



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 09/2024
DITTA -----CON SEDE A LONIGO

ELABORATO PERITALE

AI SENSI DELL'ART. 173 BIS D. A. C.P.C., COME MODIFICATO PER EFFETTO DEL D.L. 83/2015

LOTTO N.01- AGG. OTTOBRE 2024



GIUDICE: DOTT. SILVIA SALTARELLI
CURATORE: DOTT. GIUSEPPE SPEROTTI

IDENTIFICAZIONE BENI: BENI IN LONIGO (VI), VIA BADEN PAWELL N. 36
CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 05
-P.LLA 1881, SUB. 01; CAT. D7;
-P.LLA 1881, SUB. 02, CAT. D7
PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/1

ESPERTO STIMATORE: **ARCH. MARCO DELLAI** - VIA NOVENTA VICENTINA N. 02 – 36100 VICENZA
marcodellai10@gmail.com - marco.dellai2@archiworldpec.it – TEL 3387156566

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Liquidazione Giudiziale n. 09/2024 DITTA ----- SRL

Giudice: Dott. Silvia Saltarelli.

Esperto stimatore: arch Marco Dellai

Eventuali comproprietari (pag. 6): no

Tipologia bene pignorato (pag. 6): Capannone artigianale con Alloggio custode

Ubicazione (pag. 6): Lonigo (VI) Via Lonigo, Via Baden Pawell n. 38

Dati catastali attuali dei beni (pag. 10):

-COMUNE DI LONIGO;

-FOGLIO N. 05;

-PARTICELLA N. 1818, SUB. 01; CAT. D7;

-PARTICELLA N. 1818 SUB. 02; CAT. D7;

-PROPRIETÀ 1000/1000: ----- S.R.L. CON SEDE A LONIGO; C.F.: -----

PART. 1818 SUB.01, CAT. D7: P.T.: MAGAZZINO MQ 251; DEPOSITO MQ 90; UFFICI MQ 60 – P.1°:
DEPOSITO MQ 39; SOPPALCO MQ 41;

PART. 1818 SUB.02, CAT. D7: P.1° UFFICIO ARTIGIANALE MQ 80

Stato di manutenzione (pag. 6): Buono

Situazione urbanist./ edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 13):

- relativamente all'unità immobiliare di cui al mapp. 1818 sub.01 il locale previsto nel progetto come **RIPOSTIGLIO** è stato trasformato nella realtà in un **BAGNO**;
- relativamente all'unità immobiliare di cui al mapp. 1818 su.02 (cat. A3 alloggio del custode) essa è stata oggetto da parte dell'AGENZIA DELLE ENTRATE IN DATA 15.05.2024 DI UNA MODIFICA D'UFFICIO DEL CLASSAMENTO CON PRATICA N. VI0102893, NOTIFICATO IL 05.06.2024, TRASFORMANDOLA IN D7 UFFICI-ARTIGIANALE (VEDI ALL. 13).

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 18): € 365.000,00

Valore di vendita forzata proposto (18): € 296.000,00

Valore debito:

Occupazione (pag. 10): Occupato dal proprietario

Titolo di occupazione (pag. 10): Proprietario

Oneri (pag. 15):

APE (pag. 10): Gli immobili sono dotati di APE

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 19): vedasi cap. 17. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 9.2; inoltre quanto segue.

Lotti (pag. 19): N.01

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. 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 pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, 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 e le aree scoperte i perimetri edifici e 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 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, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri in oggetto, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

N.B. – La scheda sintetica funge anche da indice, per cui va messa subito dopo la copertina della perizia e prima della perizia stessa.

N.N.B. - In caso di suddivisione in lotti va fatta una scheda sintetica per ogni lotto.

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI.....	6
3.2	IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI.....	6
3.3	CONFINI N-E-S-O	6
3.4	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI	6
3.5	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	10
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	10
4.1	POSSESSO	10
4.2	TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	10
5.	ASPETTI CATASTALI	10
5.1	VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI.....	10
5.2	INTESTATARI CATASTALI STORICI	12
5.3	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE	12
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	13
6.1	ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI	13
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	13
7.1	TITOLI URBANISTICI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ.....	13
7.2	ABUSI/DIFFORMITÀ RISCONTRATI	14
7.3	VERIFICA DELLA SANABILITÀ/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI.....	15
7.4	PERIMETRO DEL “MANDATO”.....	15
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	15
8.1	ONERI E VINCOLI.....	15
8.2	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (AL 21/05/2024)	16
8.3	ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	17
9.	SUOLO DEMANIALE.....	17
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	17
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	17

11.1	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI	17
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	17
12.1	METODO DI VALUTAZIONE	17
12.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	18
12.3	DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA	18
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	19
12.5	Giudizio di vendibilità'	19
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	19
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	19
14.1	DATI E RESIDENZA DEL DEBITORE ESECUTATO.....	19
14.2	STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	19
15.	LOTTI.....	19
16.	OSSERVAZIONI FINALI	19
17.	ELENCO ALLEGATI.....	20

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-Sopralluogo	24.02.2024
-documentazione catastale	01.03.2024
-Accesso Atti Comune	01.03.2024
-Documentazione autorizzativa	20.05.2024

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI

Trattasi di un capannone ad uso magazzino con uffici e terreno di pertinenza esclusivo.

L'immobile è situato nel comune di Lonigo, Via Baden Pawell n. 38, zona a destinazione industriale artigianale, dotata di tutti i sottoservizi, posta a sud del centro del comune.

3.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI

Gli immobili sono catastalmente individuati come segue:

-COMUNE DI LONIGO;

-FOGLIO N. 05;

-PARTICELLA N. 1818, SUB. 01; CAT. D7; RENDITA € 2.807,49;

-PARTICELLA N. 1818 SUB. 02; CAT. D7; CLASSE 1; VANI 3; SUP. CATAST, 81; RENDITA 154,94;

SI SOTTOLINEA CHE TALE UNITÀ IMMOBILIARE È STATA OGGETTO DI UNA VARIAZIONE DI CLASSAMENTO E DI RENDITA DA PARTE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE IN DATA 15.05.2024 CON PRATICA N. VI0102893 NOTIFICATA IL 05.06.2024 CON LA QUALE L'UFFICIO HA MODIFICATO L'ORIGINARIA CATEGORIA A3 (ABITAZIONE) IN D7 (VEDI ALL. 13).

-PROPRIETÀ 1000/1000: ----- S.R.L. CON SEDE A LONIGO; C.F.: -----

3.3 CONFINI N-E-S-O

FOGLIO N. 05; PARTICELLA N. 1818:

NORD: PARTICELLA N. 1879

EST: PARTICELLA 1873, 1872;

SUD: PARTICELLA 1561 (VIA BADEN PAWELL);

OVEST: PARTICELLA 1776

3.4 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

L'immobile in oggetto è costituito da un capannone prefabbricato in cemento, adiacente sul lato est con un altro edificio della stessa tipologia, costruito nel 2009. Esternamente vi è una corte esclusiva di circa mq. 730 completamente cementata. Esso è suddiviso in due unità immobiliari: una a destinazione artigianale e una a destinazione uffici-artigianale, sottolineando che la destinazione di quest'ultima unità è stata modificata d'ufficio dall'AGENZIA DELLE ENTRATE IN DATA 15.05.2024 CON PRATICA N. VI0102893 NOTIFICATA IN DATA 05.06.2024 (VEDI ALL. 13) in quanto essa era originariamente accatastata come abitazione:

a) L'unità artigianale si articola in:

-un ufficio con piccolo archivio della superficie commerciale di circa mq 60 e altezza ml 3. Su tale ufficio si trova una scala a chiocciola che porta a dei locali ad uso ufficio (*prima abitazione*) posti al piano primo;

-un locale deposito con due bagni e un ripostiglio, della superficie commerciale di circa mq 90 e altezza interna ml 3;

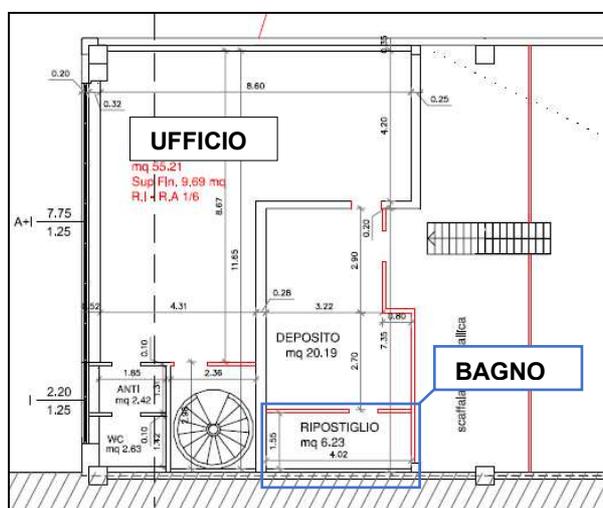
-un magazzino della superficie commerciale di circa mq 252 e altezza interna ml 6,60. All'interno di tale magazzino, si trova una rampa di scale che accede ad un soppalco della superficie commerciale di circa mq 40 e ad un altro locale deposito più un locale ripostiglio (trasformato in bagno), della superficie commerciale complessiva di circa mq 30. Questi ultimi due vani sono di fatto sono collegati con l'unità immobiliare uffici-artigianali, del piano primo.

Le finiture sono costituite da: pavimenti in cemento liscio e piastrelle nei bagni, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera negli uffici, porte interne in legno tinte, portone di accesso al magazzino del tipo sezionale in alluminio. Le pareti e i soffitti nella zona uffici sono intonacati e tinteggiati, mentre nel magazzino la finitura è quella tipica dei capannoni prefabbricati: pannelli e soffitti in cemento prefabbricato. Si sottolinea che nel magazzino sia le pareti che i soffitti sono ricoperti da una fuliggine nera dovuta ad un incendio di un generatore di corrente carrellabile (**VEDI RELAZIONE VV.FF. ALLEGATO 10**).

b) L'unità al piano primo, è accessibile da un vano scala la cui partenza è nell'ufficio del piano terra, descritto al punto precedente. Essa si articola in: un unico locale più un bagno con antibagno. La superficie commerciale è di circa mq 80 con altezza interna di ml 3,20. Si sottolinea che tale unità è di fatto collegata con un locale deposito e un locale ripostiglio (bagno) della superficie di circa mq 30,00, dell'unità artigianale sopra descritta.

Le finiture sono costituite da: pavimenti in laminato, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera, porte interne in legno tinte. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Tale unità immobiliare era censita catastalmente come ABITAZIONE regolarmente autorizzata con "SCIA -----17072023-1748 DEL 21.07.2023 CAMBIO D'USO SENZA OPERE DA UFFICIO AD ALLOGGIO CUSTODE" e come tale era stata accatastata. In data 15.05.2024 l'AGENZIA DELLE ENTRATE CON PRATICA N. VI0102893, NOTIFICATO IN DATA 05.06.2024, ha modificato d'ufficio il classamento trasformandola in D7 ARTIGIANALE-UFFICI. (VEDI ALL. 13).



Gli impianti sono costituiti da impianto elettrico, impianto di riscaldamento negli uffici e nell'appartamento, con split più pompa di calore.

Dal sopralluogo effettuato l'edificio risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, l'unica eccezione risulta all'interno del magazzino che ha le pareti e soffitti anneriti dalla fuliggine in conseguenza all'incendio che si è verificato

FIGURA 1. SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE.



FIGURA 2. ESTRATTO MAPPA CATASTALE.



FIGURA 3. PLANIMETRIA IMMOBILI.

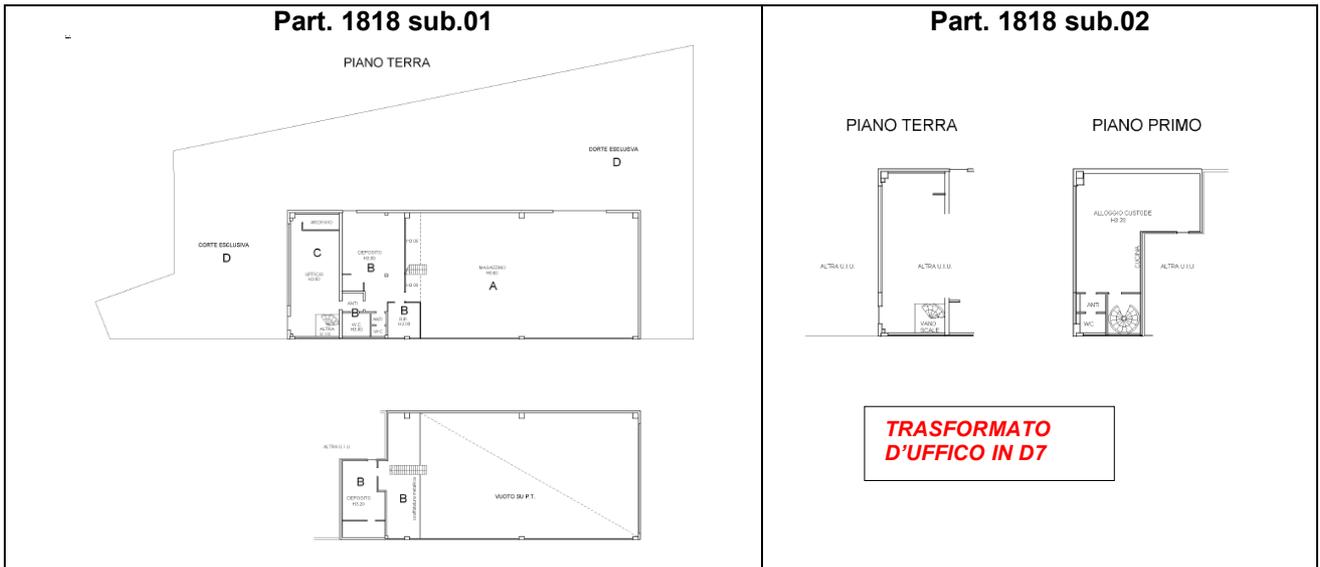


FIGURA 4. FOTO IMMOBILI.

VISTA OVEST



VISTA OVEST



VISTA SUD



VISTA UFFICI



SCALA DI ACCESSO AL P.1°.....



BAGNO PIANO TERRA



VISTA DEPOSITO



VISTA MAGAZZINO



VISTA MAGAZZINO



VISTA P.1.



DEPOSITO COLLEGATO



VISTA BAGNO



3.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

PARTICELLA N. 1818 SUB. 01, CAT. D7 CLASSE ENERGETICA **“C”**
PARTICELLA N. 1818 SUB. 02, CAT. D7 CLASSE ENERGETICA

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 POSSESSO

L'immobile è attualmente nel possesso della ditta -----con sede a Lonigo C.F.: -----
----- proprietaria dell'immobile

4.2 TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dalla ditta -----con sede a Lonigo C.F.: -----
----- proprietaria dell'immobile

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI

CATASTO FABBRICATI

FG 5 PARTICELLA 1818 SUB.01

- Costituzione del 30/07/2010 pratica n. vi0194929 in atti dal 30/07/2010 costituzione (n. 2926.1/2010
- Variazione nel classamento del 30/03/2011 pratica n. vi0159634 in atti dal 30/03/2011 variazione di classamento (n. 80776.1/2011);
- Variazione toponomastica del 12/12/2014 pratica n. vi0285584 in atti dal 12/12/2014 variazione di toponomastica (n. 172401.1/2014)
- Variazione del 07/09/2023 pratica n. vi0121501 in atti dal 07/09/2023 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 121501.1/2023)

FG 5 PARTICELLA 1818 SUB.02

- Costituzione del 30/07/2010 pratica n. vi0194929 in atti dal 30/07/2010 costituzione (n.2926.1/2010) il bene era censito alla Part. 1818 cat. D7
- Variazione nel classamento del 30/03/2011 pratica n. vi0159634 in atti dal 30/03/2011 variazione di classamento (n. 80776.1/2011);
- Variazione toponomastica del 12/12/2014 pratica n. vi0285584 in atti dal 12/12/2014 variazione di toponomastica (n. 172401.1/2014)
- Variazione del 07/09/2023 pratica n. VI0121501 in atti dal 07/09/2023 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 121501.1/2023) viene creato la part. 1818 sub.02.
- Variazione di classamento d'ufficio del 15/05/2024 Pratica n. VI0102893 in atti dal 15/05/2024 variazione di classamento (n. 102893.1/2024) con il quale l'unità immobiliare è diventata D7.*

CATASTO TERRENI

FG 5 PARTICELLA 1818 ENTE URBANO DI AREE 11.32

- All'impianto meccanografico del 30.06.1974 il bene era individuato al fg.05, **part. 68**, di aree 38.38, qualità Semin. Arbor. e **part. 96** di aree 57.21, qualità Semin Arbor.;
- Con FRAZIONAMENTO del 12/06/1974 in atti dal 04/05/1982 (n. 17082) la **part. 96** diventa di aree 55.31 qualità Semin Arbor.;
- Con FRAZIONAMENTO in atti dal 08/03/1986 (n. 5374) la **part. 96** diventa di aree 00.74 qualità Semin Arbor.;
- Con frazionamento in atti dal 08.03.1986 n. 3484, la part. 68 viene soppressa e viene creato tra gli altri la **part. 1095** di aree 34.93 qualità Semin Arbor.;
- Con frazionamento del 10.07.2001 n. 284379, in atti dal 10.07.2001 (n.8125U1/2001) la part. 1095 viene soppressa e viene creato tra gli altri la **part. 1570** di aree 34.53 qualità Semin Arbor.;
- Con FRAZIONAMENTO del 10/07/2001 Pratica n. 284379 in atti dal 10/07/2001 (n. 8125U.1/2001) la part. 96 viene soppressa e viene creata tra gli altri la **part. 1562** di aree 00.98;
- Con FRAZIONAMENTO del 04/06/2008 Pratica n. VI0194499 in atti dal 04/06/2008 (n. 194499.1/2008) la part. 1562 viene soppressa e viene creata tra gli altri la **part. 1794** di aree 00.38;
- Con frazionamento del 04.06.2008 pratica n. VI0194499, in atti dal 04.06.2008 (n. VI0194499.1/2008) la part. 1570 viene soppressa e viene creato tra gli altri la **part. 1792** di aree 10.94 qualità Semin Arbor.;
- Con tipo mappale del 05/07/2010 Pratica n. VI0169078 in atti dal 05/07/2010 presentato il 05/07/2010 (n. 169078.1/2010) le part. 1792 e 1794 vengono sopresse e viene creata la **part. 1818** di aree 11.32 Ente Urbano;

5.2 INTESTATARI CATASTALI STORICI

-----con sede a Lonigo P.IVA ----- dal 06.08.2008 ad oggi atto di compravendita del 06.08.2008 n. rep. 126288 del notaio Beniamino Itri, trascritto a Vicenza in data 08.08.2008 ai nn. 17529 RG e 11104 RP

-CAL PIER COSTRUZIONI S.R.L. con sede a Lonigo P.IVA n- 02839640246- dal 12.11.2001 al 06.08.2008; atto di compravendita del 12.11.2001 n. rep. 83759 del notaio Beniamino Itri;

5.3 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

La documentazione catastale non risulta corretta in quanto:

in data 15.05.2024 l'AGENZIA DELLE ENTRATE CON PRATICA N. VI0102893, NOTIFICATO IL 05.06.2024, ha modificato d'ufficio il classamento dell'unità immobiliare di cui al mapp. 1818 sub.02 trasformandola in D7 UFFICI-ARTIGIANALE (VEDI ALL. 13).

Pertanto si dovrà provvedere ad aggiornare la documentazione catastale in particolare: **l'Elaborato Planimetrico e la Scheda Planimetrico**, modificando la categoria catastale del mapp. 1818 sub.02 da A3 a D7 come da accertamento dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, mediante un nuovo accatastamento.

FIGURA 5. PLANIMETRIA CATASTALI DEI BENI.

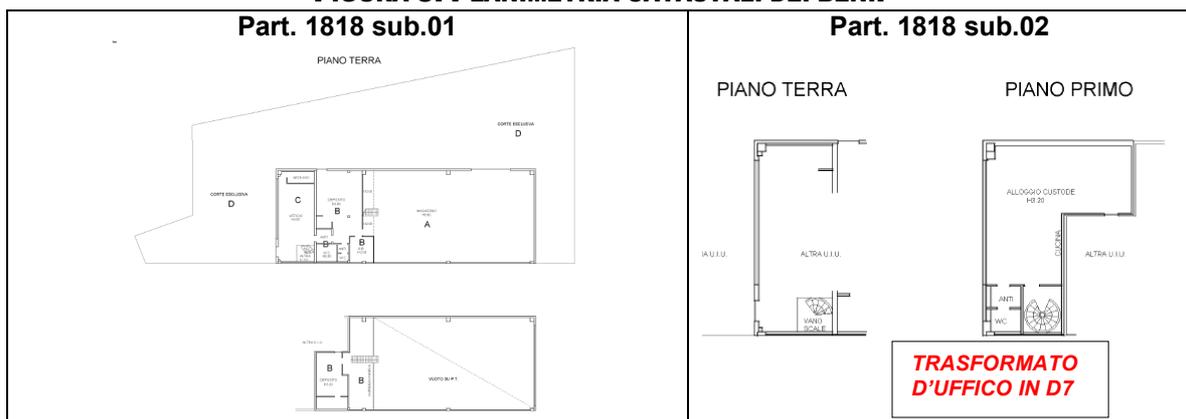


FIGURA 6. ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO DEI BENI.

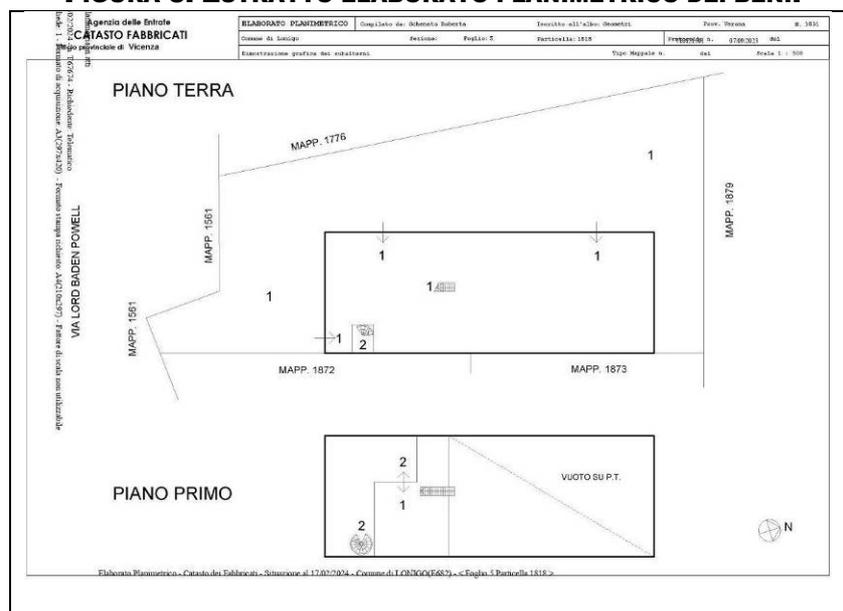


FIGURA 7. ESTRATTO MAPPA CATASTALE



FIGURA 8. SOVRAPPOSIZIONE TRA LO STATO REALE DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA CATASTALE

La planimetria catastale coincide con lo stato dei luoghi

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI

- -----con sede a Lonigo P.IVA ----- dal 06.08.2008 ad oggi atto di compravendita del 06.08.2008 n. rep. 126288 del notaio Beniamino Itri, trascritto a Vicenza in data 08.08.2008 ai nn. 17529 RG e 11104 RP. Con il quale -----acquista da CAL. PIER. COSTRUZIONI SRL" i seguenti beni:
COMUNE DI LONIGO
CATASTO TERRENI FG. 05;
M.N. 1792 DI AREE 10.94
M.N. 1794 DI AREE 0.38
(OGGI PART. 1818);
- -COMPRAVENDITA DEL 12.11.2001 N. 83759 REP NOTAIO BENIAMINO ITRI DI LONIGO, TRASCRITTO IL 6.12.2001 AI NN. 26279/18102 RG/RP
CREPALDI ANNA E VENOSTA MASSIMILIANO VENDONO ALLA SOCIETA' "CAL. PIER. COSTRUZIONI SRL":
LONIGO – C.T. – FG. 5
M.N. 1562 DI ARE 98 (che darà origine al M.N. 1794)
M.N. 1570 DI ARE 34.53 (che darà origine al M.N. 1792)
+ ALTRI BENI.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 TITOLI URBANISTICI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

-PERMESSO DI COSTRUIRE N. PC08/070 del 24.10.2008 rilasciato alla ditta -----per la costruzione di un capannone;

-AGIBILITÀ N. PROT. 0019864/E presentata in data 08.10.2010 relativa al N. PC08/070 del 24.10.2008

7.3 VERIFICA DELLA SANABILITÀ/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI

Per le difformità sopra riscontrate si precisa quanto segue:

- la difformità del bagno non può essere sanata, secondo la normativa comunale, pertanto si dovrà provvedere a rimuovere i sanitari, al fine di ripristinare la destinazione d'uso autorizzata del locale;
- per l'alloggio del custode che secondo l'AGENZIA DELLE ENTRATE non può esistere, si dovrà presentare un progetto per il Cambio di Destinazione d'Uso da Alloggio a Ufficio-artigianale.

7.4 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 pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, 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 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.

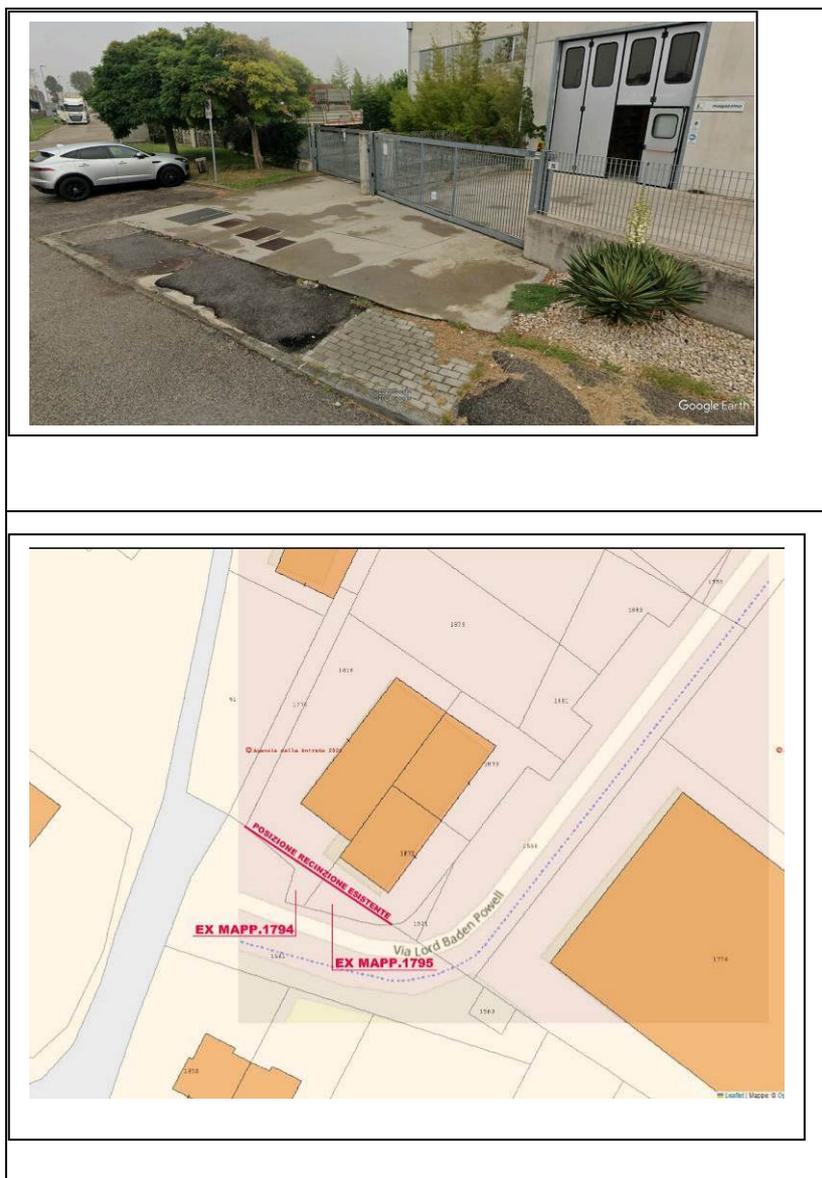
La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri 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.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 ONERI E VINCOLI

Si precisa che: come indicato nell'atto di compravendita, esiste un reciproco diritto di passaggio sui seguenti terreni: EX MAPP. 1794 (PORZIONE DELL'ATTUALE MAPP.1818 OGGETTO DI STIMA PROPRIETÀ ----- SRL) e EX MAPP. 1795 (PORZIONE DELL'ATTUALE MAPP.1872 DI ALTRA PROPRIETÀ) atto di servitù di passaggio. In pratica tale servitù è stata creata per poter dare la possibilità ai due confinanti di realizzare la recinzione, gli accessi carrai e pedonali alle loro proprietà. Di fatto all'attualità queste due porzioni di terreno risultano all'esterno delle proprietà, come sotto evidenziato.



8.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (AL 21/05/2024)

PREGIUDIZIEVOLI A FAVORE E A CARICO:

- COSTITUZIONE DI RECIPROCA SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO,
A FAVORE E A CARICO: CAL. PIER. COSTRUZIONI SRL, PROPRIETARIA DI:
LONIGO – FG. 5 - M.N. 1795, 1798, 1799, 1801 E 1800 – FONDO DOMINANTE E SERVENTE
A FAVORE E A CARICO: ----- SRL, PROPRIETARIA DI:
LONIGO – FG. 5 - M.N. 1794 E 1792 – FONDO DOMINANTE E SERVENTE

ISCRIZIONI A CARICO:

- IPOTECA DEL 6.8.2008 N. 126289 REP. NOTAIO BENIAMINO ITRI DI LONIGO, ISCRITTA L'8.8.2008 AI
NN.17531/4053 RG/RP
A FAVORE: UNICREDIT BANCA SPA
A CARICO: ----- SRL
CAPITALE: EURO 230.000,00
TOTALE EURO 460.000,00
DURATA: ANNI 15

LONIGO – C.T. – FG. 5

M.N. 1794 DI ARE 0.38

M.N. 1793 DI ARE 19.94.

- ANNOTAZIONE DEL 30. 8. 2011 N. 132056 REP. NOTAIO BENIAMINO ITRI, ANNOTATA IL 20.9.2011 AI NN. 18128/2474 RG/RP.
A FAVORE: UNICREDIT BANCA SPA
A CARICO: ----- SL
ANNOTAZIONE DI EROGAZIONE A SALDO;
- LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEVE ANCORA ESSERE TRASCRIPTA

8.3 ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

a) iscrizioni ipotecarie;

9. SUOLO DEMANIALE

NO

10. USO CIVICO O LIVELLO

NO

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

11.1 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Trattasi di un immobile non condominiale

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 METODO DI VALUTAZIONE

La stima è stata redatta nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il metodo utilizzato è stato quello Costo di Costruzione (Cost Approach), che consiste nel determinare il valore immobiliare attraverso il costo di ricostruzione dell'edificio, diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile stesso.

Si è pertanto proceduto:

- alla determinazione della superficie commerciale per l'abitazione;
- alla ricerca di un costo di costruzione unitario medio di edifici simili (adottando quello ricavato dall'applicativo del CRESME VEDI ALL. 09);
- alla determinazione del costo totale di costruzione moltiplicando superficie commerciale per il costo unitario di costruzione;
- alla ripartizione del costo totale di costruzione in base all'incidenza delle varie tipologie costruttive (strutture, impianti, finiture);

-al calcolo del Deprezzamento, suddiviso per tipologia costruttiva, in base alla formula del deprezzamento lineare:

$$C_t = C \times (1-t/n) \text{ dove:}$$

Ct: Valore del deprezzamento

C: Costo (struttura, impianti, finitura)

t: Vetustà (struttura, impianti, finitura)

n: Vita utile: struttura, impianti, finiture

-al calcolo delle spese da sostenere costituite da: oneri comunali; spese tecniche, utile del promotore.

Dalla somma del: valore del costo di costruzione deprezzato e delle spese da sostenere si è determinato il VALORE DELL'IMMOBILE. Il valore dell'area di pertinenza è stato calcolato come percentuale sul VALORE DELL'IMMOBILE, applicando un 15% sul valore dello stesso.

Dalla somma del Valore dell'Immagine e del Valore dell'area si è determinato il Valore complessivo del bene.

Si precisa che 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.

12.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Da quanto sopra il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**, alla data dell'ottobre 2023 risulta essere pari a: **€ 365.000,00 (DICONSÌ € TRECENTOSESANTACINQUEMILA/00) PARI AD €/M² 713,18 (VEDI ALL.12)**

12.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

"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 oggetto di stima, quali in particolare:

- costi per le opere di ripristino del vano Bagno a Ripostiglio e spese per la pulizia del magazzino per i danni derivanti dall'incendio **€ 9.125,00;**
- costi per la presentazione di un progetto di cambio di destinazione d'uso da alloggio a uffici-artigianali come da accertamento catastale AGENZIA DELLE ENTRATE e costi per l'aggiornamento catastale **€ 5.475,00.**

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone 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 della percentuale del 15% al fine di rendere più appetibile l'acquisto del bene.

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.

Quindi Il **VALORE A BASE D'ASTA** risulta di **€ 296.000,00 (DICONSÌ € DUECENTONOVANTASEMILA/00 €/M² 578,36 (VEDI ALL.12)**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Per l'immobile oggetto di stima non sono state fatte compravendite precedenti

12.5 Giudizio di vendibilità'

Il giudizio di vendibilità risulta buono considerando lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile è posseduto per la piena proprietà

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 DATI E RESIDENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Trattasi di società:

----- S.R.L. con sede a LONIGO CAP. 36045, VIA ARENA N. 44; P.IVA -----;
N. REA VI-289039 (VEDI ALL. 07)

14.2 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

L'immobile appartiene ad una società (VEDI ALL.07)

15. LOTTI

L'immobile è costituito da un unico LOTTO.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Vicenza, lì 21/10/2024

Il Tecnico Incaricato
Arch. Marco Dellai

17. ELENCO ALLEGATI

- 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 2. PLANIMETRIE CATASTALE**
- 3. ELABORATO PLANIMETRICO**
- 4. SCHEDE CATASTALI**
- 5. VISURE CATASTALI**
- 6. VISURA CAMERALE;**
- 7. ATTO DI PROVENIENZA**
- 8. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE 01 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE 02 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE 03**
- 9. COMPARABILI**
- 10. RELAZIONE VV.FF**
- 11. APE**
- 12. TABELLA VALUTAZIONI.**
- 13. ACCERTAMENTO CATASTALE**