

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento**



Sede legale: Via Marze 34 – 36060 Romano d'Ezzelino (VI)

**N. 71/2018 Reg. Fall.**

**Giudice Delegato Dott. Giulio Borella**  
**Curatore Dott. Marco Spinella**

**PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE**  
**di Via Marze in Romano D'Ezzelino**

*Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Pilla*  
*iscritto all'albo Architetti della provincia di Vicenza al N. 513*  
*C.F. PLLGPP59B14L840F*  
*P .Iva 01736900240*

*Studio in Montecchio Maggiore, 24 – VI Tel 0444-694983*  
*Mail: [amministrazione@pec.pillaprogetti.eu](mailto:amministrazione@pec.pillaprogetti.eu)*

## PREMESSA

Il dott. Marco Spinella, libero professionista con studio in Vicenza in Viale Bartolomeo D'Alviano n.43, nominato Curatore del Fallimento in epigrafe dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Vicenza, accertata l'esistenza di beni immobili intestati alla Ditta fallita e dove la stessa esercitava l'attività commerciale, affidava al sottoscritto Arch. Pilla Giuseppe incarico per la valutazione degli immobili di proprietà del Fallimento, attraverso lo svolgimento delle seguenti operazioni:

- ***determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare;***
- ***descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà del Fallimento in epigrafe;***
- ***accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina edilizio-urbanistica vigente nel Comune ove sono ubicati gli immobili.***

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Pilla, nato a Vicenza il 14.02.1959, con studio in Piazza Marconi 24 di Montecchio Maggiore (VI), libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 513 dall'anno 1985, si impegnava nei confronti del Curatore Dott. Spinella a svolgere le operazioni sopra descritte.

A seguito dell'incarico il sottoscritto procedeva ad acquisire la documentazione necessaria, di tipo ipotecario - catastale ed edilizio-urbanistica, presso l'Agenzia del Territorio catasto fabbricati, gli Uffici Comunali, l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di BASSANO DEL GRAPPA (VI); effettuava ispezione agli immobili e si procurava gli elementi documentali per la stima dei beni.

Il Fallimento in epigrafe, a seguito degli accertamenti di tipo ipocatastale effettuati con accesso ai Pubblici Uffici, è risultato essere proprietario dei seguenti beni immobili:

1) capannone artigianale dove vengono svolte tutte le attività aziendali quali gli uffici amministrativi, il magazzino ed l'officina per il cablaggio dei quadri elettrici e l'ostoccaggio dei materiali. Il tutto sito in Via Marze 34 di Romano D'Ezzelino.

### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati:

[REDACTED] per 1000/1000, con sede in Romano D'Ezzelino  
Comune di Romano D'Ezzelino Foglio17

- mapp. 393 Piano T categoria D/1 rendita Euro 4.699,76
- mapp. 394 soppresso

### CONSISTENZA

L'unità immobiliare di cui al mappale 393 di fatto è pertinente all'unica attività volta di impiantistica e la superficie commerciale è riferita alla somma delle superfici dei locali utilizzati; per sup. commerciale s'intende quella lorda, comprensiva dei muri esterni e di metà dell'ingombro di quelli divisori di partizione.

- corpo di fabbrica distinto dal mappale 393 (senza subalterni) mq. 700 suddivisi in:
  - magazzino
  - uffici, archivio ed ingresso
  - spogliatoio
  - servizi WC
  - C.T.
  - Portico con soppalco

PROVENIENZA e RELAZIONE STORICA VENTENNALE

L'immobile di cui trattasi è di proprietà di [REDACTED], per rogito del notaio Stefani Massimo rep. 37754 del 10/08/2010, a seguito di fusione di società per incorporazione (n. 4802.1/2010).

CARICHI PREGIUDIZIEVOLI

Formalità rilevate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di BASSANO DEL GRAPPA.

L'immobile oggetto della presente relazione, di proprietà del Fallimento in epigrafe e intestato a [REDACTED], risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, per:

1. TRASCRIZIONE del 06/11/1992 - Registro Particolare 5092 Registro Generale 6706 per acquisto degli immobili di cui al Foglio 17 mappali 393-394

2. TRASCRIZIONE del 10/12/2008 - Registro Particolare 7251 Registro Generale 11370

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35219/10499 del 01/12/2008

Atto di scissione parziale della società in [REDACTED] ed [REDACTED]

Il signor [REDACTED], quale legale rappresentante della società scissa [REDACTED] presta per l'immobile trasferito le garanzie di legge sia per la proprietà che per la libertà da ipoteche, pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali, ad eccezione delle seguenti formalità:

- dell'ipoteca di lire 500.000.000 (cinquecentomilioni) iscritta presso l' [REDACTED] ufficio provinciale di [REDACTED] sezione staccata di [REDACTED] in data 24 novembre 1992 ai n. 7089 R.G. e n. 1072 R.P., a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] - debito che risulta estinto con **cancellazione totale** eseguita in data 18/03/2016;

- dell'ipoteca di lire 500.000.000 (cinquecentomilioni) iscritta presso [REDACTED] ufficio provinciale di [REDACTED] sezione staccata di [REDACTED] in

data 17 dicembre 1997 ai n. 9184 R.G. e n. 1338 R.P. a favore del "[REDACTED]  
[REDACTED]" con sede in [REDACTED] - debito che risulta estinto con **cancellazione totale**  
eseguita in data 01/04/2016;

nonche':

- dell'ipoteca di euro 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila) iscritta presso  
[REDACTED], Ufficio Provinciale di [REDACTED], sezione staccata di [REDACTED]  
[REDACTED] in data 10 luglio 2006 ai n. 9028 R.G. e n. 2078 R.P. a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED]

3. TRASCRIZIONE del 16/08/2010 - Registro Particolare 4802 Registro Generale 7385  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37754/12274 del 10/08/2010  
- FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

4. ISCRIZIONE del 23/02/2015 - Registro Particolare 180 Registro Generale 1320  
Pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo Repertorio 6422 del 17/10/2014  
Ipoteca Giudiziale a favore della Ditta [REDACTED] con Sede in [REDACTED]  
Domicilio ipotecario eletto c/o Avv. [REDACTED] - [REDACTED]  
Derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 58.239,67 Tasso interesse annuo -  
Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 60.846,17

5. ISCRIZIONE del 17/03/2016 - Registro Particolare 312 Registro Generale 1951  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1006/12416 del 11/03/2016  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
Dati relativi all'ipoteca: Conc.Ammministrativa/Riscossione  
Derivante da Ruolo - Capitale € 166.683,72 Tasso interesse annuo - Tasso interesse  
semestrale - Interessi - Spese - Totale € 333.367,44

6. ISCRIZIONE del 22/08/2016 - Registro Particolare 1256 Registro Generale 7154  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1230/12416 del  
10/08/2016  
Ipoteca Conc.Ammministrativa/Riscossione derivante da Ruolo *Capitale* € 351.689,36

*Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale €  
703.378,72*

7. ISCRIZIONE del 19/09/2017 - Registro Particolare 1314 Registro Generale 8152  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1682/12417  
del 18/09/2017

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione derivante da Avviso di Addebito Esecutivo  
*Capitale € 69.384,37 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi -  
Spese - Totale € 138.768,74*

8. TRASCRIZIONE del 12/10/2018 - Registro Particolare 7295 Registro Generale  
10351 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 71 del 12/07/2018  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore della  
massa dei creditori

#### **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Dalle risultanze degli atti presenti all'anagrafe tributaria risulta che la suddetta  
unita' (Foglio 17 mappali 393-394) e' oggetto di contratto di affitto di azienda  
della durata di anni 6 con decorrenza 01/09/2016 e registrato all'agenzia delle  
Entrate - Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa in data 06/09/2016 serie 1 t  
n.8786

#### **REGOLARITA' EDILIZIA e SITUAZIONE URBANISTICA**

##### **Regolarità edilizia**

Presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Romano d'Ezzelino sono state  
reperite tutte le pratiche edilizie intestate ad [REDACTED] relativamente agli immobili in  
esame.

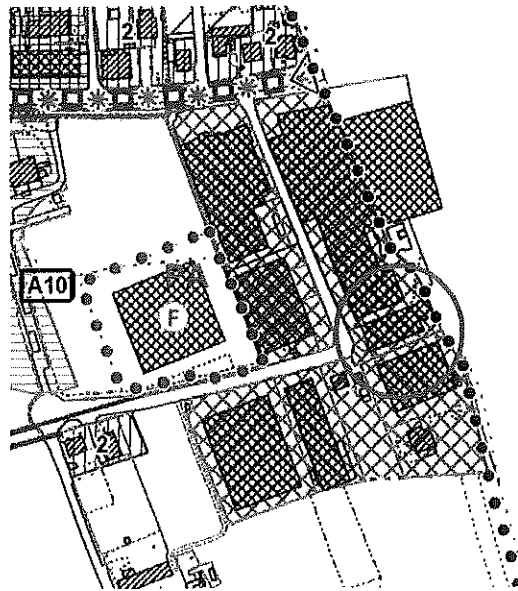
Dalla verifica effettuata sul posto e confrontando la documentazione grafica allegata  
alle diverse pratiche con lo stato dei luoghi, si è potuta accertare la difformità  
riguardante la posa di un soppalco all'interno del portico posto sul retro del magazzino,  
con un incremento della superficie di calpestio pari a mq. 30,83, ma senza incrementi

di volumetria rispetto a quanto preesistente. Tale soppalco divide in due l'altezza del ricovero automezzi regolarmente autorizzato creando di fatti due piani entrambi di altezza non regolamentare. Per tale motivo non è ipotizzabile la sanatoria. Detto soppalco va rimosso e riportata la situazione autorizzata.

In conseguenza di ciò ricorrono gli estremi per l'applicazione dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 in forza del quale l'aggiudicatario **dovrà operare la rimozione entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento** emesso dall'autorità Giudiziaria.

Ai fini della vendita secondo le procedure del Fallimento in epigrafe, precisato quanto appena sopra esposto, non sussistono ostacoli alla commercializzazione dei beni trattati della presente relazione.

Ambito Urbanistico:



Ai sensi dello strumento urbanistico in vigore, gli immobili di proprietà della Ditta [REDACTED] sono situati in Zona D1.1 di completamento. Dalla consultazione delle

N.T.A. si evince che le Zone produttive di completamento (D/1.1) sono Zone totalmente o parzialmente edificate, di cui il PI (PRG) prevede il completamento mediante l'edificazione (nei lotti ancora liberi) e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti. In queste zone il PI (PRG) si attua per intervento edilizio diretto (IED).

### **DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Come già anticipato, l'unità immobiliare catastalmente censita di fatto costituisce un unico sito produttivo con accessori.

L'immobile è stato costruito nel 1983 e presenta una superficie coperta complessiva di circa mq. 700 con 486 mq di aree scoperte.

L'immobile è utilizzato in proprio dalla [REDACTED] e la collocazione dell'immobile è all'interno di una zona a vocazione industriale – artigianale riconfermata dal Piano degli Interventi del Comune di Romano d'Ezzelino.

Sostanzialmente la conformazione planimetrica dei luoghi è ancora quella raffigurata nella planimetria allegata all'atto di provenienza del Notaio Crispini Manetti del 1992; l'accesso alla proprietà avviene da via Marze, in prossimità della curva stradale al civico 34, mediante un cancello pedonale d'ingresso alla sede amministrativa, di un portone per l'accesso diretto al magazzino della ditta e di un portone carraio che immette su area cortilizia di proprietà esclusiva.

Sul cortile di proprietà si attestano in lato sud la parte degli uffici ed in lato nord il corpo di fabbrica adibito a magazzino.

La parte amministrativa degli uffici, cui si accede direttamente dal portone posto sul lato ovest, si articola su un unico piano, collegato, tramite due porte sui due estremi del corridoio, al magazzino e laboratorio; lungo detto corridoio si snodano diversi locali, utilizzati come uffici e servizi, realizzati mediante una partizione tramite pareti modulari



prefabbricate. Tale partizione si sviluppa sui circa 35 ml di lunghezza per una superficie lorda totale di mq.166,52

Il magazzino, della superficie loda di mq. 449,53, è utilizzato per il deposito dei materiali da assemblare e qualche banco di lavoro. All'interno del magazzino è posizionato in maniera completamente rimovibile una struttura in legno utilizzato in origine dalla [REDACTED] che ne è la proprietaria, quale stand fieristico. Il suo riciclaggio, secondo l'attuale utilizzo, consente l'immagazzinaggio di materiale elettrico su due piani. La copertura curva del magazzino è stata oggetto di una consistente manutenzione straordinaria, circa 15 anni fa, per la rimozione dell'eternit che rivestiva il manto superiore e per la posa di lastre in lamiera grecata comprensive di uno strato di lana di roccia per la coibentazione.

Uscendo dal lato ovest si entra nella parte spogliatoi e servizi oltre alla CT ed al ricovero automezzi adibito in parte a deposito mediante la posa del soppalco metallico, pur rimovibile, come sopra descritto. Tale porzione presenta una superficie lorda di mq. 83,95. Complessivamente la superficie lorda dell'immobile è pari a 700 mq.

Le strutture sono di diversa tipologia. La porzione del magazzino è realizzata con una struttura metallica e i muri di tamponamento si presentano in blocchi di laterizio intonacati, con notevole presenza di umidità affiorante soprattutto sul lato nord. I tamponamenti sono sormontati dal nastro della finestratura in vetri U-Glass nelle due pareti ovest ed est che poi continuano fino a chiudere in vetro le curvature della copertura. Le murature a nord e sud sono sormontate dalle finestre in alluminio che consentono l'apertura. La parte degli uffici si presenta realizzata in blocchi di laterizio e sul lato verso sud il nastro delle delle finestre in alluminio e vetro camera è contornato da una struttura in lamiera che fuoriesce in maniera molto evidente.

L'impianto elettrico è sotto traccia con quadro generale. L'impianto di riscaldamento è realizzato, solo per la parte uffici, mediante vettilconvettori collegato ad una caldaia,

che, in assenza delle rete gas in zona, funziona a gasolio.

### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, in particolare alle fonti seguenti:

1. Osservatorio Quotazioni Immobiliari relative a strutture artigianali sulla piazza di Romano d'Ezzelino, edito a cura delle maggiori agenzie immobiliari operanti a Vicenza e provincia.
2. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2018
3. Fonti dirette in loco

Sulla scorta delle indagini svolte, verificato lo stato dell'immobile e lo stato di conservazione che risulta mediocre oltre alla sua localizzazione in una zona produttiva che offre scarsissime risorse in termini di attrezzature di parcheggio e di reti di comunicazione, inoltre considerate le sue caratteristiche oggettive, la situazione di natura urbanistica e amministrativo, tenuto conto delle quotazioni medie rilevate sul posto e dalle fonti citate, della vendita nell'ambito della presente procedura, si ritiene congruo e attendibile il valore unitario in ragione di €/mq. 300,00

Ne consegue una valutazione in ragione di €/mq. 300,00 x mq. 700,00 per un valore complessivo di €. 210.000,00.

**Concludendo si reputa che la più congrua stima del valore di mercato del fabbricato a destinazione artigianale sito in Romano d'Ezzelino Via Marze n. 34, costituito da capannone artigianale, corpo uffici e servizi oltre ad area scoperta esclusiva, il tutto di proprietà del Fallimento in epigrafe, sia pari ad €. 210.000,00 (Euro duecentodiecimila/00).**