



TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

XXXXXXXX

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 62/24

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO 02 – CASIER



Giudice: Dott.ssa Monica Attanasio

Sentenza: n. 102/2024 pubbl. il 24/04/2024

Identificazione beni: Beni in Casier (TV), Piazza San Pio X, 1

**Dati Catastali: CF, sez. B foglio 1, map 70, sub. 19 (C/1)
per l'intera piena proprietà**

Esperto stimatore: Arch. Nicola Tracanzan – Contra' Carpagnon, 11 - Vicenza

Mail: studio@architettotracanzan.it – tel: 0444/1453287

Curatore: Avv. Luciano Bonomo – C.so Porta Nuova, 133 – Verona (VR)

Tel: 045/800 4742

1. SCHEDA SINTETICA E INDICEProcedura liquidazione giudiziale. n. **62/2024**Ragione sociale: **XXXXXXXXXX**.**Giudice:** Dott.ssa Monica Attanasio**Esperto stimatore:** Arch. Nicola Tracanzan**Curatore:** Avv. Luciano Bonomo

Diritto (pag. 8)	piena proprietà per la quota di 1/1
Eventuali comproprietari (pag.8)	nessuno
Tipologia bene (pag. 8)	Ufficio al piano terra.
Ubicazione (pag. 8)	Casier (TV), Piazza San Pio X, 1
Dati Catastali attuali (pag. 8)	C.F. COMUNE DI Casier – Sezione B - foglio 1 particella n. 70 subalterno 19 , categoria C/1, cl. 2, consistenza 47mq, R. € 733,37, Piano T.
Metri quadrati (pag. 13)	superficie commerciale complessiva 47 mq,
Stato di manutenzione (pag. 10)	ottimo
Differenze rispetto alla procedura (pag. 14)	Nessuna
Difformità urbanistiche Difformità edilizie Difformità catastali Oneri e sanzioni (pag. 15-16)	nessuna non verificabile no
Valore lordo di mercato OMV (pag. 21)	50.000,00 €
Date/valori Comparabili reperiti (pag. 20)	C1 RP 36949/2025 e C2 16724/2025
Valore di stima proposto (pag. 23)	€ 42.000,00
Occupazione (pag. 14)	XXXXXXXXXX
Titolo di occupazione (pag. 14)	contratto commerciale 6+6. Registrato presso UT Treviso anno 2020 serie 3t n.013734
Oneri	nessuno
APE (pag. 13)	in corso di definizione
Criticità (pag. 23)	Serve installazione scaldabagno per acqua calda sanitaria.
Lotti (pag. 23)	02 di 02

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 fallimento 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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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

SOMMARIO

1.	SCHEMA 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	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	9
3.5	Certificazione energetica	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	14
4.1	Possesso.....	14
4.2	Titolo di occupazione	14
5.	ASPETTI CATASTALI	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	14
5.2	Osservazioni rispetto ai dati del procedimento.....	14
5.3	Giudizio di conformità catastale	15
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	15
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	15
7.1	Urbanistica, titoli edilizi e agibilità.....	15
7.2	Abusi/difformità riscontrati	16
7.3	Perimetro del “mandato”	16
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	17
8.1	Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell’acquirente aggiudicatario	17
8.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	18
9.	SUOLO DEMANIALE.....	18
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	18
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	18
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	18
12.1	Metodo di valutazione	18

12.2	Stima del valore di mercato	20
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	22
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	23
12.5	Giudizio di vendibilità'	23
12.6	Conclusioni valutative	23
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	23
14.	LOTTI	23
15.	OSSERVAZIONI FINALI	23
16.	ELENCO ALLEGATI.....	24

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Premessa

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 18/06/2025 dal Curatore Avv. L. Bonomo al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 27/01/2026.

Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

Attività peritali

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale svolta che si è così articolata:

- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del **08/05/2024**
- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del **08/05/2024**
- Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Casier in data **18/08/2025** dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
- Sopralluogo eseguito il **11/09/2025** durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
-

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Ufficio al piano terra in un fabbricato composto solamente da un'altra unità residenziale posta al piano primo.

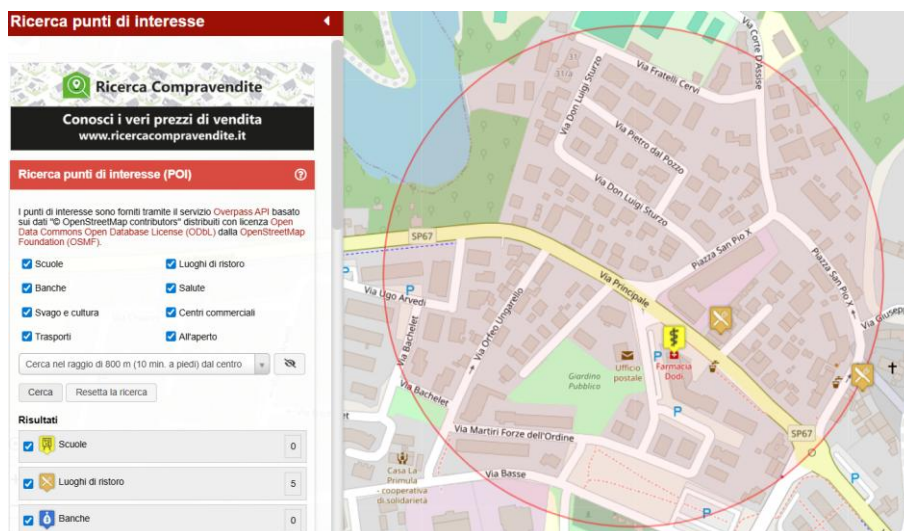
Il contesto è urbano in una zona di pregio nel centro cittadino, dista 8,7 km dal casello dell'autostrada A27 di Treviso Sud e 5,6 km dalla stazione ferroviaria di Treviso. La zona è servita da mezzi pubblici extraurbani.

La zona è caratterizzata da una strada mediamente trafficata, con parcheggi pubblici.



Vista da Google Maps

Alcuni dei servizi alla residenza sono collocati nel centro di Casier a circa 0.6 Km di distanza. Gli altri sono presenti nei limitrofi Comuni.



Punti di interesse nel raggio 800 m

3.2 Diritto e identificazione catastale beni

Diritto: Piena proprietà dell'intero. Il bene oggetto di procedura corrisponde al bene posseduto.

Identificazione catastale

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a:

l'intera piena proprietà

Lotto: 02.

C.F. COMUNE DI Casier – Sezione B - foglio 1

particella n. **70** subalterno **19**, categoria C/1, cl. 2, consistenza 47mq, R. € 733,37, Piano T.
Compresa inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al complesso cui fa parte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C.

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI CASIER –foglio 9 - particella n. **70** sup. catastale mq 905

3.3 Confini N-E-S-O

Particella n. 70 sub 19:

Map.70 sub.20; Map.70 sub.20 e 14; Map.70 sub.14; Map.70 sub.14 e 15;

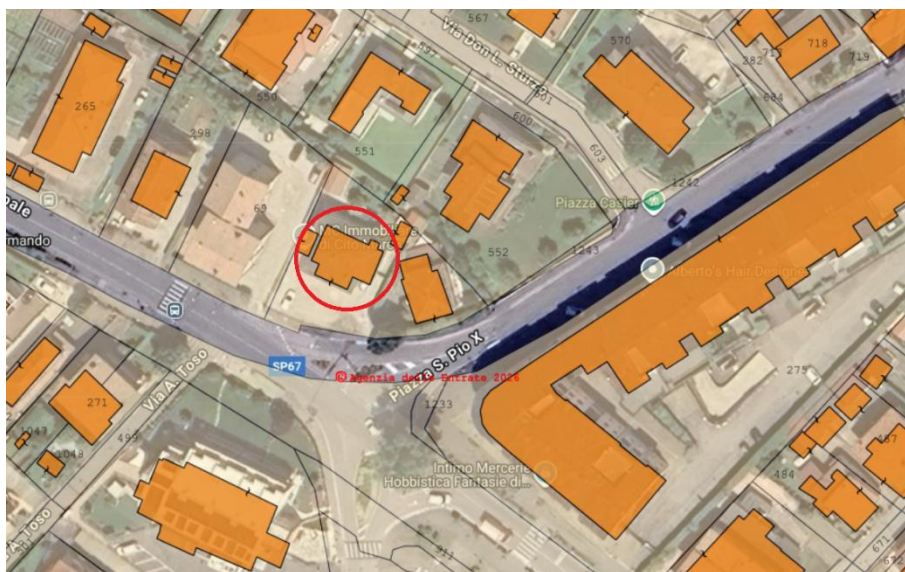


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2.1 Estratto mappa catastale.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di un ufficio posto al piano terra di un edificio costruito a fine degli anni 60. Il bene ha accesso indipendente dalla corte comune adibita a parcheggio.

Il bene si sviluppa interamente al piano terra ed è composto di due locali oltre a bagno e antibagno.

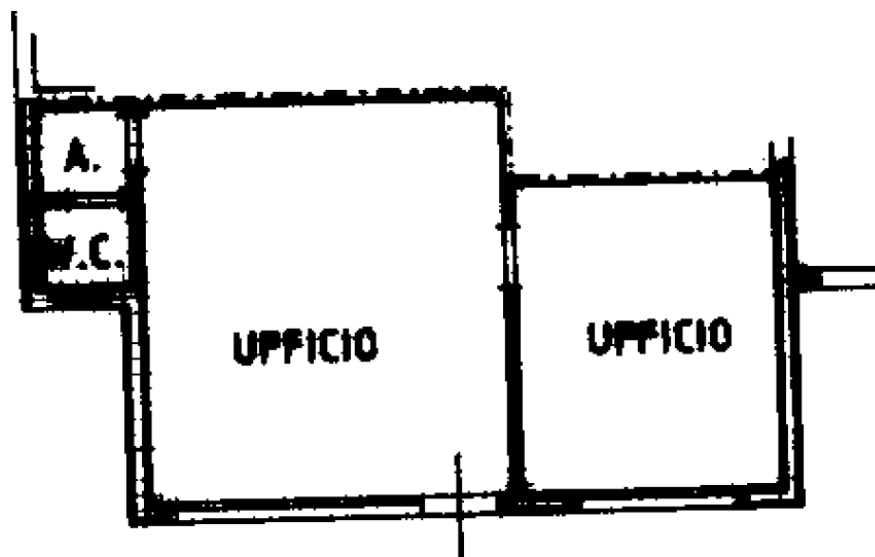
Finiture e impianti sono di tipo normale e lo stato di conservazione ottimo.

Caratteristiche descrittive

<i>tipologia</i>	<i>descrizione</i>	<i>qualità</i>	<i>stato di conservazione</i>
<i>Fondazioni</i>	senza lesioni visibili		
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante	Media	ottimo
<i>Impalcati</i>	Laterocemento	Media	ottimo
<i>Copertura</i>	A falde, in laterocemento	Media	ottimo
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco tinteggiato	Media	ottimo
<i>Finiture interne</i>	intonaco e piastrelle ceramiche nei bagni	Media	ottimo
<i>Pavimenti Uffici</i>	Pvc effetto legno	Media	ottimo
<i>Pavimenti bagni</i>	Piastrelle ceramiche	Media	ottimo
<i>Serramenti esterni</i>	Alluminio e vetro con tapparelle in pvc a protezione	Media	ottimo
<i>Serramenti interni</i>	Legno	Media	ottimo
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Alluminio e vetro	Media	ottimo
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia	Media	ottimo
<i>Impianto termico</i>	Split	Media	ottimo
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Collegato alla rete comunale	Media	buono

Manca l'acqua calda sanitaria.

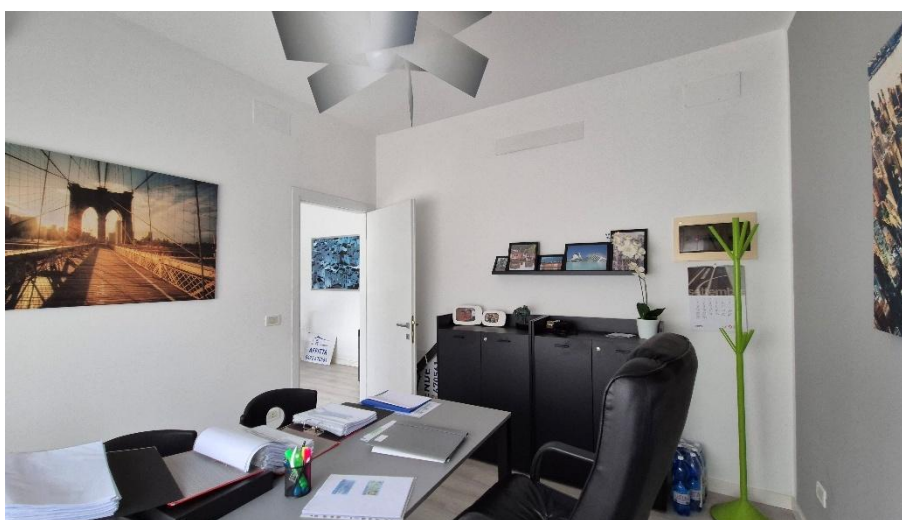
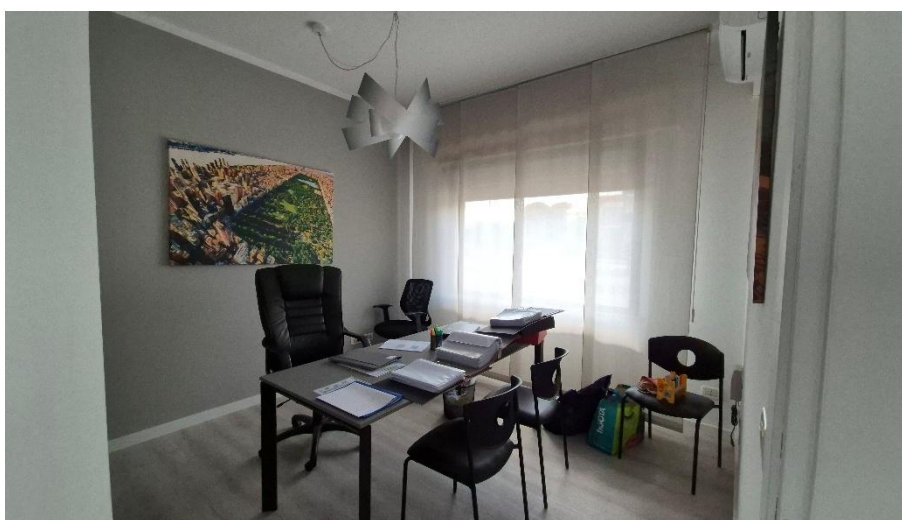
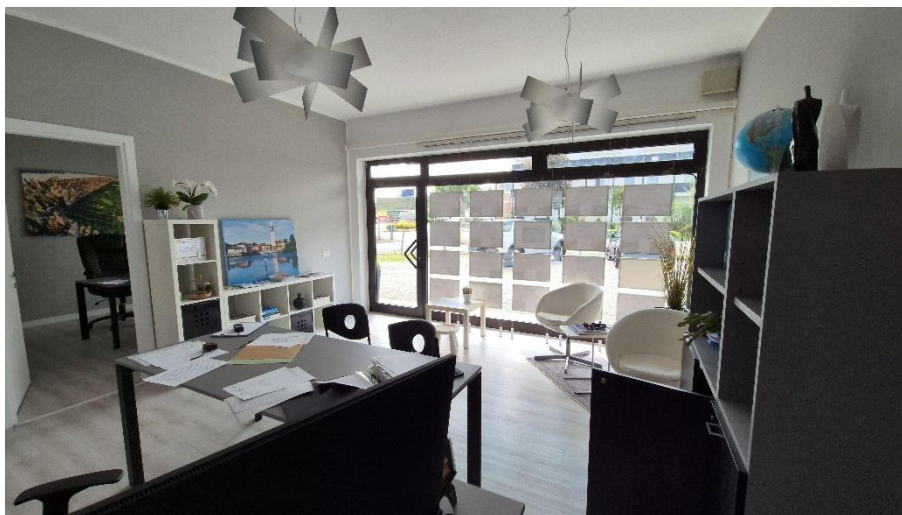
Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto, senza adeguate verifiche, non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.



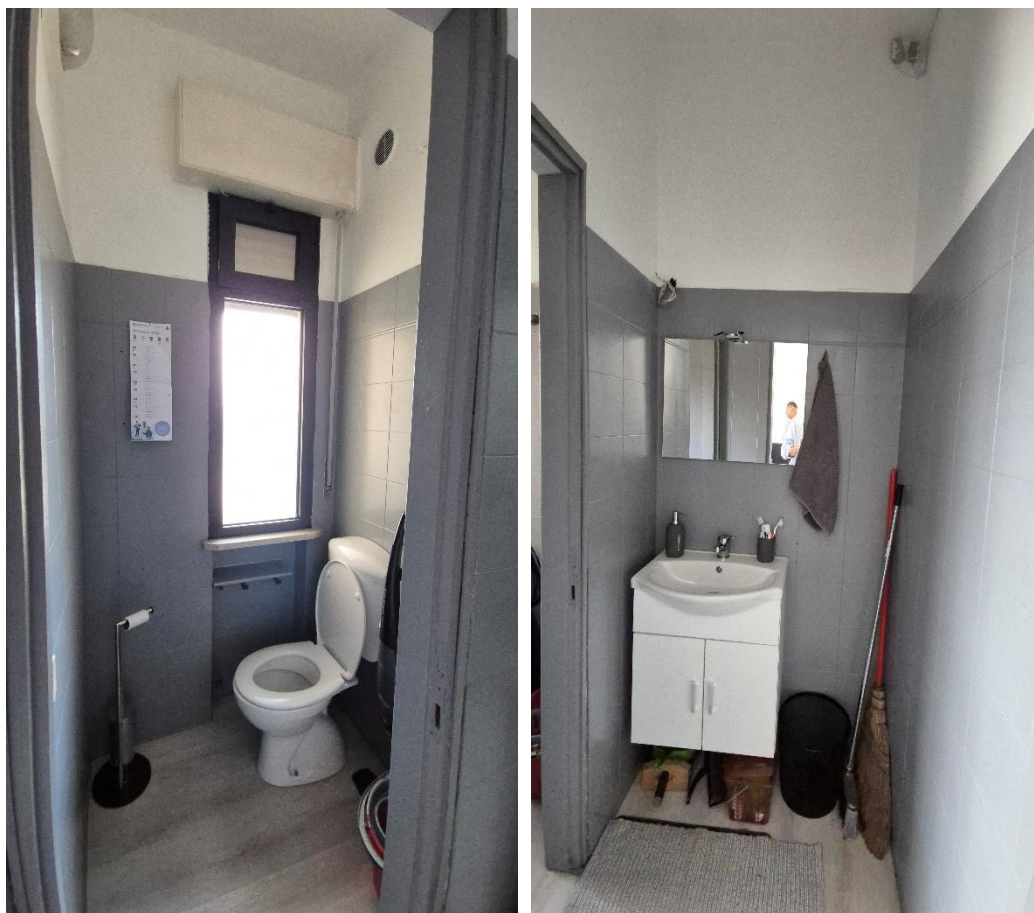
Planimetria piano terra – ridisegno sommario dello stato di fatto- Planimetria catastale



Esterno



ufficio

*antibagno e bagno***CONSISTENZA EDILIZIA**

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dalla planimetria catastale. Le misure riportate nel disegno sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

Essa è stata valutata per superficie lorda commerciale calcolata secondo i rapporti mercantili stabiliti dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Negozi	47,00	1,00	47,00
		totale	47

3.5 Certificazione energetica

In corso di definizione

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile è occupato da XXXXXXXXX

4.2 Titolo di occupazione

Contratto di locazione commerciale 6+6 con inizio in data 01/01/2021 e prima scadenza in data 31/01/2027. Canone annuo: 7.800,00 €. Registrato presso UT di Treviso anno 2020 Serie 3T n.013734 identificativo: T6D20T013734000AA

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Particella n. 70 subalterno 19

Situazione dal	Foglio	Particella	DATI DERIVANTI DA
09/11/2015	1	70 sub.19	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
07/02/2014	1	70 sub.19	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2014 Pratica n.TV0030277 in atti dal 07/02/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13890.1/2014)
23/05/2002	1	70 sub.19	VARIAZIONE del 26/10/2001 Pratica n. 172783 in atti dal 23/05/2002 RETT CLASS PROP DM 701/94 (n. 347273.1/2001)
26/10/2001	1	70 sub.19	VARIAZIONE del 26/10/2001 Pratica n. 347273 in atti dal 26/10/2001 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-NEGOZIOUFFICIO (n. 10033.1/2001)

Intestatari catastali storici

- XXXXXXXXX sede in GENOVA (GE). Proprietà 1/1 proprietario dal 11/12/2001 fino al 21/01/2010;
- XXXXXXXXX sede in VERONA (VR). Proprietà 1/1 proprietario dal 21/01/2010 fino al 15/03/2010;
- XXXXXXXXX con sede in CASTELNUOVO DEL GARDA (VR). Proprietà 1/1 proprietario dal 15/03/2010 ad oggi.

5.2 Osservazioni rispetto ai dati del procedimento

Nessuna

5.3 Giudizio di conformità catastale

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **è conforme** a quanto riportato nella planimetria catastale scaricata dal sito dell’Agenzia del Territorio in data 26/10/2011 e presentata in data 14/06/2011, che si allega. La destinazione d’uso catastale dell’immobile è commerciale.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

Atto di compravendita a firma del Notaio in data 15/03/2010 rep.16460 rac 7989, trascritto a Treviso in data 30/03/2010 ai nn. RG 10867 RP 6679

Elenco degli altri proprietari nel ventennio e relativi titoli:

XXXXXXXXXX con sede in VERONA (VR) per l’intera piena proprietà.

Proprietario dal 21/01/2010 al 15/03/2010 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Marco Cilione Porceddu in data 21/01/2010, trascritto a Verona in data 01/02/2010 ai nn. RG 3491 RP 2320

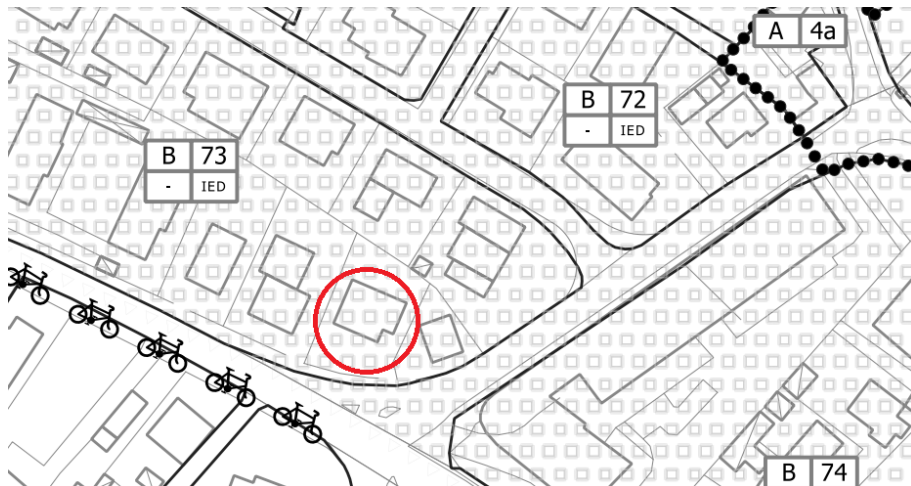
XXXXXXXXXX sede in GENOVA (GE) per l’intera piena proprietà.

Proprietario dal 11/12/2001 fino al 21/01/2010 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Paolo Mammucari in data 11/12/2001 rep. 89426.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Urbanistica, titoli edilizi e agibilità

L’immobile oggetto di stima è ricompreso in “zona B-73” dal vigente strumento urbanistico del Comune di Casier ed è normata dall’art. 22 delle N.T.O.



Estratto Piano degli interventi del Comune di Casier

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo SUAP al Comune di Casier in data 18/06/2025, l’Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

- Nulla osta per esecuzione dei lavori prot. 130/68 rilasciato il 04/10/1968 intestato a **XXXXXXXXXX**. Autorizzazione di Abitabilità n.130/68 139/69 del 20/04/1971.

- CONCESSIONE IN SANATORIA n. 86/686 rilasciata il 23/05/2000 per condono edilizio a XXXXXXXXXX.
- PdC prot. 03/057 relativo alla realizzazione di una recinzione rilasciato il 03/11/2003 intestato a XXXXXXXXXX.
- PdC prot. 06/011 relativo al rifacimento recinzione e inserimento accesso carraio rilasciato il 26/06/2006 intestato a XXXXXXXXXX.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è verificabile**. L'amministrazione ha messo a disposizione la CONCESSIONE IN SANATORIA n. 86/686 dove viene condonato anche l'edificio oggetto di stima con destinazione artigianale ma non ha messo a disposizione gli elaborati grafici per poter fare un confronto con lo stato rilevato. La zona consente il cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale / direzionale a fronte del pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Il presente giudizio di conformità, in conseguenza del contesto procedimentale in cui si inserisce la presente relazione, è stato redatto nei seguenti limiti:

- si è assunto che la posizione dei confini di proprietà coincida con i confini fisici visibili in loco,
- la verifica delle misure interne è stata limitata alla dimensione netta interna dell'unità immobiliare oggetto di procedura; non sono state verificate le misure totali del fabbricato;
- la verifica dell'altezza è stata limitata all'altezza netta interna dell'unità immobiliare oggetto di procedura; non sono state verificate le altezze totali del fabbricato, né l'altezza urbanistica rispetto al piano di riferimento;
- tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l'ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi non facilmente rimovibili,

L'eventuale diminuzione di valore conseguente a difformità non rilevabili sulla base delle assunzioni sopra espresse deve intendersi ricompresa nella riduzione forfettaria del valore di mercato di seguito proposta.

7.3 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 procedura, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili oggetto della procedura, 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 fallimento 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 fallimentari 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 procedura, 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.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario

L'eventuale cambio di destinazione d'uso.

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

Iscrizioni:

Iscrizione nascente da Ipoteca volontaria a firma dl Notaio Salvatore Lorenzo in data 15/03/2010 rep.16462/7991, trascritto a Treviso in data 30/03/2010 ai nn. RG 10868 RP 2428. A favore di **XXXXXXXXXX** e contro **XXXXXXXXXX**. Importo capitale 500.000,00€, importo ipoteca 1.000.000,00 €.

Annotazione per modifica durata a firma del Notaio L. Paolucci in data 25/11/2016 rep.38050/28775 presentata a Treviso il 29/11/2016 ai numeri RG. 39215 RP 5439

Altri pignoramenti: Nessuno

Altre trascrizioni: Nessuno

Altre limitazioni d'uso:

Sentenza che dichiara la procedura di liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Verona in data 24/04/2024 n.104.

9. SUOLO DEMANIALE

Da quanto è possibile evincere dalla documentazione disponibile, l'immobile non ricade su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

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

Nessuna

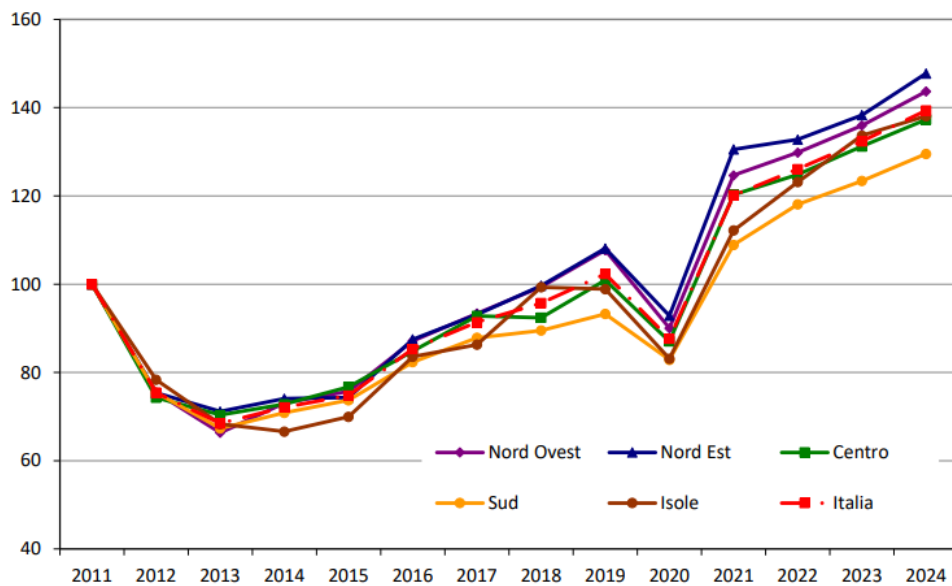
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

IL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato degli immobili a destinazione direzionale, a partire dalla seconda metà del 2020 ha ricominciato a crescere almeno sotto il profilo del numero delle compravendite anche se i prezzi rimangono stabili su un livello inferiore al costo di costruzione.

Andamento delle compravendite – fonte Quaderni OMI 2025



Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dell'OMI per immobili in ottimo stato di conservazione è pari a 1.350 €/mq mentre Borsino Immobiliare rileva un prezzo massimo di 1.396 €/mq

La zona in cui è collocato l'immobile è centrale e facilmente accessibile.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
 Provincia: TREVISO
 Comune: CASIER
 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
 Codice zona: B1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1250	1450	L	4,1	6,4	L

Spazio disponibile per annotazioni

Le rilevazioni dell'OMI mostrano come ci sia una quasi totale corrispondenza nelle quotazioni degli uffici e dei negozi con un leggero maggior apprezzamento per questi ultimi.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: TREVISO

Comune: CASIER

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

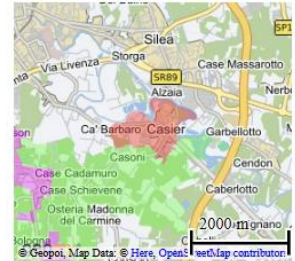
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Ottimo	380	420	L	1,9	2,5	L
Negozi	Ottimo	1250	1550	L	4,5	6,6	L

Spazio disponibile per annotazioni



CRITERI VALUTATIVI

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato. La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach che si basa sul metodo del confronto prendendo come campione immobili comparabili a destinazione produttiva localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.

L'immobile è stato valutato per il suo uso attuale (ufficio), eventuali costi per il cambio di destinazione d'uso saranno a carico dell'acquirente.

L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate per tutto l'ambito del centro storico negli ultimi 3 anni ha trovato solo 2 contratti di vendita: RP 36949/2025 e 16724/2025.

In questo momento, sul portale di Immobiliare.it non ci sono negozi o uffici in vendita.

La stima ha anche considerato le condizioni del mercato immobiliare locale, valutando i dati economici rilevati e adattandoli alle caratteristiche particolari della proprietà oggetto di valutazione attraverso analisi statistiche. Il valore di mercato inoltre è determinato considerando una vendita in blocco dell'intera proprietà gravata dell'attuale contratto di locazione.

12.2 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”.*

Tutte le tabelle esplicative della valutazione sono riportate in allegato; di seguito i dati vengono riportati in forma sintetica.

In considerazione del campione di immobili reperito, la valutazione prende in considerazione le seguenti categorie di confronto:

TABELLA SINOTTICA DEI DATI				
caratteristica	comparabili		subject	
	C1	C2		
Prezzo	73.000	57.000	12/01/26	
Data contratto	30/12/25	18/06/25		
Sup. catastale	119	79		
Bagni	1	1		
Garage	NO	NO		
Livello di piano	T	T		
Posizione	buona	buona	buona	
Accessibilità	scarsa	buona		
Elementi tipologici	0	0		
Anno costruzione	2002	1994		
Qualità costruttiva	0	0		
Stato di conservazione	buono	buono		
				ottimo

La seguente tabella di valutazione riassume gli adeguamenti di prezzo corrispondenti ai diversi livelli di ciascuna caratteristica in rapporto con il bene oggetto di stima (subject). Tali adeguamenti sono stati calcolati con il metodo dei prezzi marginali (vedi tabelle allegate).

TABELLA DI VALUTAZIONE		
caratteristica	comparabili	
	C1	C2
Prezzo	73.000	57.000
Data contratto	0	570
Sup. catastale	-44.168	-19.630
Accessibilità	3.650	0
Stato di conservazione	17.850	11.850
Prezzi corretti	50.332	49.790
VALORE DI MERCATO		50.061

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili. Il valore unitario risulta pari a 1.065 €/mq.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo M.C.A.

Seppure l'immobile risulti locato fino al 01/01/2027, considerata la redditività del contratto in essere, ben superiore al valore medio di mercato, si è ritenuto di non applicare alcuna riduzione del valore di stima.

destinazione	sup. commerciale mq	valore unitario €/mq	valore €
Ufficio	47	1.065	50.061
Correzioni di stima			
Interventi edilizi specifici:			
Scaldabagno			1.000
Valore di mercato al netto delle correzioni di stima			49.061
Quota di proprietà		1,00	
Valore di mercato della quota			49.061

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Va anche considerato:

- a) che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni oggetto di fallimento ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- b) le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; 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 e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,
- c) L'ottenimento dell'agibilità è subordinato alla dimostrazione della rispondenza dell'impianto fognario esistente alle norme attuali dell'Ente gestore. Non potendo verificare lo stato della rete fognaria in questa sede, ogni eventuale onere derivante dal suo adeguamento deve ritenersi ricompreso nella riduzione sottoesposta.

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del valore di mercato pari a € **7.000,00**.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Atto di compravendita a firma del Notaio Salvatore Lorenzo in data 15/03/2011 con prezzo dichiarato pari a 170.000,00 €

12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile risulta normalmente vendibile date le dinamiche del mercato locale.

12.6 Conclusioni valutative

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 27/01/2026 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

42.000,00 €

(quarantaduemila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Si precisa che la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile è oggetto di liquidazione per l'intero.

14. LOTTI

2 di 2

15. OSSERVAZIONI FINALI

Nel bagno è presente solo l'acqua fredda.

Vicenza, li 27/01/2026

L'Esperto Stimatore
arch. Tracanzan Nicola



Ordine degli Architetti
P. Ingegn. e P. Geometri
Conservatori Provincia di Vicenza
**NICOLA
TRACANZAN**
n° 532

16. ELENCO ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
- Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
- Atto di provenienza
- Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di procedura
- Titoli edilizi ricevuti dal Comune
- Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni