



Tribunale di Vicenza

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO IMPRESA BONEM srl

N 87/2018 REG.FALL.

GD dott. G. Limitone

Curatore dott. A. Peruffo

RELAZIONE DI STIMA DI UN POSTO AUTO SITO IN VIA BOSELLI A VICENZA

Febbraio 2019



Tecnico incaricato: arch. Nicola Tracanzan

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 532
Iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n 1284
Certificato UNI 11558 – IMQ-vi-1804003

Contra' Carpagnon, 11 – 36100 Vicenza - Telefono 0444 145 3287
email ordinaria n.tracanzan@estimanet.it
email certificate nicola.tracanzan@archiworldpec.it
C.F. TRCNCL59L021531Q – P.IVA 03951420243

Premessa

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 06/02/19 dal dott. Peruffo Andrea in qualità di Curatore del fallimento RG 87/2018 del Tribunale di Vicenza al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni di seguito descritti alla data del 08/03/2019.

Scopo della determinazione del valore è la vendita forzata del bene a mezzo asta pubblica

Assunzioni

Per esplicita richiesta del Committente la presente valutazione avrà carattere sommario, terrà conto delle sole caratteristiche intrinseche del bene e provvederà esclusivamente alla valutazione della conformità edilizia e catastale dell'immobile.

Non è stato richiesto alcuna verifica in merito alla presenza di eventuali vincoli e gravami.

Svolgimento dell'attività peritale

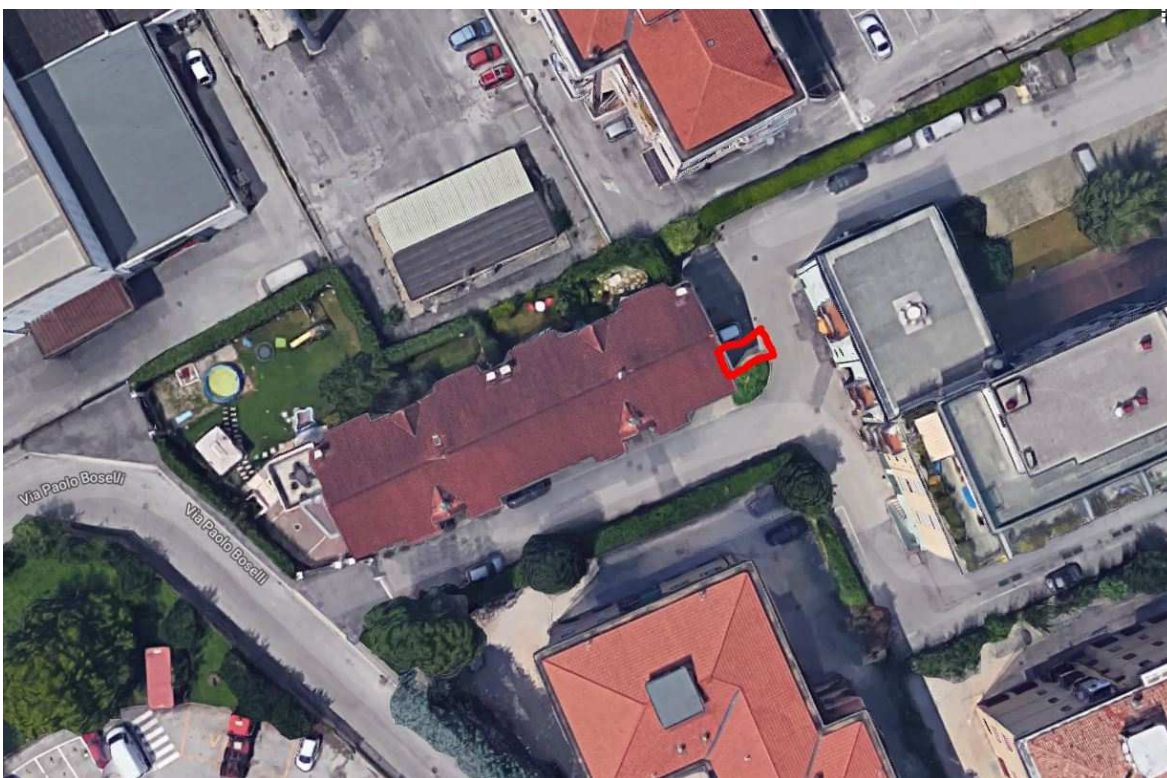
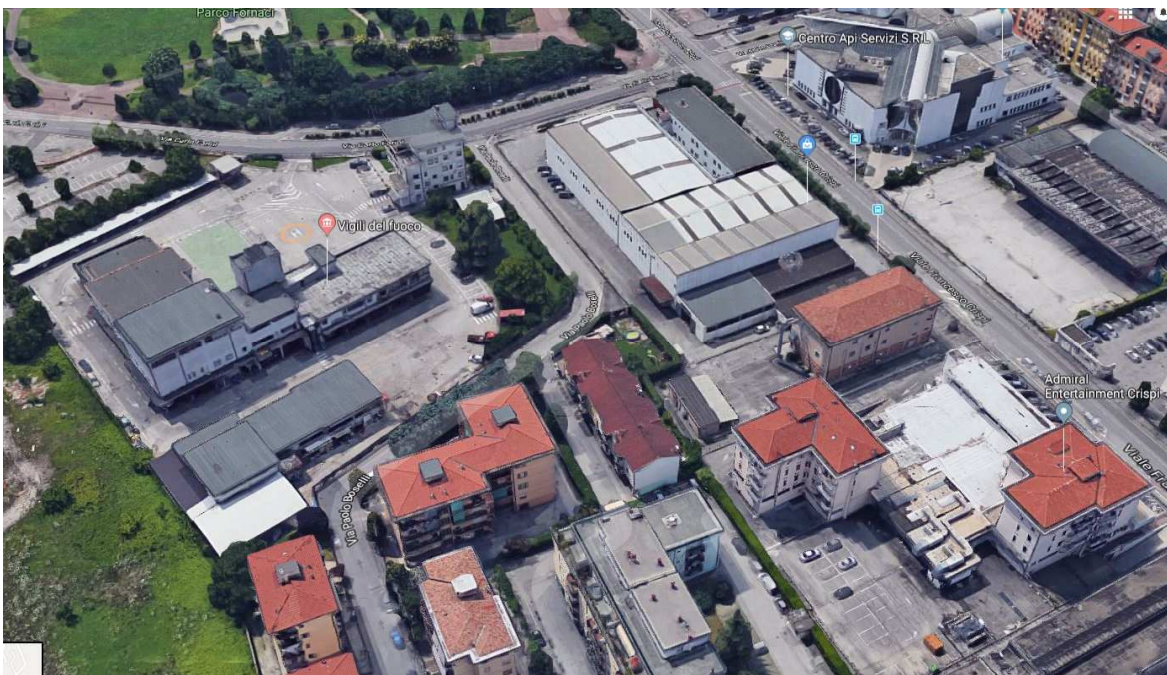
Il contenuto del presente lavoro è frutto delle seguenti operazioni peritali:

- Acquisizione delle visure catastali aggiornate al 22/02/19
- Sopralluogo eseguito il 21/02/19 durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni;

Vengono allegati alla presente relazione tutte i documenti sopra citati.

Ubicazione e descrizione della zona

L'immobile oggetto di stima è situato in Comune di Vicenza, in via Boselli, in una zona periferica posta a ovest del Cento



Il contesto è misto: commerciale all'ingrosso e residenziale; di facile accessibilità, ordinato e dotato di tutti i servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un posto auto scoperto delle dimensioni di 2,50 x 5 ml a cui si accede attraverso un'area condominiale da un cancello carraio. Non vi sono impedimenti o difficoltà nell'accesso al posto auto.

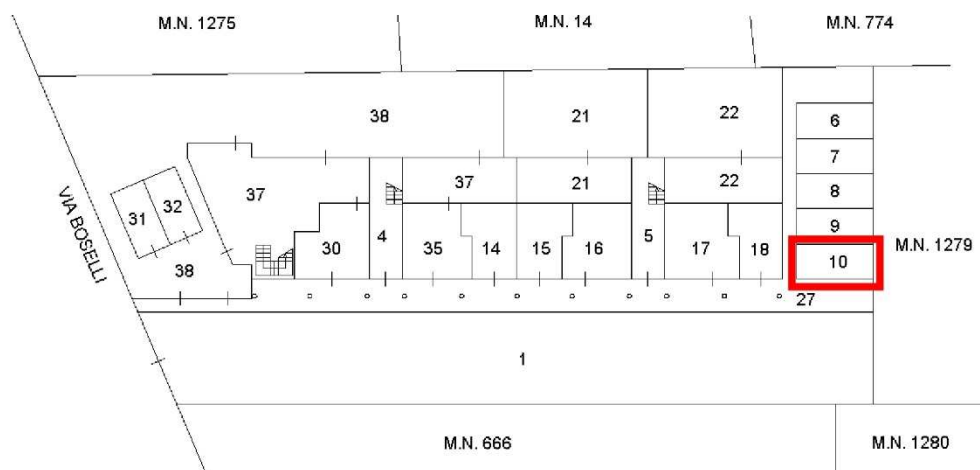
Identificazione catastale

Gli immobili sono così catastalmente censiti:

Comune di Vicenza

NCEU: Foglio 45; mappale **1338**; sub. **10**; categoria C/6; classe 4; consistenza 13 mq; rendita 45,65 € posto al piano T, intestata a Impresa Bonem srl per l'intera piena proprietà.

Coerenze: NESO: map. 1279; sub. 27 su due lati; sub.9



PIANO TERRA



Stato di possesso e proprietari

Alla data del sopralluogo l'immobile era libero.

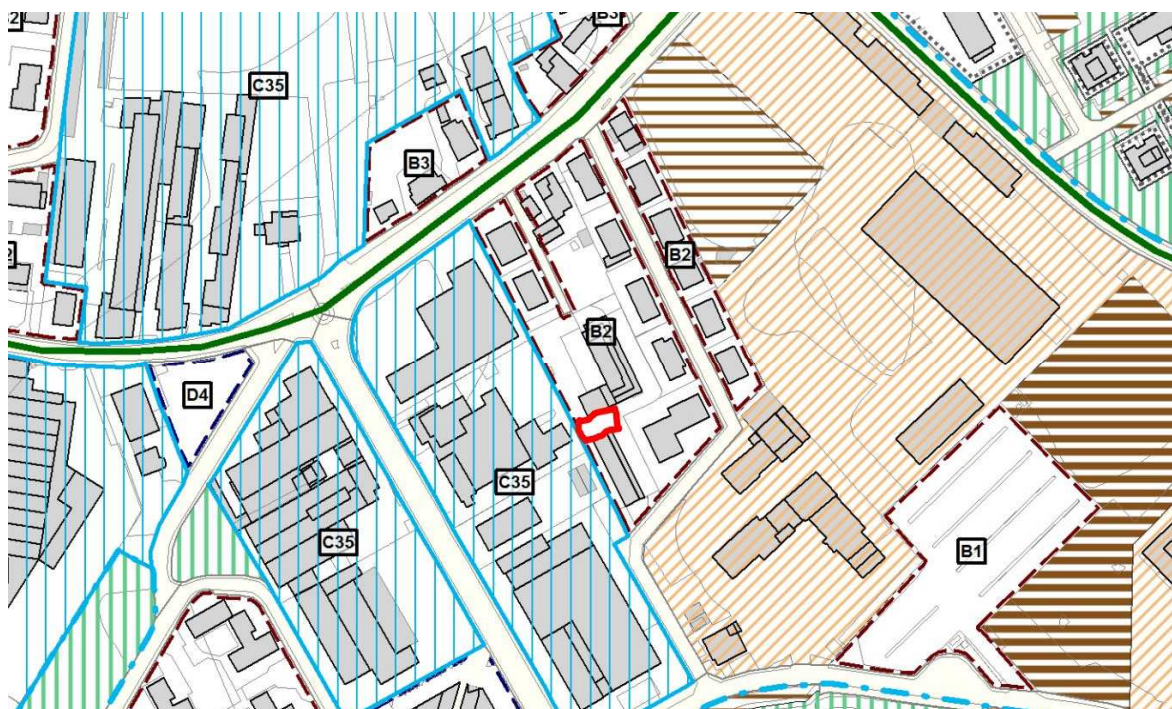
L'attuale proprietario risulta essere:

IMPRESA BONEM srl con sede a Vicenza per l'intera piena proprietà.
Proprietario dal 21/07/11 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio G. Ponzi in data 21/07/11 rep. 144440/24392 trascritto a Vicenza in data 04/08/11 ai nn. RG 16372 RP 10667.

Documentazione urbanistica

L'immobile oggetto di stima è ricompreso nel vigente strumento urbanistico del Comune di Vicenza (Piano degli Interventi approvato in data 23/03/2013) in zona B2 residenziale e mista di completamento.

E' un'area pertinenziale inedificabile.



Titoli abilitativi edilizi

Questa tipologia di immobili non necessita di titoli edilizi abilitativi

Giudizio di conformità catastale

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo è conforma da quanto riportato nell'elaborato planimetrico scaricato dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 22/02/19 e presentate in data 27/12/16 che si allega.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

La stima viene svolta sia sulla base di prezzi medi di mercato che da offerte di vendita di immobili analoghi collocati nello stesso segmento di mercato.

Le informazioni sui prezzi sono state ricavate da:

- Casa.it
- Borsino Immobiliare
- Immobiliare.it

Data la tipologia del bene, il valore di mercato è determinato a corpo. Esso inoltre considera la vendita in blocco dell'intera proprietà, libera e immediatamente disponibile.

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 08/03/2019 il più probabile valore di mercato della proprietà in oggetto sia

5.000,00 €

(cinquemila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

In fede

Vicenza, li 08/03/2019

Il Responsabile della valutazione
arch. Tracanzan Nicola


Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paisaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO
Sezione A/a
**NICOLA
TRACANZAN**
n° 532