



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
FALLIMENTO N. 184/2024 RGE
ELABORATO PERITALE

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Paola Cazzola**

Curatore: **Dott. Giorgio Baschirotto**

Liquidazione Giudiziale: ----

Identificazione beni: Beni in Camisano Vicentino (VI), Via dell'Artigianato, 39
Dati Catastali: NCEU, foglio 23, p.lla 646, sub. 1 (D1)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: Ing. Fabio Benetti - Via Marosticana, 293 Dueville (VI)
benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it - cell. 339 3935370

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Liquidazione Giudiziale. n. **184/2024** Tessil Forniture Srl in liquidazione

Giudice: Dott.ssa Paola Cazzola

Esperto stimatore: Benetti ing. Fabio

Diritto stimato: piena proprietà per la quota 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

Tipologia bene: porzione centrale di edificio artigianale su due piani fuori terra.

Ubicazione: Camisano Vicentino (VI), Via dell'Artigianato, 39

Dati catastali attuali dei beni: foglio 23, p.lla 646, sub. 1 cat. D1

Metri quadri: superfici lorde: laboratorio 300mq, uffici e accessori 420 mq.

Stato di manutenzione: sufficiente.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 13): difformità sanabili, costo ipotizzato € 1.000,00

Valore lordo di mercato, OMV: valore di mercato 565.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti: comp. A: 16/12/2021, (716 €/mq) comp. B: 01/03/2024, (813 €/mq)

Valore di vendita forzata proposto: valore a base d'asta es. 480.000,00 €

Occupazione: proprietario.

Titolo di occupazione: proprietà

Oneri: non risultano spese condominiali arretrate.

APE: è stato fornito l'APE per l'unità in oggetto: classe F

Lotti: 1/1

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: vedasi cap. 17. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.2; inoltre quanto segue.

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 pignorate, 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.

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	5
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione del bene.....	6
3.2	Diritto e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O	6
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	6
3.5	Certificazione energetica	7
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	11
4.1	Possesso	11
4.2	Titolo di occupazione	11
5.	ASPETTI CATASTALI	11
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati	11
5.2	Intestatari catastali storici	11
5.3	Giudizio di conformità catastale.....	11
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	13
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	13
7.4	Perimetro del “mandato”	15
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	16
8.1	Oneri e vincoli	16
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 06/11/2024).....	16
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	17
9.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	17
9.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	17
10.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	17
10.1	Metodo di valutazione.....	17
10.2	Stima del valore di mercato	17
10.3	Determinazione del valore a base d’asta	19
10.4	Confronto con trasferimenti pregressi	20
10.5	Giudizio di vendibilità’	20
11.	LOTTE.....	20
12.	OSSERVAZIONI FINALI.....	20
13.	ELENCO ALLEGATI.....	21

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'Illustrissimo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, Dott.ssa Paola Cazzola ha nominato, in data 19/09/2024, il sottoscritto Ing. Fabio Benetti esperto estimatore nella procedura concorsuale n. 184/24.

Previa verifica della documentazione agli atti il sottoscritto, insieme al Curatore nominato, in data 23/09/2024 eseguiva quindi l'accesso all'immobile verificando la rispondenza dei luoghi e realizzando diverse fotografie e un rilievo metrico.

Inoltre ha provveduto:

- Ad effettuare le verifiche catastali presso l'agenzia delle entrate di Vicenza al fine di identificare l'immobile e verificarne la rispondenza dei dati catastali;
- ad effettuare le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza al fine di verificare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- A recuperare copia l'atto di provenienza ed il certificato di prestazione energetica APE.
- Ad effettuare un'indagine presso l'ufficio tecnico del Comune al fine di ottenere tutte le informazioni urbanistiche necessarie relativamente alla regolarità urbanistica dei beni; oltre all'accesso agli atti.
- Ad effettuare le ulteriori indagini necessarie in ordine alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili, situati nello stesso Comune, aventi analoghe caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto della stima.

A seguito delle acquisizioni di cui sopra, il sottoscritto ha potuto redigere la seguente relazione di stima.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione del bene

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di porzione centrale di edificio ad uso artigianale su due piani fuori terra con area esterna** sito in Camisano Vicentino (VI) Via dell'Artigianato, 39.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da laboratorio artigianale con altezza interna 3,15 metri, un wc con anti wc, un montacarichi ed il vano ingresso con accesso alle scale per il piano primo dove si trovano tre wc con anti wc, l'ampio corridoio che serve quattro uffici, un archivio - sala mostra, un magazzino e due ripostigli.

Dispone sui lati sud e nord di due corti esterne esclusive, quella a sud adibita ad ingresso pedonale e area verde, quella a nord ad area di manovra e deposito con accesso carraio al laboratorio.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 610.

3.2 Diritto e identificazione catastale beni

Piena proprietà per la quota 1/1 dei seguenti beni:

Identificato in catasto fabbricati:

Comune di Camisano Vicentino (VI), fg. 23, Via dell'Artigianato, 39:

Mapp. 646 Sub. 1 P.T-1 categoria D/1, RCE € 3.632,00.

Comune di Camisano Vicentino (VI), catasto terreni fg. 23 mapp. 646, ente urbano ha 0.06.94.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini del mapp. 646, in ordine N-E-S-O.: Mappale 421, 371,614, 425 strada, 566.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Piena proprietà per la quota di 1/1 di porzione centrale di edificio ad uso artigianale su due piani fuori terra con area esterna sito in Camisano Vicentino (VI) Via dell'Artigianato, 39.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da laboratorio artigianale con altezza interna 3,15 metri, un wc con anti wc, un montacarichi ed il vano ingresso con accesso alle scale per il piano primo, nel sottoscala vi è un ripostiglio. Al piano primo si trovano tre wc con anti wc, l'ampio corridoio che serve quattro uffici con pareti finestrate rivolte a sud, un archivio - sala mostra, un magazzino e due ripostigli.

Dispone sui lati sud e nord di due corti esterne esclusive, quella a sud adibita ad ingresso pedonale e area verde di superficie totale circa 132 mq, quella a nord ad area di manovra e deposito in asfalto con accesso carraio al laboratorio di circa 265 mq. Il portone carraio e porta di accesso pedonale sul lato nord sono protetti da una pensilina a sbalzo di 1,5 metri. La tettoia a struttura metallica chiusa con telo in pvc in adiacenza al prospetto nord non trova invece riscontro nelle pratiche edilizie depositate e si considera quindi non autorizzata e quindi da rimuovere. All'interno del laboratorio sull'angolo sud è stato ricavato un locale ad uso ufficio con la posa di due pareti divisorie in vetro e alluminio, mentre al piano primo è stato ricavato un ulteriore locale accessibile dal magazzino con posa di divisorio in cartongesso che non sono conformi allo stato approvato (si veda all. 3 e pto 7).

Dispone della quota di comproprietà per 62/603 dei mappali 425 e 428 strada di accesso.

Nel 2009 è stato installato sul tetto piano un impianto fotovoltaico da 29,44 Kw.

Il riscaldamento dei locali avviene con ventilconvettori mentre per i wc con radiatori a parete.

Altezza interna del laboratorio a piano terra è 3,15 m sotto trave, del wc ed ingresso 2,70 m, del piano primo 2,70 m al controsoffitto.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 600.

Consistenza e determinazione della superficie commerciale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Laboratorio P.T.	Sup. reale lorda	315,0	0,60	190,0
Uffici P. 1°	Sup. reale lorda	200,0	1,00	200,0
vani accessori P.T e 1°	Sup. reale lorda	212,0	0,85	180,0
Area esterna	Sup. reale	397,00	0,10	40,00
Totale	Sup. reale lorda			610,0

Stato di manutenzione e conservazione:

La costruzione dell'immobile è terminata nel 1998, in stato di manutenzione e conservazione sufficiente e buono in relazione all'età di realizzazione. Gli impianti elettrico e termico appaiono a prima vista in stato di conservazione e aggiornamento sufficienti (da verificare). Nel 2009 è stato installato sul tetto piano un impianto fotovoltaico da 29,44 Kw ed in tale occasione sono stati sostituiti i cupolini di copertura esistenti.

Caratteristiche descrittive:*Caratteristiche strutturali:*

Strutture verticali: Pilastrini travi e pareti in c.a. prefabbricati. condizioni: sufficienti.

Solai: in precompresso. Tetto piano a campata unica con travi ad Y e cupolini, solaio intermedio a due campate con travi a doppio T, condizioni: sufficienti.

Scale: scale interne con rivestimento in marmo, ringhiera in ferro. condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: serramenti in alluminio doppio vetro, con veneziane, Soglie interne in alluminio. condiz.: sufficienti.

Infissi interni: porte a battente in alluminio. Archivio, ripostiglio e magazzino a piano primo con porte Rei. condizioni: sufficienti.

Pavimentazione interna: pavimento in cemento liscio nel laboratorio, in mattonelle gres al piano primo. condizioni sufficienti.

Pavimentazione area esterna: in asfalto sul retro, in betonelle di cemento per l'ingresso pedonale lato sud. condiz.: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: in parte sottotraccia a vista su canalette nel laboratorio. Dichiarazione di Conformità del 1998 apparentemente aggiornato, da verificare. Impianto fotovoltaico da 29,44 Kw anno 2009.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete comunale.

Termico: tipologia: riscaldamento autonomo a gas, diffusori ventilconvettore e radiatori nel wc con scaldacqua elettrici. Dichiarazione di conformità del 1998.

Caratteristiche zona: artigianale con attività produttive con traffico locale con dotazione di parcheggi pubblici nelle vicinanze.

Posizione: L'immobile si trova a 2 Km dal centro di Camisano Vicentino, a 19 Km da Vicenza, a 24 km da Padova e a 4 Km dal casello dell'autostrada A4 di Grisignano.

3.5 Certificazione energetica

È stato fornito l'APE con cod. id. n. 49257/2016 valido fino al 11/05/2026. (classe F) e viene allegato alla presente relazione (all. 1).

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale:



Figura 2. Estratto mappa catastale:

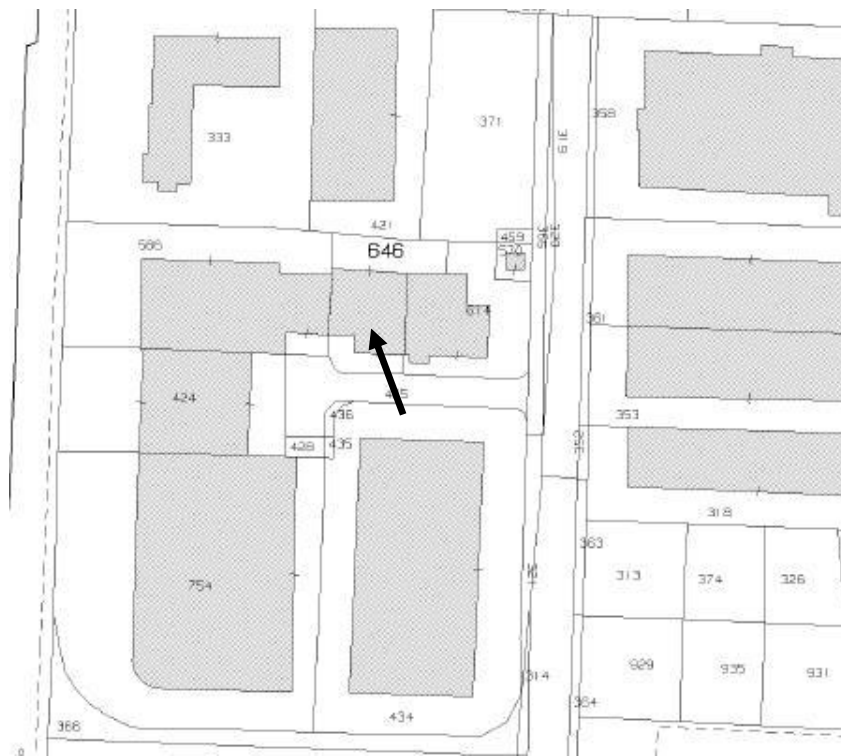


Figura 4. Foto immobile (estratto all.2):



4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dalla ----.

4.2 Titolo di occupazione

Proprietà.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

C.F. fg. 23 mapp. 646 sub. 1:

Variazione nel classamento del 03/03/2017 Pratica n. VI0020258 in atti dal 03/03/2017 variazione di classamento (n. 4503.1/2017).

Variazione del 09/05/2016 Pratica n. VI0051225 in atti dal 10/05/2016 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 19607.1/2016).

Variazione del 15/06/1999 Pratica n. 125897 in atti dal 09/06/2000 rettifica cls proposto dalla parte (n. F02526.1/1999).

Variazione del 15/06/1999 in atti dal 15/06/1999 ultimazione di fabbricato urbano (n. F02526.1/1999).

Costituzione del 15/10/1998 in atti dal 15/10/1998 in corso di costruzione (n. F05299.1/1998).

5.2 Intestatari catastali storici

Intestatari catastali attuali: ----- con sede in ---- --C.F.---- dal 20/11/1998.

Precedenti: ----- con sede in Camisano Vicentino dal 15/11/1998.

5.3 Giudizio di conformità catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato approvato dell'immobile. Rimosse le difformità descritte al punto 7 la planimetria si potrà ritenere conforme.

Si allega nel seguito estratto della planimetria catastale dei beni, e dell'elaborato planimetrico.

Figura 5. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

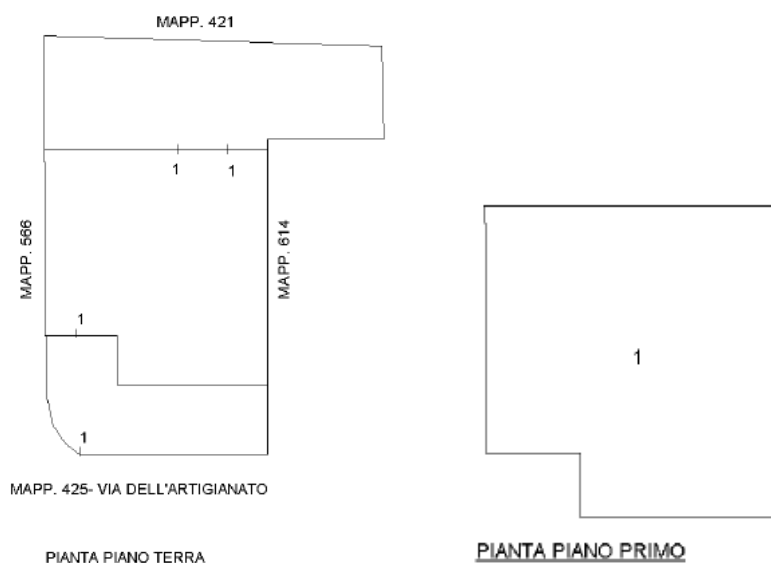
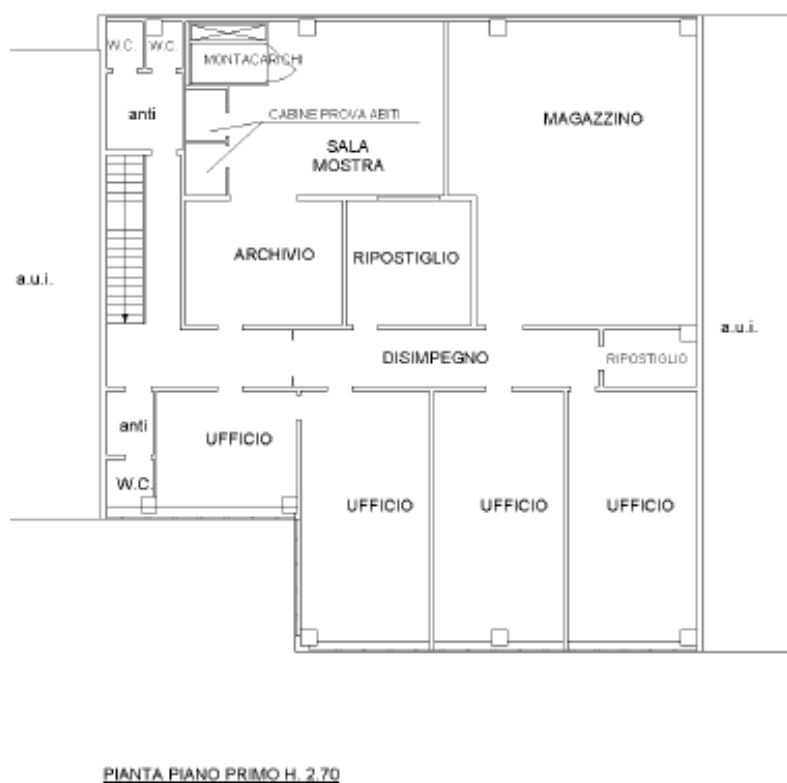
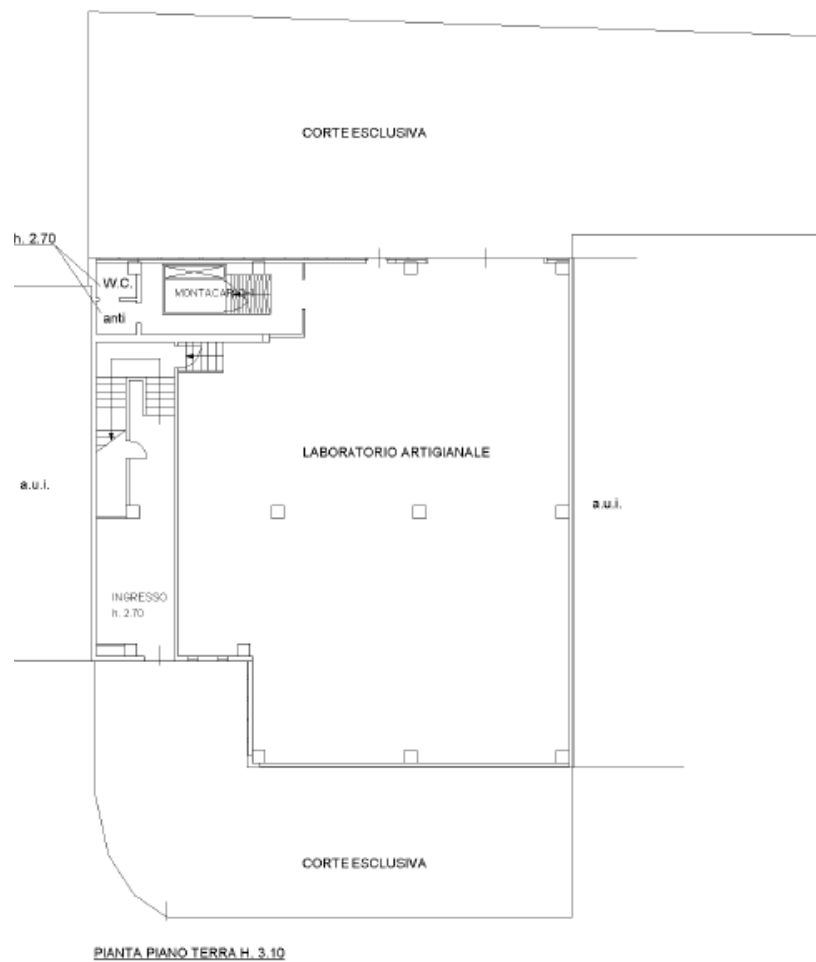


Figura 6. Estratto Planimetria catastali dei beni:



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Originariamente beni in piena ed esclusiva proprietà della società ---- con sede in ----- VI C.F.- --- ad essa pervenuti in forza di atto notarile di compravendita a rogito dott. Giuseppe Muraro di Vicenza del 20/11/1998 rep. 4055 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza il 25/11/1998 al n. 17626/23916.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Attuali proprietari e nel ventennio precedente: società ----- con sede in ----- VI C.F.----- ad essa pervenuti in forza di atto notarile di compravendita a rogito dott. Giuseppe Muraro di Vicenza del 20/11/1998 rep. 4055 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza il 25/11/1998 al n. 17626/23916.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Concessione edilizia n. 102/1992 prot. 6201 del 18/11/1993 per nuova costruzione, realizzazione accesso carraio.

Concessione edilizia n. 39/1995 prot. 1992 del 16/05/1995 per nuova costruzione, realizzazione accesso carraio.

Concessione edilizia n. 198/1998 prot. 7270 del 12/08/1998 per variante, esecuzione opere interne.

Denuncia Inizio Attività n. 331/1998 prot. 12578 del 27/11/1998 variante a concessione edilizia.

Concessione edilizia n. 20/2001 prot. 1067 del 30/03/2001 per costruzione tettoia aperta, modifica prospettica.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Pratica n° 00889410247-06042016-1023 Manutenzione Straordinaria senza modifiche strutturali art. 6 comma 2 – opere interne.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra lo stato approvato e lo stato attuale si sono rilevate le seguenti difformità:

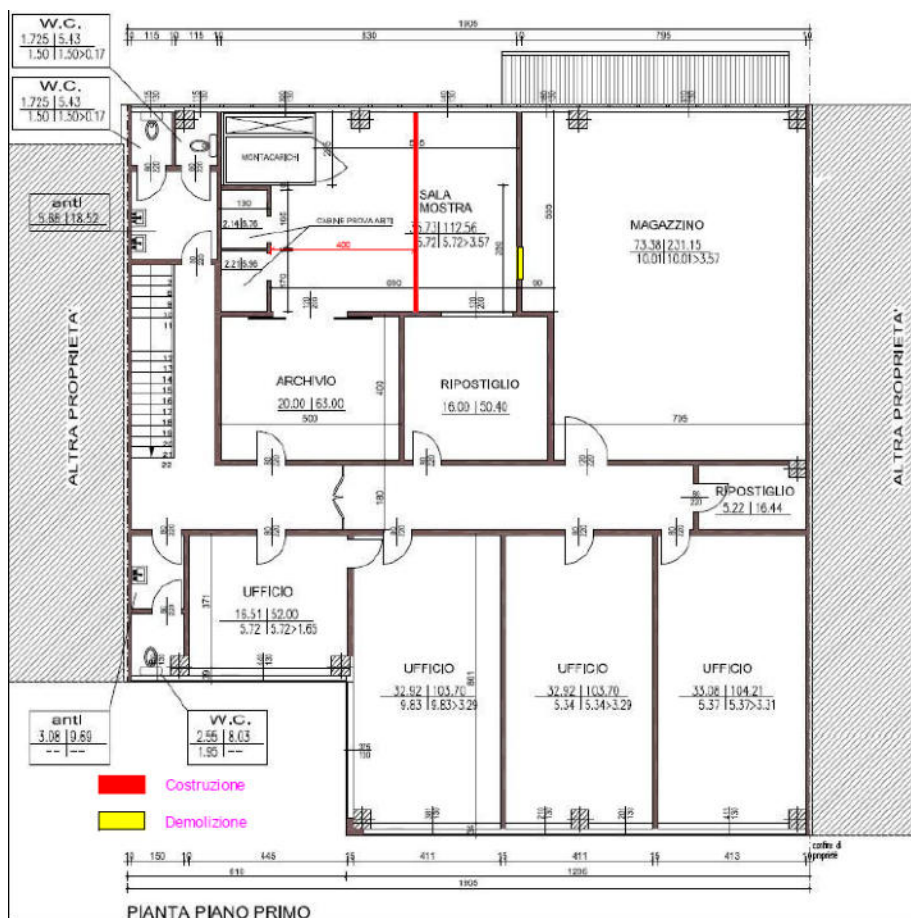
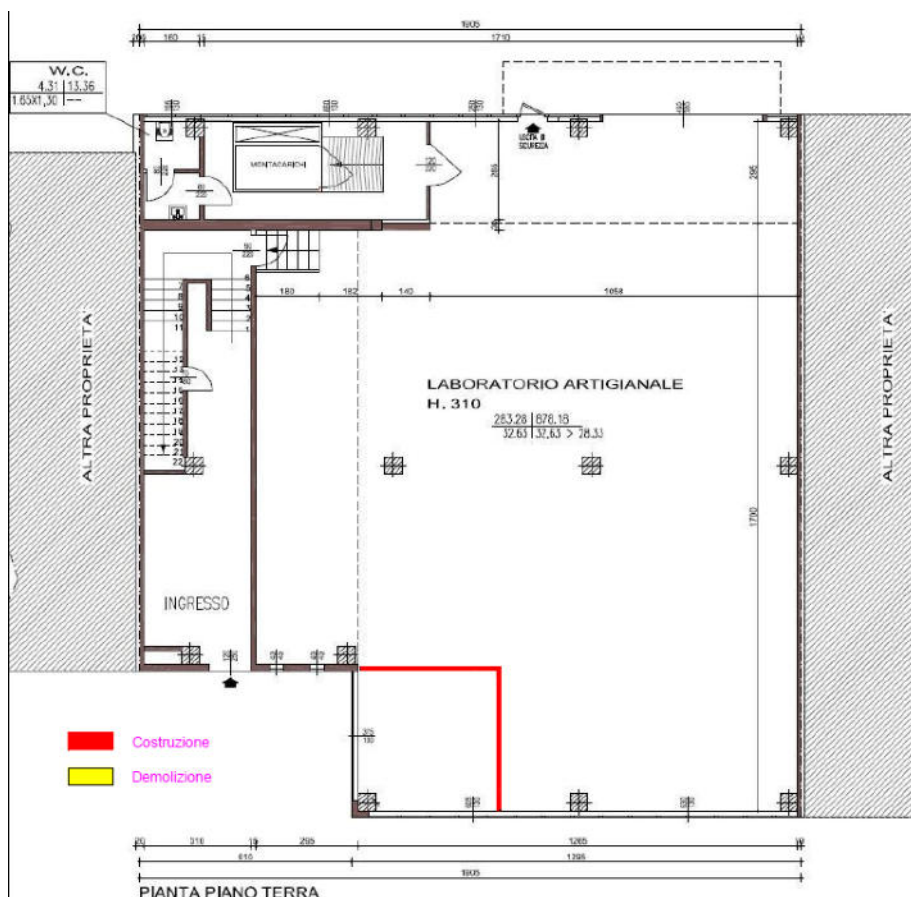
Esternamente all'edificio, in adiacenza al prospetto nord, la tettoia a struttura metallica chiusa con telo in pvc non trova riscontro nelle pratiche edilizie depositate e si considera quindi non autorizzata e da rimuovere. Al piano terra, all'interno del laboratorio sull'angolo sud è stato ricavato un locale ad uso ufficio con la posa di due pareti divisorie in vetro e alluminio, mentre al piano primo è stato ricavato un ulteriore locale accessibile dal magazzino con posa di divisorio in cartongesso che non sono conformi allo stato approvato.

Il tutto come da planimetrie allegate (vedi all. 3).

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si ritiene conveniente la regolarizzazione urbanistica e catastale di quanto non conforme descritto al punto precedente mediante la rimozione e demolizione di tettoia e pareti interne non conformi. Costo ipotizzato circa € 1.000,00.

Figura 5. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e stato approvato



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/difficoltà 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

Non sono stati rilevati particolari vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, ad eccezione di quelli riportati nella presente relazione quali ad esempio:

- a) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
- b) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- c) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- d) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Si segnala, come riportato nell'atto di provenienza:

- Servitù a favore dell'ENEL costituita con atto in data 18 marzo 1992 n. 96173 repertorio notaio G. Boschetti (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 16 aprile 1992 ai n.ri 67777 R.G. e 5063 R.P., gravante l'originario mappale n. 478).
- Convenzione di lottizzazione stipulata con atto in data 2 aprile 1982 n. 3269 repertorio notaio Anna Maria Fiengo (registrata a Vicenza in data 19 aprile 1982 n. 1828, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 22 aprile 1982 ai n.ri 4191 R.G. e 3566 R.P.);

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 06/11/2024)

Estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli che colpiscono i beni in oggetto:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario:

ISCRIZIONE del 25/11/1998 - Registro Particolare 4009 Registro Generale 23917 Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Repertorio 4056 del 20/11/1998.

Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 1303 del 28/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/12/2008. Cancellazione totale eseguita in data 28/04/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo:

ISCRIZIONE del 01/07/2024 - Registro Particolare 2053 Registro Generale 14299 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 1044 del 03/04/2024.

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

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

Le iscrizioni e trascrizioni del punto precedente par. 8.2.

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

9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile in oggetto non è gestito da un amministratore di condomino. Non sono state comunicate spese di gestione e/o arretrate.

10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 Metodo di valutazione

Per la stima si è considerato quanto esposto, la consistenza, il contesto, le finiture e l'età dell'immobile.

I beni oggetto di pignoramento verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard).

In particolare ed in linea di principio, si possono utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

10.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo

un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$).

Per il calcolo del valore di mercato sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili; più specificatamente l'Esperto ha recuperato vari passaggi di proprietà di immobili produttivi siti nella zona, cercando poi anche in comuni limitrofi simili per caratteristiche della zona artigianale e ne ha ritenuti attendibili uno dell'anno 2021 ed uno dell'anno 2024, e riportati nell'allegato 9.

Si sono inoltre consultati gli annunci pubblicitari di agenzie immobiliari relativi ad immobili artigianali della zona.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni pignorati tramite I.V.S., si rimanda al calcolo analitico allegato. Il valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura e comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza esclusiva e/o comuni, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I

Provincia: VICENZA

Comune: CAMISANO VICENTINO

Fascia/zona: Periferia/ZONA%20ARTIGIANALE

Codice zona: D1

Microzona: 0

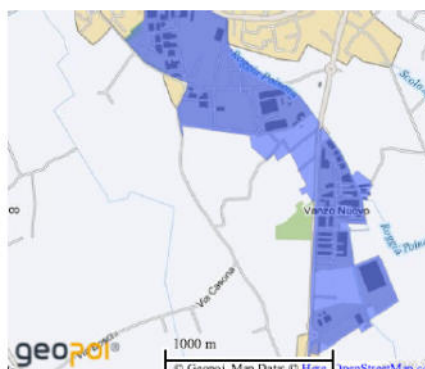
Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	355	460	L			
Laboratori	Normale	510	610	L			

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Fonti di informazione:

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico Comunale, Borsino immobiliare della Camera di Commercio, valori OMI agenzia delle Entrate e Borsino immobiliare, siti web e aste Tribunale di Vicenza.

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il **più probabile valore di mercato** risulti essere pari a:

€ 565.000,00 (cinquecentosessantacinquemila/00 €), pari a 926,00 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

Riportare in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

10.3 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 pignorati, quali in particolare:

- | | |
|---|------------|
| - costi per la regolarizzazione catastale: | € 0,00 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 1.000,00 |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: | € --- |
| - altri costi/oneri: | € --- |

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15 % sul valore dei beni.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 480.000,00 (€ quattrocentottantamila/00).**
(arrotondato)

10.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene è stato acquistato con atto di compravendita dalla società attualmente proprietaria nel novembre 1998 per Lire 500.000.000 (l'immobile era in corso di costruzione, al grezzo).

10.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile per dimensioni e posizione si presenta con vendibilità sufficiente.

11. LOTTI

Lotto unico. Non risulta opportuna la divisione in più lotti.

12. OSSERVAZIONI FINALI

.

Dueville, 08 novembre 2024

Il Tecnico incaricato
Ing. Fabio Benetti
firmato digitalmente

13. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Mappa catastale, planimetrie, Visure catastali
5. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale, estratti
6. Titoli di provenienza
7. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Ispezione ipotecaria
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA