



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

PROCEDURA N. 82/2023 RG

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott. Giuseppe Limitone**

Soggetto in liquidazione: **Polo S.r.l.**

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Strada Padana Verso Verona, 279
Dati Catastali: NCEU, foglio 52°, p.lla 18, subb. 52 e 53 (A/10),
78, 79 e 135 (C/6)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Bucco Simone** - Via Montello, 44 Marostica (VI)

Mail: simone@simonebuccogeometra.eu – tel: 0424/472076

Curatore: **Dott. Dario Corradin**

SOMMARIO

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	5
2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	5
2.2 Diritto sottoposto a procedura e identificazione catastale beni.....	5
2.3 Confini N-E-S-O	6
2.4 Descrizione dettagliata dei beni	6
2.5 Certificazione energetica.....	12
3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	12
3.1 Possesso.....	12
3.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	12
4. ASPETTI CATASTALI.....	13
4.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	13
4.2 Intestatari catastali storici.....	14
4.3 Osservazioni rispetto ai dati della trascrizione della sentenza	14
4.4 Giudizio di conformità catastale	14
5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	18
5.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	18
6. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	18
6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	18
6.2 Abusi/difformità riscontrati.....	18
6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	21
6.4 Perimetro del “mandato”	21
7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	22
7.1 Oneri e vincoli.....	22
7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 13/11/2024)	23
7.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	24
8. SUOLO DEMANIALE.....	24
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	29
13.1	Dati e residenza del debitore esecutato	29
13.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	29
14.	LOTTI	29
15.	OSSERVAZIONI FINALI.....	29
16.	ELENCO ALLEGATI	31

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 11/01/2024 il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGeGL/2023/5 TEGoVA, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 20087, con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, veniva nominato Esperto nella presente procedura, dal Dott. Corradin Dario, in qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale.

In data 12/02/2024, procedevo con alcune richieste al Comune di Vicenza circa degli immobili catastalmente esistenti ed in proprietà del soggetto sottoposto a liquidazione ma da una prima verifica sostituiti da una rotonda e da una pubblica via.

In data 06/05/2024, dopo diversi tentativi, procedevo alla ricerca delle chiavi per l'accesso ai beni oggetto della presente e chiedevo all'amministratore di condominio oltre ad eventuali chiavi, la documentazione relativa alle spese condominiali.

In data 06/05/2024, chiedevo informazioni all'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza, essendo che i beni erano stati oggetto di una precedente procedura di Esecuzione Immobiliare.

In data 08/05/2024 contattavo il C.T.U. della procedura esecutiva per l'accesso agli atti, senza però ottenere la documentazione completa.

In data 24/06/2024, previa consegna da parte di IVG delle chiavi delle unità in esame, alla Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Vicenza, inoltravo richiesta di ottenimento delle chiavi stesse, così da procedere all'accesso ai beni.

In data 02/07/2024 depositavo richiesta di ritiro chiavi, ritirate in data 10/07/2024, data in cui esperivo anche sopralluogo presso i beni di cui alla presente.

In data 10/07/2024 esperivo sopralluogo presso i beni in esame verificando che le chiavi depositate in cancelleria non aprivano le porte.

In data 11/07/2024 inoltravo comunicazione al Dott. Corradin circa la necessità di procedere con accesso forzoso agli immobili.

In data 05/08/2024 inoltravo richiesta di accesso agli atti al Comune di Vicenza.

In data 09/08/2024 perveniva autorizzazione all'accesso forzoso,

In data 10/09/2024, procedevo ad inoltrare le opportune comunicazioni alla forza pubblica per l'accesso forzoso alle unità, fissando l'accesso per il successivo 26/09/2024.

In data 26/09/2024, coadiuvato da un fabbro accedevo alle unità oggetto della presente in modo forzoso con sostituzione delle serrature, durante lo stesso esequivo rilievo di massima delle stesse, documentazione fotografica e reperivo alcune informazioni necessarie alla presente.

In data 08/10/2024 esequivo accesso agli atti presso il Comune di Vicenza.

Nei giorni successivi esequivo 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

La presente procedura riguarda due uffici con tre posti auto, posti all'interno di un condominio di ampie dimensioni sito in Comune di Vicenza in Strada Padana verso Verona n. 279, ovvero nella zona di Vicenza Ovest, a circa 5 Km ad ovest rispetto il centro di Vicenza.

Le unità, poste al piano secondo, ad uso ufficio sono costituite da un disimpegno comune due vani ufficio e due servizi igienici, rispettivamente uno per unità. Le autorimesse sono poste al piano interrato e sono ciascuna per un solo autoveicolo.

Il condominio è dotato anche di parcheggi esterni, ed è posto sul lato sud della strada, a ridosso della zona produttiva, mentre sul lato nord si estende la zona residenziale. Il complesso è sito quasi ai confini con il Comune di Altavilla Vicentina.

Lo stabile è stato costruito tra la fine degli anni '80 e la prima metà degli anni '90.

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 ed alla loro corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Vicenza, N.C.E.U., **foglio 52° mappale 18 sub. 52**, categoria A/10. I dati indicati corrispondono.
- Comune di Vicenza, N.C.E.U., **foglio 52° mappale 18 sub. 53**, categoria A/10. I dati indicati corrispondono.
- Comune di Vicenza, N.C.E.U., **foglio 52° mappale 18 sub. 78**, categoria C/6. I dati indicati corrispondono.
- Comune di Vicenza, N.C.E.U., **foglio 52° mappale 18 sub. 79**, categoria C/6. I dati indicati corrispondono.
- Comune di Vicenza, N.C.E.U., **foglio 52° mappale 18 sub. 135**, categoria C/6. I dati indicati corrispondono.

Preso cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione dell'immobile e delle unità, della situazione catastale e valutata la commerciabilità delle stesse, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che i beni debbano essere venduti in un unico lotto.

Lotto Unico:

trattasi di due unità a destinazione d'uso ufficio con disimpegno in comune, entrambe dotate di un vano ad uso ufficio ed un servizio igienico completo di anti w.c. e site al piano secondo di un grande condominio a destinazione d'uso commerciale/direzionale. Al piano interrato sono presenti tre autorimesse ospitanti ciascuna un solo autoveicolo due delle quali hanno accesso da uno scivolo di accesso carraio ed una dal secondo scivolo. Il condominio è dotato di impianto di ascensore comune.

Allo stato attuale le unità sono libere e le chiavi detenute dal liquidatore a seguito di sostituzione della serratura.

L'edificio è stato costruito tra la fine degli anni '80 e la prima metà degli anni '90. Sorge in Comune di Vicenza, Padana verso Verona n. 279, nella zona ovest del Comune, a circa 5 Km dal centro città.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Vicenza, foglio 52° mappale 18 subb. 52, 53, 78, 79 e 135.

2.3 Confini N-E-S-O

L'unità di cui al sub. 52 confina a nord con l'unità di cui al sub. 53 (stesso lotto) e con il disimpegno comune sub. 2, ad est con il vano scala comune sub. 1, a sud in parte con l'esterno ed in parte con il sub. 60 (altra unità) e ad ovest con altre unità subb. 59 e 58, salvo più precisi.

L'unità di cui al sub. 53 confina a nord in parte con l'esterno ed in parte con l'unità di cui al sub. 54, ad est con il disimpegno comune sub. 2, a sud l'unità di cui al sub. 52 (stesso lotto) ad ovest con altre unità subb. 59 e 58, salvo più precisi.

L'unità di cui al sub. 78 confina a nord con l'area di manovra comune sub. 1, ad est con l'unità di cui al sub. 77, a sud con l'esterno e ad ovest con l'unità di cui al sub. 79 (stesso lotto), salvo più precisi.

L'unità di cui al sub. 79 confina a nord con l'area di manovra comune sub. 1, ad est con l'unità di cui al sub. 78 (stesso lotto), a sud con l'esterno e ad ovest con l'unità di cui al sub. 80, salvo più precisi.

L'unità di cui al sub. 135 confina a nord e ad est con l'area di manovra comune sub. 1, a sud con l'unità di cui al sub. 134 e ad ovest con l'esterno, salvo più precisi.

Il mappale 18 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 62, 386, con la pubblica via e con i mappali 19, 363 e 138, salvo più precisi.

2.4 Descrizione dettagliata dei beni

Servizi.

L'edificio è posto nella zona ovest della città di Vicenza, a circa 5 km da centro, in area produttiva vicino alla ferrovia.

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 linee urbana ed extra urbana che conducono 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 ovest dell'autostrada A4 Milano Venezia.

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 tre piani fuori terra, con scoperto comune lasciato a parcheggio/area di manovra.

Il condominio è dotato di tre differenti vani scala che danno accesso a diverse unità e gli accessi avvengono dal lato nord, ovvero dalla zona antistante la pubblica Strada Statale.

Nel complesso lo stabile ha una forma pressoché rettangolare con corpi sfalsati tra loro e lato lungo in direzione est-ovest, ovvero lungo la direttrice della strada.

Le unità ad uso ufficio hanno affaccio rispettivamente una a nord ed una a sud, con ampie finestrate a nastro.

La panoramicità è tipica delle zone produttive, della zona ovest di Vicenza, l'ufficio esposto a nord ha la visuale sulla zona residenziale e sulla zona montana, mentre quella a sud verso la ferrovia.

I vani ufficio sono dotati di forometrie che consentono l'apporto di luce ed aria in modo diretto, mentre i servizi igienici sono ciechi.

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 discrete.

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 e cemento armato precompresso, 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 parte in c.a.p. ed in parte 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 gres porcellanato con battiscopa in gres; le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile.

Le porte interne sono in legno tamburato. Attualmente la porta di accesso al vano che da poi acceso anche alla seconda unità immobiliare è del tipo blindato.

I serramenti esterni sono in alluminio completi di vetrocamera, senza sistemi oscuranti esterni.

Il vano scala comune ha pavimentazione e rivestimento della scala in gres con relativo battiscopa. Le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile.

Le aree esterne sono per lo più adibite a parcheggio ed area di manovra con poco verde non manutentato.

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.

L'immobile è sprovvisto di caldaia.

L'edificio è dotato di ascensore condominiale comune che versa in sufficienti condizioni di manutenzione.

Descrizione dettagliata.

L'edificio in cui è sita l'unità oggetto della presente, come già detto è uno stabile condominiale a scalare, sviluppato per lo più su tre piani fuori terra ed un piano interrato, con cortile estremo adibito a parcheggio, area manovra, verde.

I prospetti sono semplici, tipici dell'epoca di costruzione e della destinazione d'uso, con tetto piano in parte non praticabile ed in parte ad uso terrazzi. Le forometrie sono inserite in modo armonioso allineate tra i piani caratterizzate da porzioni di facciata continua.

L'ingresso principale pedonale delle unità in esame avviene dal vano scala posto più ad est ed è evidenziato da un'ampia vetrata.

L'unità in questione è sita al piano secondo dell'ala est, ma con affacci verso nord sulla pubblica via e verso sud su tetto piano.

L'accesso all'unità avviene dal corridoio comune alle due unità il quale si affaccia su altro corridoio condominiale.

Le due unità si equivalgono e sono entrambe composte da un vano ad uso ufficio ed un bagno completo di anti bagno.

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. 3 alla presente).

Anno: 2015 - Ortofoto



BCCSMN73C20E370N - b8c982f4-85a6-4785-8691-434eb460e13d
Questo documento NON ha valore legale.

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.



CONO VISUALE N° 1

IMMAGINE ESISTENTE CON FOTOCAMERA LUBINALE E RIPRODOTTE CON STAMPANTE LASER



CONO VISUALE N° 3

IMMAGINE ESISTENTE CON FOTOCAMERA LUBINALE E RIPRODOTTE CON STAMPANTE LASER



CONO VISUALE N° 2



CONO VISUALE N° 4



CONO VISUALE N° 5



CONO VISUALE N° 6



CONO VISUALE N° 8

IMMAGINE ESISTENTE CON FOTOCAMERA LUBINALE E RIPRODOTTE CON STAMPANTE LASER



CONO VISUALE N° 11



CONO VISUALE N° 13

IMMAGINE ESISTENTE CON FOTOCAMERA LUBINALE E RIPRODOTTE CON STAMPANTE LASER



CONO VISUALE N° 7



CONO VISUALE N° 12



CONO VISUALE N° 9



CONO VISUALE N° 10



CONO VISUALE N° 14



CONO VISUALE N° 15

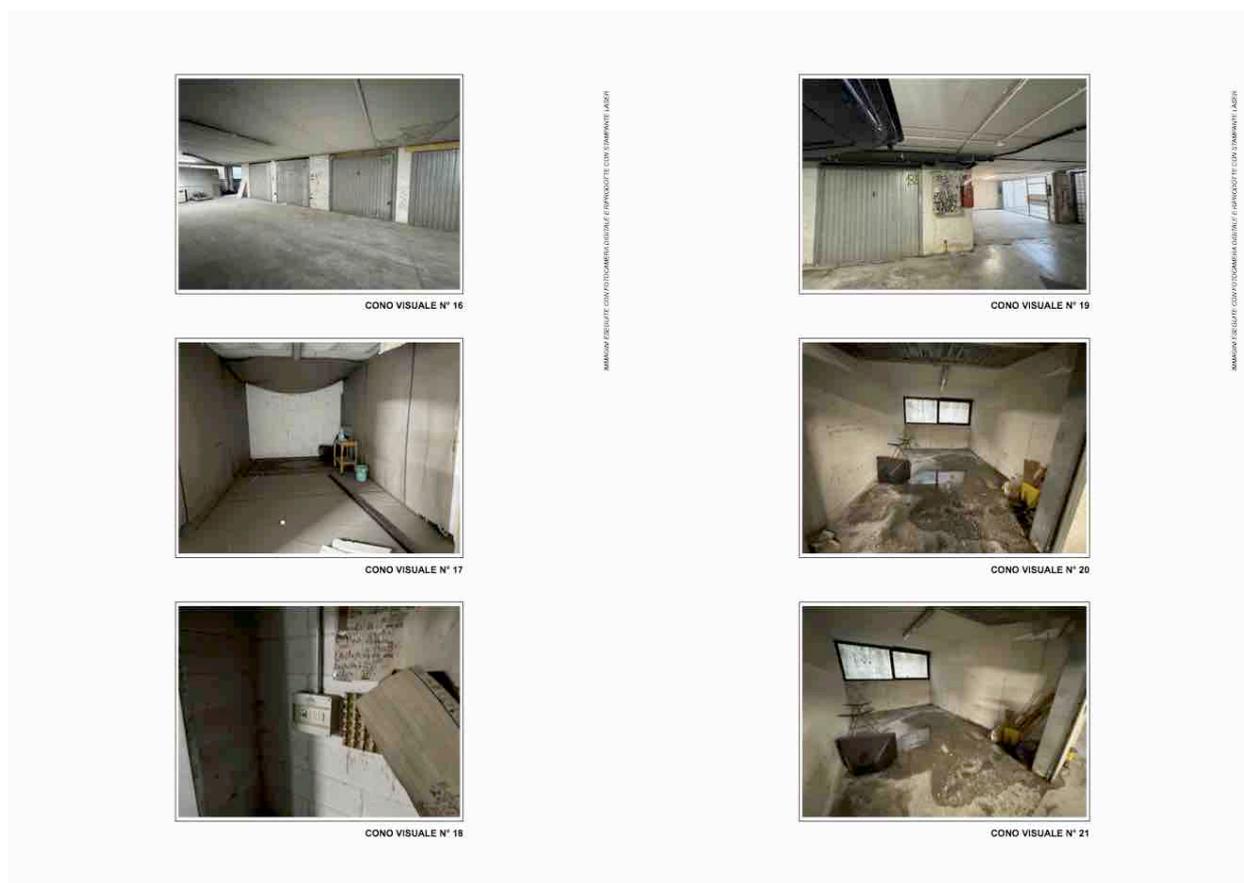


Figura 4. Foto immobili.

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. Va precisato che le unità sono prive di caldaia.

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

3.1 Possesso

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 13/11/2024 le unità di cui alla presente sono in proprietà per la quota di 1/1 a Polo S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. 00298150244 e risultano in suo possesso. Durante il sopralluogo è risultato che le unità non sono attualmente utilizzate. Le chiavi sono in possesso al curatore della Liquidazione in quanto è stato eseguito accesso forzoso. Si precisa che con tutta probabilità, le stesse erano utilizzate come abitazioni e non con destinazione direzionale.

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

L'immobile è attualmente inutilizzato ed al suo interno sono presenti dei mobili e suppellettili varie. Come sopra precisato le chiavi sono nella disponibilità del liquidatore.

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 52° **mappale 18, subalterno 52**, categoria A/10, classe 3, consistenza 2 vani, rendita € 531,95, superficie catastale totale 39 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 39 mq, Strada Padana Verso Verona, piano 2.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dalla costituzione del 12/02/1992; successivamente sono intervenute solo variazioni che non hanno comportato la modifica dei dati identificativi catastali dei beni.

Il mappale 18 quale ente urbano di 10.910 mq deriva da una variazione per allineamento mappe del 05/04/2011, in precedenza era presente il mappale 18 quale terreno, fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1975.

- Comune di Vicenza N.C.E.U., foglio 52° **mappale 18, subalterno 53**, categoria A/10, classe 3, consistenza 2 vani, rendita € 531,95, superficie catastale totale 44 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 44 mq, Strada Padana Verso Verona, piano 2.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dalla costituzione del 12/02/1992; successivamente sono intervenute solo variazioni che non hanno comportato la modifica dei dati identificativi catastali dei beni.

Il mappale 18 quale ente urbano di 10.910 mq deriva da una variazione per allineamento mappe del 05/04/2011, in precedenza era presente il mappale 18 quale terreno, fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1975.

- Comune di Vicenza N.C.E.U., foglio 52° **mappale 18, subalterno 78**, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita € 56,19, superficie catastale totale 16 mq, Strada Padana Verso Verona, piano S1.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dalla costituzione del 12/02/1992; successivamente sono intervenute solo variazioni che non hanno comportato la modifica dei dati identificativi catastali dei beni.

Il mappale 18 quale ente urbano di 10.910 mq deriva da una variazione per allineamento mappe del 05/04/2011, in precedenza era presente il mappale 18 quale terreno, fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1975.

- Comune di Vicenza N.C.E.U., foglio 52° **mappale 18, subalterno 79**, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita € 56,19, superficie catastale totale 16 mq, Strada Padana Verso Verona, piano S1.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dalla costituzione del 12/02/1992; successivamente sono intervenute solo variazioni che non hanno comportato la modifica dei dati identificativi catastali dei beni.

Il mappale 18 quale ente urbano di 10.910 mq deriva da una variazione per allineamento mappe del 05/04/2011, in precedenza era presente il mappale 18 quale terreno, fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1975.

- Comune di Vicenza N.C.E.U., foglio 52° **mappale 18, subalterno 135**, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita € 52,68, superficie catastale totale 15 mq, Strada Padana Verso Verona, piano S1.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dalla costituzione del 12/02/1992; successivamente sono intervenute solo variazioni che non hanno comportato la modifica dei dati identificativi catastali dei beni.

Il mappale 18 quale ente urbano di 10.910 mq deriva da una variazione per allineamento mappe del 05/04/2011, in precedenza era presente il mappale 18 quale terreno, fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1975.

4.2 Intestatari catastali storici

Le unità oggetto della presente e di cui ai subb. 52, 53, 78 e 79, prima della attuale intestazione, era intestata catastalmente a:

- Multicenter S.r.l. con sede in Verona dalla costituzione al 30/09/1992
- Immobiliare Park S.r.l. con sede in Schio (VI), C.F. 02208310249 dal 30/09/1992 al 28/03/2003
- F.G. Group s.r.l. con sede a Vicenza, C.F. 03018350243 dal 28/03/2003 al 01/04/2004
- Polo s.r.l. con sede a Vicenza, C.F. 00298150244 dal 01/04/2004 ad oggi.

L'unità di cui al sub. 135 prima della attuale intestazione, era intestata catastalmente a:

- Multicenter S.r.l. con sede in Verona dalla costituzione al 03/02/1994
- Riam Ascensori S.r.l. con sede in Verona, C.F. 01630170239 dal 03/02/1994 al 03/02/1994
- Carron Cav. Angelo S.a.s. con sede a San Zenone degli Ezzelini (TV), C.F. 01835800267 dal 03/02/1994 al 14/06/2001
- Belvedere s.r.l. con sede a Vicenza, C.F. 02791170240 dal 14/06/2001 al 01/04/2004
- Polo s.r.l. con sede a Vicenza, C.F. 00298150244 dal 01/04/2004 ad oggi.

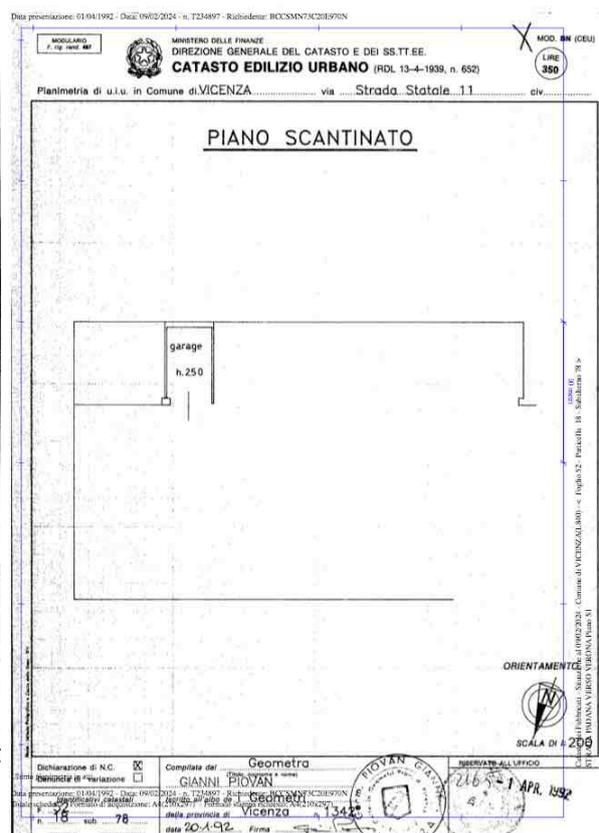
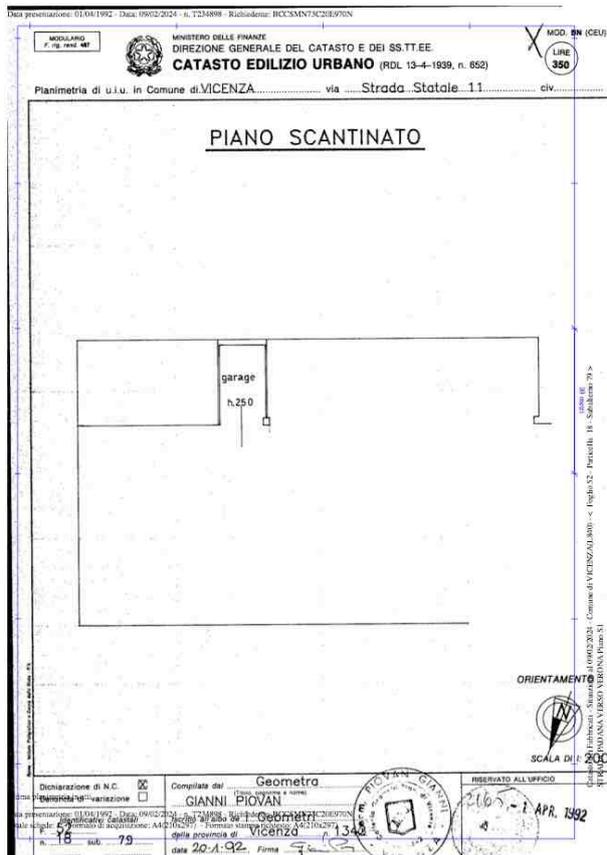
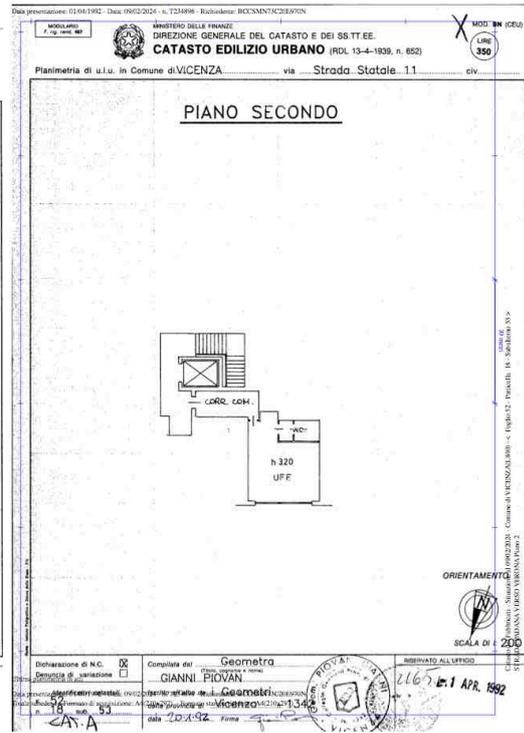
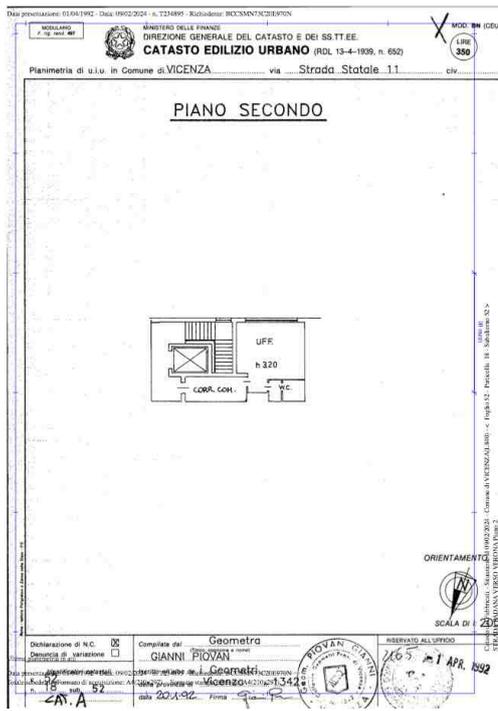
4.3 Osservazioni rispetto ai dati della trascrizione della sentenza

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, si tratta di variazioni lievi.

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 € 1.500,00.



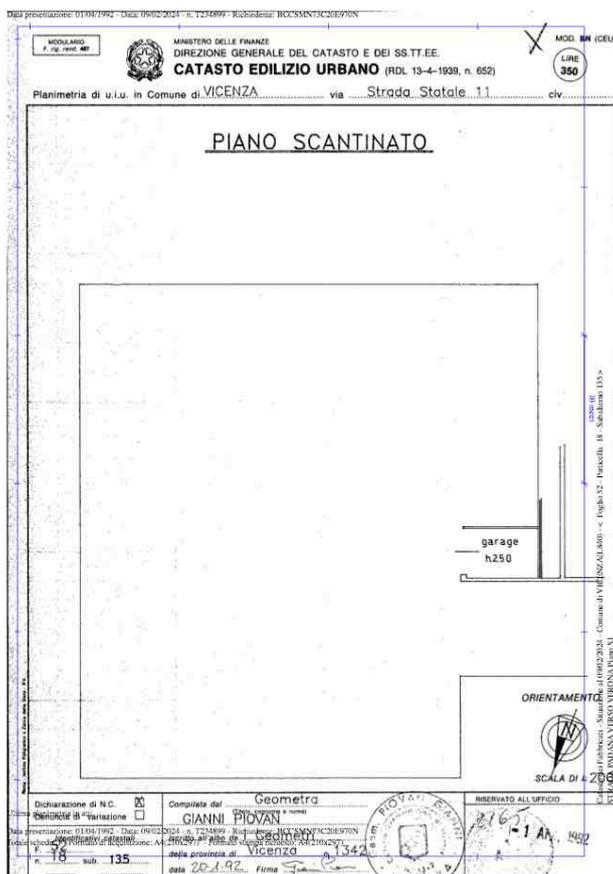


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

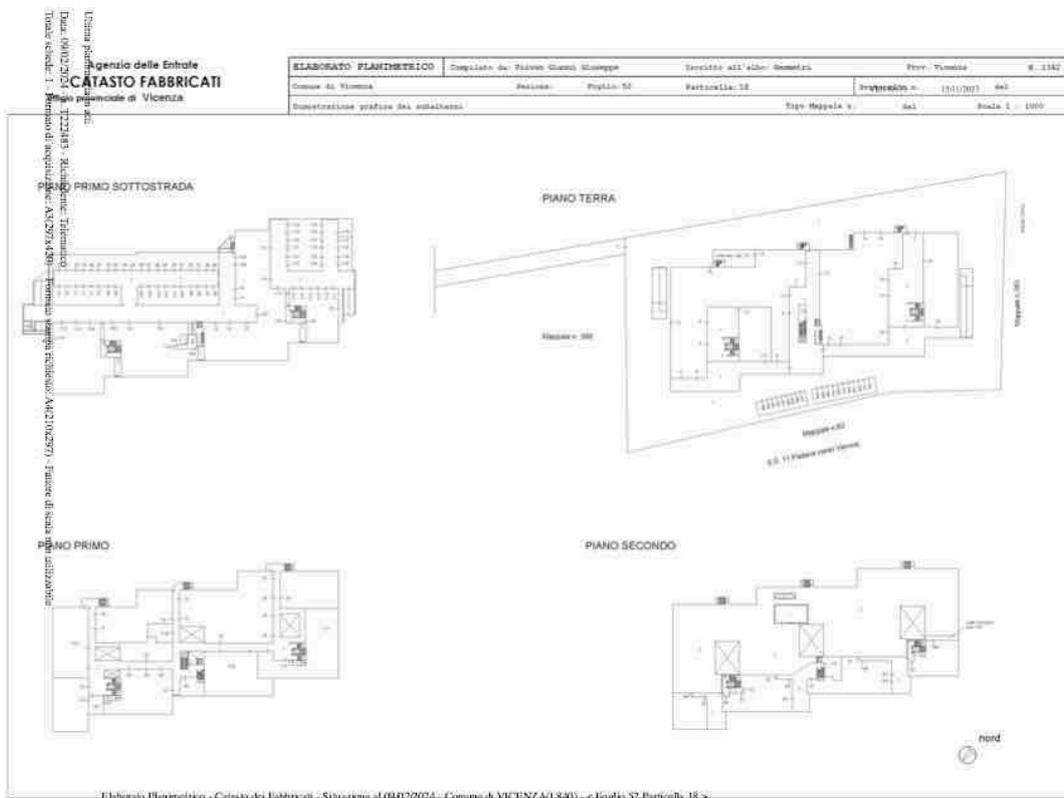


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

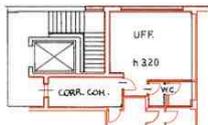


Figura 7. Estratto mappa catastale

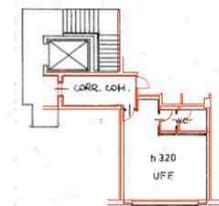
**SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE
E PLANIMETRIE CATASTALI**



PIANTA PIANO SECONDO - SUB. 52
Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO - SUB. 53
Scala 1:200



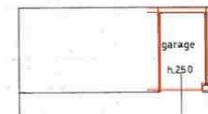
**SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE
E PLANIMETRIE CATASTALI**



PIANTA PIANO INTERRATO - SUB. 78
Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO - SUB. 79
Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO - SUB. 135
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 permuta rep. 93.034 del 01/04/2004, del Notaio Dott. Giuseppe Novello di Vicenza, trascritto a Vicenza il 29/04/2004 R.G. 10677 R.P. 6965 con il quale F.G. Group S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. 03018350243 permutava i beni in esame (mappale 18 subb. 52, 53, 78 e 79) con Polo S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. 00298150244.
- Atto di compravendita rep. 93.037 del 01/04/2004, del Notaio Dott. Giuseppe Novello di Vicenza, trascritto a Vicenza il 09/04/2004 R.G. 9131 R.P. 5865 con il quale Belvedere S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. 02791170240 vendeva i beni in esame (mappale 18 sub. 135) con Polo S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. 00298150244.

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. 19432, P.G. 919/89 del 06/11/1989 rilasciata a Multicenter Srl per nuova costruzione ad uso commerciale produttivo.
- Concessione Edilizia UT n. 24396, P.G. 919/89 del 09/12/1993 rilasciata a Multicenter Srl per nuova costruzione.
- Concessione Edilizia UT n. 19432, P.G. 919/89 del 28/07/1992 rilasciata a Multicenter Srl per I variante in corso d'opera per costruzione di edificio commerciale direzionale.
- Concessione Edilizia UT n. 19432, P.G. 919/89 del 27/08/1992 rilasciata a Multicenter Srl per II variante in corso d'opera per costruzione di edificio commerciale direzionale.
- Certificato di Agibilità UT n. 19432, P.G. 819/89 del 27/08/1992 rilasciata a Multicenter Srl per edificio a destinazione commerciale e direzionale ad esclusione dell'alloggio al piano secondo.
- Certificato di Agibilità UT n. 24396, P.G. 919/89 del 13/01/1994 rilasciata a Multicenter Srl per edificio a destinazione commerciale e direzionale.

6.2 Abusi/diformità riscontrati

L'accertamento di conformità viene eseguito limitatamente alle 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).

Dalla sovrapposizione, si evince che vi sono delle lievi differenze sulla sagoma in diminuzione rispetto al progetto approvato e comunque rientranti nelle tolleranze previste dalla normativa vigente. Non vi sono differenze sostanziali.

SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE E PROGETTO APPROVATO



PIANTA PIANO SECONDO
Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO
Scala 1:200

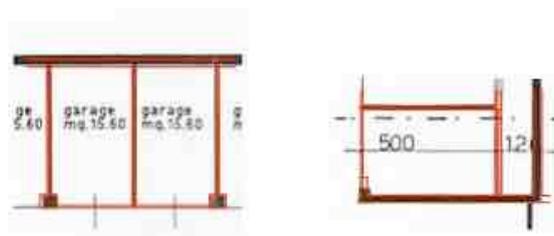


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

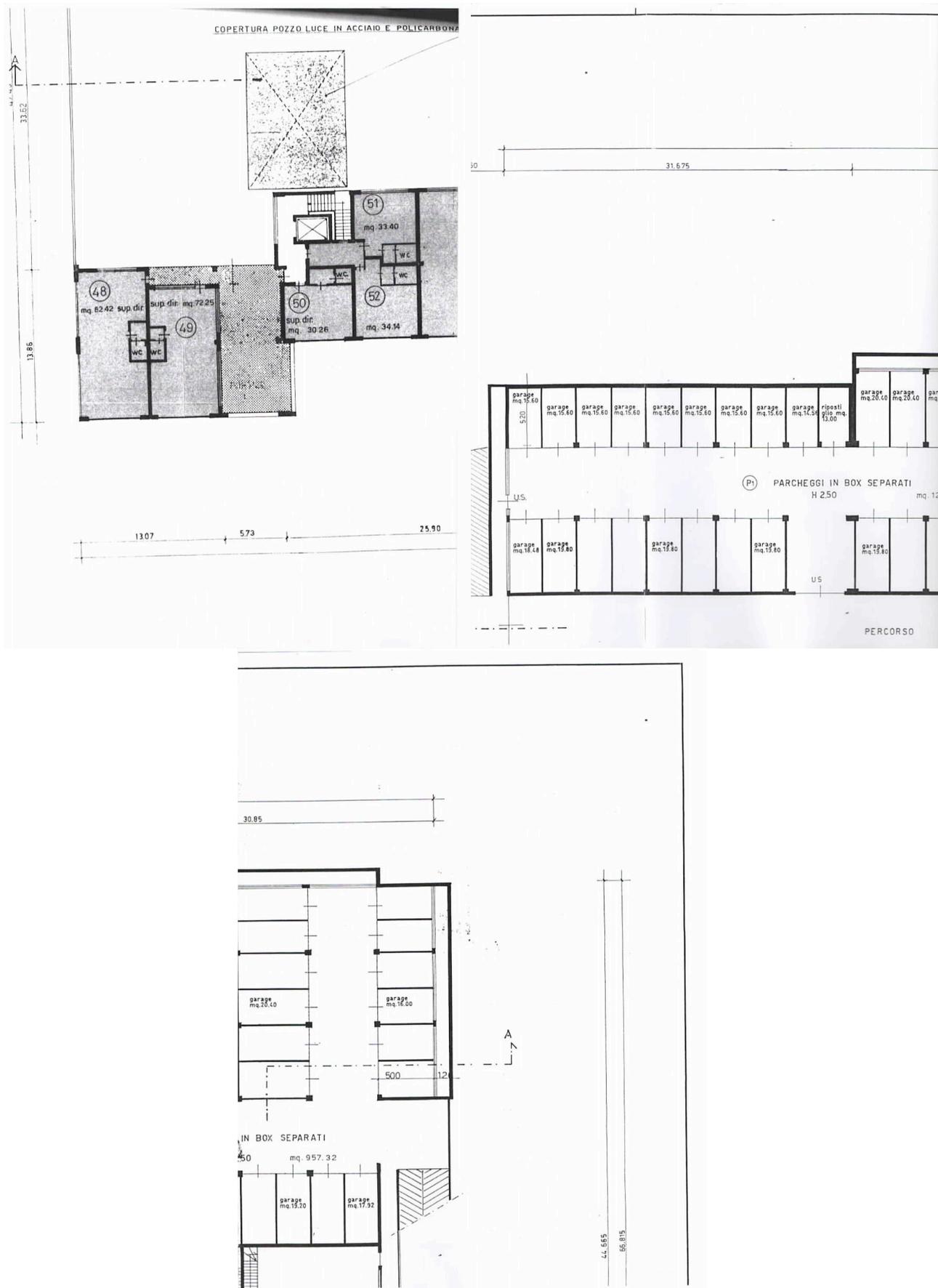


Figura 10. Stato approvato.

6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Secondo quanto precisato al paragrafo precedente l'immobile risulta non regolare dal punto di vista edilizio urbanistico se pur regolarizzabile. La mancata regolarità si riferisce per lo più ad alcune differenze interne e a delle lievi differenze rientranti nelle tolleranze previste dalla normativa vigente in materia.

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 unità inserite in un condominio non è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica, sono però stati eseguiti accertamenti urbanistici da cui risulta che secondo il Piano degli Interventi vigente del Comune di Vicenza, l'edificio ricade in zona D4, ovvero zona di insediamenti economici produttivi esistenti e di completamento. Dal punto di vista dei vincoli, ricade invece all'interno del corridoio della linea ferroviaria Alta Velocità, sottoposto a pericolosità idraulica moderata, e con vincolo sismico. Per quanto concerne il vincolo della linea ferroviaria, al fine della salvaguardia alla realizzazione dell'opera, le opere rilasciate a Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo sono subordinate ad un parere preventivo dell'ente.

Si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 6 alla presente ed alle norme del Piano urbanistico del Comune di Vicenza.

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/difformità 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 si fa menzione:

- della trascrizione per servitù di fognatura in data 19 aprile 1995 al n. 5855 R.G. 4244 R.P. a seguito di atto di donazione e costituzione servitù in data 7 aprile 1995 rep. 71020 del Notaio Dott. Bertuzzo di Vicenza.
- della trascrizione in data 10/05/1994 R.G. 6679 R.P. 4762 a seguito di atto di convenzione a favore del Comune di Vicenza relativa alle aree a parcheggio e ai percorsi veicolari del fabbricato condominiale di cui al mappale 18, stipulata in data 14/04/1994 rep. 62118 del Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza, registrata a Vicenza il 20/04/1994 al n. 1219 atti privati.
- della servitù di elettrodotto interrato e di passaggio a favore di ENEL per la cabina elettrica, costituita con atto in data 16/06/1992 e 18/09/1992 rep. 51408 e 52.964 del Notaio Dott. Dianese di Vicenza, trascritta in data 23/10/1992 R.G. 14568 R.P. 10432 e registrata a Vicenza il 06/10/1992 al n. 1868 atti privati.

Non si evidenziano ulteriori vincoli.

7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 13/11/2024)

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione fornitami, ha eseguito ulteriori verifiche aggiornate a tutto il 13/11/2024 (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 04/07/2008 R.G. 13977 R.P. 3216

Favore: Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova, C.F. 02691680280.

Contro: Polo S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. 00298150244.

Per: atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova, rep. 6620/2008 del 28/06/2008, per un importo capitale di € 1.020.619,03 ed un importo totale di € 1.350.000,00.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Vicenza, foglio 52°, mappale 18, sub. 135, categoria C/6, consistenza 15 mq, Strada Statale 11 Padana verso VR, sub. 52, categoria A/10, consistenza 2 vani, Strada Statale 11 Padana verso VR, sub. 53, categoria A/10, consistenza 2 vani, Strada Statale 11 Padana verso VR, sub. 78, categoria C/6, consistenza 16 mq, Strada Statale 11 Padana verso VR, sub. 79, categoria C/6, consistenza 16 mq, Strada Statale 11 Padana verso VR.

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 € 6.844,00 di imposta salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione.

Iscrizione in data 29/12/2010 R.G. 27420 R.P. 5896

Favore: Giacomelli Andrea, nato a Padova, il 17/08/1951, C.F. GCMNDR51M17G2240.

Contro: Polo S.r.l. in liquidazione, con sede in Vicenza, C.F. 00298150244.

Per: atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza, rep. 3567 del 13/10/2010, per un importo capitale di € 13.026,80 ed un importo totale di € 11.000,00.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Vicenza, foglio 52°, mappale 18, sub. 135, categoria C/6, consistenza 15 mq, S.S. 11 Padana verso VR, sub. 52, categoria A/10, consistenza 2 vani, S.S. 11 Padana verso VR, sub. 53, categoria A/10, consistenza 2 vani, S.S. 11 Padana verso VR, sub. 78, categoria C/6, consistenza 16 mq, S.S. 11 Padana verso VR, sub. 79, categoria C/6, consistenza 16 mq, S.S. 11 Padana verso VR.

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 27/01/2012 R.G. 2001 R.P. 1529

Favore: Banca Antonveneta S.p.a. con sede in Padova, C.F. 02691680280.

Contro: Polo S.r.l. in liquidazione, con sede in Vicenza, C.F. 00298150244.

Per: atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili degli ufficiali giudiziari di Vicenza, rep. 8136/2011 del 05/01/2012.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Vicenza, foglio 52°, mappale 18, sub. 52, categoria A/10, consistenza 2 vani, Strada Statale 11 Padana verso VR, sub. 53, categoria A/10, consistenza 2 vani, Strada Statale 11

Padana verso VR, sub. 78, categoria C/6, consistenza 16 mq, Strada Statale 11 Padana verso VR, sub. 79, categoria C/6, consistenza 16 mq, Strada Statale 11 Padana verso VR, sub. 135, categoria C/6, consistenza 15 mq, Strada Statale 11 Padana verso VR.

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 07/06/2012 R.G. 10152 R.P. 7565

Favore: Banca Popolare di Vicenza Scpa con sede in Vicenza, C.F. 00204010243.

Contro: Polo S.r.l. in liquidazione, con sede in Vicenza, C.F. 00298150244.

Per: atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Vicenza, rep. 1712/2012 del 21/03/2012.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Vicenza, foglio 52°, mappale 18, sub. 52, categoria A/10, consistenza 2 vani, S.S. 11 Padana, sub. 53, categoria A/10, consistenza 2 vani, S.S. 11 Padana, sub. 78, categoria C/6, consistenza 16 mq, S.S. 11 Padana, sub. 79, categoria C/6, consistenza 16 mq, S.S. 11 Padana.

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 02/02/2024 R.G. 2307 R.P. 1727

Favore: Massa dei Creditori della società Polo s.r.l.

Contro: Polo S.r.l. in liquidazione, con sede in Vicenza, C.F. 00298150244.

Per: Atto giudiziario, sentenza di apertura della liquidazione giudiziale el Tribunale di Vicenza rep. 163/2023 del 19/10/2023.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Vicenza, foglio 52°, mappale 18, sub. 52, categoria A/10, consistenza 2 vani, Strada Padana verso Verona, sub. 53, categoria A/10, consistenza 2 vani, Strada Padana verso Verona, sub. 78, categoria C/6, consistenza 16 mq, Strada Padana verso Verona, sub. 79, categoria C/6, consistenza 16 mq, Strada Padana verso Verona, sub. 135, categoria C/6, consistenza 15 mq, Strada Padana verso Verona.

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 04/07/2008 R.G. 13977 R.P. 3216
- Iscrizione in data 29/12/2010 R.G. 27420 R.P. 5896
- Trascrizione in data 27/01/2012 R.G. 2001 R.P. 1529
- Trascrizione in data 07/06/2012 R.G. 10152 R.P. 7565
- Trascrizione in data 02/02/2024 R.G. 2307 R.P. 1727

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 "Multicenter" amministrato da Avista Srl con amministratore Stefano Pasini con ufficio in Strada Casale 175 a Vicenza.

Dalla documentazione reperita, le spese medie fisse di gestione sono pari a circa 970,00 € annui, che comprendono assicurazioni, gestione corrente, manutenzione ordinaria, pulizia rete fognaria, pulizie aree comuni, manutenzione ascensore, manutenzione degli interrati e contattori condominiali.

Non sono state deliberate spese straordinarie.

Le spese insolute per l'unità in esame ammontano ad € 22.365,37 complessivi € 966,36 derivanti dall'esercizio 2023 ed € 997,30 per l'esercizio in corso, con un totale complessivo insoluto pari ad € 1.963,66 di spese di gestione ordinaria.

Non sono emersi procedimenti in corso a carico dell'unità in esame. L'amministratore condominiale ha riferito che parte del piazzale verrà occupato dai cantieri di TAV ed altresì che l'Ente Ferrovie dello Stato, chiede un canone di locazione ma che fino ad oggi sono stati eseguiti ricorsi e comunicazioni con i legali e non vi sono stati versamenti di tale canone.

Il condominio è dotato di ascensore condominiale, ma non sono stati fornite certificazioni.

L'amministratore mi riferisce che i millesimi di proprietà per il calcolo delle spese condominiali sono pari a 10,819 come indicato nella tabella di convocazione dell'assemblea.

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'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 uffici direzionali nel Comune di Vicenza ed in particolare nella zona oggetto della presente;
- 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 sono trovati due atti di compravendita di uffici siti all'interno del condomini in esame e due in un fabbricato a poca distanza. Delle due compravendite nel medesimo stabile solo una è ritenuta attendibile in quanto la seconda è stata eseguita per la copertura e chiusura di un'ipoteca quindi non trattasi di libera compravendita.
- 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.
- La compravendita dell'ufficio nel medesimo stabile di cui fanno parte le unità oggetto di stima, risulta avere un valore unitario notevolmente inferiore rispetto ai valori di mercato in quanto il condominio Multicenter di cui fanno parte le unità in esame ha subito negli anni una svalutazione dovuta alle condizioni di manutenzione generali. Negli ultimi anni il condominio sta subendo complessivamente una rivalutazione.
- 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 contengono mobilio dell'ultimo utilizzo;
- che le unità non sono state utilizzate per la loro destinazione d'uso;
- 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.

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:

€ 79.000,00 (settantanovemila/00 €), pari a 692,98 €/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:	€ 1.500,00
- opere per la regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 3.500,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 1.963,66
- 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 25 % sul valore dei beni.

*Quindi l'eventuale **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: € 52.286,34 arrotondato ad € 52.000,00 (€ cinquantaduemila/00)."*

11.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Gli immobili in esame sono stati acquisiti con atto di permuta e con atto di compravendita; l'atto di compravendita comprendeva anche altri beni e non vi è distinzione sui valori dei singoli immobili, lo stesso vale per l'atto di permuta.

11.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile ha una discreta appetibilità, trattasi di immobile in condominio non del tutto appetibile alle porte della città di Vicenza in un contesto produttivo.

L'immobile è in condizioni complessive discrete ed è in corso di rivalutazione.

12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

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

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 Polo S.r.l. in liquidazione ha sede in Via Borgo Berga n. 50 a Vicenza, C.F. 00298150244 e P.IVA 01286530249, costituita in data 13/03/1962 ed iscritta in data 28/03/1962 REA n. VI-82077. La ditta è stata cancellata in data 06/04/2023 ed è in corso procedimento di liquidazione giudiziale con curatore Dott. Dario Corradin.

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

I beni oggetto della presente sono venduti in un unico lotto. La procedura ha quindi un unico lotto con più immobili.

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 due unità a destinazione d'uso ufficio con disimpegno in comune, entrambe dotate di un vano ad uso ufficio ed un servizio igienico completo di anti w.c. e site al piano secondo di un grande condominio a destinazione d'uso commerciale/direzionale. Al piano interrato sono presenti tre autorimesse ospitanti ciascuna un solo autoveicolo due delle quali hanno accesso da uno scivolo di accesso carraio ed una dal secondo scivolo. Il condominio è dotato di impianto di ascensore comune.
- L'edificio è stato costruito tra la fine degli anni '80 e la prima metà degli anni '90. Sorge in Comune di Vicenza, Padana verso Verona n. 279, nella zona ovest del Comune, a circa 5 Km dal centro città.
- Le condizioni del complesso immobiliare sono discrete mentre delle unità sono sufficienti.
- Le unità sono attualmente libere, all'interno delle stesse è presente del mobilio, ma le chiavi sono nella disponibilità del liquidatore a seguito di sostituzione della serratura.
- Risultano difformità catastali ed edilizio urbanistiche per le quali vi è necessità di procedere con la regolarizzazione; trattasi comunque di lievi difformità.
- Non è presente impianto di riscaldamento.
- Il lotto ha una discreta 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 € 79.000,00.

Valore di stima corretto € 52.000,00.

Marostica, li 18/11/2024

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

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
10. Attestati di Prestazione Energetica dei beni