	20/06/2015	13.000,00 €	9.750,00 €	Aggiudicata	27.000,00 €	169 €
R.G.E.	247/2014	4	Via Corte,6	Abitativo	Casa a schiera su 2 livelli fuori terra composta da: al p.1: ingresso, cucina parzialmente separata, zona pranzo, lavanderia; al p. rialzato: soggiorno; al p.1: corridoio distributivo, bagno, due camere (una doppia ed una singola), terrazza. Cantina e autorimessa.			4	04/04/2015	25.300,00 €	18.975,00 €	Aggiudicata	24.500,00 €	136 €
R.G.E.	247/2014	5	Via Corte,4	Abitativo	Giardino di pertinenza.			5	20/06/2015	13.400,00 €	10.050,00 €	Aggiudicata	35.000,00 €	194 €

media	181,10 €
mediana	162,00 €

Si sono visti infine per i terreni i Valori Agricoli Medi - VAM per l'anno 2022, Regione Agraria n. 2 Altoastico Occidentale e Alto Agno (Altissimo - Arsiero - Crespadoro - Laghi - Lastebasse - Posina - Recoaro Terme - Tonezza - Torrebelvicino - Tretto - Valdagno - Valli del Pasubio - Velo d'Astico) per le colture a seminativo, prato e incolto produttivo, che danno un valore medio di € 3,94/mq.

Coltura	Regione Agraria	
	Unità di misura	
		2
Seminativo (1) (6) (8)	euro / ha	46.900,00
Seminativo irriguo (1) (6) (8)	euro / ha	59.200,00
Prato (1) (6) (8)	euro / ha	51.600,00
Incolto produttivo (1) (12) (13)	euro / ha	19.600,00

I prezzi rilevati sono stati corretti e adeguati considerando la zona specifica, l'ubicazione e le caratteristiche, l'accessibilità, lo stato degli immobili e la vetustà. Tenuto conto di quanto sopra, si sono definiti il più probabile valore di mercato unitario ed il valore complessivo come segue:

Destinazione	Sup. comm. mq	Prezzo €/mq	Valore Complessivo
CF Fg. 14			
Abitazione m.n. 628 con scoperto esclusivo	164,70	120,00	€ 19.764,00
CT fg. 14			
Terreni m.nn. 388, 392, 434, 631, 646, 675	2105,00	4,00	€ 8.420,00
VALORE TOTALE			€ 28.184,00
VALORE TOTALE arr.			€ 28.000,00

Valore immobiliare: il valore attribuito è di € 28.000,00.

Adeguatezze e correzioni della stima: Due diligence	
- oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	/
- spese cancellazione trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente:	/
- oneri presunti di regolarizzazione edilizia, comprese ev. demolizioni:	€ 15.000,00
- oneri di regolarizzazione catastale:	€ 0,00
- redazione APE: a carico procedura	/

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron

Concordato Preventivo n. 4/2022 RG - Rapporto di Valutazione – Lotto n. 5

- stato di manutenzione e d'uso: considerato nella stima	/
- stato di possesso: libero	/
- per vincoli e oneri giuridici non eliminabili	/
- spese condominiali insolute o straordinarie delib.: <i>non fa parte di condominio</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni arr.	€ 13.000,00

Valore in ipotesi di liquidazione:

per l'ipotesi di liquidazione dei beni viene indicato anche un "valore di realizzo" determinato applicando una riduzione che considera l'assenza di garanzia per vizi e i tempi medi di vendita degli immobili nel periodo attuale:

- riduzione del valore per realizzo e assenza di garanzia per vizi: riduzione 15% arr.	- € 2.000,00
VALORE in ipotesi di liquidazione	€ 11.000,00

Il più probabile **valore complessivo di mercato dei beni**, al netto delle detrazioni sopra indicate, con regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente, è stimato pari a **€ 13.000,00** (tredicimila/00).

Il valore in ipotesi di **liquidazione** è indicato in **€ 11.000,00** (undicimila/00).

Confronto con trasferimenti pregressi: non significativo.

Giudizio di vendibilità: molto limitata, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato, della posizione e dello stato degli immobili, delle irregolarità.

Forme di pubblicità: annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: non conveniente

Composizione e valore: /

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: beni per intero.

Separazione quota: /

Divisione totale: /

Valore quota: /

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: /.

Vicenza, marzo-maggio 2023

il perito arch. Scilla Zaltron

ALLEGATI:

allegato 5A - documentazione fotografica

allegato 5B - estratto di mappa, visure catastali, planimetrie

allegato 5C - estratto pratiche edilizie

allegato 5D - certificato di destinazione urbanistica

allegato 5E - dati per valutazioni, comparabili

allegato 5F - elenco sintetico delle formalità e provenienza.

Giudice Dott.ssa Paola Cazzola
Commissario G.: dott. Fabio Carta - Perito: arch. Scilla Zaltron

