



**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. 3**



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

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

Identificazione beni: Beni in Camisano Vicentino (VI), Via delle Gardenie  
Dati Catastali: NCEU, foglio 7°, p.lla 1503, sub. 1 (A/2), sub. 2  
(C/6) 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.....	5
2.3 Confini N-E-S-O .....	5
2.4 Descrizione dettagliata dei beni .....	6
2.5 Certificazione energetica.....	11
3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	11
3.1 Possesso.....	11
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.....	12
4.3 Osservazioni rispetto ai dati della trascrizione della sentenza .....	12
4.4 Giudizio di conformità catastale .....	12
5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	16
5.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	16
6. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI .....	17
6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità .....	17
6.2 Abusi/difformità riscontrati.....	17
6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	22
6.4 Perimetro del “mandato” .....	22
7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	23
7.1 Oneri e vincoli.....	23
7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 24/07/2024) .....	23
7.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	25
8. SUOLO DEMANIALE.....	25
9. USO CIVICO O LIVELLO .....	25
10. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	25

---

10.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	25
11.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	25
11.1	Metodo di valutazione.....	25
11.2	Stima del valore di mercato.....	27
11.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	27
11.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	28
11.5	Giudizio di vendibilità' .....	28
12.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	28
13.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	28
13.1	Dati e residenza del debitore esecutato .....	28
13.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	29
14.	LOTTE .....	29
15.	OSSERVAZIONI FINALI.....	29
16.	ELENCO ALLEGATI .....	30

## 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 della 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 residenziale (su edificio bifamiliare) distribuita su due piani fuori terra, completa di area pertinenziale e completamente indipendente cielo/terra, sita in via delle Gardenie nel Comune di Camisano Vicentino, ubicata a circa 750 metri a nord rispetto al centro del Comune.

L'immobile, oltre a essere dotato di area pertinenziale esterna con accessi carraio e pedonale indipendenti, al piano terra si sviluppa con un'ampia zona giorno, un servizio igienico/lavanderia, un ripostiglio ricavato nel sottoscala ed un'autorimessa; al piano primo sono presenti tre camere, di cui una con bagno, un bagno, un ripostiglio e due ampi terrazzi.

Lo stabile sorge nella zona residenziale che si sviluppa a nord del centro, una zona con edifici costruiti per lo più nell'ultimo decennio, ben servita sia dal sistema viabilistico nonché dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di recente fattura.

La zona è dotata anche di parcheggi pubblici esterni.

Lo stabile è stato costruito nel 2020.

## 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 dei beni di cui al presente lotto e la situazione è confermata sia negli atti di provenienza che nelle visure catastali.

In riferimento ai beni oggetto di liquidazione e di cui al presente lotto nonché alla loro corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Camisano Vicentino, N.C.E.U., **foglio 7° mappale 1503 sub. 1**, categoria A/2. I dati indicati corrispondono.
- Comune di Camisano Vicentino, N.C.E.U., **foglio 7° mappale 1503 sub. 2**, categoria C/6. 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. 3:**

Il presente lotto è relativo ad un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale (su edificio bifamiliare) distribuita su due piani fuori terra, completa di area pertinenziale e completamente indipendente cielo/terra, sita in via delle Gardenie nel Comune di Camisano Vicentino, ubicata a circa 750 metri a nord rispetto al centro del Comune.

L'immobile, oltre a essere dotato di area pertinenziale esterna con accessi carraio e pedonale indipendenti, al piano terra si sviluppa con un'ampia zona giorno, un servizio igienico/lavanderia, un ripostiglio ricavato nel sottoscala ed un'autorimessa; al piano primo sono presenti tre camere, di cui una con bagno, un bagno, un ripostiglio e due ampi terrazzi.

Lo stabile sorge nella zona residenziale che si sviluppa a nord del centro, una zona con edifici costruiti per lo più nell'ultimo decennio, ben servita sia dal sistema viabilistico nonché dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di recente fattura.

La zona è dotata anche di parcheggi pubblici esterni.

Lo stabile è stato costruito nel 2020.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Camisano Vicentino, foglio 7° mappale 1503 subb. 1 e 2.

Le unità in un unico lotto confinano a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con mappale 588, con i subalterni 4 e 3 del medesimo mappale, con la strada identificata dal mappale 505 e con il mappale 673, salvo più precisi.

## 2.3 Confini N-E-S-O

Le unità in un unico lotto confinano a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con mappale 588, con i subalterni 4 e 3 del medesimo mappale, con la strada identificata dal mappale 505 e con il mappale 673, salvo più precisi.

Il mappale 1503 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con il mappale 588 con la roggia, con i mappali 505 (strada) e 673, salvo più precisi.

## 2.4 Descrizione dettagliata dei beni

### Servizi.

L'edificio è posto nella zona nord est del Comune di Camisano Vicentino, a circa 750 m dal centro, in area residenziale di recente conformazione, caratterizzata per lo più da edifici uni e bifamiliari.

Il Comune di Camisano Vicentino è dotato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben servito e ben collegato.

Il Comune di Camisano Vicentino 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, bar, ristoranti, pizzerie, palestra, campo di calcio, tennis, piscina, cinema/teatro, ecc.; l'ospedale più vicino è quello di Vicenza.

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 extra urbana che conduce dal centro città a tutte le città limitrofe entro e fuori provincia. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Grisignano di Zocco a circa 4,5 Km.

La zona in cui sorge l'immobile dista pochi passi dal casello autostradale di Grisignano di Zocco dell'autostrada A4.

Nel complesso la zona è ben collegata al contesto.

### Qualità e rating interno immobile.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra con cortile esclusivo interno lasciato a verde e area a parcheggio.

Lo stabile ha forma regolare e l'unità in questione è posta sul lato ovest dell'edificio bifamiliare. L'accesso alla stessa avviene dal lato sud.

La panoramicità è tipica delle zone residenziali, gli affacci sono sui lati nord, ovest e sud; nei dintorni sono presenti altri edifici singoli, bifamiliari o a blocco, tutti per lo più a due piani fuori terra.

I vani, ad esclusione dei due ripostigli (sottoscala al piano terra e ripostiglio piano primo), sono dotati di forometrie che consentono l'apporto naturale di luce ed aria in modo diretto.

Gli impianti di recente fattura e non ancora utilizzati, sono consoni per la destinazione d'uso e, pertanto, rispettano le normative vigenti in materia.

L'immobile nel complesso è in condizioni di manutenzione ottime se non per alcune infiltrazioni nella zona garage che possono facilmente essere eliminate.

### 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 e cartongesso.

I solai interpiano sono in laterocemento.

I parapetti delle logge sono in metallo.

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

#### 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 grés porcellanato con battiscopa in legno, i bagni presentano pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, la zona notte presenta pavimento in gres con finitura "finto legno", mentre i terrazzi presentano pavimenti cosiddetti "galleggianti" in lastre composite.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile.

Le porte interne sono in parte metalliche (porta REI di divisione con garage) e per lo più in legno. La porta di accesso è del tipo blindato.

I serramenti esterni sono in pvc completi di vetrocamera con avvolgibili in alluminio.

Il vano scala ha che collega i due livelli presenta rivestimento in grés "finto legno" ed è completo di battiscopa.

Le aree esterne hanno vialetti pedonali pavimentati in betonella di cls con interposte aree a verde.

#### Impianti.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia, realizzati di recente e presentano tutte le caratteristiche delle ultime tecnologie applicabili. L'unità è allacciata all'energia elettrica, all'acquedotto comunale, alla fognatura ed è dotata di impianto elettrico ed idrotermosanitario in pompa di calore che funge sia da riscaldamento che da condizionamento.

L'immobile è provvisto di impianto fotovoltaico della potenza di circa 8 Kw, oltre a impianto di WMC a recupero termico.

Il riscaldamento è del tipo a pavimento; la centrale termica e l'inverter sono posti all'interno dell'autorimessa.

#### Descrizione dettagliata.

L'edificio in cui è sita l'unità oggetto della presente, come già detto è una porzione di bifamiliare, sviluppato per due piani fuori terra, con cortile interno esclusivo.

I prospetti sono semplici, tipici dell'epoca di costruzione e della destinazione d'uso, con tetto piano dove trova spazio l'impianto fotovoltaico. Le forometrie sono inserite in modo armonioso allineate tra i piani. I prospetti sono caratterizzati da alcuni inseriti in rivestimento di materiale ceramico.

L'ingresso principale pedonale è posizionato a sud del lotto e prospiciente la pubblica via dotata di parcheggi pubblici.

L'unità in questione ha affacci diretti sui prospetti nord, est e sud.

L'unità residenziale al piano terra si sviluppa con un'ampia zona giorno di 50,85 mq, un servizio igienico/lavanderia di 6,02 mq, un ripostiglio ricavato nel sottoscala di 2,05 mq ed un'autorimessa di 23,50 mq dove trova spazio anche la centrale termica; al piano primo sono presenti tre camere di 15,41, 10,51 e 10,35 mq, di cui una con bagno di 4,91 mq, un ulteriore bagno di uso comune di 7,91 mq, un ripostiglio cieco di 2,30 mq e due ampi terrazzi di cui uno a sud di circa 10 mq ed uno a nord (soprastante il garage) di 23,55 mq.

L'altezza interna dei locali è pari a 2,70 ml.

Lo stato di conservazione dell'unità è ottimo se non per alcune infiltrazioni presenti nel garage che sono comunque di facile risoluzione.

Si rimanda alla visione della documentazione fotografica di cui all'allegato n. 1 alla presente, nonché alle planimetrie di cui all'allegato n. 2 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 nell'ortofoto non è ancora presente il fabbricato in quanto la stessa è di data antecedente a quella di costruzione (vedasi allegato n. 3 alla presente).



**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.**





Figura 2. Estratto mappa catastale.

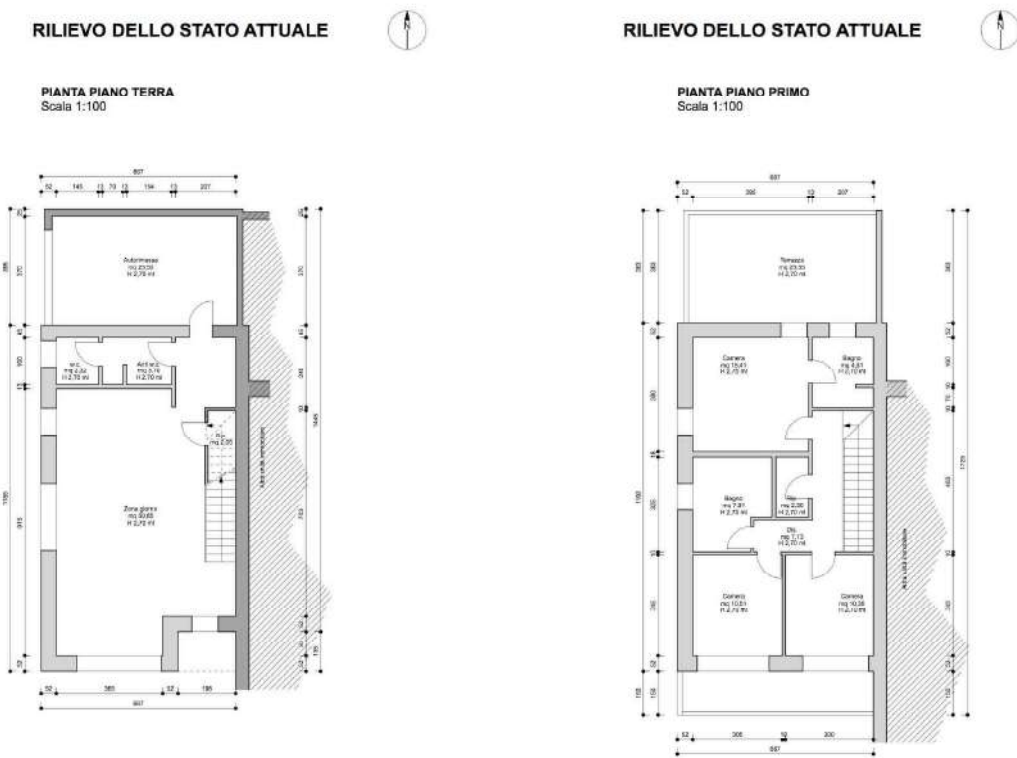


Figura 3. Planimetria immobili.



CONO VISUALE N° 1



CONO VISUALE N° 2

ARMANDO TESTA ARCHITETTI ASSOCIATI S.p.A. - PIAZZA S. PIETRO 10 - 00187 ROMA (RM) - TEL. 06 47811111



CONO VISUALE N° 3



CONO VISUALE N° 4



CONO VISUALE N° 5



CONO VISUALE N° 6

ARMANDO TESTA ARCHITETTI ASSOCIATI S.p.A. - PIAZZA S. PIETRO 10 - 00187 ROMA (RM) - TEL. 06 47811111



CONO VISUALE N° 7



CONO VISUALE N° 10

ARMANDO TESTA ARCHITETTI ASSOCIATI S.p.A. - PIAZZA S. PIETRO 10 - 00187 ROMA (RM) - TEL. 06 47811111



CONO VISUALE N° 8



CONO VISUALE N° 9



CONO VISUALE N° 11



CONO VISUALE N° 12



CONO VISUALE N° 13

ARMANDO TESTA ARCHITETTI ASSOCIATI S.p.A. - PIAZZA S. PIETRO 10 - 00187 ROMA (RM) - TEL. 06 47811111



IMMAGINE FOTOGRAFATA CON FOTOCAMERA LASER E RENDIMENTO COSTRUTTIVO LASER

**Figura 4. Foto immobili.**

## 2.5 Certificazione energetica

Per quanto concerne la certificazione energetica il soggetto sottoposto a liquidazione ha fornito l'Attestato di Prestazione Energetica da cui risulta che l'abitazione rientra in classe "A4" con indice pari a 17,33 kWh/m<sup>3</sup>anno (vedasi attestato riportato all'allegato n. 9). L'APE redatto ha validità di 10 anni fino al 02/02/2031 salvo modifiche all'involucro dell'unità o agli impianti.

## 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 e non è mai stata utilizzata dalla sua costruzione. 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, risulta completato ed agibile, ma mai abitato.

## 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 Camisano Vicentino N.C.E.U., foglio 7° **mappale 1503 sub. 1**, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 187 mq, escluse aree scoperte 159 mq, rendita € 790,18, via delle Gardenie snc, piano T-1.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dalla sentenza di richiesta di apertura di procedura di liquidazione, e derivano da pratica di ultimazione di fabbricato urbano n. VI0008579 del 26/01/2021 e deriva dal mappale 1503 costituito con pratica del 14/14/2020. Il mappale 1503 quale ente urbano di 982 mq come risulta allo stato attuale, deriva pratica di tipo mappale del 06/04/2020 per nuova costruzione. Il mappale 1503

deriva dai precedenti mappali 588, 589, 587, 526, 527, 509, 510, 511, 508, 507, 476, 506, 505, 477 e 114, quest'ultimo presente fin dall'impianto meccanografico del 03/03/1974.

- Comune di Camisano Vicentino N.C.E.U., foglio 7° **mappale 1503 sub. 2**, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, superficie catastale totale 29 mq, rendita € 66,93, via delle Gardenie snc, piano T.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dalla sentenza di richiesta di apertura di procedura di liquidazione, e derivano da pratica di ultimazione di fabbricato urbano n. VI0008579 del 26/01/2021 e deriva dal mappale 1503 costituito con pratica del 14/14/2020. Il mappale 1503 quale ente urbano di 982 mq come risulta allo stato attuale, deriva pratica di tipo mappale del 06/04/2020 per nuova costruzione. Il mappale 1503 deriva dai precedenti mappali 588, 589, 587, 526, 527, 509, 510, 511, 508, 507, 476, 506, 505, 477 e 114, quest'ultimo presente fin dall'impianto meccanografico del 03/03/1974.

#### **4.2 Intestatari catastali storici**

Le unità oggetto della presente sono state costituite catastalmente con l'intestazione come nell'attualità.

Si rimanda alla visione delle visure catastali di cui all'allegato n. 3 alla presente per la visione complessiva dei precedenti intestatari catastali dei mappali che hanno originato l'attuale mappale 1503 e, conseguentemente, le unità in esame.

#### **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 alle planimetrie catastali approvate e presenti in banca dati (vedasi allegato n. 2 alla presente). Dalla sovrapposizione risulta che lo stato attuale corrisponde alle planimetrie.

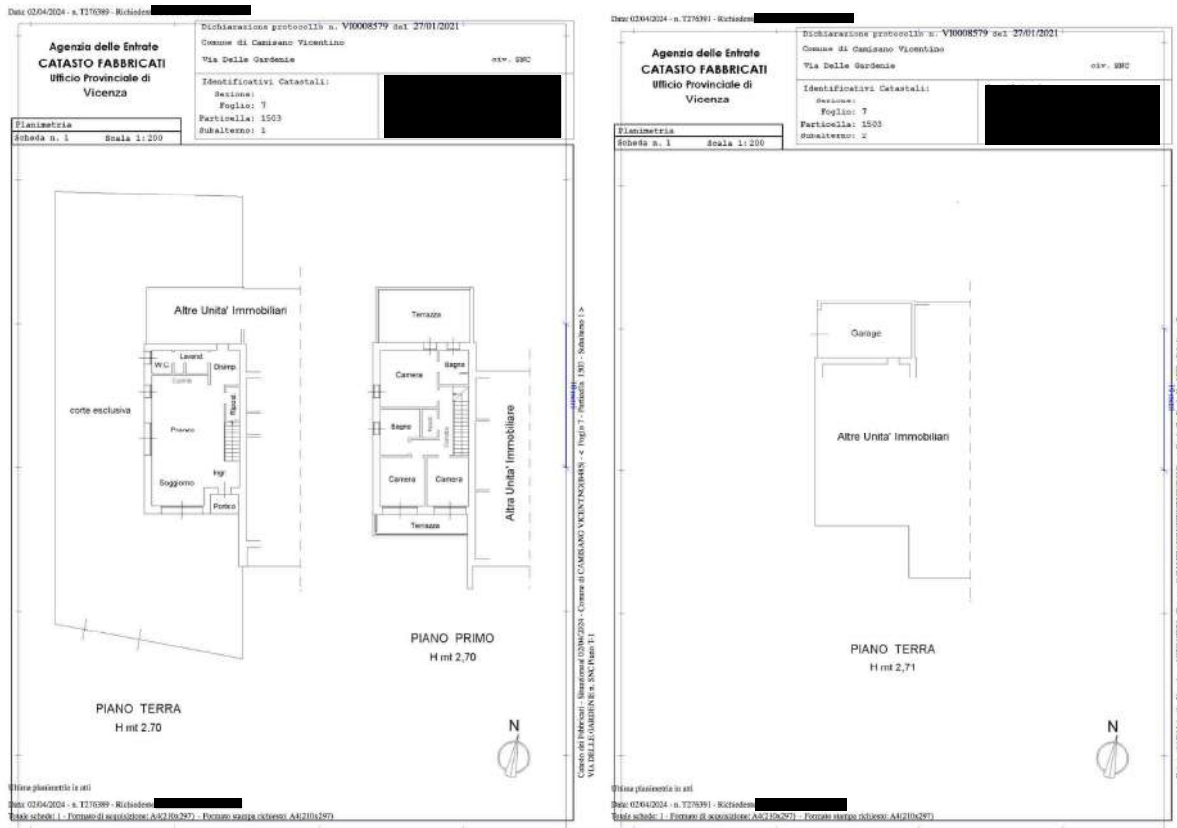


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

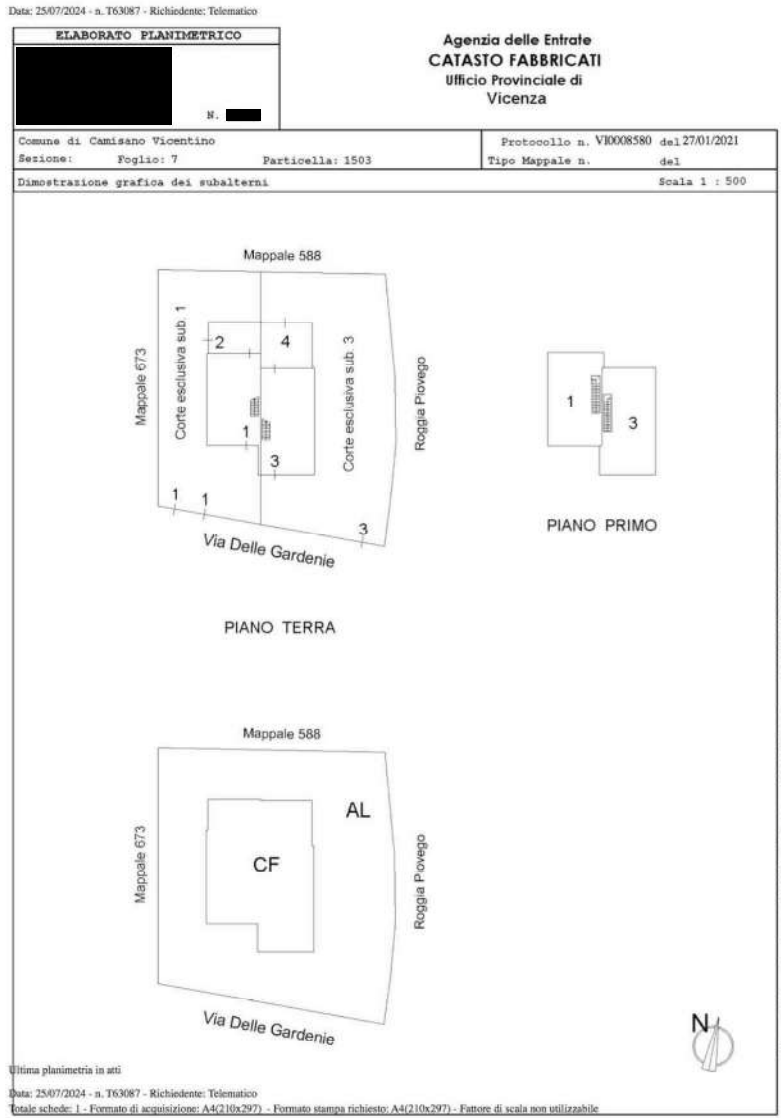
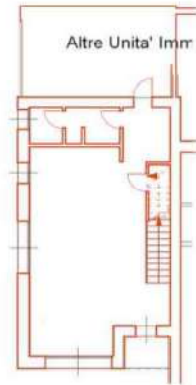
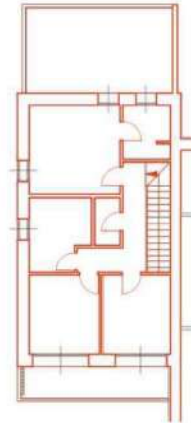
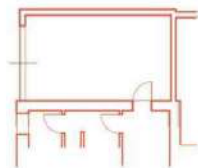


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.



Figura 7. Estratto mappa catastale

**SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE  
E PLANIMETRIE CATASTALI****PIANTA PIANO TERRA - ABITAZIONE**  
Scala 1:200**PIANTA PIANO PRIMO - ABITAZIONE**  
Scala 1:200**PIANTA PIANO TERRA - AUTORIMESSA**  
Scala 1:200**Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale****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 del notaio [REDACTED] con sede in Vicenza in data 28/12/1990 rep. 57.690 racc. 11.172, trascritto a Vicenza in data 25/01/1991 ai nn. 2074 R.G. e 1764 R.P. in forza del quale Società [REDACTED] Srl, con sede in Abano Terme (PD) C.F. [REDACTED] ha acquistato a potere di [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED]

nata a [REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED], oltre a maggior consistenza, la particella 114 da cui è derivata la particella 589 e poi la 1503

- atto di compravendita del notaio [REDACTED] con sede in Costabissara (VI) in data 9/12/2019 rep. 23.316 racc. 13.393, trascritto a Vicenza in data 24/12/2019 ai nn. 29373 R.G. e 19456 R.P. in forza del quale [REDACTED] Srl (divenuta successivamente con mutamento di denominazione sociale [REDACTED] Srl) sopra generalizzata ha acquistato a potere di Società [REDACTED] Srl, sopra generalizzata la particella 589 da cui è derivata la particella 1503;
- 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 ottenuto copia della documentazione relativa ai provvedimenti autorizzativi direttamente dalla ditta sottoposta a liquidazione e per quanto concerne l'immobile oggetto della presente sono state fornite e reperite le seguenti pratiche (vedasi allegato n. 6 alla presente).

- Permesso di Costruire prot. 9771, pratica 2019/95 del 17/12/2019, rilasciato a [REDACTED] S.r.l. per costruzione di edificio bifamiliare.
- S.C.I.A. prot. SUAP 0293820 del 08/12/2020 presentata da [REDACTED] S.r.l. per variante al Permesso di Costruire prot. 9771 del 17/12/2019.
- Segnalazione Certificata per Agibilità prot. 0067244 del 06/03/2021 presentata da [REDACTED] S.r.l.

### **6.2 Abusi/diformità riscontrati**

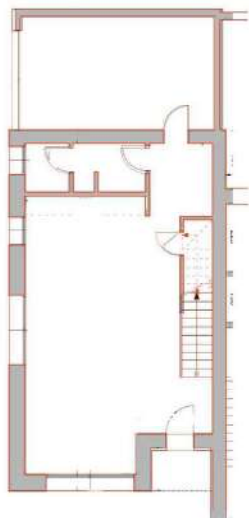
Il sottoscritto ha eseguito il rilievo dell'unità e lo ha successivamente sovrapposto al progetto approvato di cui alla S.C.I.A. di variante (vedasi allegato n. 2 alla presente).

Dalla sovrapposizione, risulta non esservi difformità.

**SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE  
E PROGETTO APPROVATO**



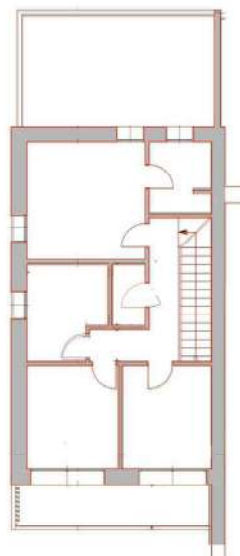
**PIANTA PIANO TERRA**  
Scala 1:100



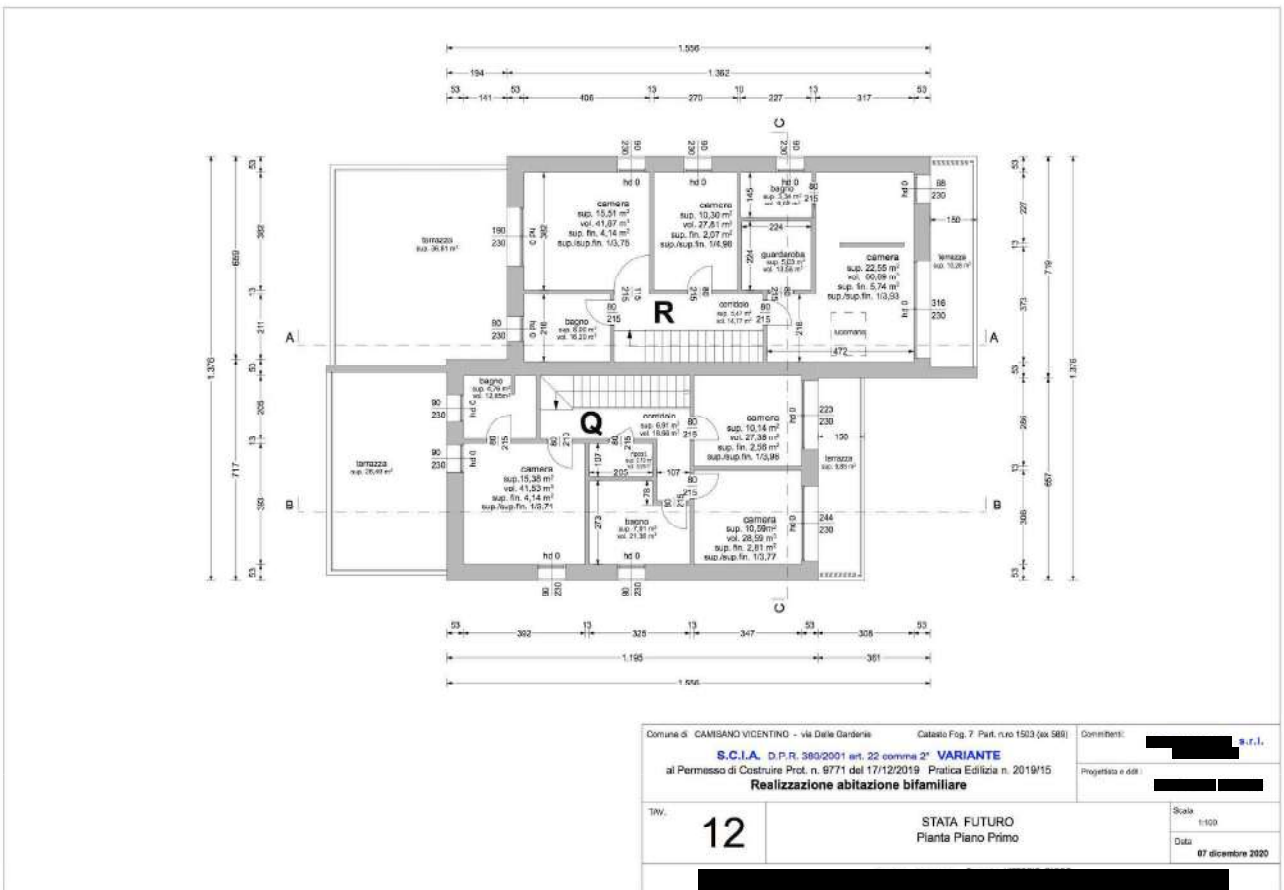
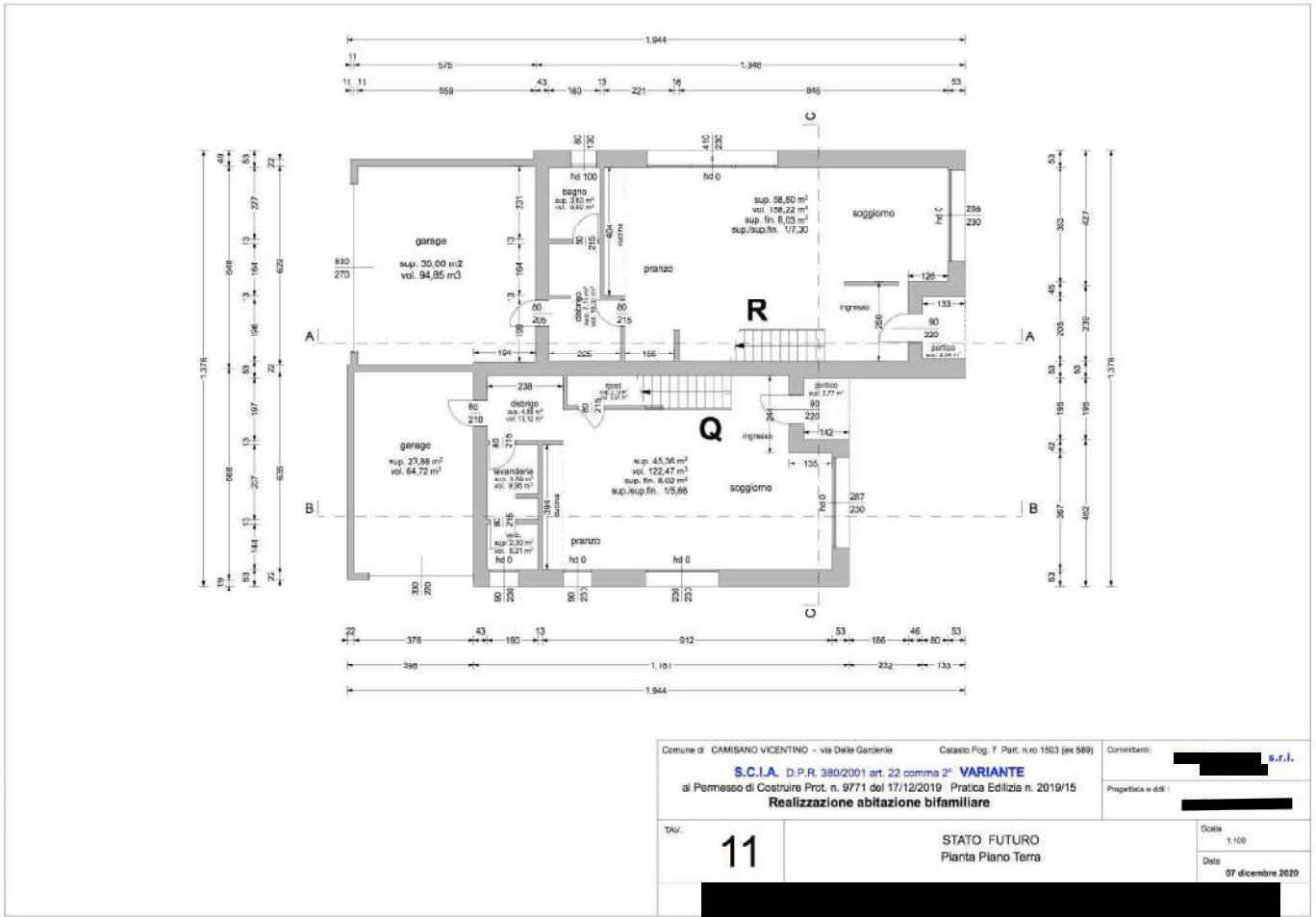
**SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE  
E PROGETTO APPROVATO**



**PIANTA PIANO PRIMO**  
Scala 1:100



**Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.**



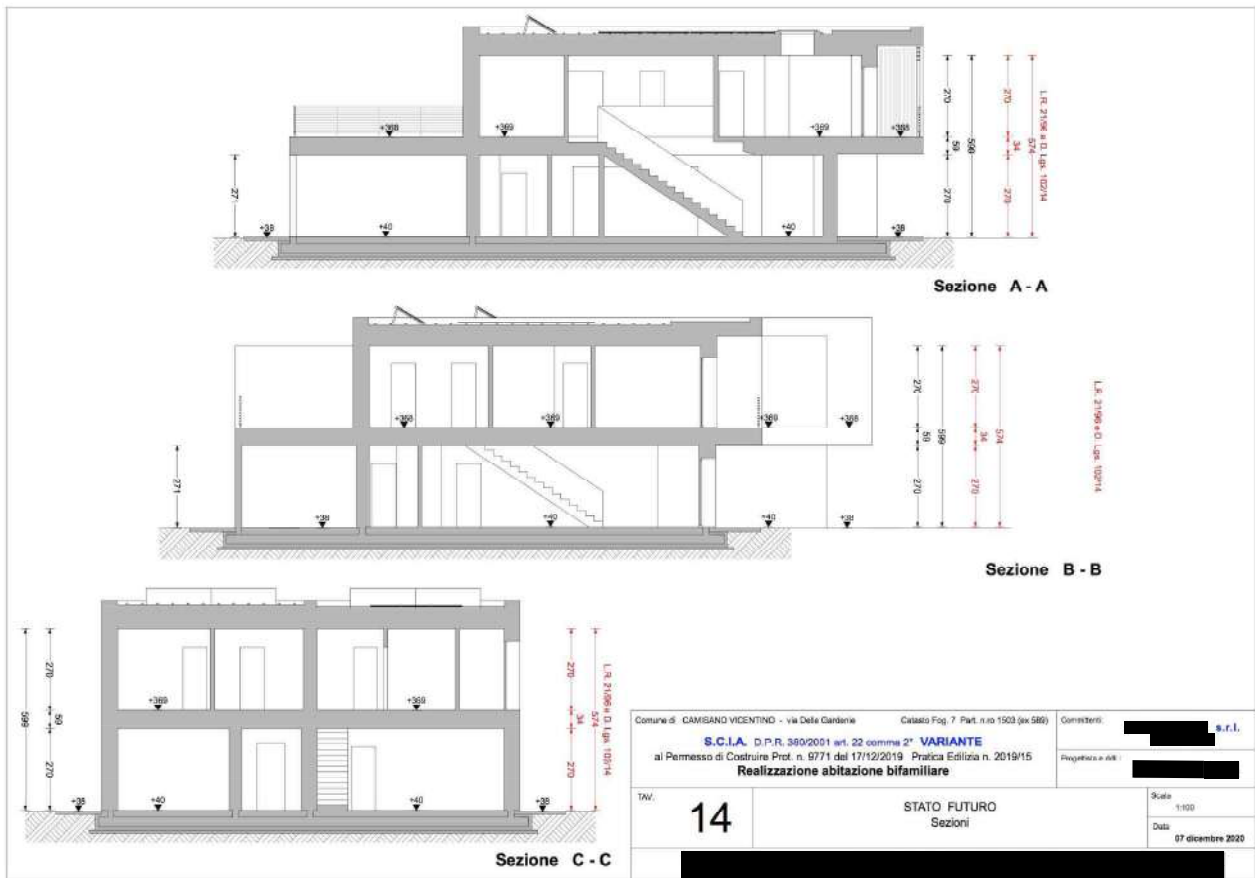
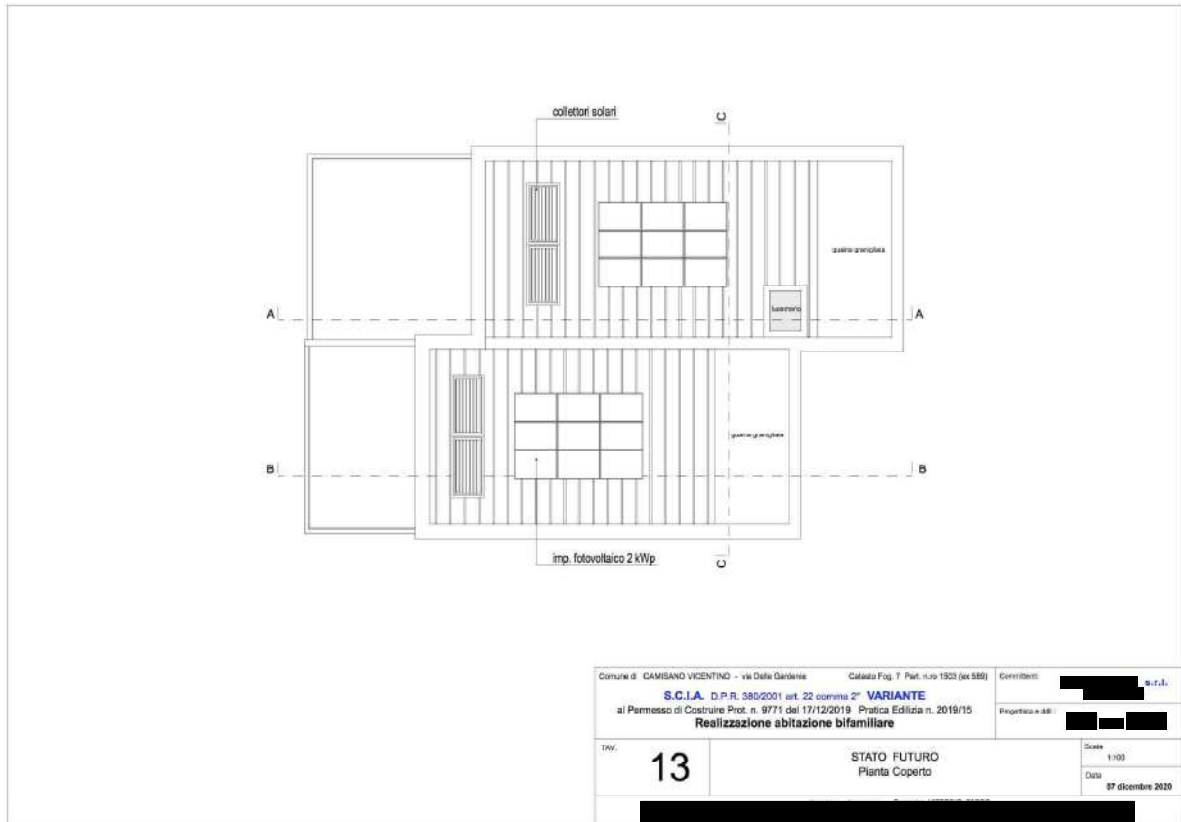




Figura 10. Stato approvato.

### 6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Secondo quanto precisato al paragrafo precedente l'immobile risulta regolare dal punto di vista edilizio urbanistico.

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 Camisano Vicentino, è presente il Piano degli Interventi vigente. Secondo gli elaborati di piano l'edificio ricade in Zona C1/20 struttura insediativa residenziale. Per quanto concerne l'immobile in esame potrà essere soggetto a interventi di manutenzione straordinaria, ordinaria, ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso salvo reperimento degli standard.

La zona è inserita in area esondabile a pericolosità idraulica e idrogeologica moderata.

Si rimanda alla visione della documentazione allegata alla presente (allegato n. 6 alla presente), nonché al piano degli interventi e alle norme del Comune di Camisano Vicentino.

### 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 eventuali 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 Camisano Vicentino, 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 23/03/1992 rep. 63.093 del Notaio Dott. [REDACTED] di Vicenza, registrata a Vicenza il 07/08/1992 al n. 2.877, mod I, e trascritta a Vicenza il 19/08/1992 R.G. 12438 R.P. 8989. 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 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 Camisano Vicentino, foglio 7°, mappale 1503, sub. 1, categoria A/2, consistenza 8,5 vani, Via delle Gardenie, piano T-1, sub. 2, categoria C/6, consistenza 24 mq, via delle Gardenie, piano T, oltre ad altri beni non oggetto del presente lotto.

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 Camisano Vicentino, foglio 7°, mappale 1503, sub. 1, categoria A/2, consistenza 8,5 vani, Via delle Gardenie, piano T-1, sub. 2, categoria C/6, consistenza 24 mq, via delle Gardenie, piano T, oltre ad altri beni non oggetto del presente lotto.

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 Camisano Vicentino, foglio 7°, mappale 1503, sub. 1, categoria A/2, consistenza 8,5 vani, Via delle Gardenie, piano T-1, sub. 2, categoria C/6, consistenza 24 mq, via delle Gardenie, piano T, 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 Camisano Vicentino, foglio 7°, mappale 1503, sub. 1, categoria A/2, consistenza 8,5 vani, Via delle Gardenie, piano T-1, sub. 2, categoria C/6, consistenza 24 mq, via delle Gardenie, piano T, 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 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 non è inserita in contesto condominiale, trattasi di edificio bifamiliare indipendente cielo terra.

### **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'adeguata 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 edifici residenziali bifamiliari nell'area residenziale in cui è sito il bene in esame;
- le compravendite analizzate sono avvenute entro gli ultimi 24 mesi dalla stima;
- i comparabili presi in esame riguardano tutti edifici costruiti negli ultimi anni, quindi con caratteristiche di efficienza energetica ottime;
- nella zona in esame sono poche le compravendite avvenute negli ultimi due anni e relative a porzioni di edifici bifamiliari, per lo più hanno riguardato unità residenziali in appartamento.

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 oltre all'area strettamente pertinenziale.

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 mai stati utilizzati;
- 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 carenza di immobili simili in zona.

## 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% ( $\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$ ).

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:

**€ 295.000,00 (duecentonovantacinquemila/00 €), pari a 1.580,50 €/m<sup>2</sup>.**

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:            | € X.000 |
| - opere per la regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € X.000 |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:  | € X.000 |
| - 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:*

- a) *nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- b) *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- c) *nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- d) *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;*
- e) *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 10 % sul valore dei beni (inferiore al minimo del 15%), trattandosi di bene "nuovo" con unico vizio inerente le infiltrazioni sul garage.*

*Quindi l'eventuale prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 265.500,00 arrotondato ad € 266.000,00 (€ duecentosessantaseimila/00)."*

#### **11.4 Confronto con trasferimenti pregressi**

La ditta intestataria ha acquistato il terreno ad un importo di € 140.000,00, sul quale successivamente è stato costruito l'edificio bifamiliare.

#### **11.5 Giudizio di vendibilità'**

L'immobile ha una buona appetibilità, trattasi di immobile residenziale bifamiliare, in zona residenziale con area pertinenziale esterna di medie dimensioni appetibile sia per famiglie della zona che per famiglie da fuori.

L'immobile è in ottime condizioni trattandosi di immobile nuovo.

### **12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'**

La presente relazione prevede la vendita dell'intera proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione con autorimessa sita in Comune di Camisano Vicentino, 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. 3 della procedura di liquidazione giudiziale e ricomprende la sola abitazione con autorimessa sita in Comune di Camisano Vicentino ed identificata catastalmente al N.C.E.U., foglio 10° mappale 1503 subb. 1 e 2. Sono inoltre presenti il lotto n. 2 per immobili siti in Comune di Pozzoleone ed il lotto n. 1 per immobili siti in Comune di Vicenza.

## 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 residenziale, porzione di edificio bifamiliare distribuito su due piani fuori terra, completo di area pertinenziale e completamente indipendente cielo/terra. L'immobile, oltre a essere dotato di area pertinenziale esterna con accessi carraio e pedonale indipendenti, al piano terra si sviluppa con un'ampia zona giorno, un servizio igienico/lavanderia, un ripostiglio ricavato nel sottoscala ed un'autorimessa, mentre al piano primo sono presenti tre camere, di cui una con bagno, un bagno, un ripostiglio e due ampi terrazzi.
- L'edificio sorge in via delle Gardenie nel Comune di Camisano Vicentino, a circa 750 metri a nord rispetto al centro del Comune.
- L'edificio è stato costruito nel 2020.
- Le condizioni dell'immobile sono ottime.
- L'edificio non è mai stato abitato.
- L'immobile è attualmente libero.
- 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 € 295.000,00.

Valore di stima corretto € 266.000,00.

Marostica, li 24/07/2024

Il Tecnico Incaricato  
Simone  
Bucco  
29.07.2024  
10:17:00  
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 della comparazione
8. Visura camerale
9. Attestato di Prestazione Energetica