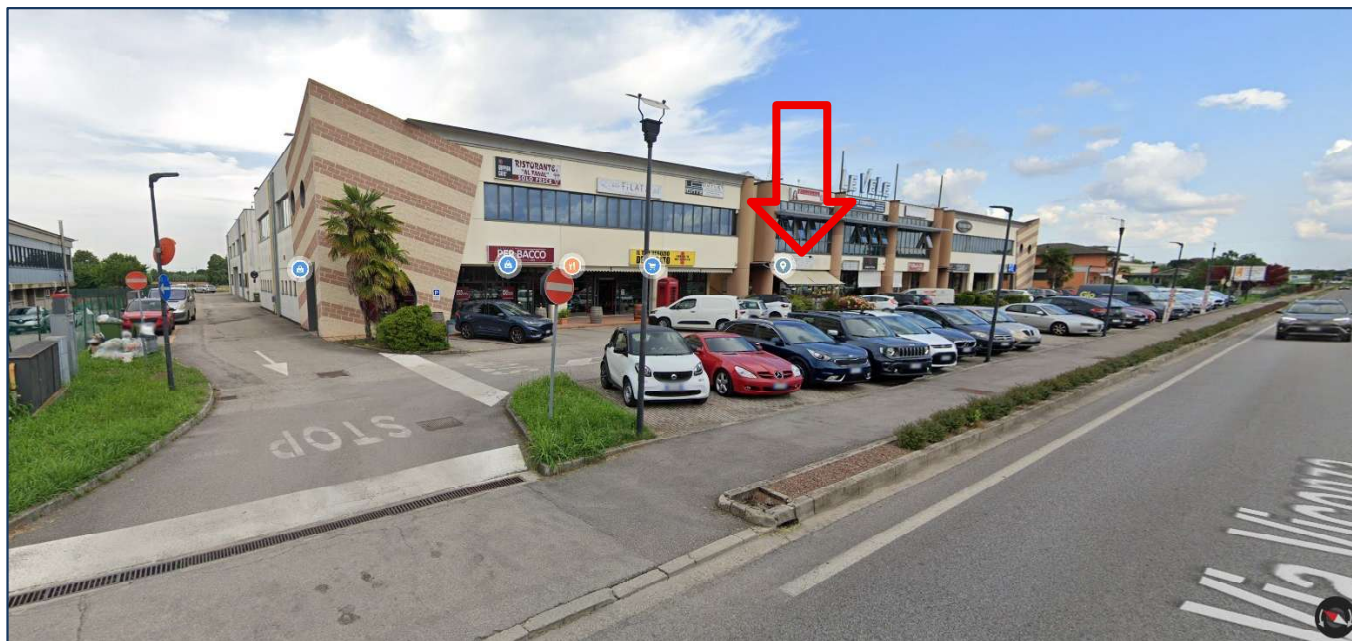


**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**  
*Prima Sezione Civile – Procedure Concorsuali*  
**Registro Liquidazioni Giudiziali n° 3/2026**

**Giudice Delegato: Dott. Fabio D'Amore**  
**Curatore: Dott.ssa Carla Favero**  
**Esperto: Arch. Claudia Scrimin**

**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA – LOTTO 1 – COPIA EPURATA**



*Vista del supercondominio LE VELE da via Vicenza, estratto Google maps*



*area esterna condominiale utilizzata dal bar, riparata da una tenda*

**SCHEDA SINTETICA ed INDICE - LOTTO UNO di 2**  
Liquidazione Giudiziale n° 03/2026 R.G., Giudice dott. Fabio D'Amore

<b>DIRITTO:</b>	(pag.3)	intera proprietà
<b>BENE:</b>	(cfr pag.3-9)	negozio
<b>UBICAZIONE:</b>	(cfr pag.3)	Camisano Vicentino (VI), via Vicenza, n° 50
<b>STATO:</b>	(cfr pag.9)	buono
<b>LOTTE:</b>	(cfr pag.3)	uno di 2
<b>DATI CATASTALI ATTUALI:</b>	(cfr pag.9)	C. C. di Camisano Vicentino, N.C.E.U. fg. 11° m. 1136 sub. 29
<b>DIFFERENZE RISPETTO a TRASCR LIQUIDAZIONE:</b>	(cfr pag.3,9)	NO
<b>IRREGOLARITA' EDILIZIA/ABUSI:</b>	(cfr pag.10)	IRREGOLARITA'
<b>VALORE di STIMA:</b>	(cfr pag.16)	€ 99.588,03
<b>VENDIBILITA':</b>	(cfr pag.16):	sufficiente
<b>OCCUPAZIONE:</b>	(cfr pag.12):	occupato
<b>TITOLO di OCCUPAZIONE:</b>	(cfr pag.12)	proprietà
<b>ONERI:</b>	(cfr pag.10,12,13):	regolarizzazione urbanistica, condominiali € 4.948,78
<b>PREZZO D'ASTA</b>	(cfr pag.16)	€ 94,639,25
<b>APE:</b>	(cfr pag.4)	SI, è stato redatto, Classe Energetica E

**ALLEGATI:**

1. ALLEGATO FOTOGRAFICO CON CONI OTTICI DI RIPRESA
2. PLANIMETRIE DELLO STATO REALE E COMPARATIVA
3. ESTRATTO MAPPA CATASTALE F.11 °, SCALA 1:2000
4. ELABORATI PLANIMETRICI, ELENCO SUBALTERNI, PLANIMETRIA CATASTALE
5. VISURE CATASTALI
6. ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE
7. ISPEZIONE IPOTECARIA
8. CERTIFICATI RESIDENZA STORICO, MATRIMONIO, VISURA CAMERALE
9. A.P.E.
10. TITOLI ABILITATIVI
11. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
12. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
13. VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI AFFITTO  
RICEVUTE INVIO

**INDICE:**

Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE dei DIRITTI REALI e degli IMMOBILI OGGETTO di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	pg. 03
Cap. 2 – DESCRIZIONE dell'IMMOBILE	pg. 03
Cap. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE del BENE	pg. 09
Cap. 4 – SCHEMA SINTETICO e DESCRITTIVO del LOTTO: UNO di DUE	pg. 09
Cap. 5 – RICOSTRUZIONE dei PASSAGGI di PROPRIETA' in RELAZIONE al BENE	pg. 09
Cap. 6 – REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA del BENE	pg. 10
Cap. 7 – STATO di POSSESSO dell'IMMOBILE	pg. 12
Cap. 8 – VINCOLI ed ONERI GIURIDICI GRAVANTI sul BENE	pg. 12
Cap. 9 – VERIFICA SE il BENE RICADE SU SUOLO DEMANIALE	pg. 13
Cap. 10 – VERIFICA ESISTENZA di PESI e ONERI di ALTRO TIPO	pg. 13
Cap. 11 – INFORMAZIONI sulle SPESE di GESTIONE dell'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 13
Cap. 12 – VALUTAZIONE del BENE	pg. 13
Cap. 13 - VALUTAZIONE di QUOTA INDIVISA	pg. 16
Cap. 14 – INFORMAZIONI RESIDENZA	pg. 16

RELAZIONE TECNICA relativa al BENE IMMOBILE SITO in  
COMUNE di Camisano Vicentino (VI), via Vicenza, n° 50  
LOTTO UNO di 2

*1. identificazione dei diritti reali e dell'immobile oggetto di liquidazione giudiziale*

A - immobile di proprietà di:

\*\*\*,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si tratta di un negozio a piano terra in edificio condominiale.

Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Camisano Vicentino è identificato al fg. 11°, mappale n° 1136, sub.29 (ex mapp. n° 1136 sub 5)

Confini: N m.nn. 1136 sub 6 e 7, E m.n. 1136 sub 30, S m.n. 1136 sub 2 portico comune, O m.n. 1134 sub 4

All'unità immobiliare descritta spettano in quota le parti comuni condominiali di cui al mapp. n° 1136 sub 1, BCNC corte comune a tutti i subalterni e 1136 sub 2, BCNC portico e corridoio comune a tutti i subalterni

*Il diritto reale indicato trascrizione della sentenza di liquidazione corrisponde a quello in titolarità all'esecutata a seguito dell'atto di acquisto (cessione di ramo d'azienda) registrato a suo favore.*

*I dati indicati nella trascrizione della sentenza di liquidazione corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data della sentenza.*



La sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale individua la corrispondenza sostanziale tra gli immobili ed il lotto interessato.

*2. descrizione dell'immobile oggetto di liquidazione giudiziale – LOTTO UNO di 2*

*Individuazione:* il compendio è localizzato a Camisano Vicentino (VI) in via Vicenza, n° 50 ed è parte dell'edificio condominiale “LE VELE”.

*Descrizione della zona:* trattasi di un'area urbana pianeggiante di edificazione consolidata ad ovest del centro di Camisano (municipio a 2 km.), posta lungo l'asse di penetrazione proveniente da Vicenza, dove sono presenti numerose attività.

Il casello di Grisignano dell'Autostrada A4 (Torino-Trieste) dista 6 km.

Si tratta di un negozio e costituisce il lotto uno di 2.

### **Descrizione dell'unità edilizia**

Il negozio è situato al piano terra di un edificio condominiale dotato di ampio parcheggio e di un portico distributivo su cui affacciano le vetrine e l'ingresso.

Attualmente è utilizzato come bar, ed occupa anche porzione del portico e della corte comune. A questo proposito va precisato che non si sono trovati documenti che formalizzino l'autorizzazione del condominio all'occupazione.

Consiste in un unico locale all'interno del quale è stata realizzata una parete in cartongesso che divide l'area di preparazione, che si estende fin sotto la scala condominiale; l'unità è dotata di antibagno e servizio igienico.

### **Caratteristiche tecniche:**

La costruzione appoggia su pali di sostegno delle travi di fondazione in cemento armato da cui si elevano plinti e bicchieri in c.a. e solai prefabbricati in c.a.

Il locale è stato realizzato nel 2002-2003 con soffitto travato e tavolato in legno a vista.

Serramenti: le vetrine con finestre e porte occupano l'intera facciata che prospetta sul portico, sono realizzate in metallo verniciato e vetrocamera; durante la visita si è constatato che una vetrata era rotta (v. foto); le porte interne sono in legno tamburato laccato bianco

Pavimenti: in gres porcellanato, con una zona (pranzo) coperta da pedana in legno. Rivestimenti di bagno ed antibagno: piastrelle ceramiche.

L'antibagno è dotato di lavabo sospeso e bollitore elettrico per l'approvvigionamento di acqua calda; il w.c. è attrezzato con la sola tazza del water.

L'altezza del locale misura m. 3,40 sotto tavolato; antibagno e bagno hanno soffitto in andamento (sotto scala) con altezza massima di m. 3,57 e minima di m. 1,96.

### **Impianti:**

L'unità è dotata dei seguenti impianti: *Idrico* da rete pubblica, realizzato sottotraccia, ben mantenuto.

*Elettrico*, autonomo, realizzato sottotraccia, dotato di salvavita.

*Impianto Condizionamento*, con macchinari sul terrazzo di copertura, che non è stato possibile raggiungere, privi di libretti e certificazioni, per cui non è stato possibile il loro inserimento nell'Attestato di Prestazione Energetica.

### **Verifica esistenza certificazione energetica:** cfr. 9. ALLEGATO APE

Non esisteva un attestato di certificazione energetica ed è stato redatto da un ausiliario della scrivente: l'unità commerciale risulta in classe Energetica **E** con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a **219,97** kWh/mq.anno.

<b>RGE 147/2025 - CAMISANO VICENTINO, via Vicenza, n° 50</b>					
<i>calcolo delle superfici commerciali (*)</i>					
<b>descrizione</b>	<b>esposizione</b>	<b>Superficie lorda mq.</b>	<b>Stato manutentivo</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie comm.le mq.</b>
negozio	S	113,40	buono	1,00	113,40
totale arrotondato					113,00
<i>(*) Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare</i>					

La situazione reale dell'unità immobiliare, di cui alla restituzione grafica di pag. 8, presenta differenze rispetto al progetto approvato, come illustrato a pag 11.

*Inquadramento fotografico:*



*portico condominiale ingresso bar*



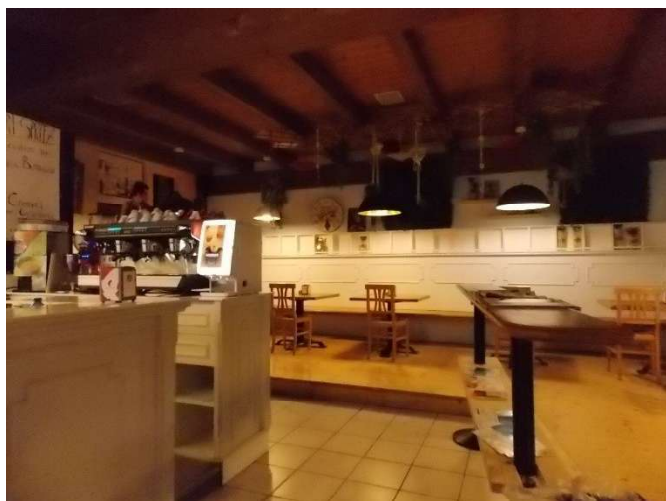
*portico condominiale con area bar*



*interno locale: area bar*



*Cristallo rotto*



*bancone bar ed area "pranzo" su pedana*





Bancone - Accessi deposito/preparazioni e servizio igienico



Antibagno con bollitore



W.c.



Soffitto travato con impiantistica (ventilazione e condizionamento)



Bancone bar

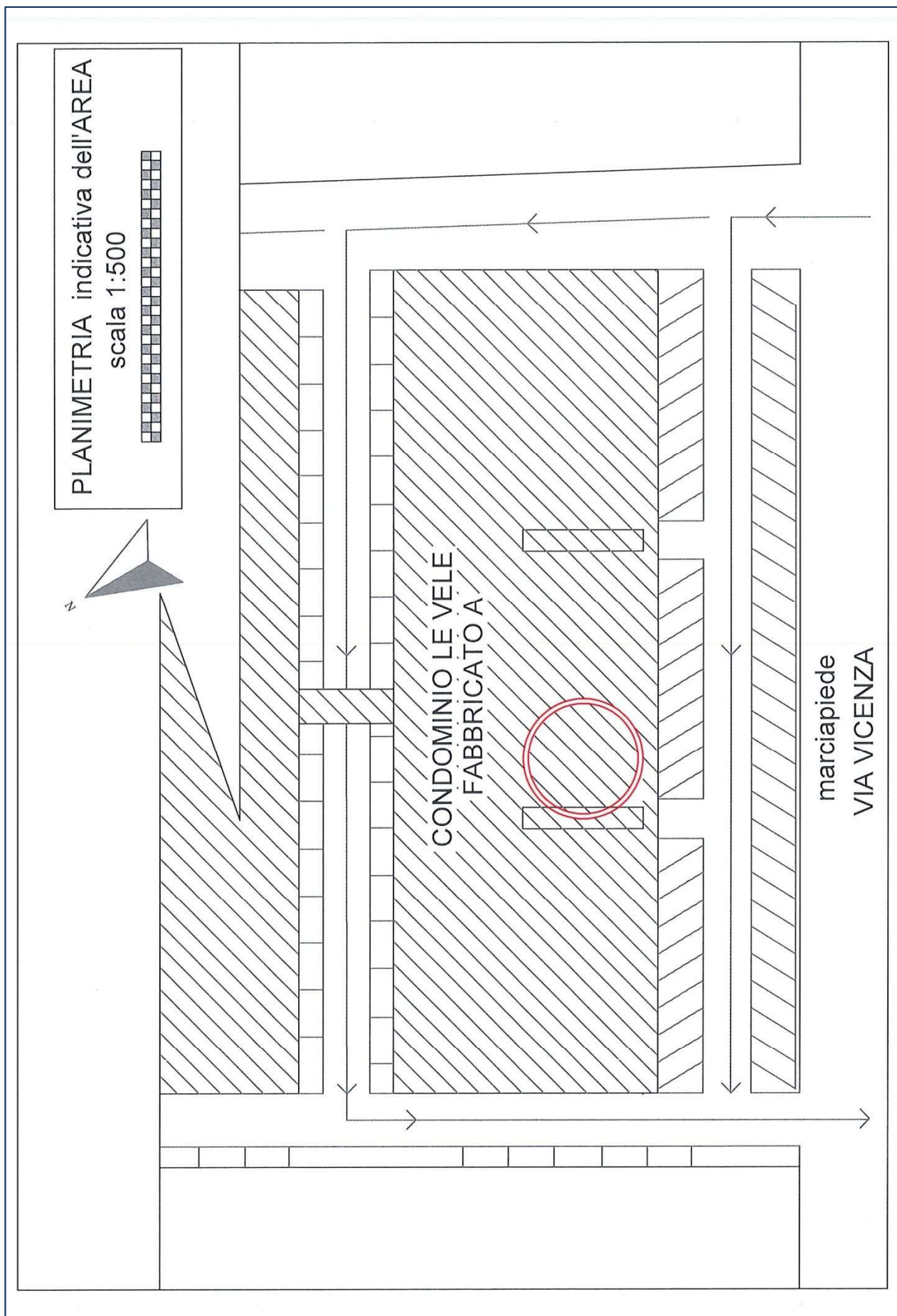


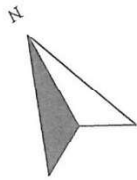
Deposito/preparazione in locale "confinato", sottoscala



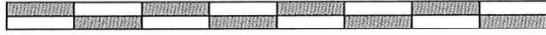
**Planimetrie dello stato attuale:**

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA  
 Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000  
 e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: [claudia.scrimin@archiworldpec.it](mailto:claudia.scrimin@archiworldpec.it)

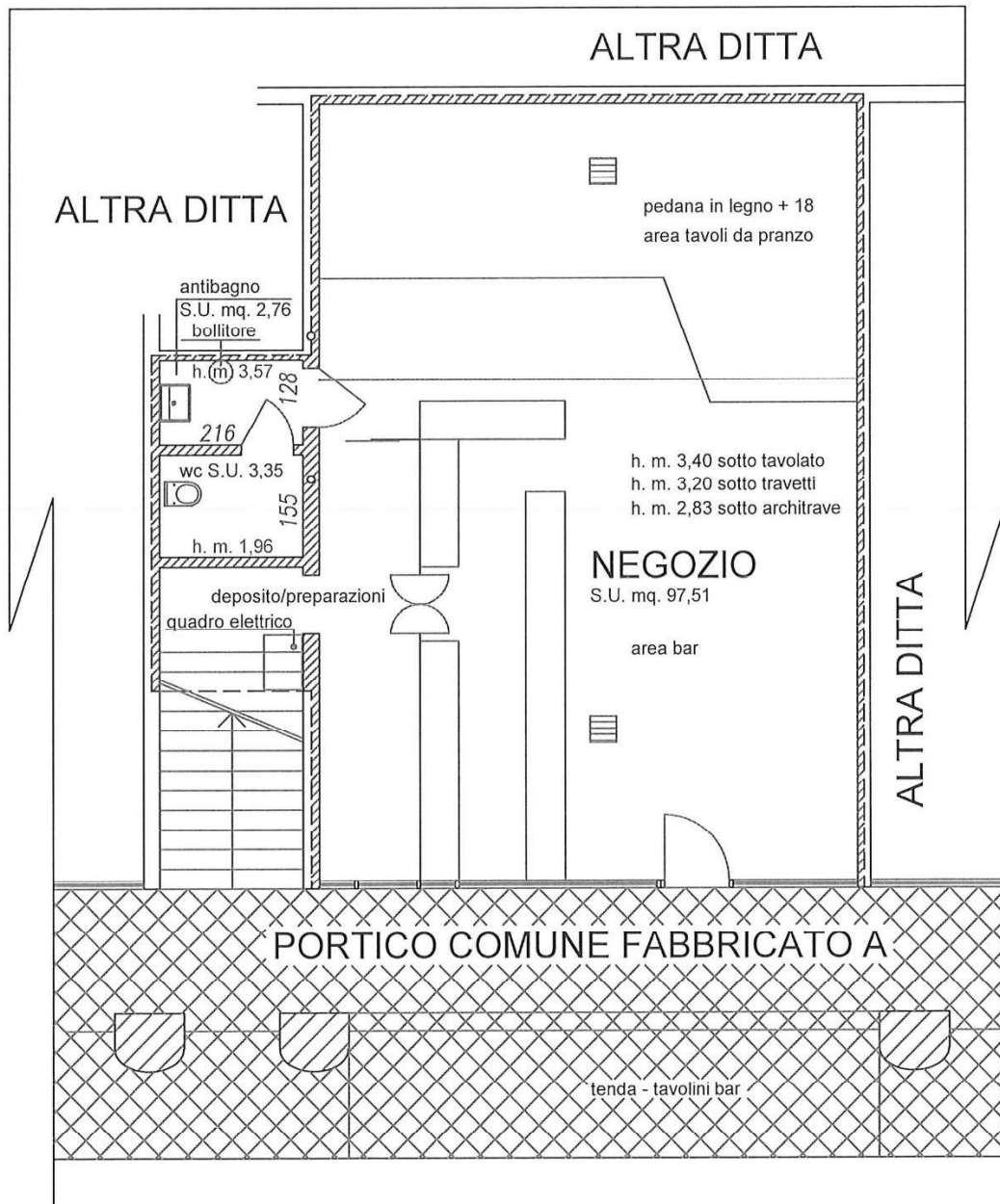




RILIEVO PIANO TERRA  
scala 1:100



griglie condizionamento a soffitto



Stato di conservazione, qualità: buono.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: no, necessita solo di interventi di manutenzione ordinaria: sostituzione vetrata rotta, sistemazione mascherine a soffitto dell'impianto di condizionamento.

### 3. *identificazione catastale del bene*

dati catastali attuali:

L'ispezione catastale effettuata all'U.T.E. di Vicenza consente di certificare che il bene:

**N.C.E.U. del Comune Censuario di Camisano Veneto (B485) VI, fg. 11°, mapp. n° 1136 sub 29** – Cat. C/1 cl 1, consistenza mq. 102, superficie catastale mq. 110, RC€ 1.390,71 in via Vicenza al PT

È intestato a \*\*\*,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

I dati sono derivanti dall'ultimo atto di aggiornamento per VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2008 Pratica n. VI0120542 (n. 5610.1/2008) a seguito di VARIAZIONE del 04/04/2007, Pratica n. VI0170805 per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE degli SPAZI INTERNI-ULTIMAZIONE di FABBRICATO URBANO (n. 12715.1/2007) e, per quanto riguarda la proprietà da Atto del 25/03/2011 Pubblico ufficiale BOSCHETTI GIUSEPPE Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 201224 - CESSIONE di RAMO di AZIENDA Nota presentata con Modello Unico n. 5065.1/2011 Reparto PI di VICENZA in atti dal 18/04/2011.

All'unità spettano le quote proporzionali dei beni comuni, individuati con il mapp. n° 1136 subb. 1 e 2 (BCNC corte – portico e corridoio, comuni a tutti i subb.)

L'area su cui sorge il fabbricato è individuata al CT, fg. 11° mapp. n° 1136, ente urbano di mq. 2431.

*Si certifica la corrispondenza dei dati catastali in essere con quanto indicato nella nota di trascrizione della liquidazione giudiziale; i dati catastali del mappale n° 1136 sub 29 corrispondono alla scheda planimetrica presentata al Catasto in data 04/04/2007, prot. n° VI0170805 dall'Arch. Gianni Rigon iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. di Vicenza al n° 406.*

Per quanto riguarda le variazioni storiche si richiama l'ALLEGATO 5 VISURE CATASTALI

### 4. *Schema sintetico-descrittivo del lotto: lotto uno di 2*

**Quota di 1/1 (piena proprietà)** di un negozio al piano terreno dell'edificio condominiale "LE VELE" di Camisano vicentino (VI) in via Vicenza, n° 50, realizzato nel 2002-2003 e dotato di ampio parcheggio L'unità è composta da un unico locale alto m. 3,40 e travi in legno a vista e con affaccio sul portico, all'interno del quale è stata realizzata una parete in cartongesso che divide l'area di preparazione, che si estende fin sotto la scala condominiale; l'unità è dotata di antibagno e servizio igienico (h. 3,57-1,96), impianto acqua e luce e riscaldata/raffrescata con impianto di condizionamento privo di certificazione. Classe energetica E.

Il descritto stato dei luoghi presenta lievi differenze rispetto al progetto autorizzato.

Al N.C.E.U. del C. C. di Camisano Vicentino è identificato al fg. 11°, mapp. n° 1136 sub 29

Confini: N m.nn. 1136 sub 6 e 7, E m.n. 1136 sub 30, S m.n. 1136 sub 2 portico comune, O m.n. 1134 sub 4

**Prezzo base d'asta € 94.639,25**

### 5. *Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato – cfr Allegato 6*

ATTO di RISOLUZIONE di CONTRATTO d'AFFITTO e CESSIONE di RAMO d'AZIENDA del 25/03/2011 a repertorio del Notaio Giuseppe Boschetti n° 201.224, racc. n° 37.422

Beni immobili: censiti al N.C.E.U: del Comune Censuario di Camisano Vicentino, fg. 11° in via Vicenza, mapp. n° 1136 sub 29, PT, cat. C/1 Cl. 1 superficie mq. 102, RC€ 1.390,71 (ex m.n. 1136 sub

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA

Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000

e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: [claudia.scrimin@archiworldpec.it](mailto:claudia.scrimin@archiworldpec.it)

5) e quote condominiali su m.n. 1136 sub 1 BCNC (corte comune) e m.n. 1136 sub 2 BCNC (portico e corte)

Servitù: elettrodotto alta tensione e condotta pubblica acqua potabile.

Atto di costituzione di vincolo (urbanistico) per l'area di parcheggio rep. n° 82.080 del Notaio Paolo Dianese del 16/02/1999 su mq. 1860, durante l'orario di svolgimento dell'attività, fino al permanere della destinazione d'uso di attività commerciale/direzionale.

\*\*\* cede

A \*\*\*

[Provenienza: ATTO di COMPRAVENDITA del 18/06/2002 a repertorio del Notaio Giuseppe Boschetti n° 166.805, racc. n° 29.538, registrato a Vicenza-2 il 02/07/2002 al n° 2011 Atti Pubblici e trascritto a Vicenza il 02/07/2002 ai nn° RG 15068, RP 10173]

## 6. *Regolarità edilizia-urbanistica del bene – cfr Allegato 10 TITOLI ABILITATIVI*

Il fabbricato e le sue dipendenze sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- ISTANZA di CONCESSIONE n° 11/1999 del 03/02/1999 per DEMOLIZIONE FABBRICATO esistente con AUTORIZZAZIONE n° 99-11 prot. 1516 del 02/03/1999 per demolizione fabbricato industriale (inizio lavori 10/03/1999)
- CONCESSIONE EDILIZIA Ist. N° 98.83.0 prot. 5109 n° 83 in data 11/03/1999 - NUOVA COSTRUZIONE commerciale e artigianale corredata di
- Parere favorevole ai fini idraulici da parte del Consorzio di Bonifica Pedemontano Brenta prot. n° 290 del 25/01/1999
- Parere favorevole Comando Prov.le VVFF prot. n° 3207 pratica 32830 del 24/02/1999
- RICHIESTA CAMBIO INTESTAZIONE C.E. prot. 10162 del 27/08/1999
- CONCESSIONE EDILIZIA Ist. 2000-106.1 rif prot. 5109 del 16/07/2001 – VARIANTE in CORSO d'OPERA
- CONCESSIONE EDILIZIA Ist. 2001-8.1 rif prot. 405 del 15/05/2001 – VARIANTE in CORSO d'OPERA
- CONCESSIONE EDILIZIA Ist. 2002-105.2 rif prot. 5774 del 16/09/2002 – VARIANTE in CORSO d'OPERA
- CERTIFICATO di COLLAUDO delle OPERE STRUTTURALI redatto dall'Arch. Ezio Barberini

L'unità è dotata di ATTESTAZIONE di AGIBILITÀ, rilasciata per decorrenza dei termini di legge, prot. n° 12.515 del 05/11/2002 (subalterno 5) con dichiarazione di conformità delle opere, accatastamento, dichiarazione conformità impianti.

Il compendio NON CORRISPONDE esattamente alle previsioni dei titoli autorizzativi:

Le difformità riscontrate sono indicative e vengono evidenziate nel disegno riportati alla pag. 11.

Si tratta di variazioni di lieve entità: spostamento della porta d'ingresso, realizzazione divisorio in cartongesso, sanabili.

I costi relativi alla pratica di sanatoria e regolarizzazione sono relativi alla sanzione amministrativa di € 516,00, ai diritti di segreteria per € 200,00, al costo della pratica edilizia di circa € 2.000,00 comprensivo di oneri fiscali, per un totale indicativo di € 2.716,00.

### **Destinazione Urbanistica:**

L'edificio ricade in zona territoriale omogenea D per insediamenti produttivi.

Il REPERTORIO NORMATIVO delle ZONE D prevede per la zona D7 una densità fondiaria massima 3 mc/mq, altezza massima 12 m., distanza minima dai confini m. 6, distanza minima tra fabbricati m. 12; per gli edifici e le attività già presenti sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, e ampliamento fino a 600 mc in presenza dei nuovi parametri edificatori e comunque non superiore alla capacità edificatoria precedente del lotto, senza cambio di destinazione d'uso.

Almeno il 30% del volume è da destinare a funzione commerciale.

Il tutto come meglio dettagliato nell'ALLEGATO 11. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA



## 7. Stato di possesso degli immobili e occupazione

L'unità commerciale, a seguito dell'ATTO di CESSIONE di RAMO D'AZIENDA del 25/03/2011, risulta intestato a \*\*\*,  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Alla data del sopralluogo (10/09/2025) il locale era occupato dall'attività di bar  
\*\*\*.

Con la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale (18/12/2025- pubblicata il 05/01/2026) della Ditta, non è stato autorizzato l'esercizio provvisorio dell'attività, ed il locale è entrato a far parte della massa fallimentare, di cui è curatrice la Dott.ssa Carla Favero, che dovrà occuparsi della liberazione.

## 8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- Il bene è sottoposto a LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a seguito di sentenza del Tribunale Civile e Penale del Comune di Vicenza, rep. n° 5 del 05/01/2026  
Trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza il 24/04/2026 ai nn. RG 8456, RP 6167  
A favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale \*\*\*,  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà  
A carico di \*\*\*,  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà su  
Beni immobili tra cui quello individuato al NCEU del Comune Censuario di Camisano Vicentino, fg. 11°, mapp. n° 1136 sub 29 Cat. C/1, superficie mq. 102 in via Vicenza PT

### Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli – No

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Si: Atto di costituzione di vincolo (urbanistico) per l'area di parcheggio rep. n° 82.080 del Notaio Paolo Dianese del 16/02/21999 su mq. 1860, durante l'orario di svolgimento dell'attività, fino al permanere della destinazione d'uso di attività commerciale/direzionale

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge – No

Altri pesi o limitazioni d'uso – Si, come descritto al punto 5 – Servitù: elettrodotto alta tensione e condotta pubblica acqua potabile al limite sud dell'area di proprietà condominiale.

Oneri condominiali – Si, per € 2.232,78

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici o d'altro tipo – No

Regolamento condominiale – Si

Servitù risultanti dai registri immobiliari – No

### Oneri regolarizzabili nel corso della procedura: Si

Regolarizzazione urbanistica, come indicato a pag. 10, totale indicativo di € 2.716,00 e condominiali, come indicato a pag. 13, per un totale indicativo di € 2.232,78 (attesa contabilità finale 2025)

Cfr. ALLEGATI: 6 - ATTO di PROVENIENZA, 12 – DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

Oneri e vincoli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

### Iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di cui all'ATTO rep. n° 201225, racc. n° 37423 del 25/03/2011 Notaio Giuseppe Boschetti  
Iscritta presso l'Agenzia del territorio di Vicenza il 15/04/2011 ai nn. RG 7715, RP 1599  
A favore di \*\*\*,  
su beni vari tra cui quello sotto descritto per la quota di 1/1 del diritto di proprietà  
A carico di \*\*\*,  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sul

Bene immobile individuato al NCEU del Comune Censuario di Camisano Vicentino, fg. 11°, mapp. n° 1136 sub 29 Cat. C/1, superficie mq. 102 in via Vicenza PT

Pignoramenti:

- Trascrizione presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza il 14/05/2025 ai nn. RG 10472, RP 7742 del VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da ATTO GIUDIZIARIO rep. N° 2431/2025 del 23/04/2025, Tribunale di Vicenza.  
A favore di \*\*\*,  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà  
A carico di \*\*\*,  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà su  
Beni immobili tra cui quello individuato al NCEU del Comune Censuario di Camisano Vicentino, fg. 11°, mapp. n° 1136 sub 29 Cat. C/1, superficie mq. 102 in via Vicenza PT

*9. Verifica se il bene ricadono su suolo demaniale*

Non ricadono in suolo demaniale

*10. Verifica esistenza di pesi ed oneri di altro tipo*

Nessuno, oltre a quelli condominiali ed alla liquidazione giudiziale, indicati a pag. 12

*11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*

Amministratore del Condominio LE VELE – FABBRICATO A e del Supercondominio LE VELE di CAMISANO è il Dott. Lorenzo Sartori, che ha fornito il regolamento condominiale (fabbricato A) ed i resoconti delle spese a carico dell'unità.

La spesa condominiale è passata da € 727,77 del 2023 a € 916,33 del 2024, alla previsione di € 1.081,10 per il 2025. Il consuntivo 2025 sarà disponibile a partire da giugno 2026 (indicativamente).

Rimangono degli scoperti sulla gestione 2023, 2024, 2025 per € 2.232,78:

*Consuntivi:*

2023 – fabbricato A (millesimi generali 32,99, piano terra 54,89) – spesa	340,85	– scoperto	150,26
Supercondominio (millesimi generali 22,98)	386,92		235,09
<b>Totale</b>	<b>727,77</b>		<b>385,35</b>
2024 – fabbricato A	– spesa 384,66	– scoperto	384,66
Supercondominio	531,67		531,67
<b>Totale</b>	<b>916,33</b>		<b>916,33</b>
Previsione spesa 2025 fabbricato A	- spesa 420,61	– scoperto	420,61
Supercondominio	660,49		660,49
<b>Totale</b>	<b>1.081,10</b>		<b>1.081,10</b>
<i>A detrarre versamento in contanti agosto 25 (fabbricato A)</i>			<b>- 150,00</b>

Non sono stati avviati dal Condominio/Supercondominio procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato per il recupero del credito.

L'unico intervento “straordinario” di manutenzione, relativamente recente, riguarda la posa di nuove guaine sul terrazzo di copertura.

La valutazione riguarda la stima del valore di mercato dell'immobile localizzato a CAMISANO VICENTINO (VI) in via Vicenza, n° 50, con destinazione commerciale. Il cespite non è affittato, di conseguenza non è possibile eseguire una stima per capitalizzazione dei redditi. Si esclude anche l'analisi con approccio di costo. Si sceglie di effettuare la valutazione con metodo di Market Approach in quanto il bene immobile è situato in una zona caratterizzata da mercato immobiliare attivo.

Il procedimento di stima si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con beni analoghi, i cui prezzi siano noti con riferimento ai prezzi e valori desunti dalle fonti dirette ed indirette. In base agli IVS, possono essere considerati, oltre ai prezzi di compravendita, anche listini e prezzi di offerta. La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e dalle loro caratteristiche tecniche ed economiche. In ragione dello scopo della stima, il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento a prezzi e stime fornite dalle fonti indirette e, se disponibili, le fonti dirette.

Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

La stima del valore del **fabbricato commerciale** si articola nelle seguenti fasi:

- l'analisi del mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- il confronto tra il bene oggetto di stima e la formulazione del valore di mercato unitario;
- la conseguente formulazione del più probabile valore di mercato.

#### **Analisi di mercato**

L'analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione.

Il cespite afferisce al segmento commerciale e pertanto l'analisi di mercato fa riferimento alle:

- Fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori rappresentativi del mercato immobiliare;
- Fonti dirette, rappresentate da operatori qualificati del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali.

Le analisi di mercato vengono esperite con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima.

Le **fonti indirette** che analizzano il segmento commerciale nel vicentino sono:

- l'Osservatorio mercato immobiliare OMI, curato dall'Agenzia delle Entrate, in cui vengono riportati valori relativi al mercato immobiliare su tutto il territorio nazionale. I valori di compravendita e di locazione riportati si riferiscono ai principali segmenti di mercato considerando l'articolazione territoriale e le microzone catastali;
- Il Borsino Immobiliare, curato dagli operatori del settore, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio.

#### Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare attualmente risulta aggiornato al primo semestre 2025 e nell'area considerata "semicentrale di Santa Maria di Camisano", non prevede la presenza di negozi, ma solamente di uffici, in stato conservativo ottimo e valori variabili tra un minimo di €/mq. 1.300,00 ad un massimo di €/mq. 1.650,00.

Nella zona centrale, centro storico ed aree di espansione i valori degli uffici in stato conservativo ottimo hanno valori variabili tra un minimo di €/mq. 1.400,00 ad un massimo di €/mq. 1.600,00 ed i negozi in posizione commerciale "normale" hanno valori variabili tra €/mq. 950,00 ed €/mq. 1.200,00.

*Le quotazioni dei negozi, parametrare a quelli della zona centrale, assumerebbero valori variabili tra*

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Negozi	Buono	880,00	1.240,00	1.060,00

### Borsino Immobiliare

Il Borsino immobiliare, prende in considerazione unità commerciali in buono stato di conservazione

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Negozi	Buono	963,00	1.198,00	1.080,00

L'analisi delle **fonti dirette** si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione commerciale localizzati a Camisano, in prossimità del cespite ed anche in zone con caratteristiche analoghe nel territorio confinante, più centrale.

L'indagine ha consentito il reperimento di prezzi d'offerta relativi a beni comparabili. Le tabelle successive riportano le principali caratteristiche dei beni oggetto di comparazione relativamente a:

- Localizzazione dei *comparables*;
- Tipologia edilizia;
- Caratteristiche manutentive;
- Caratteristiche economiche.

ID	Localizzazione	Tipologia Edilizia	Stato Manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo d'Offerta (Euro)	Prezzo Unitario (Euro/mq)
1	Via Vicenza	negozio	buono	190,00	145.000,00	763,00
2	Via Vicenza	negozio	buono	340,00	295.000,00	868,00
3	Via XX settembre	negozio	buono	188,00	139.000,00	739,00

I prezzi reperiti tramite indagine nell'area di Camisano si riferiscono allo stesso immobile, uno al piano primo, con stati manutentivi simili, il terzo è in zona centrale. Tutti e tre hanno una dimensione maggiore e quindi sono più "impegnativi". I dati sono stati reperiti tramite interrogazione del sito di compravendita [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e del sito di valutazioni stimatrix.

Il bene oggetto di valutazione è in condizioni buone. I beni immobili individuati consultando le fonti dirette si presentano simili e con caratteristiche energetiche uguali.

Ad influenzare il costo sono sostanzialmente la localizzazione, la maggior dotazione impiantistica, la dimensione.

ID	Prezzo Unitario (Euro/mq)	Coefficienti di Ponderazione				Prezzo Ponderato (Euro/mq)
		Localizzazione/contesto	dimensione	Manutenzione/dotazione	Ki	
1	763,00	1,10	1,05	1,00	1,155	881,26
2	868,00	1,00	1,05	0,95	0,998	866,26
3	739,00	1,10	1,05	1,05	1,213	896,41
<b>Media dei Valori</b>						<b>881,31</b>

*determinazione del valore medio ponderato*

### **Determinazione del valore di mercato**

Sulla base di quanto finora espresso, si ritiene che il valore di mercato del compendio sito in via Vicenza, n° 50 a Camisano Vicentino possa essere stimato **113,00 mq x 881,31 € / mq = 99.588,03 €**

#### Giudizio sulla vendibilità e prezzo a base d'asta: sufficiente – detrazione spese regolarizzazione

Nell'ultimo anno, l'andamento delle vendite NON residenziali in zona ha avuto un incremento 32,64% e la dinamicità complessiva del mercato immobiliare risulta Medio Alta.

Esaminati gli immobili venduti ed in vendita in zona, presenti su "astalegale", si sono trovati tra il 2010 ed il 2025 solamente quattro comparabili significativi che possano essere confrontati con i valori della perizia di stima oggetto di questa relazione: di questi sono stati venduti tre alla prima asta (con abbattimento del prezzo di stima rispettivamente dello 0%, del 6% e del 23%), uno alla seconda (con un abbattimento del prezzo di stima pari al 32%).

In base a queste considerazioni, si giudica la vendibilità sufficiente.

Il valore del **prezzo base d'asta** prevede la riduzione dei costi di regolarizzazione indicati a pag. 12 per un totale di € 4.948,78; sarà quindi pari ad **€ 94'639,25**.

### **13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

La quota indivisa in titolarità alla Ditta esecutata è rappresentata da 1/1 del bene.  
Non è suscettibile di separazione in natura.

### **14. Informazioni stato civile, regime patrimoniale e residenza**

\*\*\*

*Residenza anagrafica:*

al momento del pignoramento e fino ad \*\*\*

*Stato civile:*

coniugata dal 27/12/2018, in regime di separazione dei beni

Dal 05/01/2026 Curatrice fallimentare: Dott.ssa Carla Favero, CF FVRCRL76D56L840S c.so SS. Felice e Fortunato 105 Vicenza

L'esperto

Architetto Claudia Scrimin

Bassano, 12/05/2026