

---

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

**Fallimento**

**[REDACTED]**

N. Gen. Rep. 000064/12

**Giudice Delegato Dr. Paola Cazzola**  
**Curatore Dr. Antonia Pivetta**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Monica Berlato*  
*iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 784*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza*  
*C.F. BRLMNC63LS0L8400- P.Iva 01995700240*

*con studio in Vicenza (Vicenza) viale Giuriolo, 4*  
*telefono: 0444525134*

*fax: 0444525134*  
*email: arch.monicaberlato@alice.it*



**Beni in Zermeghedo (Vicenza) via Michelangelo, 13/16  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Zermeghedo (Vicenza) via Michelangelo, 13/16.  
Trattasi di ufficio posto al primo piano di un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale. E' composto di vano ingresso-attesa, quattro vani ufficio, un servizio igienico con antibagno e un ripostiglio. E' posto al piano primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 157.  
L' accesso all' unità immobiliare avviene inizialmente dalla scala posta all' interno della galleria, dalla quale si accede poi ad un terrazzo scoperto e successivamente al corridoio di distribuzione alle unità immobiliari del primo piano.  
Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] con sede in Vicenza foglio 2 mappale 903 subalterno 37, categoria A/10, classe U, composto da vani 7, posto al piano 1, - rendita: € 1.283,40.  
Coerenze: Confini del mapp. 903 sub 37 in senso N.E.S.O.: mapp. 903 sub 46, sub 26, muro perimetrale, sub 23, salvo più precisi e aggiornati.  
Note: Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto insiste su area già censita nel Catasto del Comune di Zermeghedo, fg 2, con il mappale 903 (risultante dalla fusione dei seguenti mappali n. 887, 889, 882, 880, giusta denuncia di cambiamento mod. 3/SPC presentata all' UTE di Vicenza in data 22.12.1993, n. 123694 di protocollo).  
L' attuale mapp. 903 sub 37 deriva da variazione del 27.07.2001 per fusione dei precedenti sub 24 e 25.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di ufficio ubicato al primo piano di un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale, denominato "Condominio Triscom", dotato di banca, bar, attività direzionali-commerciali ed area a parcheggio.

Il fabbricato è ubicato in zona a destinazione principalmente produttiva del territorio comunale di Zermeghedo a breve distanza dalla Strada Provinciale Valdichiampe che collega Montebello ad Arzignano.

Caratteristiche zona: periferica produttiva mista (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: produttive

Collegamenti pubblici (km): autostrada casello di Montebello Vicentino (5).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L' immobile è attualmente intestato alla società di leasing concedente [REDACTED] con Contratto di locazione finanziaria immobiliare n. 75.1.4291 stipulato in data 14.05.2001, l' utilizzatore indicato nel contratto è la ditta [REDACTED].

Nota: la Curatela deve ancora procedere alla definizione dell' intestazione del bene, tuttora in proprietà della società di leasing.

**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: *Nessuna*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Giudice Dr. Paola Cazzola  
Curatore/Custode: Dr. Antonia Pivetta  
Perito: Arch. Monica Berlato



- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*  
 4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*  
 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*  
 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nota: dato quanto comunicato dalla Curatela, la stessa deve ancora procedere alla definizione dell' intestazione del bene, tuttora in proprietà della società di leasing

#### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*  
 4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, comunicate dall' Amministratore Condominiale: **circa € 835,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 3.033,28**

Nell' atto di provenienza sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: quota proporzionale di comproprietà del mappale 903 sub 30, bene comune non censibile a tutti i sub (attuale sub 46).

Millesimi di comproprietà comunicati dall' Amministratore Condominiale: 33/1000

Amministratore Condominiale: Tiziana Marcon – Non Solo Casa, Galleria Perazzolo, 15 – 36071 Arzignano. Tel. 0444/451891

Si allega alla perizia Attestato di Certificazione Energetica emesso in data 29.04.2010, che individua l' immobile in classe energetica G.

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

##### 6.1 **Attuali proprietari:**

██████████ con sede in Vicenza, via Bgt. Framarin, 14, proprietario dal 14/05/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vito Guglielmi in data 14/05/2001 ai nn. 29912/6677 registrato a Arzignano in data 16/05/2001 ai nn. 557 - serie 1v trascritto a Vicenza in data 17/05/2001 ai nn. 11018/7862.

La società acquirente, ██████████ acquista le unità immobiliari allo scopo esclusivo di concederle in locazione finanziaria alla società utilizzatrice, ██████████

La società acquirente dichiara di essere a conoscenza che nel complesso immobiliare è ubicato un Istituto di Credito e che per patto espresso contenuto nell' atto del Notaio Giuseppe Boschetti in data 04.05.1995 n. 112963 rep, non devono essere destinate ad attività bancaria le altre unità immobiliari dell' edificio.

##### 6.2 **Precedenti proprietari:**

██████████ proprietario dal 20/07/2000 al 14/05/2001 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Vito Guglielmi in data 20/07/2000 ai nn. 27648 registrato a Arzignano in data 25/07/2000 ai nn. 933 serie 1 trascritto a Vicenza in data 21/07/2000 ai nn. 16845/11884

Riferito limitatamente a: mapp. 903 sub 23, 24, 25 e 30.

Precedente proprietario ██████████

#### 7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. C.E. n. 8/92** per lavori di Costruzione di un centro commerciale intestata a ██████████ ██████████ Concessione Edilizia, Concessione Edilizia presentata in data 16/02/1991- n. prot. 516 rilasciata in data 29/04/1992.

**P.E. n. C.E. n. 10/95** per lavori di Variante in corso d'opera di cui alla concessione 8/92 del 29.04.1992, richiesta di concessione a stralci per il solo stralcio denominato "A" intestata a ██████████ ██████████ Concessione Edilizia presentata in data 08/11/1994- n. prot. 3213 rilasciata in data 22/05/1995.

**D.I.A. n. 65/2000 prot. 4583** per lavori di Opere interne intestata a ██████████ ██████████ Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 25/10/2000 - n. prot. 4583, l' agibilità è stata rilasciata in data 27/11/2001 - n. prot. 4621/2001.

Giudice Dr. Paola Cazzola  
 Curatore/Custode: Dr. Antonia Pivetta  
 Perito: Arch. Monica Berlato



**Descrizione ufficio di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Zermeghedo (Vicenza) via Michelangelo, 13/16.

Trattasi di ufficio posto al primo piano di un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale. E' composto di vano ingresso-attesa, quattro vani ufficio, un servizio igienico con antibagno e un ripostiglio. E' posto al piano primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 157. L' accesso all' unità immobiliare avviene inizialmente dalla scala posta all' interno della galleria, dalla quale si accede poi ad un terrazzo scoperto e successivamente al corridoio di distribuzione alle unità immobiliari del primo piano.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [redacted] con sede in Vicenza foglio 2 mappale 903 subalterno 37, categoria A/10, classe U, composto da vani 7, posto al piano 1, - rendita: € 1.283,40.

Coerenze: Confini del mapp. 903 sub 37 in senso N.E.S.O.: mapp. 903 sub 46, sub 26, muro perimetrale, sub 23, salvo più precisi e aggiornati.

Note: Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto insiste su area già censita nel Catasto del Comune di Zermeghedo, fg 2, con il mappale 903 (risultante dalla fusione dei seguenti mappali n. 887, 889, 882, 880, giusta denuncia di cambiamento mod. 3/SPC presentata all' UTE di Vicenza in data 22.12.1993, n. 123694 di protocollo.

L' attuale mapp. 903 sub 37 deriva da variazione del 27.07.2001 per fusione dei precedenti sub 24 e 25

L'edificio ha avuto inizio lavori nel 1992, l' ultima pratica edilizia risale al 2000.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3, 15 ml.

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano degli Interventi vigente, adottato con delibera di C.C. n. 34 del 21.12.2011 ed approvato con delibera di C.C. n. 5 del 13.06.2012 l'immobile è identificato in zona D1/8 artigianale - industriale - commerciale di completamento.

| Destinazione | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| uffici       | Sup. reale lorda        | 157,00                  | 1,00         | 157,00             |
|              | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>157,00</b>           |              | <b>157,00</b>      |

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

Strutture:

tipologia: plinti, materiale: c.a., condizioni: non verificabili.  
da quanto indicato nel "Verbale di Visita e Certificato di collaudo" depositato presso l' Ufficio Tecnico Comunale: la struttura portante è ottenuta con muratura e con elementi verticali e orizzontali in c.a. prefabbricati. La muratura di tamponamento è ottenuta con pannelli prefabbricati da 20 cm e parte con termoblocchi da 30 cm. Le pareti divisorie sono in forati da 8 cm e termoblocchi da 30 cm. Il solaio è del tipo semiprefabbricato, formato da profilati prefabbricati ad omega 55 della ditta SIPE accostati, con sovrastante cappa armata di 15 cm in opera per un spessore complessivo di 70 cm e calcolato per un sovraccarico utile di 600 kg/mq. La copertura è ottenuta con solaio del tipo precedente e precisamente con omega 45 e omega 65 intervallati con lastre in c.a., sovrastante strato coibente e manto impermeabile con doppia guaina e calcolata per un sovraccarico utile pari a 150 kg/mq. La parte a terrazzo è pavimentata con quadrotti in ghiaino lavato.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: finestre a nastro, materiale: alluminio, condizioni: buone.

Giudice Dr. Paola Cazzola  
Curatore/Custode: Dr. Antonia Pivetta  
Perito: Arch. Monica Berlato



|  |  |
|--|--|
| <p><i>Infissi interni:</i></p> <p><i>Pavim. Interna:</i></p> <p><i>Rivestimento:</i></p> <p><i>Rivestimento:</i></p> <p><i>Portone di ingresso:</i></p> <p><i>Scale:</i></p> <p><b>Impianti:</b></p> <p><i>Antifurto:</i></p> <p><i>Condizionamento:</i></p> <p><i>Elettrico:</i></p> <p><i>Termico:</i></p> | <p>tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.</p> <p>materiale: piastrelle con finitura granito lucido, condizioni: buone.</p> <p>nei vani ufficio e ingresso pareti e soffitto presentano parti con finitura a spatolato, condizioni: buone.</p> <p>ubicazione: nel servizio igienico, materiale: piastrelle con finitura granito lucido, condizioni: buone.</p> <p>tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: buone.</p> <p>posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.</p> <p>Riferito a: scale condominiali di accesso al primo piano</p> <p>risulta presente sistema antifurto con tastierino esterno.</p> <p>tipologia: autonomo, diffusori: mobiletti ventilconvettori a pavimento, condizioni: buone.</p> <p>tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: risulta depositata presso Ufficio Tecnico Comunale dichiarazione di conformità dell' impianto FM, illuminazione generale e di sicurezza a firma della ditta <del>Elco</del> in data 02.07.2001.</p> <p>tipologia: autonomo, alimentazione: gas, rete di distribuzione: acciaio zincato, diffusori: mobiletti ventilconvettori negli uffici e termosifone scaldasalviette nel servizio igienico, condizioni: buone, conformità: risulta deposita presso l' Ufficio Tecnico Comunale dichiarazione di conformità dell' impianto gas metano a firma della ditta Nalli S.r.l. in data 16.07.2001.</p> |
|--|--|

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo di stima è comparativo, basato sulla ricerca di valori noti nel mercato locale per immobili analoghi per qualità e posizione. Si sono poi valutate le caratteristiche dell' immobile quali consistenza, composizione, destinazione d' uso, vetustà, grado di finitura, stato di manutenzione, ubicazione.

In particolare si tratta di un ufficio ubicato in un edificio condominiale risalente agli anni '90 in zona periferica del Comune di Zermeghedo.

L' edificio, facilmente raggiungibile dalla S.P. 31 Valdichiampo, si presenta in buone condizioni di manutenzione, è dotato di banca, bar ed altre attività commerciali e direzionali e di comoda area a parcheggio.

L' ufficio, attualmente non utilizzato, presenta finiture di buon livello e in buone condizioni di manutenzione.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Zermeghedo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, agenzie locali.

### 8.3. Valutazione corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | ufficio  | 157              | € 165.000,00                  | € 165.000,00           |

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

**€ 24.750,00**

Giudice Dr. Paola Cazzola  
Curatore/Custode: Dr. Antonia Pivetta  
Perito: Arch. Monica Berlato



