



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

PROCEDURA N. 15/2024 RG

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto N. 1



Giudice: **Dott.ssa** [REDACTED]

Soggetto in liquidazione: [REDACTED] **S.r.l.**

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Strada Postumia, 139
Dati Catastali: NCEU, foglio 76°, p.lla 784, sub. 147 (A/10)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Bucco Simone** - [REDACTED]

Mail: [REDACTED] – tel: [REDACTED]

SOMMARIO

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	4
2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	4
2.2 Diritto sottoposto a procedura e identificazione catastale beni.....	4
2.3 Confini N-E-S-O	5
2.4 Descrizione dettagliata dei beni	5
2.5 Certificazione energetica.....	10
3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	10
3.1 Possesso.....	10
3.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	11
4. ASPETTI CATASTALI.....	11
4.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	11
4.2 Intestatari catastali storici.....	11
4.3 Osservazioni rispetto ai dati della trascrizione della sentenza	11
4.4 Giudizio di conformità catastale	11
5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	15
5.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	15
6. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	15
6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	15
6.2 Abusi/difformità riscontrati.....	15
6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	18
6.4 Perimetro del “mandato”	18
7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	19
7.1 Oneri e vincoli.....	19
7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 24/07/2024)	19
7.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	21
8. SUOLO DEMANIALE.....	21
9. USO CIVICO O LIVELLO	21
10. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	21

10.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	21
11.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	22
11.1	Metodo di valutazione.....	22
11.2	Stima del valore di mercato.....	23
11.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	24
11.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	25
11.5	Giudizio di vendibilità'	25
12.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	25
13.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	25
13.1	Dati e residenza del debitore esecutato	25
13.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	25
14.	LOTTI	25
15.	OSSERVAZIONI FINALI.....	26
16.	ELENCO ALLEGATI	27

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 06/03/2024 il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza [REDACTED] abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° [REDACTED] nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) [REDACTED] con studio tecnico in [REDACTED] veniva nominato Esperto nella presente procedura, dal Dott. [REDACTED] in qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale.

In data 16/04/2024 esperivo sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedimento, ovvero su immobili in Vicenza, Pozzoleone e Camisano Vicentino, alla presenza del Curatore e del soggetto sottoposto a liquidazione. Accedevo agli immobili eseguivo documentazione fotografica, rilievo sommario delle dimensioni dei beni per la successiva verifica edilizio urbanistica e chiedevo alcune informazioni per la redazione della presente.

Nei giorni successivi inoltravo le opportune richieste di accesso agli atti, di Certificato di Destinazione Urbanistica, di documentazione ai relativi uffici ed inoltre chiedevo la documentazione al soggetto sottoposto a liquidazione. Con ripetuti solleciti reperivo parte dei documenti dal soggetto sottoposto a liquidazione, in data 10/07/2024 mi recavo presso il Comune di Vicenza per l'accesso agli atti, ed in data 16/07/2024 mi recavo presso il Comune di Pozzoleone per l'accesso agli atti ed il ritiro di C.D.U.

Nei giorni successivi eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Vicenza e di Bassano del Grappa e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il presente lotto è relativo ad un'unità immobiliare a destinazione d'uso ufficio, inserita in un condominio a destinazione d'uso mista residenziale, commerciale, direzionale, sito in Strada Postumia n. 139 nel Comune di Vicenza.

L'ufficio ha attualmente accesso da altra unità e non direttamente sul vano scala comune ed è costituito da due vani ufficio ed un bagno, oltre ad una loggia. Si trova al piano terzo dello stabile ed è servito da ascensore.

Lo stabile sorge nella zona nord est della città di Vicenza, ben servita sia dal sistema viabilistico nonché dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a circa 5 Km dal centro storico della città.

La zona è dotata anche di parcheggi esterni, ed è posta tra la zona residenziale e quella verde agricola.

Lo stabile è stato costruito nei primi anni 2000.

2.2 Diritto sottoposto a procedura e identificazione catastale beni

La ditta sottoposta a liquidazione detiene la piena proprietà per la quota di 1/1 del bene di cui al presente lotto e la situazione è confermata sia negli atti di provenienza che nelle visure catastali.

In riferimento al bene oggetto di liquidazione e di cui al presente lotto ed alla sua corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Vicenza, N.C.E.U., **foglio 76° mappale 784 sub. 147**, categoria A/10. I dati indicati corrispondono.

Preso cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione dell'immobile, della situazione catastale e valutata la commerciabilità dello stesso, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che il bene debba essere venduto in un unico lotto.

Nella procedura in questione sono presenti ulteriori beni che saranno oggetto di altri lotti individuati su altre relazioni peritali.

Lotto n. 1:

unità a destinazione d'uso ufficio, costituita da due vani ufficio, un bagno ed una loggia, posta al piano terzo di un condomino a destinazione d'uso mista residenziale/commerciale/direzionale, servito da ascensore.

Allo stato attuale, l'unità ha accesso da altra unità confinante e non dal vano scala comune.

L'edificio è stato costruito nei primi anni 2000. Sorge in Comune di Vicenza, Strada Postumia n. 139, nella zona nord est del Comune, a circa 5 Km da centro città.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Vicenza, foglio 76° mappale 784 sub. 147.

L'unità confina a nord con altra unità sub. 148, ad est con l'esterno, a sud con altra unità sub. 120 e ad ovest in parte con il vano scala comune sub. 144 ed in parte con altra unità sub. 148, salvo più precisi.

Il mappale 784 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 332, 705, 700, 708, 706, 707, 36, 785 e 704, salvo più precisi.

2.3 Confini N-E-S-O

L'unità confina a nord con altra unità sub. 148, ad est con l'esterno, a sud con altra unità sub. 120 e ad ovest in parte con il vano scala comune sub. 144 ed in parte con altra unità sub. 148, salvo più precisi.

Il mappale 784 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 332, 705, 700, 708, 706, 707, 36, 785 e 704, salvo più precisi.

2.4 Descrizione dettagliata dei beni

Servizi.

L'edificio è posto nella zona nord est della città di Vicenza, a circa 5 km da centro, in area residenziale, ai limiti di quella agricola.

La città di Vicenza è dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è ben servita e ben collegata.

Il Comune di Vicenza offre tutti i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parchi giochi, asili nido, scuole materne, scuole primarie, scuole secondarie di primo grado e di secondo grado, bar, ristoranti, pizzerie, palestra, campo di calcio, tennis, piscina, cinema/teatro, ecc. è presente l'ospedale.

Tutti i servizi sono a breve distanza dall'immobile in questione.

Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con fermata a pochi passi dal fabbricato; trattasi di linea urbana che conduce al centro città ed in particolare alla stazione da dove partono le linee che collegano la città a tutte le città limitrofe entro e fuori provincia. La stazione ferroviaria è limitrofa a quella della linea degli autobus (circa 5,5 Km).

La zona in cui sorge l'immobile dista pochi passi dal casello autostradale di Vicenza nord dell'autostrada A31. Nel complesso la zona è ben collegata al contesto.

Qualità e rating interno immobile.

L'edificio si sviluppa su un piano interrato e per lo più su cinque piani fuori terra con una porzione di ulteriore piano sottotetto, con cortile interno lasciato a verde e area a parcheggio esterno.

Il condominio è dotato di cinque differenti vani scala che danno accesso a diverse unità, l'accesso principale è quello sul lato sud, rivolto alla pubblica via ed al marciapiedi che costeggia la stessa, ma sono presenti anche degli accessi sui lati est ed ovest.

Nel complesso lo stabile ha la forma di ferro di cavallo e l'unità in questione è posta sul lato ovest. L'affaccio della stessa avviene sul solo lato est.

La panoramicità è tipica delle zone residenziali, affacciandosi ad est le forometrie si aprono sul cortile interno; nei dintorni sono presenti altri edifici condominiali ed abitazioni singole, sul lato nord si estende un'ampia area a verde a destinazione agricola.

I vani, ad esclusione del bagno, sono dotati di forometrie che consentono l'apporto di luce ed aria in modo diretto. Gli impianti sono quelli minimi per la destinazione d'uso, risalenti (almeno da quanto potuto vedere) all'epoca di costruzione dello stabile e, pertanto, necessitano di verifica sulla conformità rispetto alla normativa vigente in materia.

L'immobile nel complesso è in condizioni di manutenzione buone.

Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, l'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto ed a quanto rilevato durante il sopralluogo, limitatamente all'unità oggetto della presente.

L'edificio è costruito mediante un complesso di strutture verticali e orizzontali in cemento armato, con murature in levazione portanti in laterizio intonacate e tinteggiate a civile. Le murature interne sono per lo più eseguite in laterizio forato. Quelle dell'unità in esame sono in parte eseguite con struttura in metallo e rivestimento in legno, con porte in vetro.

I solai interpiano sono in laterocemento.

I parapetti delle logge sono in muratura realizzati con blocchi in mattoni pieni.

Le scale di collegamento tra i piani hanno struttura in cemento armato.

Non è dato sapere la tipologia strutturale delle altre unità.

Elementi di finitura.

Per quanto concerne le finiture dell'unità oggetto della presente, trattasi di finiture tipiche del periodo di costruzione e della destinazione d'uso dell'immobile.

La pavimentazione dei vani è in veneziana con battiscopa in PVC, le pareti interne che hanno rivestimento in legno sono prive di battiscopa. Le altre pareti sono intonacate e tinteggiate a civile.

La pavimentazione della loggia è in grès da eterni.

Le porte interne sono in parte metalliche ed in parte in legno. Attualmente la porta di accesso che corrisponde a quella dell'unità confinante sul lato sud è del tipo blindato.

I serramenti esterni sono in legno completi di vetrocamera con avvolgibili in PVC.

Il vano scala comune ha pavimentazione e rivestimento della scala in graniglia di marmo con relativo battiscopa.

Le pareti sono intonacate e tinteggiare a civile, con la porzione inferiore in tinta lavabile.

Le aree esterne hanno vialetti pedonali pavimentati in betonella di cls con interposte aree a verde. Si anticipa che le aree esterne sono attualmente oggetto di manutenzione straordinaria con rifacimento delle stesse.

Impianti.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia, realizzati all'epoca di costruzione dell'immobile. L'unità è allacciata all'energia elettrica, all'acquedotto comunale ed al gas metano, alla fognatura ed è dotata di impianto elettrico ed idrotermosanitario, oltre a impianto di climatizzazione che funge anche da pompa di calore.

La caldaia è collegata ad impianto di riscaldamento a pavimento ed è posta in apposito vano nell'ufficio di ingresso. Serve sia l'unità residenziale che quella direzionale oggetto della presente, ovvero l'ex subalterno 121 che ha originato l'ufficio di cui al presente lotto.

L'edificio è dotato di ascensore condominiale comune.

Descrizione dettagliata.

L'edificio in cui è sita l'unità oggetto della presente, come già detto è uno stabile condominiale a forma di ferro di cavallo, sviluppato per lo più su cinque piani fuori terra ed un piano interrato, con cortile interno.

I prospetti sono semplici, tipici dell'epoca di costruzione e della destinazione d'uso, con tetto in parte a doppia falda con cornice in legno, in parte piano ad uso terrazzi. Le forometrie sono inserite in modo armonioso allineate tra i piani. I prospetti sono caratterizzati da alcuni inseriti in rivestimento di mattoni pieni con lavorazione faccia vista.

L'ingresso principale pedonale è posizionato in un punto centrale al lotto ed al fabbricato ed è evidenziato da un manufatto coperto.

L'unità in questione è sita al piano terzo dell'ala ovest, ma con affaccio sul cortile interno, ovvero sul prospetto est interno.

L'accesso all'unità avviene dall'unità confinante a sud ovvero dal sub. 120, nella planimetria catastale è prevista la presenza di porta di accesso direttamente dal vano scala comune. Rispetto all'unità vi è na parete di divisione in metallo e rivestimento in legno con porta a vetri.

L'unità è composta da un vano di ingresso/ufficio della superficie pari a circa 25 mq, dove è ricavato un piccolo vano centrale termica della superficie pari a 1 mq e dove si affacciano un secondo vano ad uso ufficio della superficie pari a circa 12 mq ed un bagno della superficie pari a circa 5 mq. L'altezza interna è pari a 2,70 ml. Dal vano di ingresso principale è possibile accedere alla loggia, collegata, senza alcuna divisione a quella di cui all'unità confinante a sud, della superficie esclusiva pari a circa 4 mq.

Lo stato di conservazione dell'unità è buono.

Si rimanda alla visione della documentazione fotografica di cui all'allegato n. 1 alla presente, nonché alle planimetrie di cui all'allegato n. 3 alla presente.

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le "due fonti" sono diverse (la mappa catastale deriva da una

precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), dalla sovrapposizione si evince che la sagoma dell'intero fabbricato e del lotto catastale corrispondono con un buon grado di approssimazione all'ortofoto (vedasi allegato n. 4 alla presente).



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.

RILIEVO DELLO STATO ATTUALE



PIANTA PIANO TERZO
Scala 1:100

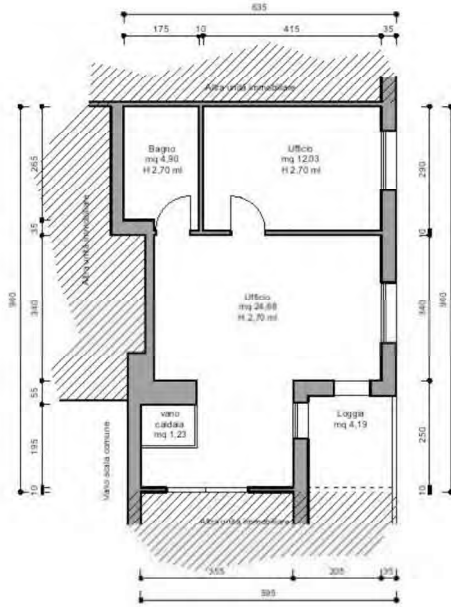


Figura 3. Planimetria immobili.



CINQUEVEGGE 1

Foto: [redacted]



CINQUEVEGGE 2



CINQUEVEGGE 3

Foto: [redacted]



CINQUEVEGGE 4



CINQUEVEGGE 5



CINQUEVEGGE 6



Figura 4. Foto immobili.

2.5 Certificazione energetica

Per quanto concerne la certificazione energetica il soggetto sottoposto a liquidazione non ha fornito l'Attestato di Prestazione Energetica e conseguentemente l'Esperto sta provvedendo a redigerlo dopo avere censito la caldaia.

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

3.1 Possesso

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 24/07/2024 l'unità di cui alla presente è in proprietà per la quota di 1/1 a [REDACTED] S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. [REDACTED] e risulta in suo possesso. Durante il sopralluogo è risultato che l'unità non è attualmente utilizzata in quanto il materiale al suo interno è già stato inventariato. Le chiavi sono ancora nella disponibilità della proprietà.

3.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

L'immobile è attualmente inutilizzato ed al suo interno sono presenti ancora le attrezzature dell'attività di ufficio svolta in precedenza. Come sopra precisato è ancora nella disponibilità della proprietà.

4. ASPETTI CATASTALI

4.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

In riferimento alla situazione catastale attuale degli immobili oggetto di liquidazione e di cui al presente lotto, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati (vedasi allegato n. 3 alla presente):

- Comune di Vicenza N.C.E.U., foglio 76° **mappale 784 sub. 147**, categoria A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 50 mq, escluse aree scoperte 50 mq, rendita € 664,94, via Strada Postumia n. 139, piano 3.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dalla sentenza di richiesta di apertura di procedura di liquidazione, e derivano da variazione del 25/03/2013 pratica n. VI0076070 per divisione e ristrutturazione. Il sub. 147 deriva dal precedente sub. 121 a sua volta derivante da pratica di costituzione del 16/12/2002 pratica n. VI393359. Il mappale 784 quale ente urbano di 4.721 mq come risulta allo stato attuale, deriva pratica di tipo mappale del 11/10/2002 n. 258298, con la quale è stato soppresso anche il mappale 701 e deriva dagli originari mappali 157 e 701.

4.2 Intestatari catastali storici

L'unità oggetto della presente prima della attuale intestazione, che deriva da un mutamento di denominazione e ragione sociale del 2019 era intestata catastalmente a:

- [REDACTED] s.r.l. con sede a Bolzano Vicentino (VI), C.F. [REDACTED] dal 2002 al 2019
- [REDACTED] nato a Vicenza il 16/10/1927, C.F. [REDACTED]

4.3 Osservazioni rispetto ai dati della trascrizione della sentenza

I dati catastali corrispondono ai dati identificativi riportati nella trascrizione di sentenza di apertura della procedura di liquidazione.

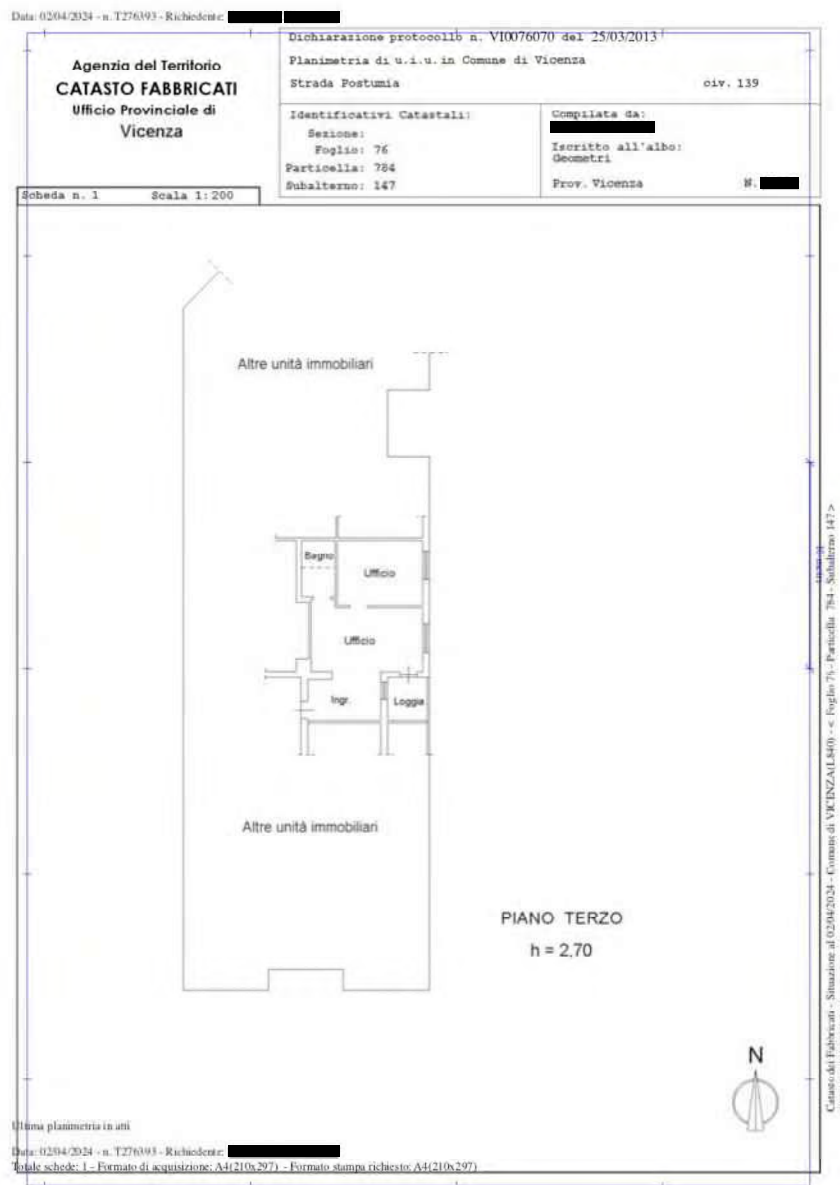
4.4 Giudizio di conformità catastale

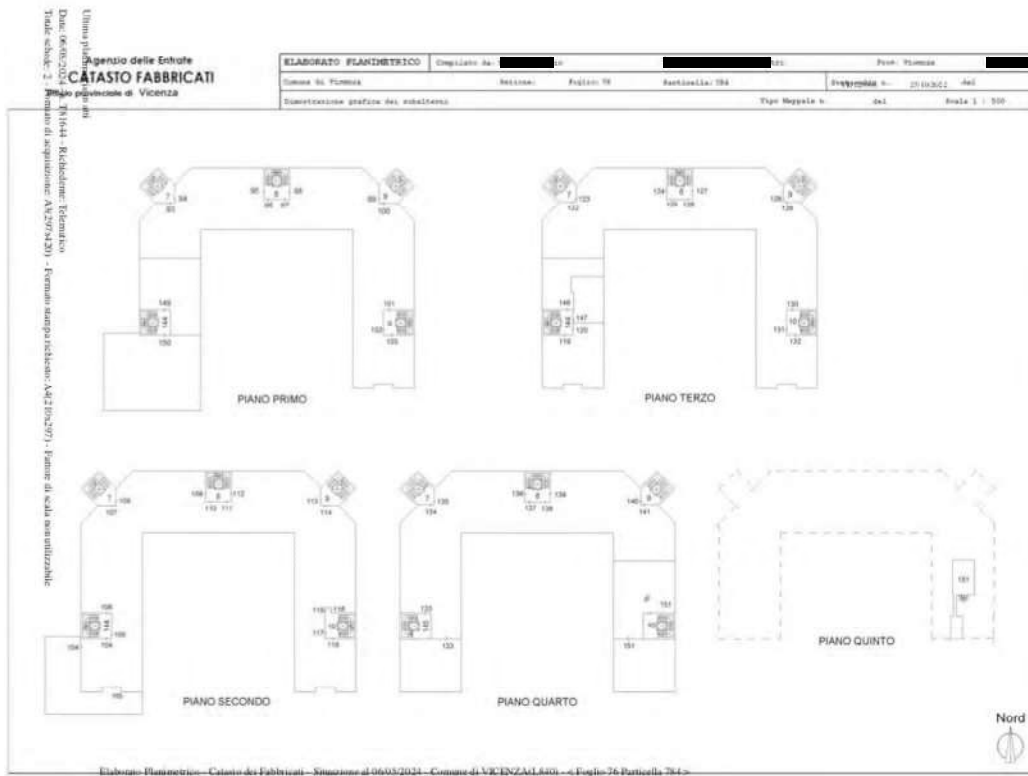
In riferimento alla situazione catastale l'Esperto ha eseguito rilievo dell'appartamento e lo ha sovrapposto alla planimetria catastale approvata e presente in banca dati (vedasi allegato n. 2 alla presente). Dalla sovrapposizione risultano delle difformità sulle partizioni interne e soprattutto allo stato attuale manca la porta di accesso dal vano scala comune all'unità in esame.

Come già anticipato precedentemente, l'unità accede attraverso l'unità confinante a sud, nella planimetria catastale è invece rappresentata una porta di accesso direttamente dal vano scala comune.

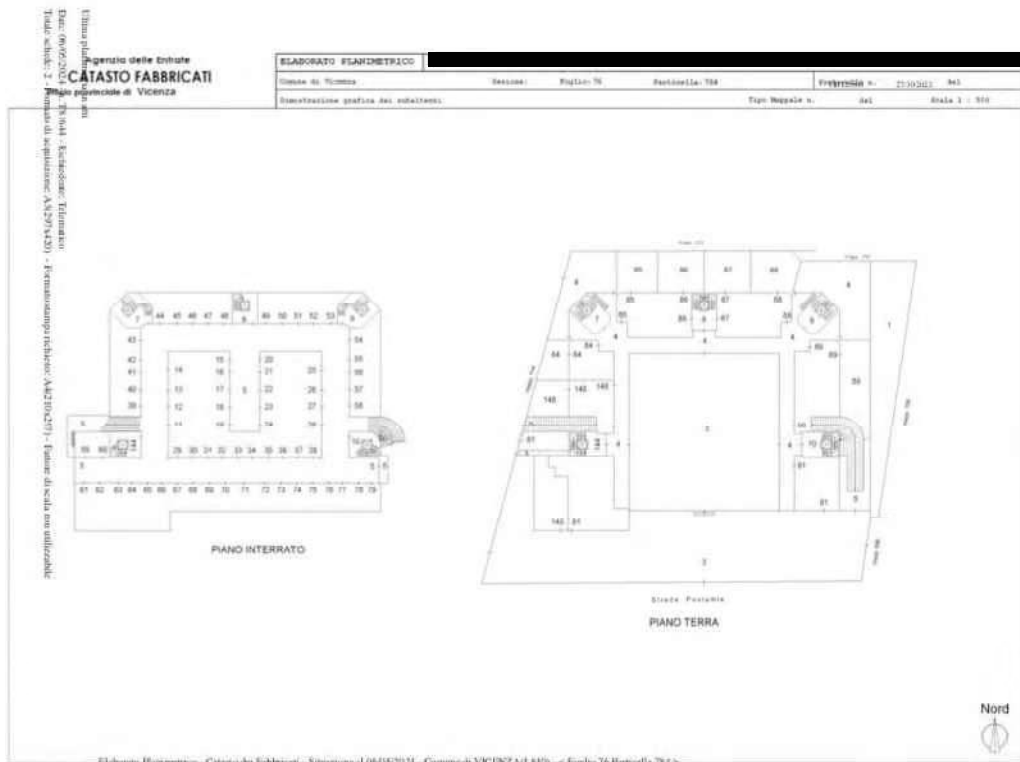
Nella planimetria catastale non è inoltre presente alcuna divisione tra la porzione di loggia pertinenziale all'unità in esame, rispetto a quella dell'unità confinante a sud.

Nel caso di vendita dei beni al di fuori della procedura di liquidazione sarà necessario procedere alla regolarizzazione della planimetria che consta nella presentazione di pratica docfa di variazione catastale con corretta rappresentazione grafica dell'unità si prevede un costo complessivo di diritti, spese del tecnico incarico ed oneri accessori (IVA e Cassa Previdenziale) pari ad € 1.200,00. Va precisato inoltre che sarà necessario realizzare la porta di accesso direttamente dal vano scala comune chiudendo quella di collegamento con l'unità a sud; va inoltre realizzata la divisione dello spazio della loggia esterna. La spesa per tali opere sono conteggiate in € 3.500,00 compresi oneri e IVA.





Data: 06/03/2024 - Foglio: 76 - Sezione: 104 - Particella: 104



Data: 06/03/2024 - Foglio: 76 - Sezione: 104 - Particella: 104

Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Il bene di cui al presente lotto ha subito i seguenti passaggi di proprietà nel ventennio:

- Atto di compravendita rep. 170.114 del 19/12/2002, del Notaio Dott. [REDACTED] di Vicenza, trascritto a Vicenza il 14/01/2003 R.G. 1435 R.P. 1095 con il quale la società [REDACTED] s.r.l. con sede in Bolzano Vicentino (VI), C.F. [REDACTED] acquistava il bene di cui al sub. 121 (ora sub. 147) dal Sig. [REDACTED] nato a Vicenza il 16/10/1927.
- Atto di mutamento di denominazione e ragione sociale rep. 23.318 del 09/12/2019 del Notaio Dott. [REDACTED] di Costabissara con il quale la ditta [REDACTED] s.r.l., veniva trasformata in [REDACTED] s.r.l. con sede in Vicenza C.F. [REDACTED] con il mutamento di ragione sociale anche l'intestazione dei beni di proprietà veniva modificata.

All'allegato n. 4 alla presente si riporta la copia dell'atto di provenienza.

6. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Vicenza e per quanto concerne l'immobile oggetto della presente sono state fornite e reperite le seguenti pratiche (vedasi allegato n. 6 alla presente).

- Concessione Edilizia UT n. 30899, P.G. 032992/00 del 12/02/2001 rilasciata a Impresa Edile [REDACTED] e [REDACTED] S.n.c. per nuova costruzione.
- Concessione dichiarativa di cambio di intestazione UT n. 30899, P.G. 6055/00 del 17/04/2001 con la quale la Concessione Edilizia UT 30899 P.G. 32992/00 del 12/02/2001 passava da Impresa Edile [REDACTED] e [REDACTED] S.n.c. passava a [REDACTED]
- Concessione Edilizia UT 30899 P.G. 36534/2002 del 31/03/2003 rilasciata a Impresa Edile [REDACTED] per variante a nuova costruzione.
- Denuncia di Inizio Attività UT 3387/12 del 10/12/2012 depositata da [REDACTED] S.r.l. per il frazionamento dell'unità costituente l'attuale sub. 147
- Richiesta di Agibilità UT n. 3096/13, prot. Gen. 76857/2013 del 16/10/2013 depositata da [REDACTED] S.r.l. per il sub. 147 derivante dall'ex sub. 121.

6.2 Abusi/diformità riscontrati

L'accertamento di conformità viene eseguito limitatamente all'unità oggetto di procedura di liquidazione, escluse quindi le parti comuni condominiali. Il sottoscritto ha eseguito il rilievo dell'unità e lo ha successivamente sovrapposto al progetto approvato (vedasi allegato n. 2 alla presente). Innanzi tutto va precisato che l'ultimo elaborato relativo all'unità in questione corrisponde alla D.I.A. con la quale è stata frazionata l'unità originaria, costituendo l'ufficio in esame ed un'unità residenziale.

Dalla sovrapposizione, come sopra indicato, manca la porta di accesso diretto dal vano scala comune all'ufficio, infatti allo stato attuale allo stesso si accede attraverso altra unità confinante a sud. Tra queste ultime vi è una parete a vetro con una porta che funge da accesso all'ufficio. Non è inoltre presente la parete di divisione tra le due logge delle due unità. Non vi è la suddivisione interna nel servizio igienico e conseguentemente manca l'anti w.c. ed altresì vi sono delle differenze interne nel posizionamento delle tramezze.

SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE E PROGETTO APPROVATO



PIANTA PIANO TERZO
Scala 1:100

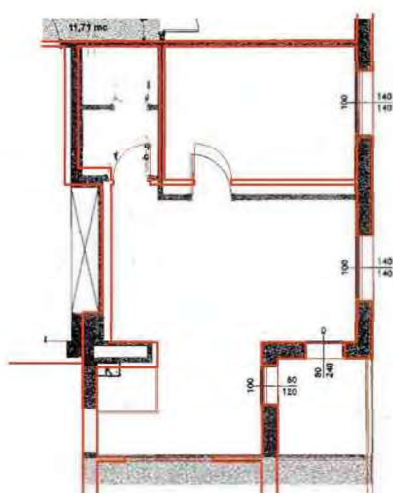


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Secondo quanto precisato al paragrafo precedente l'immobile risulta non regolare dal punto di vista edilizio urbanistico se pur regolarizzabile. La mancata regolarità si riferisce per lo più alla mancanza di divisione effettiva tra l'unità in esame e quella confinante a sud, alla mancanza di accesso diretto dal vano scala ed alla mancanza di anti w.c., le rimanenti differenze rientrano nelle tolleranze previste dalla normativa vigente.

I lavori per la regolarizzazione dell'immobile comportano una spesa di circa 3.500,00 € comprensivo di IVA.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, trattandosi di fabbricato, l'Esperto non ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica; allo stato attuale, nel Comune di Vicenza, è presente il Piano degli Interventi vigente. Secondo gli elaborati di piano l'edificio ricade in Zona B2 zona residenziale mista esistente e di completamento. Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrata con usi terziari e commerciali. Per l'unità in esame sarà possibile prevedere la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione ed il cambio di destinazione d'uso. La zona non è sottoposta a vincoli.

6.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene oggetto di liquidazione giudiziale, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza del solo immobile oggetto di liquidazione, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari e/o di liquidazione giudiziale, le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/differenze non prettamente relativi alle unità immobiliari oggetto di liquidazione, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

7.1 Oneri e vincoli

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto della presente, il sottoscritto ha eseguito una verifica sia per quanto concerne gli oneri derivati dal Piano Urbanistico del Comune di Vicenza, sia negli atti di provenienza degli immobili e sia per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto già descritto al precedente paragrafo 6.3.

Per quanto concerne vincoli riportati da atti di provenienza è riportata la convenzione urbanistica stipulata in data 14/04/1999 rep. 141.466 racc. 26.087 del Notaio Dott. [REDACTED] di Vicenza, registrata a Vicenza 2 il 30/04/1999 al n. 734 atti privati e trascritta a Vicenza il 07/05/1999 R.G. 10948 R.P. 7708. Non si evidenziano ulteriori vincoli.

7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 24/07/2024)

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare della certificazione ipotecaria aggiornata alla data del 04/03/2024, ha eseguito ulteriori verifiche aggiornate a tutto il 24/07/2024 (vedasi allegato n. 5 alla presente). Sulla base delle visure e delle verifiche redatte dal sottoscritto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati che verranno cancellate e/o ridotte, è il seguente:

Iscrizione in data 04/08/2023 R.G. 18306 R.P. 2539

Favore: [REDACTED] di [REDACTED] & C. con sede in Bolzano Vicentino (VI), C.F. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. [REDACTED]

Per: atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza, rep. 1176/2023 del 07/06/2023, per un importo capitale di € 11.800,00 ed un importo totale di € 25.000,00.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Vicenza, foglio 76°, mappale 784, sub. 147, categoria A/10, consistenza 2,5 vani, Strada Postumia n. 139, piano 3.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'iscrizione, trattandosi di ipoteca giudiziale, l'importo varierà in base all'importo di aggiudicazione del bene, ovvero a quello dell'ipoteca e potrà essere al massimo pari ad € 294,00 di imposta salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione.

Iscrizione in data 30/08/2023 R.G. 19634 R.P. 2759

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. [REDACTED]

Per: atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza, rep. 2.471/2023 del 29/08/2023, per un importo capitale di € 252.796,61 ed un importo totale di € 380.000,00.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Vicenza, foglio 76°, mappale 784, sub. 147, categoria A/10, consistenza 2,5 vani, Strada Postumia n. 139.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'iscrizione, trattandosi di ipoteca giudiziale, l'importo varierà in base all'importo di aggiudicazione del bene, ovvero a quello dell'ipoteca e potrà essere al massimo pari ad € 1.994,00 di imposta salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione.

Iscrizione in data 13/10/2023 R.G. 22674 R.P. 3280

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. [REDACTED]

Per: atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Rovigo, rep. 655/2023 del 14/07/2023, per un importo capitale di € 3.536,78 ed un importo totale di € 10.000,00.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Vicenza, foglio 76°, mappale 784, sub. 147, categoria A/10, consistenza 2,5 vani.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'iscrizione, trattandosi di ipoteca giudiziale, l'importo varierà in base all'importo di aggiudicazione del bene, ovvero a quello dell'ipoteca e potrà essere al massimo pari ad € 294,00 di imposta salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione.

Trascrizione in data 20/03/2024 R.G. 5983 R.P. 4405

Favore: Massa dei Creditori della Procedura di liquidazione Giudiziale della [REDACTED] s.r.l.

Contro: [REDACTED] S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. [REDACTED]

Per: Atto giudiziario, decreto di apertura della liquidazione giudiziale ai sensi del CCII del Tribunale di Vicenza rep. 46/2024 del 20/02/2024.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Vicenza, foglio 76°, mappale 784, sub. 147, categoria A10, consistenza 2,5 vani, Strada Postumia n. 139, piano 3, oltre ad altri beni non oggetto del presente lotto.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

Trascrizione in data 09/04/2024 R.G. 7485 R.P. 5503

Favore: Massa dei Creditori della Procedura di liquidazione Giudiziale della [REDACTED] s.r.l.

Contro: [REDACTED] S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. [REDACTED]

Per: Atto giudiziario, decreto di apertura della liquidazione giudiziale ai sensi del CCII del Tribunale di Vicenza rep. 46/2024 del 20/02/2024.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Vicenza, foglio 76°, mappale 784, sub. 147, categoria A10, consistenza 2,5 vani, Strada Postumia n. 139, piano 3, oltre ad altri beni non oggetto del presente lotto.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

7.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Come sopra anticipato, le note di cui al paragrafo precedente verranno cancellate e/o ridotte con l'aggiudicazione del bene. In particolare trattasi di:

- Iscrizione in data 04/08/2023 R.G. 18306 R.P. 2539
- Iscrizione in data 30/08/2023 R.G. 19634 R.P. 2759
- Iscrizione in data 13/10/2023 R.G. 22674 R.P. 3280
- Trascrizione in data 20/03/2024 R.G. 5983 R.P. 4405
- Trascrizione in data 09/04/2024 R.G. 7485 R.P. 5503

8. SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto della presente procedura non ricade su suolo demaniale.

9. USO CIVICO O LIVELLO

Il bene oggetto della presente procedura non è gravato da censo, livello o uso civico.

10. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

10.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'unità in esame ricade all'interno del condominio "Aris" amministrato da Anversa Daniele con ufficio in Contrà Porta Padova 40 a Vicenza.

Dalla documentazione reperita, le spese medie fisse di gestione sono pari a circa 500,00 € annui, che comprendono assicurazioni, gestione corrente, manutenzione ordinaria, pulizia rete fognaria, pulizie aree comuni, manutenzione ascensore e contattori condominiali.

Sono inoltre state deliberate, per l'esercizio 2023/2024 le spese straordinarie di sigillatura della piastra interrata per un importo a carico dell'unità in esame pari ad € 210,74, non ancora pagati.

Le spese insolte per l'unità in esame ammontano ad € 548,01 derivanti dall'esercizio 2022/2023 ed € 455,91 per l'esercizio in corso, con un totale complessivo insoluto pari ad € 1.003,92 di spese di gestione ordinaria.

Non sono emersi procedimenti in corso a carico dell'unità in esame.

Risulta regolamento di condominio, fornito dall'amministratore ed allegato alla presente. Secondo quanto riferito trattasi di regolamento deliberato in assemblea condominiale non trascritto.

Il condominio è dotato di ascensore condominiale, e sono stati reperiti i soli certificati di conformità dell'impianto elettrico condominiale.

L'amministratore mi riferisce che i millesimi di proprietà per il calcolo delle spese condominiali sono pari a 10,7 come indicato nella tabella del consuntivo dell'esercizio 2022/2023.

La documentazione è riportata all'allegato n. 9 alla presente.

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

11.1 Metodo di valutazione

I beni di cui al presente lotto, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il Market Comparison Approach (M.C.A.), è un procedimento di stima che rientra nelle stime pluriparametriche e che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

Perché la stima eseguita con questo metodo sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il presente calcolo sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili, ovvero compravendite di immobili simili a quello in esame.

Sono doverose alcune premesse sulla base delle quali l'Esperto ha provveduto a definire il valore degli immobili e la ricerca dei comparabili:

- è stato ritenuto di eseguire ricerche di atti di compravendita relativi ad uffici direzionali nel Comune di Vicenza;
- le compravendite analizzate sono avvenute entro gli ultimi 24 mesi dalla stima;
- si è tenuto in considerazione la presenza di servizi e vani accessori alla destinazione direzionale;
- si è prestata particolare attenzione allo stato di manutenzione sia per i comparabili che per il subject.

In particolare ai fini delle calcolazioni di cui alle tabelle allegato n. 7 alla presente va precisato quanto segue:

- le superfici dei fabbricati riportate nelle tabelle, corrispondono alla superficie esterna lorda. *Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.*
- Sono stati utilizzati i coefficienti per la determinazione delle superfici dei servizi accessori quali terrazzi, cantina, soffitta, ecc. come da indicazioni previste dal metodo di stima.
- Si è tenuto in considerazione del numero di servizi igienici per ciascuna unità presa in considerazione.

Per la determinazione del valore finale di vendita della proprietà sottoposta a procedura di liquidazione, vanno altresì tenuti in considerazione i seguenti aspetti:

- che gli immobili non sono utilizzati ma ancora nella disponibilità della proprietà;
- l'andamento di mercato immobiliare di immobili simili;
- le condizioni di manutenzione dell'immobile;
- le altezze interne in funzione della destinazione d'uso, le dimensioni, l'esposizione e la panoramicità;
- la presenza di impianti comuni e la necessità di suddividere il bene rispetto all'altra unità confinante sul lato sud, per la divisione fisica e sul lato nord/ovest per gli impianti.

11.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\max \text{valore} - \min \text{valore}}{\min \text{valore}} < 5\div 10\%$).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni sottoposti a liquidazione di cui al presente lotto, la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 24/07/2024, risulti essere pari a:

€ 94.000,00 (novantaquattromila/00 €), pari a 1.814,67 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

Le tabelle esplicative del calcolo del valore sono riportate all'allegato n. 7.

11.3 Determinazione del valore a base d'asta

Nel caso di vendita all'asta del bene, secondo quanto previsto dal vademecum dell'Esperto nelle procedure esecutive, “i valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 1.200,00
- opere per la regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 3.500,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 1.003,92
- altri costi/oneri:	€ X.000

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15 % sul valore dei beni.

Quindi l'eventuale **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: € 74.196,08 arrotondato ad **€ 74.000,00 (€ settantaquattromila/00).**”

11.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'immobile era stato compravenduto ad un importo di € 171.463,00 complessivo dell'unità confinante a nord ovest (ovvero l'intero sub. 121).

11.5 Giudizio di vendibilità

L'immobile ha una buona appetibilità, trattasi di immobile in condominio appetibile alle porte della città di Vicenza in un contesto commerciale/residenziale.

L'immobile è ben tenuto e necessita solo di alcuni interventi di regolarizzazione.

12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La presente relazione prevede la vendita dell'intera proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare sita in Comune di Vicenza, non è quindi necessario stimare alcuna quota o prevedere la divisione dell'unità.

13. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

13.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Essendo il proprietario degli immobili di cui alla presente un'azienda è stata reperita la visura camerale dalla quale risulta che [REDACTED] S.r.l. ha sede in Strada Postumia n. 139 a Vicenza, C.F. e P.IVA [REDACTED] costituita in data 31/05/2000 ed iscritta in data 28/08/2000 REA n. VI-279527. La ditta è inattiva ed è in corso procedimento di liquidazione giudiziale con Presidente del Consiglio, Amministratore il Sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] residente in Strada Postumia n. 139/A a Vicenza e amministratore delegato il Sig. [REDACTED]

La procedura è stata iscritta in data 21/02/2024 con provvedimento del 08/02/2024 n. 15/2024, sentenza n. 34/2024 con Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED] del Tribunale di Vicenza, residente in Strada Postumia n. 139/E a Vicenza. Il curatore è il Dott. [REDACTED] nato a Vicenza il 21/09/1981, C.F. [REDACTED] con domicilio in via [REDACTED]

All'allegato n. 8 alla presente è riportata la visura camerale.

13.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Si veda quanto riportato al precedente punto.

14. LOTTI

Il bene oggetto della presente è il lotto n. 1 della procedura di liquidazione giudiziale e ricomprende il solo immobile sito in Comune di Vicenza ed identificato catastalmente al N.C.E.U., foglio 76° mappale 784 sub. 147. Sono inoltre presenti il lotto n. 2 per immobili siti in Comune di Pozzoleone ed il lotto n. 3 per immobili siti in Comune di Camisano Vicentino.

15. OSSERVAZIONI FINALI

L'esperto incaricato alla presente procedura, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- trattasi di unità a destinazione d'uso ufficio, costituita da due vani ufficio, un bagno ed una loggia, posta al piano terzo di un condomino a destinazione d'uso mista residenziale/commerciale/direzionale, servito da ascensore. Allo stato attuale, l'unità ha accesso da altra unità confinante e non dal vano scala comune.
- L'edificio sorge in Comune di Vicenza, Strada Postumia n. 139, nella zona nord est del Comune, a circa 5 Km da centro città.
- L'edificio è stato costruito nei primi anni 2000.
- Le condizioni dell'immobile sono buone.
- L'immobile è attualmente libero nella disponibilità della ditta intestataria.
- Risultano difformità catastali ed edilizio urbanistiche per le quali vi è necessità di procedere con la regolarizzazione mediante esecuzione di alcune opere edili.
- L'impianto di riscaldamento è un tutt'uno con l'unità immobiliare confinante; la caldaia è nella presente unità immobiliare oggetto di stima.
- Il lotto ha una buona appetibilità.
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1.
- Il prezzo base di stima corretto tiene in considerazione l'attuale periodo economico.

Valore di mercato € 94.000,00.

Valore di stima corretto € 74.000,00.

Marostica, li 24/07/2024

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

[REDACTED] Simone
Bucco
29.07.2024
10:17:22
GMT+01:00

16. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
3. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
4. Titoli a favore dei soggetti di procedura e di provenienza
5. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni in esame
6. Documentazione urbanistica, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
7. Tabelle di stima dei beni con il metodo e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
8. Visura camerale
9. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio