

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

Fallimento del TRIBUNALE di VICENZA n. 0036/2022 della Società [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Velo D'Astico (VI), via dell'Artigianato n. 18.

Giudice Delegato: dott. Giuseppe LIMITONE.

Curatore Fallimentare: dott. Giancarlo ZAMPERETTI.

Oggetto: Integrazione elaborato peritale di stima.

* * * * *

Relazione

La sottoscritta architetto Sofia Pacchin, libera professionista con studio in Vicenza Piazza del Castello n. 18, in data 25/07/2022 veniva incaricata, nell'ambito della procedura fallimentare, di " *...Verificare se il valore indicato dall'Esperto stimatore nell'ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare (E. I. 518/2019) sia ancora attuale e se le segnalate problematiche di infiltrazioni e crepe possano incidere sulla valutazione di stima* ".

La sottoscritta provvedeva pertanto a verificare l'elaborato peritale già depositato in sede di procedura esecutiva, al fine di analizzare innanzitutto il valore di stima del compendio immobiliare.

A tale scopo effettuava indagini di mercato presso operatori del mercato immobiliare locale ed analizzava inoltre atti di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche e destinazione d'uso, posizionati in tale area.

A seguito di tale verifica la sottoscritta può precisare che la valutazione del compendio immobiliare, è complessivamente adeguata alla tipologia dell'immobile in esame, in stato di normalità.

Successivamente la sottoscritta, in data 06/09/2022, provvedeva ad effettuare un sopralluogo agli immobili oggetto del presente procedimento al fine di verificare le



problematiche di infiltrazioni e crepe come evidenziate.

Gli immobili, siti in Velo D'Astico Via dell'Artigianato n. 18, [REDACTED]
un'indagine sommaria, evidenti problematiche di infiltrazione dalla copertura.

Da tale verifica non risulta tuttavia possibile una valutazione precisa sulle cause di tali infiltrazioni e pertanto la sottoscritta ha richiesto un parere ad una ditta, già interpellata dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza in ambito della procedura esecutiva n. **518/2019**, per una verifica più puntuale della situazione.

La Ditta interpellata, [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] pur confermando la necessità di un intervento per eliminare le infiltrazioni [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] provvedeva a redigere un preventivo di massima relativo all'ispezione del sottotetto al fine di individuare eventuali anomalie o rotture generanti le infiltrazioni verificate, [REDACTED] comprensivo di noleggio di piattaforma per la salita al piano.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tale importo, visto lo stato dei luoghi, è quantificabile con una detrazione del valore stimato pari al 35% dello stesso, che ricomprende anche la regolarizzazione dell'immobile, come precisato in sede di stesura dell'elaborato peritale nel procedimento esecutivo.

Pertanto si ha:

Valore di stima degli immobili:	€ 477.000,00
Detrazione del 35% del valore	€ 167.000,00
VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	€ 310.000,00



Riduzione del valore del 15% sul valore di mercato per assenza
di garanzie per vizi:

€ 46.500,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL COMPENDIO

€ 263.500,00

Vicenza 07/11/2022

Il Tecnico Incaricato

arch. Sofia Pacchin



[REDACTED]

