

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
Sezione esecuzioni immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n° RG 235/2021

Giudice Rosato dr.ssa Maria Antonietta

Esperto: Arch. Claudia Scrimin

Promossa da: ****

Contro: ***

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Udienza ex art. 569 c.p.c. 26/09/2022

COPIA EPURATA del DOCUMENTO DEPOSITATO IN PCT il 25/08/2022



L'edificio in via San L. Murialdo, n° 51 – la procedura interessa le due unità al piano primo e le parti millesimali di comproprietà del fabbricato (scala/ingresso a p. T, 1° e corte a p.T sui lati N, E, O)

SCHEDA SINTETICA ed INDICE - LOTTO UNICO

Procedura E.I. n° 235/2021 R.G., Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato

*** contro ***

DIRITTO:	(pag.3)	1/1 della proprietà e quote parti condominiali
BENE:	(cfr pagg.4-13,17)	due unità edilizie ad uso di laboratorio e parti comuni
UBICAZIONE:	(cfr pag.4)	Villaverla (VI), via San L. Murialdo, n° 51
STATO:	(cfr pag.13)	più che buono
LOTTI:	(cfr pag.4)	uno
DATI CATASTALI ATTUALI:	(cfr pagg.13,14)	C. C. di Villaverla, N.C.E.U. fg. 9° mn. 1276 sub 7 e 8 + parti comuni sub 1 e 2
DIFFERENZE RISPETTO al PIGNORAMENTO:	(cfr pag.4)	NO
IRREGOLARITA' EDILIZIA/ABUSI:	(cfr pagg.19,20)	SI
VALORE di STIMA:	(cfr pag.25)	€ 203'633,10
VENDIBILITA' :	(cfr pag.25):	più che sufficiente
OCCUPAZIONE:	(cfr pag.21):	libero
TITOLO di OCCUPAZIONE:	(cfr pag.21)	==
ONERI:	(cfr pag.19):	si, per regolarizzazione urbanistica e catastale, € 4'340,00 c.ca
PREZZO D'ASTA	(cfr pagg.17,25)	€ 179'000,00
APE:	(cfr pag.13)	SI, è stato redatto per le entrambe le unità, Classe Energetica G

ALLEGATI:

1. ALLEGATO FOTOGRAFICO CON CONI DI RIPRESA
2. PLANIMETRIE DELLO STATO REALE, 2B PLANIMETRIA COMPARATIVA
3. ESTRATTO MAPPA CATASTALE F. 9°, SCALA 1:2000
4. ELENCO SUBALTERNI, ELABORATI PLANIMETRICI, PLANIMETRIE CATASTALI
5. VISURE CATASTALI
6. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI
7. ISPEZIONE IPOTECARIA
8. CERTIFICATI: VISURA CAMERALE STORICA DITTA PROPRIETARIA
9. LIBRETTI IMPIANTO E A.P.E. PER DUE UNITÀ
10. TITOLI ABILITATIVI
11. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
RICEVUTE INVIO PERIZIE

INDICE:

PREMESSA	pg. 03
Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE dei DIRITTI REALI e degli IMMOBILI OGGETTO del PIGNORAMENTO	pg. 03
Cap. 2 - DESCRIZIONE degli IMMOBILI OGGETTO di PIGNORAMENTO	pg. 04
Cap. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE del BENE PIGNORATO	pg. 13
Cap. 4 - SCHEMA SINTETICO e DESCRITTIVO del LOTTO: lotto unico	pg. 16
Cap. 5 - RICOSTRUZIONE dei PASSAGGI di PROPRIETA' in RELAZIONE al BENE PIGNORATO	pg. 17
Cap. 6 - REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA del BENE PIGNORATO	pg. 18
Cap. 7 - STATO di POSSESSO degli IMMOBILI	pg. 21
Cap. 8 - VINCOLI ed ONERI GIURIDICI GRAVANTI sul BENE	pg. 21
Cap. 9 - VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 22
Cap. 10 - VERIFICA ESISTENZA di PESI e ONERI di ALTRO TIPO	pg. 22
Cap. 11 - INFORMAZIONI sulle SPESE di GESTIONE dell'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 22
Cap. 12 - VALUTAZIONE del BENE	pg. 22
Cap. 13 - VALUTAZIONE di QUOTA INDIVISA	pg. 25
Cap. 14 - INFORMAZIONI RESIDENZA	pg. 25

PREMESSA

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

Il giorno 14/03/2022 l'Ill.mo Giudice, Dott.ssa Maria Antonietta Rosato, ha nominato la sottoscritta, Architetto Claudia Scrimin, iscritta all'Albo degli Architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della Prov. di Vicenza con il n° 469, all'Albo dei Consulenti Tecnici dell'ex Tribunale di Bassano del Grappa con il n° 51 e studio in Bassano del Grappa, piazzetta dell'Angelo n° 10 a Bassano del Grappa, perito estimatore relativamente alla procedura in oggetto.

Il giorno 15/03/2022 la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito ex art. 161 co.1 d.a. c.p.c., a fronte del quesito "Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

**RELAZIONE TECNICA relativa ai BENI IMMOBILI SITI in
COMUNE di Villaverla (VI), via San L. Murialdo, n° 51
LOTTO UNICO**

1. identificazione dei diritti reali e degli immobili oggetto di pignoramento

A. immobile di proprietà di:

***,

proprietaria per 1/1

Si tratta di un laboratorio artigianale/industriale sito in Comune di Villaverla (VI) in via San L. Murialdo n° 51 al piano 1°.

Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Villaverla è identificato al fg. 9°, mapp. n° 1276 sub 7

Confini: N ed E muri perimetrali, S m.n. 1276 sub 8 e parti comuni m.n. 1276 sub 2, O parti comuni m.n. 1276 sub 2 e muri perimetrali

B. immobile di proprietà di:

***,

proprietaria per 1/1

Si tratta di un laboratorio artigianale/industriale sito in Comune di Villaverla (VI) in via San L. Murialdo n° 51 al piano 1°.

Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Villaverla è identificato al fg. 9°, mapp. n° 1276 sub 8

Confini: N m.n. 1276 sub 7 e parti comuni m.n. 1276 sub 2, E, S, O muri perimetrali.

Le unità sopra descritte hanno diritto alle proporzionali quote millesimali di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio (genericamente indicate nell'atto di pignoramento e nella trascrizione):

C. Bene comune non censibile ai sub 3, 4, 7, 8 (corte comune), sito in Comune di Villaverla (VI) in via San L. Murialdo al piano terreno

Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Villaverla è identificato al fg. 9°, mapp. n° 1276 sub 1

Confini: N, E strada pubblica m.n. 1300, S m.n. 1276 sub 2, 3, 4, muri perimetrali, O m.n. 1276 sub 2 e 1247

D. Bene comune non censibile ai sub 7, 8 (scala e ingresso), sito in Comune di Villaverla (VI) in via San L. Murialdo ai piani terreno e 1°

Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Villaverla è identificato al fg. 9°, mapp. n° 1276 sub 2

Confini PT: N, E, O m.n. 1276 sub 1, S muri perimetrali; P.1°: N parapetto perimetrale e m.n. 1276 sub 7, E m.n. 1276 sub 7, S, m.n. 1276 sub 8 e parapetti perimetrali, O parapetti perimetrali.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (1/1+ quote millesimali sulle parti comuni dell'edificio) corrisponde a quello in titolarità alla Ditta eseguita a seguito degli atti di acquisto e degli atti di modifica della denominazione sociale, di scioglimento e liquidazione.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono sostanzialmente a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.

La sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale individua la corrispondenza tra il fabbricato ed il lotto interessato:



2. descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento – LOTTO UNICO

Individuazione: l'immobile è localizzato a Villaverla (VI) in via San L. Murialdo, n° 51; si tratta dell'intero piano primo di un fabbricato a destinazione artigianale con antistante area di accesso in quota parte condominiale, scala esterna ed ingresso comune, realizzato tra il 1998 ed il 1999.

Descrizione della zona: trattasi dell'unica area urbana a destinazione produttiva, localizzata a sudest nel piccolo centro urbano, prossima all'arteria di traffico di rilevanza provinciale SP349, alla Superstrada Pedemontana Veneta, all'Autostrada della Valdastico, baricentrica rispetto ai circostanti comuni di Malo, Thiene, Montebelluna, Dueville, Caldogeno e Isola Vicentina.

Collegamenti: Vicenza dista 11 km, a 3 km si trova il casello autostradale dell'A31, autostrada della Valdastico, a 4 km il casello della Superstrada Pedemontana Veneta.

L'immobile è facilmente raggiungibile anche con gli autobus della Società Vicentina Trasporti (n° 1017), la cui fermata dista 600 ml. e collega Schio a Vicenza.

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni in merito alle caratteristiche intrinseche delle due unità, si ritiene che i beni pignorati, per la loro stessa valorizzazione e per una maggiore possibilità di vendita e di realizzo, debbano essere unificati in un **LOTTO UNICO**.

Inquadramento fotografico:



Vista da N/E con area di corte (parcheggio)



Scala d'accesso al p. 1° (lato Ovest)



Contatori delle unità edilizie



Scala d'accesso civico 51



Pianerottolo scala piano primo



e ingresso comune alle due unità catastali

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



ingresso 2



disimpegno



Ufficio 1 (subalterno 7)



Ufficio 1



Antibagno e bagno



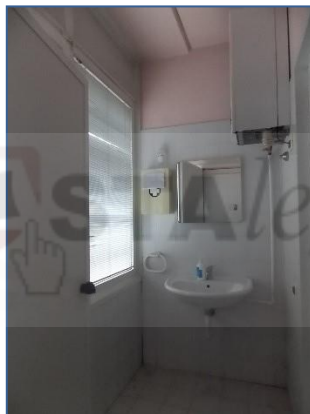
ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 - cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it



Laboratorio 1



bagno



Antibagno



Caldaia (Buderus 2019) in antibagno



Laboratorio 1



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



Collegamento tra i due laboratori



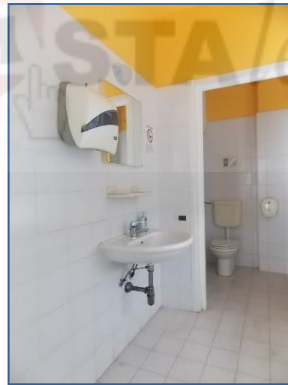
Laboratorio 2



Laboratorio 2 (subalterno 8)



accesso servizio igienico



Antibagno e bagno



Caldaia (Ross 2002)



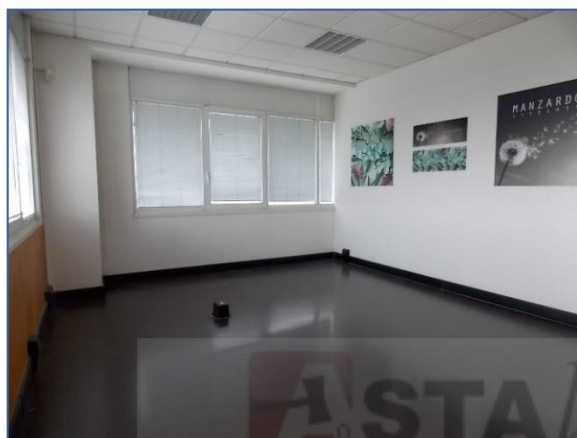
Laboratorio 2



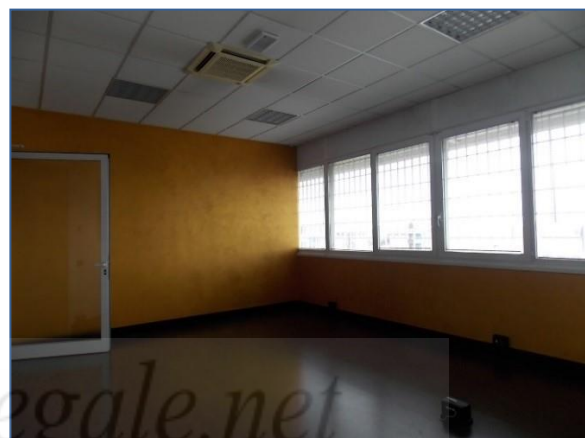
disimpegno



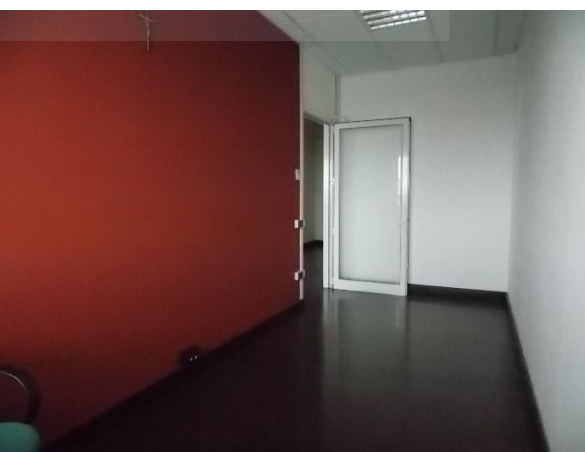
Ufficio 2 (subalterno 8)



Ufficio 3 (subalterno 8)



Ufficio 4 (subalterno 8)



Descrizione del compendio

I due laboratori occupano il primo piano di un capannone artigianale/industriale di pianta rettangolare di ml. 20,90 x16,00 che si sviluppa su tre piani (seminterrato, terra e primo).

L'accesso dalla strada pubblica è filtrato dall'area di corte comune, utilizzata anche per il parcheggio: per accordo condominiale le unità del primo piano utilizzano l'area di corte in prossimità della scala (lato N/O) e l'area all'estremità est, mentre l'area di fronte all'edificio rimane a servizio delle attività del piano terra.

L'accesso al piano primo avviene tramite la scala metallica accostata al fronte ovest dell'edificio, che, al piano primo immette nell'ingresso (1) comune alle due unità catastali.

Le due unità si fondono poi nell'ingresso (2) e nel disimpegno, che serve tutti gli uffici, posti sul lato ovest del fabbricato ed immette nel primo laboratorio (unità A), collegato internamente al secondo (unità B). Completano la dotazione di vani tre antibagni e tre servizi igienici.

L'altezza dei locali misura: laboratori ml. 3,56, uffici ml. 3,10, ingressi e disimpegno ml. 3,00, servizi igienici dell'unità A ml. 2,90 e 2,87, servizi igienici dell'unità B ml. 2,87.

Caratteristiche tecniche:

Fondazioni: in C.A. del tipo a plinto, collegate da fondazioni continue.

Strutture verticali: telai di conglomerato cementizio armato (travi e pilastri disposti ortogonalmente); alle quote intermedie dei solai travi ad elle e ti rovescia e mensole nei pilastri che reggono i

Solai intermedi: in C.A. gettati in opera e la

Copertura: prefabbricata con travi ad epsilon e cupolini e controsoffitto privo di amianto, isolato con materassino di lana di roccia (spessore non indicato)

Rivestimento edificio: pannelli in graniglia di marmo bianco-grigio

Scala esterna e ringhiere/parapetti: in ferro zincato a caldo e verniciato di colore grigio antracite; dimensioni: 25 alzate da cm. 17 con pedate da cm. 30x140.

Finestre: in alluminio verniciato bianco con vetrocamera, protette da inferriate metalliche verniciate di bianco; *Cancello d'ingresso metallico verniciato di bianco; portoncini d'ingresso, porte interne e porte di sicurezza* in alluminio verniciato bianco con vetrocamera, cieche quelle di bagni ed antibagni.

Pavimenti interni: ingresso 1 in piastrelline di gres porcellanato; ingresso 2, disimpegno e uffici in legno, cemento liscio nei laboratori, piastrelle ceramiche nei bagni e negli antibagni.

Rivestimenti: piastrelle ceramiche nei servizi igienici.

Tinteggiatura: semilavabile; alcune pareti sono impreziosite da marmorino spatolato (disimpegno, uffici 3 e 4).

Controsoffitti: ingressi, disimpegno ed uffici sono controsoffittati con quadrotti modulari in cartongesso ed isolati con lastre in EPS da cm. 5.

Impianti:

I locali sono dotati dei seguenti impianti: Idrico da rete pubblica, con misuratori autonomi realizzato sottotraccia, sufficientemente mantenuto.

Elettrico, con misuratori autonomi, dotato di salvavita.

Impianti di riscaldamento: esistono 2 impianti di riscaldamento (per le due unità catastali), dotati di libretto impianto e con ultimo controllo in data 19/02/2019:

Unità A - Cod. Catasto 201900076584 – Cod. Chiave 5cb714cd8 con caldaia murale localizzata nell'antibagno del laboratorio 1, prodotta dalla Ditta Buderus, modello Logamax Plus GB062 24 KD, matricola 82908600336817736901559 a gas, installata il 19/02/2019, data dell'ultimo controllo;

Unità B - Cod. Catasto 201600490977 – Cod. Chiave 582f05ac3 con caldaia murale localizzata nel bagno del laboratorio 2, prodotta dalla Ditta ross, Mod. Aurora 15/25-5, matricola A02075003 a gas, installata il 22/12/2002 e controllata l'ultima volta il 31/10/2018.

Nel disimpegno e nell'Ufficio 2 sono presenti 2 condizionatori, tuttavia non è stato possibile reperire i libretti d'impianto e non se ne è quindi tenuto conto per la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

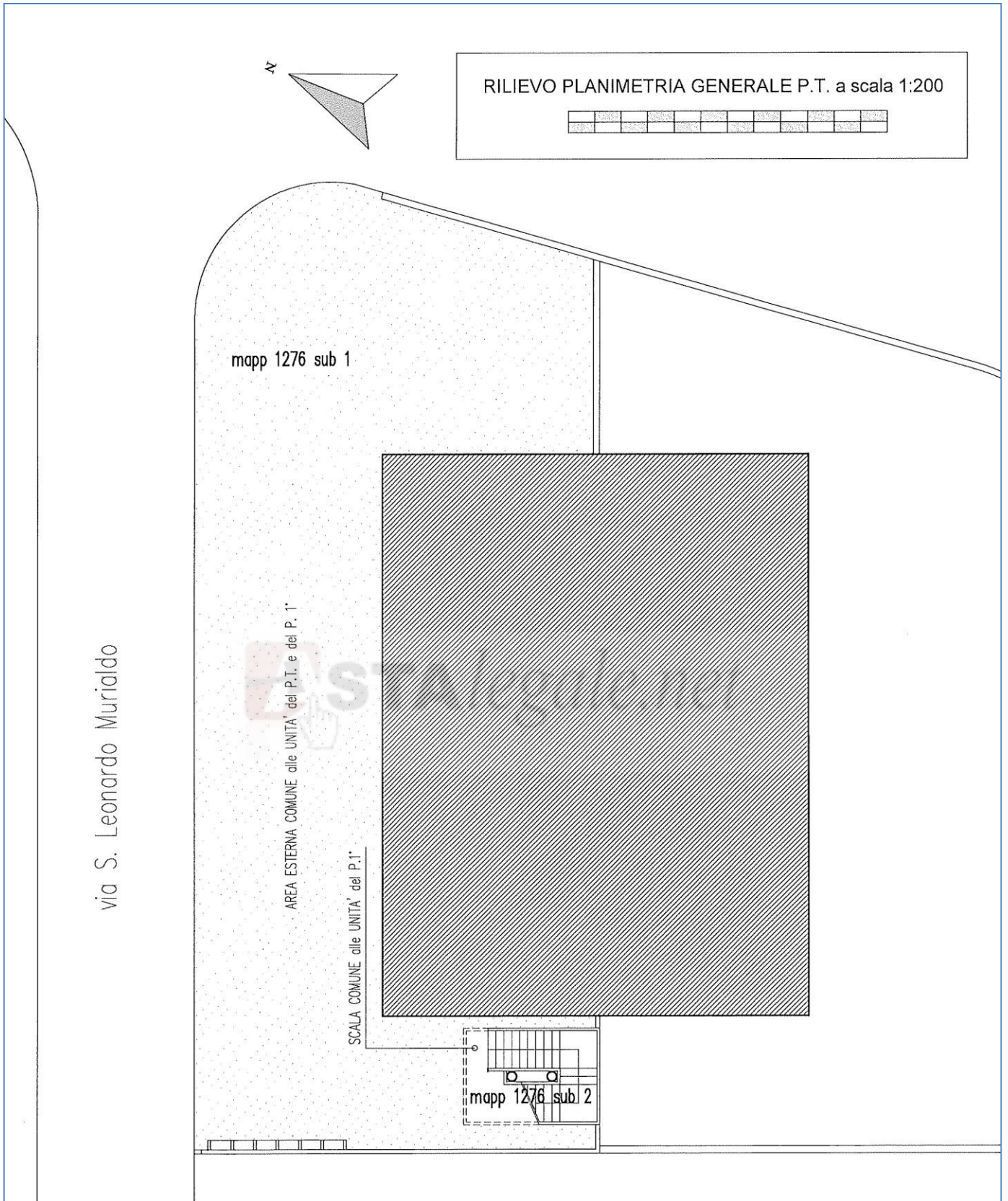
Il servizio igienico con accesso dall'ufficio 1 è dotato di lavandino in antibagno e tazza del vater con cassetta esterna nel bagno; l'acqua calda è garantita da un piccolo scaldacqua elettrico;

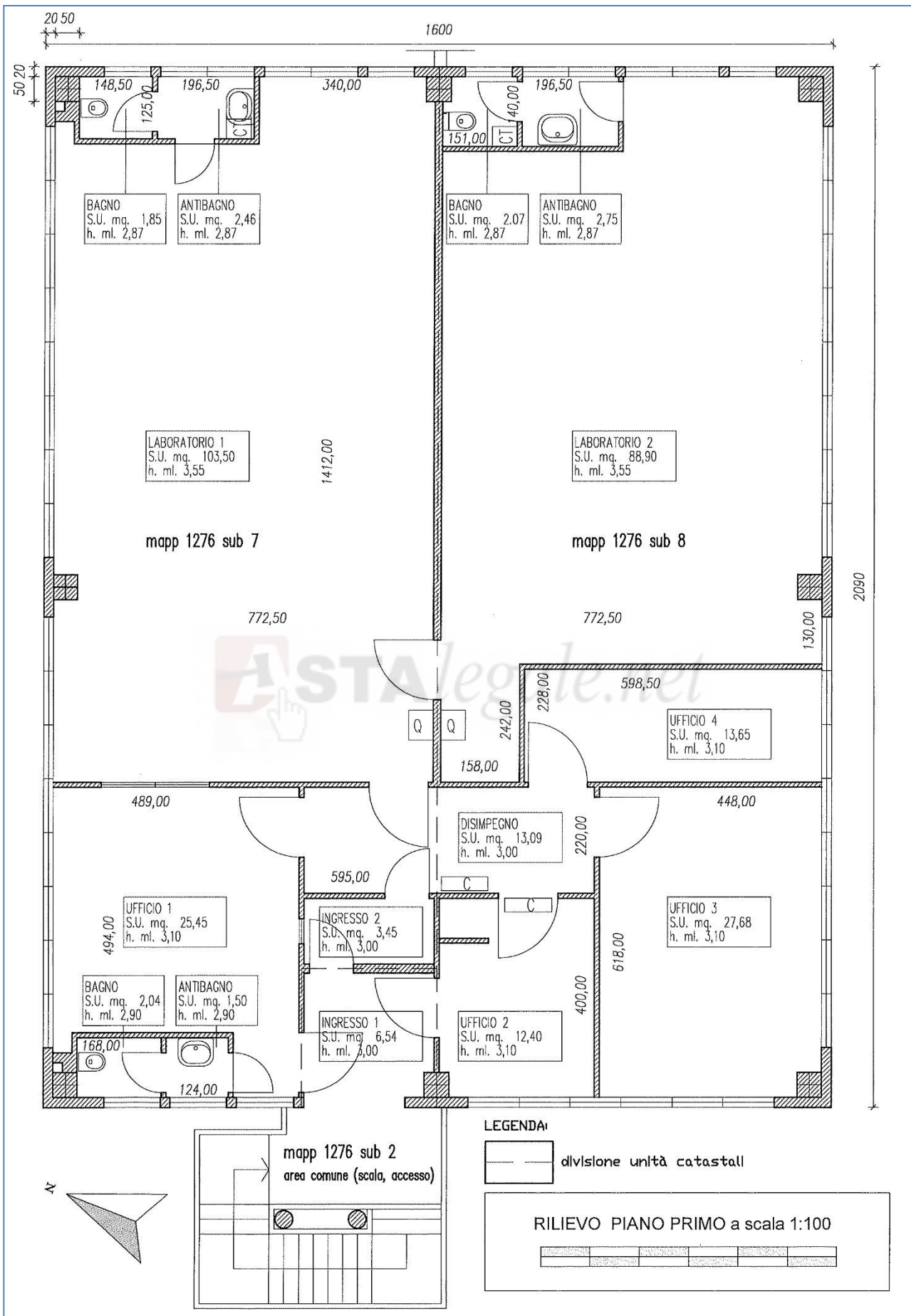
il servizio igienico con accesso dal laboratorio 1 è dotato di lavandino in antibagno e tazza del vater con cassetta esterna nel bagno; l'acqua calda è fornita dalla caldaia, mediante un collegamento esterno realizzato nel 2019;

il servizio igienico con accesso dal laboratorio 2 è dotato di lavandino in antibagno e tazza del vater con cassetta esterna nel bagno; l'acqua calda è fornita dalla caldaia.

Antibagni e bagni sono dotati di illuminazione ed aerazione naturale.

Altri impianti presenti: telefonico, adsl, citofonia interna, filodiffusione, allarme, videosorveglianza





Stato di conservazione, qualità: più che buono.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: no.

Verifica esistenza certificazione energetica:

non esistevano attestati di certificazione energetica, sono stati redatti da un ausiliario della scrivente, senza l'acquisizione dei libretti di impianto, già esistenti (solo fatti aggiornare per incongruenze).

L'unità A risulta in classe Energetica **G** con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a **318,51** kWh/mq.anno.

L'unità B risulta in classe Energetica **G** con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a **221,81** kWh/mq.anno.

cfr. Allegato 9: LIBRETTI IMPIANTO e ATTESTATI di PRESTAZIONE ENERGETICA.

RGE 235/2021 -					
<i>calcolo delle superfici commerciali (*)</i>					
descrizione	esposizione	Superficie lorda mq.	Stato manutentivo	Coefficiente	Superficie comm.le mq.
laboratorio A (sub 7)	N-E-O	159,70	più che buono	1,00	159,70
laboratorio B (sub 8)	E-S-O	167,20	più che buono	1,00	167,20
area comune ingresso	O	7,70	più che buono	1,00	7,70
totale arrotondato					335,00

(*) Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

La situazione reale delle unità immobiliari, di cui alla restituzione grafica di pagg. 11 e 12 presenta differenze (al piano primo) rispetto a quella del progetto autorizzato, come evidenziato nella sovrapposizione della planimetria riportata alla pag. 20. Le stesse differenze si riscontrano tra situazione reale e planimetrie catastali, identificate al N.C.E.U., foglio 9°, mapp. 1276 sub. 7 e mapp. 1276 sub 8.

3. identificazione catastale del bene pignorato

dati catastali attuali:

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

A. N.C.E.U. del Comune Censuario di Villaverla (cod.M032) (VI), Fg. 9°, mappale n° 1276 sub 7

– Cat. C/3 Cl. 1, consistenza mq. 150, superficie catastale totale mq. 163, RC€ 232,41 in via San L.

Murialdo piano 1,

sono intestati a ***,

per 1/1 del diritto di proprietà.

I dati sono derivanti da:

Pratica n. VI0012135 in atti dal 29/01/2020 VARIATIONE del 19/11/1998 per frazionamento, edificazione su area urbana (n. L04664.1/1998); Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/11/1998, prot. n. L04664;

VARIATIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 Pratica n. VI0074528 in atti dal 17/02/2011 richiesta dal COMUNE (n. 32817.1/2011);

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015;

MUTAMENTO di DENOMINAZIONE – VOLTURE SOCIETARIE del 09/12/2019 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio n. 127423 Registrazione Volume 1T n. 41 registrato in data 02/01/2020

- Nota presentata con Modello Unico n. 31.1/2020.

B. N.C.E.U. del Comune Censuario di Villaverla (cod.M032) (VI), Fg. 9°, mappale n° 1276 sub 8
– Cat. C/3 Cl. 1, consistenza mq. 154, superficie catastale totale mq. 172, RC€ 238,60 in via San L. Murialdo piano 1,
sono intestati a ***,
per 1/1 del diritto di proprietà.

I dati sono derivanti da:

Pratica n. VI0012135 in atti dal 29/01/2020 VARIAZIONE del 19/11/1998 per frazionamento, edificazione su area urbana (n. L04664.1/1998); Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/11/1998, prot. n. L04664;

VARIAZIONE nel CLASSAMENTO del 28/11/2001 Pratica n. 536955 in atti dal 28/11/2001 (n. 11413.1/2001) Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94);

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 Pratica n. VI0074532 in atti dal 17/02/2011 richiesta dal COMUNE (n. 32821.1/2011);

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015;

VARIAZIONE del 15/02/2016 Pratica n. VI0015403 in atti dal 15/02/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 5505.1/2016) Annotazioni: CORREZIONE su DATI METRICI del PROTOCOLLO di PRESENTAZIONE PLANIMETRICA n° L04664/1998;

MUTAMENTO di DENOMINAZIONE – VOLTURE SOCIETARIE del 09/12/2019 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio n. 127423 Registrazione Volume 1T n. 41 registrato in data 02/01/2020 - Nota presentata con Modello Unico n. 31.1/2020.

C. N.C.E.U. del Comune Censuario di Villaverla (cod.M032) (VI), Fg. 9°, mappale n° 1276 sub 1
- Bene comune non censibile ai sub 3, 4, 7, 8 (corte comune), sito in Comune di Villaverla (VI) in via San L. Murialdo al piano terreno.

Dati derivanti da: elaborato planimetrico prot. n° 239923 del 02/10/2000.

D. N.C.E.U. del Comune Censuario di Villaverla (cod.M032) (VI), Fg. 9°, mappale n° 1276 sub 2
- Bene comune non censibile ai sub 7, 8 (scala e ingresso), sito in Comune di Villaverla (VI) in via San L. Murialdo ai piani terreno e 1°.

Dati derivanti da: elaborato planimetrico prot. n° 239923 del 02/10/2000.

Si certifica la corrispondenza dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; i dati catastali del mappale n° 1276 sub 7 e del mappale n° 1276 sub 8 corrispondono rispettivamente alle schede planimetriche presentate al Catasto in data 19/11/1998 prot. L04664, compilate dal Geom. Guido Longo, iscritto al n° 1337 dell'Albo dei Geometri della Prov. Di Vicenza.

Variazioni storiche dell'unità produttiva – A sopra identificata con i dati catastali attuali:

Situazione dell'unità immobiliare

Dal 01/03/1996 al 19/11/1998 – fg. 9°, mapp. n° 1200 sub 2 area di corte, via Roare, originato dagli immobili soppressi m.n. 113 subb 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29.

Dal 19/11/1998 ad oggi – fg. 9°, m.n. 1276 sub 7 Cat. C/3 Cl. 1, consistenza mq 150, RC€ 450.000/€232,41 con indirizzi via Murialdo Piano 1 (19/11/1998), via San Leonardo Murialdo Piano 1 (dal 19/11/98 al 17/02/2001), via San L. Murialdo piano 1 (dal 17/02/2011) e superficie catastale totale di mq. 163 inserita il 19/11/2015.

Situazione degli intestati

Dal 01/03/1996 al 22/04/1996 – (m.n. 1200 sub 2) in ditta a ***,
per la piena proprietà

Dati derivanti da VARIAZIONE del 01/03/1996 in atti dal 14/07/1997 per fusione, ampliamento demolizione e ricostruzione (n. 1998.2/1996)

*Dal 22/04/1996 al 19/11/1998 – in ditta a ***,*

per la piena proprietà

Dati derivanti da SCRITTURA PRIVATA del 22/04/1996 Pubblico ufficiale Loretto Cornelio Repertorio n. 64759 - UR Sede Thiene (VI) Registrazione Volume 2 n. 594 in data 10/05/1996 - C/VENDITA Voltura n. 1586/1997 in atti dal 14/07/1997

*Dal 19/11/1998 al 15/12/1998 – (m.n. 1276 sub 7) in ditta a ***,*

per la piena proprietà

Dati derivanti da VARIAZIONE del 19/11/1998 per frazionamento ed edificazione su area urbana (n. L04664.1/1998)

*Dal 15/12/1998 al 20/12/2004 – in ditta a ***,*

diritto di proprietà 1000/1000

Dati derivanti da Atto del 15/12/1998 Pubblico ufficiale Loretto Cornelio, sede THIENE (VI) Repertorio n. 74094 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8999.1/1999 in atti dal 26/06/1999.

*Dal 20/12/2004 al 12/07/2007 – in ditta a ***,*

per la piena proprietà

Dati derivanti da Atto del 20/12/2004 Pubblico ufficiale Loretto Cornelio Sede THIENE (VI) Repertorio n. 91309 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 110.1/2005 Reparto PI di SCHIO in atti dal 05/01/2005.

*Dal 12/07/2007 al 09/12/2019 – in ditta a ***,*

per la piena proprietà

Dati derivanti da Atto del 12/07/2007 Pubblico ufficiale Carraro Giulio Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 177203 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 6229.1/2007 Reparto PI di SCHIO in atti dal 30/07/2007.

*Dal 09/12/2019 ad oggi – in ditta a ***,*

per la piena proprietà

Dati derivanti da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE – VOLTURE SOCIETARIE del 09/12/2019 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio n. 127423 Registrazione Volume 1T n. 41 registrato in data 02/01/2020 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 31.1/2020 - Pratica n. VI0012135 in atti dal 29/01/2020.

Variazioni storiche dell'unità produttiva – B sopra identificata con i dati catastali attuali:

Situazione dell'unità immobiliare

Dal 01/03/1996 al 19/11/1998 – fg. 9°, mapp. n° 1200 sub 2 area di corte, via Roare, originato dagli immobili soppressi m.n. 113 subb 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29.

Dal 19/11/1998 ad oggi – fg. 9°, m.n. 1276 sub 8 Cat. C/2 Cl. U fino al 02/10/2000 poi C/3 cl. 1, consistenza mq 154, RC€ 323.400/€238,60 con indirizzi via Murialdo Piano 1 (19/11/1998 al 28/11/2001), via San Leonardo Murialdo Piano 1 (dal 28/11/98 al 17/02/2001), via San L. Murialdo piano 1 (dal 17/02/2011) e superficie catastale totale di mq. 172 inserita il 09/11/2015 e il 15/02/2016 Pratica n. VI0015403 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 5505.1/2016) e Annotazioni: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.104664/1998.

Situazione degli intestati

*Dal 01/03/1996 al 22/04/1996 – (m.n. 1200 sub 2) in ditta a ***,*

per la piena proprietà

Dati derivanti da VARIAZIONE del 01/03/1996 in atti dal 14/07/1997 per fusione, ampliamento demolizione e ricostruzione (n. 1998.2/1996)

*Dal 22/04/1996 al 19/11/1998 – in ditta a ***,*

per la piena proprietà

Dati derivanti da SCRITTURA PRIVATA del 22/04/1996 Pubblico ufficiale Loretto Cornelio Repertorio n. 64759 - UR Sede Thiene (VI) Registrazione Volume 2 n. 594 in data 10/05/1996 - C/VENDITA Voltura n. 1586/1997 in atti dal 14/07/1997

*Dal 19/11/1998 al 07/12/1999 – (m.n. 1276 sub 8) in ditta a ***,
per la piena proprietà
Dati derivanti da VARIAZIONE del 19/11/1998 per frazionamento ed edificazione su area urbana (n. L04664.1/1998)
Dal 07/12/1999 al 20/12/2004 – in ditta a ***,
diritto di proprietà 1000/1000
Dati derivanti da Atto del 07/12/1999 Pubblico ufficiale Loretto Cornelio, sede THIENE (VI) Repertorio n. 77294 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 10109.1/1999 Reparto PI di SCHIO in atti dal 04/04/2000
Dal 20/12/2004 al 12/07/2007 – in ditta a ***,
per la piena proprietà
Dati derivanti da Atto del 20/12/2004 Pubblico ufficiale Loretto Cornelio Sede THIENE (VI) Repertorio n. 91310 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 111.1/2005 Reparto PI di SCHIO in atti dal 05/01/2005.
Dal 12/07/2007 al 09/12/2019 – in ditta a ***,
per la piena proprietà
Dati derivanti da Atto del 12/07/2007 Pubblico ufficiale Carraro Giulio Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 177203 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 6229.1/2007 Reparto PI di SCHIO in atti dal 30/07/2007.
Dal 09/12/2019 ad oggi – in ditta a ***,
per la piena proprietà
Dati derivanti da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE – VOLTURE SOCIETARIE del 09/12/2019 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio n. 127423 Registrazione Volume IT n. 41 registrato in data 02/01/2020 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 31.1/2020 - Pratica n. VI0012135 in atti dal 29/01/2020.*

Per quanto riguarda C e D, beni comuni non censibili compaiono nel 1° elaborato planimetrico del 1998; per quanto riguarda l'area sulla quale è stato costruito il fabbricato si sono eseguite le visure storiche al CT sui mappali nn° 1276, 113 1202, 1247, cui si rimanda.

Il tutto come in dettaglio negli allegati 4. ELENCO SUBALTERNI, ELABORATO PLANIMETRICO, PLANIMETRIE CATASTALI e 5. VISURE CATASTALI.

4. Schema sintetico-descrittivo del lotto: lotto unico

Quota intera di un immobile ad uso di Laboratorio Artigianale/ sito in via San L. Murialdo, n° 51, piano primo (A).

L'unità è parte di un edificio rettangolare di ml. 20,90 x16,00 che si sviluppa su tre piani (seminterrato, terra e primo).

L'accesso dalla strada pubblica è filtrato dall'area di corte comune, utilizzata anche per il parcheggio (C): per accordo condominiale le unità del primo piano utilizzano l'area di corte in prossimità della scala (lato N/O) e l'area all'estremità est, mentre l'area di fronte all'edificio rimane a servizio delle attività del piano terra.

L'accesso al piano primo avviene per tramite della scala metallica accostata al fronte ovest dell'edificio, che, al piano primo immette nell'ingresso (1) comune alle due unità catastali del piano primo (D):

L'unità ha una superficie lorda di mq. 159,70 ed è costituita da un vano ad uso di laboratorio, con bagno ed antibagno, un ufficio anch'esso con bagno ed antibagno, un ingresso (2) ed un disimpegno che condivide con l'unità (B).

Quota intera di un immobile ad uso di Laboratorio Artigianale/ sito in via San L. Murialdo, n° 51, piano primo (B).

E' parte del fabbricato sopra descritto, ha una superficie lorda di mq. 167,20 ed è costituita da un vano ad uso di laboratorio, con bagno ed antibagno, da tre uffici, un ingresso (2) ed un disimpegno che condivide con l'unità (A); il passaggio tra laboratorio e disimpegno avviene attraverso il laboratorio dell'unità A .

Quota parte proporzionale dell'area di corte (C -parcheggio) al piano terreno, comune alle unità del piano terreno e del piano primo.

Quota parte proporzionale della scala esterna e dell'ingresso (D) comune alle due unità del piano primo (quindi intero).

Le unità edilizie descritte sono riportate nel Catasto Fabbricati del C.C. di Villaverla, fg. 9°:

A. Mapp. n° 1276 sub 7

Confina: N ed E muri perimetrali, S m.n. 1276 sub 8 e parti comuni m.n. 1276 sub 2, O parti comuni m.n. 1276 sub 2 e muri perimetrali

B. Mapp. n° 1276 sub 8

Confina: N m.n. 1276 sub 7 e parti comuni m.n. 1276 sub 2, E, S, O muri perimetrali.

C. Mapp. n° 1276 sub 1

Confina: N, E strada pubblica m.n. 1300, S m.n. 1276 sub 2, 3, 4, muri perimetrali, O m.n. 1276 sub 2 e 1247

D. Mapp. n° 1276 sub 2

Confina PT: N, E, O m.n. 1276 sub 1, S muri perimetrali; P.1°: N parapetto perimetrale e m.n. 1276 sub 7, E m.n. 1276 sub 7, S,m.n. 1276 sub 8 e parapetti perimetrali, O parapetti perimetrali.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde esattamente alla consistenza catastale ed al progetto autorizzato. La difformità è sanabile.

Il fabbricato è stato costruito nel 1998-1999.

Prezzo base d'asta € 179'000,00.

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

ATTO di COMPRAVENDITA in data 15/12/1998 a repertorio del Notaio Cornelio Loretto, n° 74.094, racc. n° 11.227, registrato a Thiene il 23/12/1998 al n° 652, serie 1V e trascritto a Schio il 08/01/1999 ai nn. RG 201, RP 139

Beni: porzione di edificio insistente sul mappale n° 1276 di are 11,21 del Fg. 9° del C.C. di Villaverla, derivante dalla fusione dei mappali nn° 1273, 1275, 1276, e precisamente mapp. n° 1276 sub 7 in via Murialdo p. 1°, Cat. C/3 cl. 1, mq. 150, Sup. Catastale mq. 160, RC£ 450.000, laboratorio al p.1° e quote millesimali delle parti comuni identificate ai mapp. n° 1276 sub 1 (corte comune ai sub 3, 4, 7, 8) e sub 2 (scale e ingresso comuni ai sub 7 e 8)

Parti: "****"

vende a "****",

utilizzatrice la Ditta "****"

[Provenienza: Atto di compravendita autentificato in data 22/04/1996 a rep. del Notaio C. Loretto n° 64759, registrato a Thiene il 10/05/1996 al n° 594 serie 2/V trascritto a Schio il 21/05/1996 ia nn. RG 3663, RP 2893]

ATTO di COMPRAVENDITA in data 07/12/1999, a repertorio del Notaio Cornelio Loretto, n° 11.294, racc. n° 12.500, registrato a Thiene il 16/12/1999 al n° 724, serie 1V e trascritto a Schio il 22/12/1999 ai nn. RG 13798, RP 10109

Beni: porzione di edificio insistente sul mappale n° 1276 di are 11,21 del Fg. 9° del C.C. di Villaverla, derivante dalla fusione dei mappali nn° 1273, 1275, 1276, e precisamente mapp. n° 1276 sub 8 in via Murialdo p. 1°, Cat. C/2 cl. U, mq. 154, Sup. Catastale mq. 167, RC£ 323.400, locale di deposito e

accessori al p.1° e quote millesimali delle parti comuni identificate ai mapp. n° 1276 sub 1 (corte comune ai sub 3, 4, 7, 8) e sub 2 (scale e ingresso comuni ai sub 7 e 8)

Parti: “****” vende a “****”,
utilizzatrice la Ditta “****”

[Provenienza: Atto di compravendita in data 22/04/1996 a rep. del Notaio C. Loretto n° 64759, registrato a Thiene il 10/05/1996 al n° 594 serie 2/V trascritto a Schio il 21/05/1996 in nn. RG 3663, RP 2893 quanto al mappale n° 1273 per la parte dell'originario mapp. n° 1200 sub 2 ed al mapp. n° 1276; Atto di Compravendita in data 24/07/1996 a rep. del Notaio C. Loretto n° 65825, registrato a Thiene il 06/08/1996 al n° 936 serie 2/V trascritto a Schio il 17/08/1996 ai nn. RG 5934, RP 4685 quanto al mapp. n° 1275; Atto di Compravendita in data 17/12/1997 a rep. del Notaio C. Loretto n° 71041, racc. n° 10109, registrato a Thiene il 05/01/1998 al n° 8 serie 2/V trascritto a Schio il 15/01/1998 ai nn. RG 265, RP 198 quanto al mappale n° 1273 per la parte dell'originario mapp. n° 1200 sub 1]

ATTO di COMPRAVENDITA in data 20/12/2004 a repertorio del Notaio Cornelio Loretto, n° 91309, racc. n° 19926, registrato a Thiene il 29/12/2004 al n° 1961, serie 1T e trascritto a Schio il 04/01/2005 ai nn. RG 155, RP 110

Beni: porzione di edificio insistente sul mappale n° 1276 di are 11,21 del Fg. 9° del C.C. di Villaverla, derivante dalla fusione dei mappali nn° 1273, 1275, 1276, e precisamente mapp. n° 1276 sub 7 in via Murialdo p. 1°, Cat. C/3 cl. 1, mq. 150, RC€ 232,41, laboratorio al p.1° e quote millesimali delle parti comuni identificate ai mapp. n° 1276 sub 1 (corte comune ai sub 3, 4, 7, 8) e sub 2 (scale e ingresso comuni ai sub 7 e 8)

Parti: “****”,
vende a “****”

ATTO di COMPRAVENDITA in data 20/12/2004 a repertorio del Notaio Cornelio Loretto, n° 91310, racc. n° 19927, registrato a Thiene il 29/12/2004 al n° 1962, serie 1T e trascritto a Schio il 04/01/2005 ai nn. RG 156, RP 111

Beni: porzione di edificio insistente sul mappale n° 1276 di are 11,21 del Fg. 9° del C.C. di Villaverla, derivante dalla fusione dei mappali nn° 1273, 1275, 1276, e precisamente mapp. n° 1276 sub 8 in via Murialdo p. 1°, Cat. C/3 cl. 1, mq. 154, Sup. Catastale mq. 164, RC€ 238,60, laboratorio al p.1° e quote millesimali delle parti comuni identificate ai mapp. n° 1276 sub 1 (corte comune ai sub 3, 4, 7, 8) e sub 2 (scale e ingresso comuni ai sub 7 e 8)

Parti: “****”, vende a “****”

VERBALE di ASSEMBLEA in data 12/07/2007 a rep. del Notaio Giulio Carraro n° 177203, racc. n° 13740, registrato e trascritto a Schio il 27/07/2007 rispettivamente al n° 4003, serie 1T e RG 9497, RP 6229

Beni: iscritti al N.C.E.U. del C.C. di Villaverla, fg. 9°, mapp. n° 1276 sub 7 in via Murialdo p. 1°, Cat. C/3 cl. 1, RC€ 232,41 e mapp. n° 1276 sub 8 in via Murialdo p. 1°, Cat. C/3 cl. 1, RC€ 238,60

Parti: “****” modifica la denominazione sociale in “****”.

ATTO di SCIoglimento e LIQUIDAZIONE in data 09/12/2019 a rep. del Notaio Paolo Dianese n° 127423, registrato a Vicenza il 02/01/2020 al n° 41 serie 1T e non trascritto.

Cfr. allegato 6. ATTI di PROVENIENZA.

6. *Regolarità edilizia-urbanistica del bene pignorato*

Il fabbricato è stato realizzato a seguito dei seguenti atti amministrativi:

- CONVENZIONE per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ATTO a rep. del Notaio Cornelio Loretto n° 61.719, racc. n° 8.060 del 05/09/1995 e rep. n° 61.728 del 06/09/1995 registrato a Thiene il 14/09/1995 al n° 628 serie II;
- ATTO di CESSIONE GRATUITA di AREA (NCEU del Comune Censuario di Villaverla, fg. 9°, mapp. n° 1195, ex 113/b di mq. 818) a rep. del Notaio Cornelio Loretto n° 69.294 del 21/05/1997,

registrato a Thiene il 03/06/1997 al n° 539 serie II/V, trascritto a Schio l'11/06/1997 ai nn. RG 4281, RP 3217.

Per quanto riguarda le autorizzazioni ed i relativi adempimenti si precisa che l'immobile è parte del progetto di riordino dell'area ex fornace RI.VA, per la quale sono state rilasciate:

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 5 del 15/01/1998, pratica n° 6065/239/tec/97 prot. 7145/01;
- CONCESSIONE EDILIZIA – VARIANTE n° 135 del 18/11/1998, pratica 6259/187/tec/98 prot. n° 5409/04;
- Relazione di verifica della necessità di impianto parafulmine (struttura autoprotetta);
- COLLAUDO STATICO in data 29/10/1998 a firma dell'Ing. Bruno Gonzato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n° 653, previa denuncia delle opere in C.A. all'Ufficio del Genio Civile di Vicenza, reparto C.A.E.M. prot. n° 402 del 23/04/1998;
- ATTESTAZIONE di AGIBILITA' n° 01/G del 01/02/1999 pratica 6065.01/97 prot. 862 (Mapp. n° 1276 sub 7) e ATTESTAZIONE di AGIBILITA' n° 01/T del 18/03/1999 pratica 6065/97 prot. 577/03 (Mapp. n° 1276 sub 8) con dichiarazione di conformità degli impianti termoidraulici e idrosanitari ed elettrico

Il 04/04/2011 la Soc. Alto Vicentino Servizi ha preso in gestione la rete di fognatura nera di via Murialdo (prot. n° 1738 AVS).

Per quanto riguarda l'assetto stradale e parte della recinzione riguardante l'edificio (piano interrato) si richiamano, anche se di interesse marginale:

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 89 del 30/10/2000 pratica n° PE-6667-2000 prot. n° 8710;
- AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE n° 9/85 del 17/08/2000 pratica n° PE-6667-2000 prot. n° 6722.

Il tutto come meglio illustrato nell'allegato 10. TITOLI ABILITATIVI

Il compendio non corrisponde esattamente alle previsioni del provvedimento autorizzativo: esiste una difformità tra la situazione reale dei luoghi e gli elaborati dei progetti autorizzati.

Tale difformità, evidenziata nei disegni riportati alla pagina 20 seguente, e nell'allegato 2b PLANIMETRIE COMPARATIVE, consiste principalmente

1. Nell'accorpamento delle due unità A e B;
per quanto riguarda l'unità A, nella
2. partizione di un secondo ingresso, di un disimpegno (aperto verso l'unità B) e di un ufficio, che riduce la superficie netta dedicata al laboratorio;
3. leggero ridimensionamento del servizio igienico (lato est);
4. maggior spessore della muratura tra i laboratori A e B e collegamento diretto tra i due;
5. mancata divisione delle unità A e B dove è stato realizzato il disimpegno.

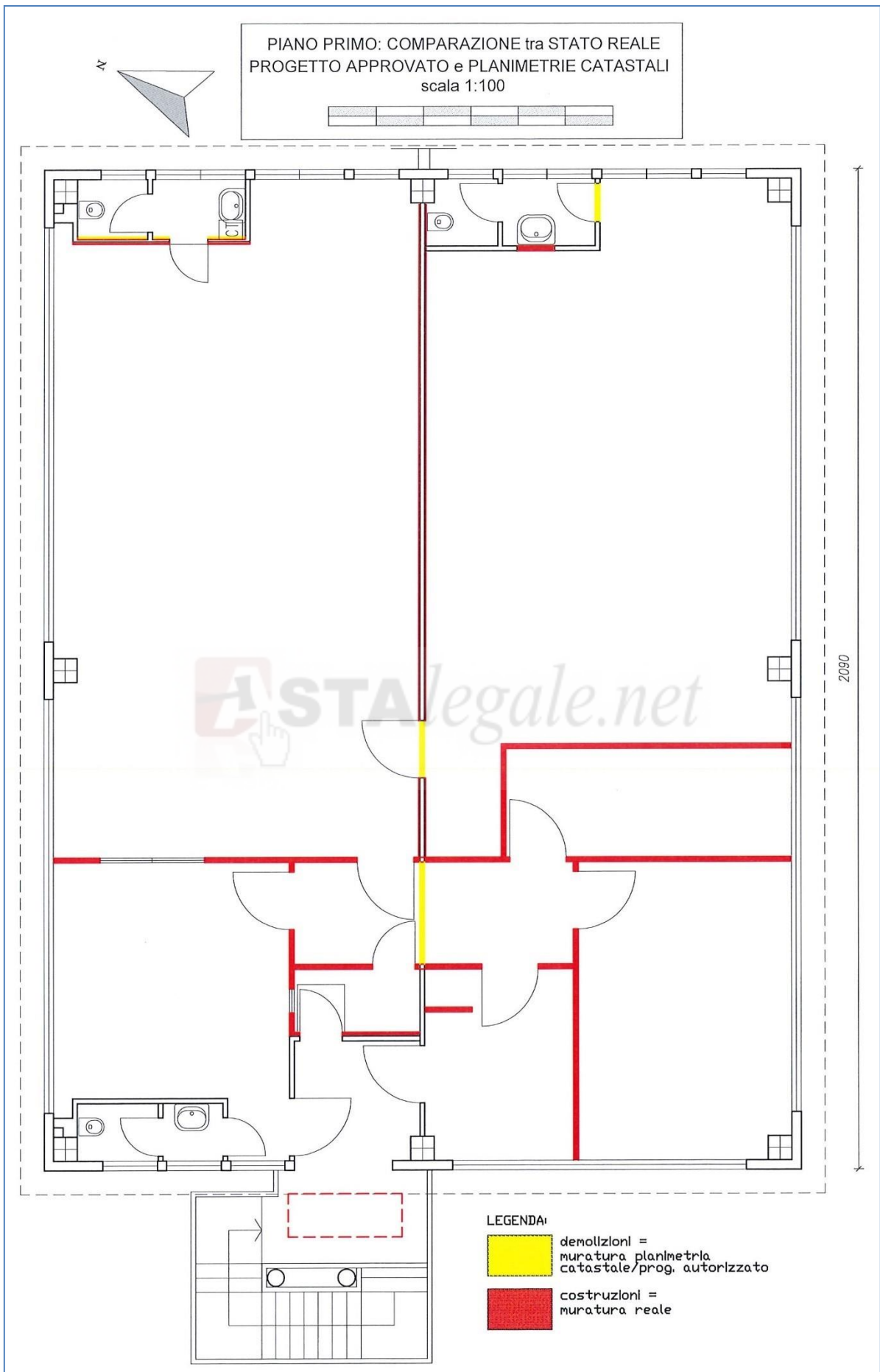
Per quanto riguarda l'unità B, nella

6. partizione di un disimpegno e di 3 uffici;
 7. chiusura del collegamento diretto con il laboratorio B;
- per quanto riguarda le parti comuni alle due unità, consiste nella
8. Realizzazione della copertura esterna dell'accesso.

Possono essere sanate tutte le modifiche apportate.

Costi indicativi per la regolarizzazione del compendio € 4'340,00, come specificato di seguito:

- Pratica edilizia sanatoria, compresi oneri fiscali € 1.015,00
- Sanzione amministrativa e Diritti di segreteria (il DPR 380/2001 prevede una sanzione amministrativa variabile da 516,00 a 5.164,00 €; il valore esatto è stabilito dal Responsabile del Procedimento, e per il caso presente si può considerare che verrà applicata la sanzione minima) € 516,00 + 100,00 € 616,00
- Certificazione impiantistica elettrica ed idraulica € 1.000,00
- Segnalazione Certificata di agibilità € 634,00
- Variazione catastale, denuncia Docfa con grafici, compresi diritti catastali ed oneri fiscali € 1.075,00



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

Destinazione Urbanistica: Il fabbricato, nel vigente Piano degli Interventi (3° variante) ricade nella zona D.2/6 produttiva e commerciale.

In tale zona si realizzano interventi edilizi diretti (IED) con rapporto di copertura fondiario massimo pari al 60%, altezza massima di ml. 8,00 a distanza di ml. 5,00 dalle strade esistenti.

Il tutto come meglio illustrato nell'allegato 11. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.

7. Stato di possesso degli immobili e occupazione

Le due unità produttive, a seguito degli atti di compravendita e degli atti di modifica dell'atto costitutivo e di scioglimento e liquidazione, risultano intestate alla Ditta ***, proprietaria per 1/1.

Come risulta dagli allegati 5. VISURE CATASTALI, 6. ATTI di PROVENIENZA e 8. CERTIFICATI: VISURA CAMERALE.

Alla data del sopralluogo (22/04/2022) ed ancor'oggi entrambe le unità risultavano sostanzialmente libere, ad eccezione di pochi arredi (uffici 1 e 2) ancora presenti, e nella disponibilità della Ditta proprietaria.

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli – No

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -No

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

Altri pesi o limitazioni d'uso – No

Oneri condominiali – No

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

Regolamento condominiale – No

Servitù risultanti dai registri immobiliari – No

Oneri regolarizzabili nel corso della procedura:

Regolarizzazione urbanistica come indicato a pag. 19: € 4.340,00 c.ca.

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

Iscrizioni ipotecarie:

- ISCRIZIONE del 14/01/2011 ai nn. RG 482, RP 83, IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo di cui all'ATTO rep. n° 105244, racc. n° 29217 del 10/01/2011 del Notaio Cornelio Loretu Beni immobili siti nel Comune Censuario di Villaverla (VI), in via San Leonardo Murialdo snc, piano 1°, fg. 9°, mapp. n° 1276 sub 7, Cat. C/3 Laboratorio per arti e mestieri, consistenza mq. 150, e mapp. n° 1276 sub 8, Cat. C/3 Laboratorio per arti e mestieri, consistenza mq. 154
A favore di ***

A carico di ***,

per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETA'

Formalità successive: ANNOTAZIONE del 07/04/2015, RG 2758, RP 294 proroga scadenza esigibilità del mutuo.

➤ ISCRIZIONE del 23/09/2021 ai nn. RG 10808, RP 1344, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, derivante da RUOLO ed AVVISO di ADDEBITO ESECUTIVO

Beni immobili siti nel Comune Censuario di Villaverla (VI), fg. 9°, mapp. n° 1276 sub 7, Cat. C/3 Laboratorio per arti e mestieri, consistenza mq. 150, e mapp. n° 1276 sub 8, Cat. C/3 Laboratorio per arti e mestieri, consistenza mq. 154

A favore di ***

A carico di ***,

per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETA'.

A questo proposito si fa presente che il Creditore Procedente NON ha mandato l'avviso ex art. 498 del c.p.c., l'iscrizione è infatti successiva (23/09/2021) al deposito della relazione notarile ventennale (21/06/2021).

Pignoramenti:

➤ TRASCRIZIONE del 12/05/2021 ai nn. RG 5225, RP 3892, derivante da verbale di pignoramento immobili di cui all'atto dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Vicenza rep. n° 1794/2021 del 20/04/2021

Beni immobili siti nel Comune Censuario di Villaverla (VI), in via San Leonardo Murialdo 1, piano 1°, fg. 9°, mapp. n° 1276 sub 7, Cat. C/3 Laboratorio per arti e mestieri, consistenza mq. 150, e mapp. n° 1276 sub 8, Cat. C/3 Laboratorio per arti e mestieri, consistenza mq. 154, con *ogni RAGIONE, ACCESSIONE e PERTINENZA, con le CONGIUNTE QUOTE MILLESIMALI di COMPROPRIETA' sugli ENTI COMUNI e CONDOMINIALI del FABBRICATO del quale fanno parte gli IMMOBILI in OGGETTO ai SENSI dell'ART. 1117 C.C.*

A favore di BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO - CREDITO COOPERATIVO di FARA VIC. - SOCIETA' COOPERATIVA, CF/PIVA 00232120246

A carico di ***,

per la quota di 1/1 del diritto di PROPRIETA'.

9. Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Non ricadono in suolo demaniale

10. Verifica esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Non si sono riscontrati

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

Nessuna informazione fornita

12. Valutazione dei beni

La valutazione riguarda la stima del valore di mercato del compendio immobiliare localizzato a Villaverla (VI) in via San L. Murialdo, n° 51, piano 1°, destinato ad unità produttive/laboratori. 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 bene 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 produttivo 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 produttivo a Villaverla 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 anche indagini sulle compravendite effettuate nel territorio.

Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare attualmente risulta aggiornato al secondo semestre 2021, e fornisce valori minimi e massimi riferiti ad immobili in stato manutentivo normale.

Il cespite è localizzato in Zona D1

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Capannoni industriali	Normale	380,00	490,00	435,00
Laboratori	Normale	530,00	670,00	600,00

Valori per la zona D1 di Villaverla, zona Periferica a prevalente destinazione produttiva, 2 Semestre 2021

I valori per i laboratori delle aree limitrofe in stato conservativo normale variano a Caldogno e a Malo in zona D1 da 500,00 a 600,00 €/mq., a San Vito di Leguzzano e a Dueville (zona C1) da 550,00 a 700,00 €/mq., a Dueville (zona B1) da 600,00 a 700,00 €/mq., a Isola Vicentina (zona B1) da 550,00 a 650,00 €/mq., a Thiene in zona D2 da 550,00 a 750,00 €/mq. mentre i capannoni industriali in stato conservativo normale variano a Caldogno in zona D1 da 350,00 a 460,00 €/mq., a Malo da 350,00 a 480,00 €/mq., a S. Vito di Leguzzano da 350,00 a 450,00 €/mq., a Thiene in zona D2 da 400,00 a 500,00 €/mq.

Borsino Immobiliare

Il Borsino immobiliare prende in considerazione più tipologie, in condizioni normali e la zona è quella del “centro storico e adiacente area di espansione e zone produttive est ed ovest”.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Magazzini	normale	215,00	376,00	295,50
Laboratori	normale	459,00	657,00	558,00
Capannoni tipici	normale	242,00	394,00	318,00
Capannoni produttivi	normale	251,00	409,00	330,00

L'analisi delle **fonti dirette** si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione Produttiva localizzati a Villaverla, in prossimità del cespite e in zone limitrofe (raggio di 7,5 km. dal cespite) con caratteristiche analoghe. 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.

I prezzi reperiti tramite indagine nell'area sopra indicata si riferiscono ad immobili produttivi con stati manutentivi da sufficiente a buono, scelti in un range dimensionale che va da 156 a 1.000 mq.

I dati sono stati reperiti tramite interrogazione del sito di compravendita www.immobiliare.it.

ID	Localizzazione	Tipologia Edilizia	Stato Manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo d'Offerta (Euro)	Prezzo Unitario (Euro/mq)
1	Dueville via Dante	Laboratorio artigianale	discreto/buono	170,00	100.000,00	588,23
2	Malo via Muzzana	Laboratorio	sufficiente	156,00	75.000,00	480,77
3	Caldogno viale Pasubio/via Monte Zebio	Laboratorio e magazzini	sufficiente	1.000,00	492.000,00	492,00
4	Caldogno via Diviglio	Capannone/laboratori	Discreto	330,00	155.000,00	469,70
5	Dueville via Asolo	Capannone con uffici	buono	800,00	550.000,00	687,50

Il bene oggetto di valutazione è in condizioni più che buone e non necessita di interventi manutentivi importanti; è situato al piano primo dell'edificio di cui è parte, con disponibilità di parcheggio a piano terra. I beni immobili individuati consultando le fonti dirette si presentano generalmente in condizioni peggiori rispetto al cespite, ad eccezione dell'ultimo che presenta condizioni analoghe.

Determinazione del valore di mercato unitario

Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si sono analizzate in modo congiunto le fonti dirette e indirette.

Per quanto riguarda le fonti dirette, i prezzi d'offerta sono stati oggetto di ponderazione in ragione:

- del differenziale di prezzo tra gli immobili nuovi e quelli in buono stato conservativo, stimato con riferimento alla letteratura specializzata;
- della localizzazione;
- delle caratteristiche intrinseche e manutentive, anche in riferimento alla vetustà.

• ID	Prezzo Unitario (Euro/mq)	Coefficienti di Ponderazione				Prezzo Ponderato (Euro/mq)
		Localizzazione	Caratteristiche intrinseche	Grado di Manutenzione	Ki	
1	588,23	1,05	1,05	1,05	1,158	681,17
2	480,77	1,05	1,15	1,15	1,389	667,61
3	492,00	1,05	1,15	1,15	1,389	683,20
4	469,70	1,10	1,15	1,05	1,328	623,88
5	687,50	1,00	1,05	1,00	0,769	721,87
Media dei Valori						675,40

Determinazione del valore medio ponderato

Al valore ponderato si applica lo sconto tra prezzo d'offerta e prezzo effettivo di compravendita per tipologie di immobili non nuovi assunto pari al 10% per la zona indagata (fonti di riferimento: *Rapporto sul Mercato Immobiliare*, Nomisma; *Rapporto congiunturale sul mercato immobiliare* Banca d'Italia e Tecnoborsa; *Borsa Immobiliare*) ottenendo il prezzo di riferimento di € 607,86.

Il valore unitario di € 607,86 a mq. è allineato con quanto riportato nelle fonti indirette OMI, Borsino Immobiliare ed Agenzie locali, quindi viene assunto come parametro economico di riferimento per la stima del Valore di Mercato del cespite oggetto di stima.

Determinazione del valore di mercato

Sulla base di quanto finora espresso, si ritiene che il valore di mercato dell'immobile sito in Via San L. Murialdo, n° 51 possa essere stimato in

$$335,00 \text{ mq} \quad \times \quad 607,86 \text{ € / mq} \quad = \quad 203'633,10 \text{ €}$$

Giudizio sulla vendibilità e prezzo a base d'asta

Esaminati gli immobili venduti in sede d'asta si riscontrano solamente 4 unità tra il 2016 ed il 2018, tuttavia 2 riguardano gli altri due piani dello stesso edificio, aggiudicati alla 1 ed alla 2 asta.; nella zona si sono analizzate le aste di giugno e luglio 2022 e su 6 opifici/magazzini in vendita 5 sono stati aggiudicati in prima battuta.

Complessivamente nel piccolo comune le vendite di immobili non residenziali sono aumentate nell'ultimo anno del 13% e la dinamicità del mercato locale risulta medio alta.

Il giudizio sulla vendibilità è più che sufficiente.

In base a queste considerazioni, detratte le spese note, indicate a pag. 19, si ottiene il prezzo di (203'633,10 - 4'340,00 =) € 199'293,10 e si propone una riduzione del valore in percentuale, in particolare in funzione della mancanza di garanzia per vizi, pari al 10%, portando il valore del

prezzo base d'asta ad € 179'363,79, arrotondato per difetto ad € 179'000,00.

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

Trattasi di Azienda: ***

Sede:

alla data del pignoramento ed alla data attuale: ***

Liquidatore:

Residenza:

alla data del pignoramento ed alla data attuale: ***

Il tutto come meglio indicato nell'ALLEGATO 8: VISURA CAMERALE storica

Il perito Architetto Claudia Scrimin

Bassano, 25/08/2022

