



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

325/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VICENTINO POJANA MAGGIORE VICENZA SOC. COOP.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Sonia Pantano

CUSTODE:

IVG Vicenza srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/06/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ing. j. Martino Viero

CF: VRIMTN89A09E970M

con studio in MASON VICENTINO (VI) via Fosse 57

telefono: 3882440685

email: ing.viero@gmail.com

PEC: martino.viero@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 325/2020

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: 325/2020 R.G.

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art.569 c.p.c.: 20/07/2021

Diritto pignorato (cfr pag. 4): piena proprietà per l'intero

Tipologia bene (cfr pag. 4): fabbricato produttivo

Ubicazione (cfr pag. 4): Barbarano Mossano, loc. Barbarano Vicentino, Via Matteotti

Dati Catastali attuali (cfr pag. 4): Comune di Barbarano-Mossano, N.C.E.U. foglio 4, sez. Q Barbarano Vic.no:

- particella 216 sub. 1, categoria D/8, indirizzo catastale: Via G. Matteotti n. 2, piano: Terra;
- particella 216 sub. 2, categoria in corso di definizione, indirizzo catastale: Via G. Matteotti n. 2, piano: Terra - Primo;
- particella 540, area urbana di consistenza 3.690 mq, indirizzo catastale: Via G. Matteotti snc, piano: Terra.

Occupazione (cfr pag. 4): *** DATO OSCURATO *** , che lo ha concesso in uso quale deposito ad agricoltori locali senza titolo.

Valore ipoteca (cfr pag. 5): €3.000.000,00

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 7): non conforme

Stato di manutenzione (cfr pag. 12): scarso

Superficie commerciale (cfr pag. 13): 2.520mq

Valori comparabili reperiti (cfr pag. 14): nessuno, è stato utilizzato il metodo dei costi

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 16): scarsa

Valore di mercato OMV (cfr pag. 17): €1.333.703,51

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 17): €1.150.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr. all. L1-L): si rileva una sola aggiudicazione riguardante un magazzino di 320mq, non comparabile con il bene in esame.

Possibili interessati: aziende e investitori del settore

Iniziative di vendita: cartello in facciata e annunci su periodici e portali web specializzati quali Astalegale.net, Immobiliare.it

Informazioni utili : Si fa presente che

- (cfr pag. 7-8) l'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità. Si segnala inoltre che le aree destinate a standard urbanistici non sono state cedute al Comune, seppure le opere fossero collaudate. Tali opere risultano a parere dello scrivente incomplete ed in cattivo stato di manutenzione.
- (cfr pag. 9) l'atto di pignoramento non specifica la sezione catastale di Barbarano Vicentino.

Allegati

- L1-A. Documentazione fotografica
- L1-B. Schema distributivo dello stato di fatto
- L1-C. Atto di provenienza
- L1-D. Visure ipotecarie
- L1-E. Visure catastali
- L1-F. Planimetrie catastali e tavola comparativa rispetto lo stato attuale dei luoghi
- L1-G. Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale
- L1-H. Pratiche edilizie e sovrapposizione rispetto lo stato dei luoghi attuale
- L1-I. Certificato di Destinazione Urbanistica
- L1-J. Attestato di prestazione energetica
- L1-K. Visura camerale
- L1-L. Prezzi di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili simili nello stesso Comune
- L1-M. Dettaglio di stima

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 325/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Capannone artigianale a BARBARANO-MOSSANO, località Barbarano Vicentino, Via Matteotti, della superficie commerciale di **2.520** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di fabbricato costruito negli anni '90 destinato all'imbottigliamento acque minerali, comprendente una vasta area pertinenziale e con annessa abitazione del custode non ultimata, sprovvisto di certificato di agibilità.

Dati catastali:

- N.C.E.U. foglio 4 particella 216 sub. 1, sezione urbana BARBARANO VICENTINO, categoria D/8, indirizzo catastale: Via G. Matteotti n. 2, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** ;
- N.C.E.U. foglio 4 particella 216 sub. 2, sezione urbana BARBARANO VICENTINO, categoria in corso di definizione, indirizzo catastale: Via G. Matteotti n. 2, piano: Terra - Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
Coerenze: Il mappale 216 confina a nord con il mappale 553, a est con il mappale 540, a sud con i mappali 559 e 561 e a ovest con il Rio Scaranto.
- N.C.E.U. foglio 4 particella 540, sezione urbana BARBARANO VICENTINO, area urbana di consistenza 3.690 mq, indirizzo catastale: Via G. Matteotti snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
Coerenze: Il mappale 540 confina a nord con il mappale 553, a est con la pubblica via, a sud con il mappale 561 e a ovest con il mappale 216.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.520,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.333.703,51
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.150.000,00
Data della valutazione:	21/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Secondo le dichiarazioni dell'amministratore di *** DATO OSCURATO *** , alla data del sopralluogo l'edificio risultava essere in possesso della società esecutata, che ne concede l'utilizzo, come deposito di mezzi ed attrezzature agricole, ad alcuni agricoltori locali, senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, derivante da atto notarile pubblico, stipulato il 10/09/2009 a firma di Franco Golin Notaio in Lonigo ai nn. 50563/11824 di repertorio, iscritta il 23/09/2009 a Vicenza ai nn. 19701/4385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €3.000.000,00.

Importo capitale: €1.500.000,00.

L'ipoteca colpisce i mappali 216 sub. 1, 216 sub. 2 e 540 del foglio 4.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento immobiliare emesso il 20/08/2020 dal Tribunale di Vicenza ai nn. 3022 di repertorio, trascritto il 29/01/2021 a Vicenza ai nn. 1863/1320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di trasferimento sede sociale, con atto stipulato il 30/06/2014 a firma di Franco Golin Notaio in Lonigo ai nn. 58649/16983 di repertorio, trascritto il 11/07/2014 a Vicenza ai nn. 11107/8433.

Con tale atto la ditta *** DATO OSCURATO *** trasferiva la sua sede sociale da Lonigo (VI) a Carmignano di Brenta (PD).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di compravendita, con atto stipulato il 10/09/2009 a firma di Franco Golin Notaio in Lonigo ai nn. 50561/11822 di repertorio, trascritto il 18/09/2009 a Vicenza ai nn. 19449/12007.

Si precisa che tale atto costituisce adempimento dei contratti preliminari trascritti rispettivamente in data 17/04/2009 ai nn. 8238/5219 e 23/04/2009 ai nn. 8720/5480.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente 1/1 della nuda proprietà e 1/1 dell'usufrutto in forza di Atto di divisione stipulato il 22/11/1964 a firma del Notaio Nikolassy di Barbarano Vicentino ai nn. 10170 di repertorio, trascritto il 04/12/1964 a Vicenza ai nn. 9206/7794. La ricongiunzione di usufrutto è avvenuta in data 19/05/2000 alla morte della *** DATO OSCURATO ***.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Piano Particolareggiato Zona Termale adottato con delibera del C.C. n. 72 del 12/04/1987, e approvato con delibera n. 109 del C.C. in data 11/08/1987.

Concessione per la realizzazione di opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato Zona Termale n. 2139, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 02/02/1987 con il n. 353 di protocollo, rilasciata il 02/11/1989 con il n. 353/1987 di protocollo.

In data 11/10/1989 rep. 10776 Notaio Brando di Vicenza veniva stipulata Convenzione Urbanistica, trascritta a Vicenza in data 03/11/1989 ai nn. 12780/9523, gravante sui mappali 37 e 38 del foglio 4, originari degli attuali mappali oggetto di pignoramento. Mediante tale atto il proprietario si impegnavano a dare esecuzione al PP di cui sopra, sostenendone le spese, con la realizzazione di strade, percorsi pedonali, spazi di sosta e di parcheggio, segnaletica stradale, fognature con eventuali impianti di depurazione, condotta acque bianche, rete elettrica privata, rete telefonica, pubblica illuminazione, verde attrezzato. Si impegnavano altresì a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree da destinare a: - strade 360 mq; - verde attrezzato 2690 mq; - parcheggio 640 mq. Si riscontra il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, emesso in data 28/11/2001; si fa presente tuttavia che non è realizzata la segnaletica stradale e mancano alcune piantumazioni nell'area verde. Essendo tali opere in disuso da diverso tempo, non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici presenti. Lo stato di manutenzione è pessimo.

Concessione Edilizia n. 2494, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di capannone per imbottigliamento e commercializzazione all'ingrosso di acqua oligominerale in Via Matteotti, presentata il 12/12/1987 con il n. 4273 di protocollo e il 08/04/1989 con il n. 1366 di protocollo, rilasciata il 02/11/1989 con il n. 1366 di protocollo.

Si fa presente che i lavori di costruzione del fabbricato non sono stati completati, come meglio descritto al capitolo successivo 8.1.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano degli Interventi

In base al P.I. vigente in forza di delibera del C.C. n. 16 del 16/05/2017, i beni oggetto di stima ricadono in ZTO D2 - Attività di captazione e utilizzazione delle risorse idriche. Secondo quanto previsto all'articolo 13 delle NTO, nella zona sono consentiti insediamenti connessi con l'attività ipotermale di captazione, emungizione e sfruttamento turistico –commerciale delle risorse idriche. Il rilascio di permesso di costruire è subordinato alla formazione di un Piano Particolareggiato.

Indici urbanistici:

- massimo volume edificabile: 25.000 mc;
- altezza massima dei fabbricati: 10,50 ml;

- distanza dai confini: 5 m.

L'articolo 13 aggiunge che, considerata la natura dell'intervento, particolare attenzione deve essere posta nella scelta dei materiali da impiegare e nella sistemazione delle aree di pertinenza degli impianti.

Si segnala inoltre l'art. 46.1 - Riqualificazione e riconversione di area lungo via Matteotti di Barbarano Vicentino a residenziale, turistico-ricettiva, che recita quanto segue:

Il PI mediante variante potrà sviluppare e precisare la presente Azione di: riconversione e riqualificazione della Zona D2 - Attività captazione/utilizzo risorse idriche di cui all'art. 13 che precede (era stata prevista dal previgente PRG in quanto esiste una area di captazione acque termali per la quale si intendeva realizzare stabilimenti per l'imbottigliamento delle stesse, ma nel tempo tale prospettiva è decaduta) sita lungo via G. Matteotti, prevedendo le funzioni residenziali e/o funzioni compatibili con la residenza e/o turistico-ricettive, comunque compatibili con l'ATO R1 di P.A.T.I. di appartenenza, considerata la vicinanza del bagno termale esistente. Per tale area il P.I., sempre mediante variante, potrà: - in coerenza con le indicazioni del P.A.T.I., precisare l'ambito dell'azione di riqualificazione e riconversione indicata dal PATI e ugualmente recepita nella Tavole grafiche di P.I.; - indicare gli strumenti attuativi, privilegiando l'attuazione con Piano Urbanistico Attuativo Unitario, le modalità di trasformazione urbanistica dell'area, le tipologie edilizie e la volumetria massima consentita, sia quella riconosciuta a credito edilizio, mediante la bonifica delle preesistenze, che eventuale altra da dimensionamento del P.A.T.I. per l'ATO R1 di appartenenza, gli standard e le opere di urbanizzazione necessarie, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti; - disciplinare gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo; - valutare l'opportunità di adottare misure atte alla promozione dell'edilizia sostenibile e alla mitigazione del sistema insediativo e ambientale – paesaggistico di cui agli artt. 20.3 e 20.4 delle norme del P.A.T.I. Fintantoché il P.I. mediante variante non svilupperà la presente azione, nell'area in oggetto è consentito quanto specificatamente previsto per la ZTO D2 di appartenenza di cui all'art. 13 delle presenti norme.

Si fa presente che l'area è soggetta a Piano Attuativo P.P. Campesato - Zona Termale.

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

In base all'analisi del P.A.T.I. sui mappali oggetto di stima si segnala quanto segue.

Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale:

- concessione mineraria - L.R. 40/89 (art. 10.10);
- Viabilità/fasce di rispetto (art. 10.8);
- idrografia/fasce di rispetto (art. 10.1).

Carta delle fragilità:

- area idonea a condizione per scadenti proprietà geotecniche (art.16.1).

Carta delle trasformabilità:

- ATO R1 - sistema insediato residenziale, ATO con prevalenza di caratteri del sistema insediativo-residenziale (art.25.1);
- azioni di riqualificazione e/o riconversione (art. 19.5): Riqualificazione e riconversione di area lungo Via Matteotti di Barbarano a residenziale, turistico-ricettiva.

Per il Certificato di Destinazione Urbanistica si rimanda all'allegato L1-I.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si premette che le stime e considerazioni che seguono non sono probatorie, ma rivestono carattere indicativo, derivando da una interpretazione personale della normativa vigente da parte dell'esperto.

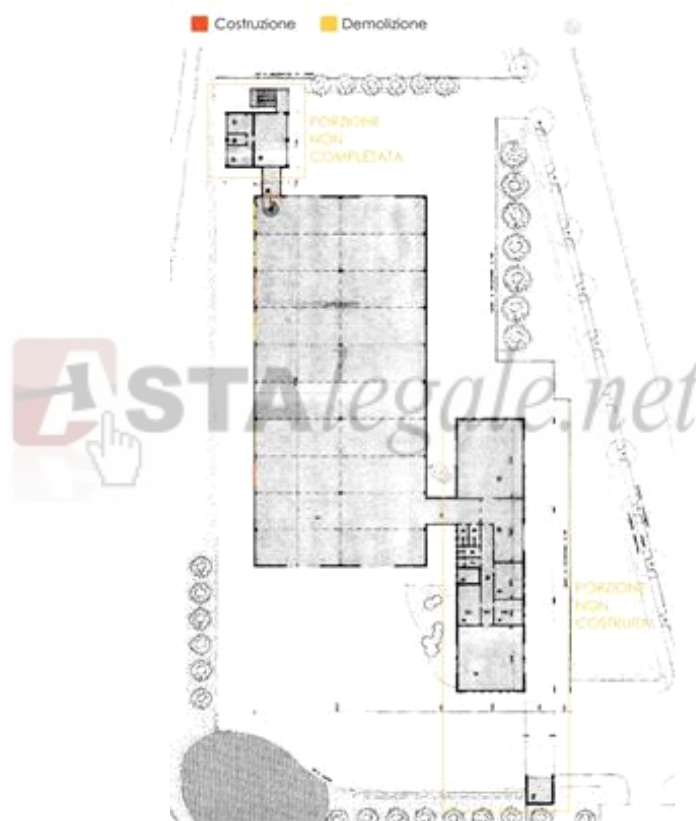
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si segnala che, rispetto a quanto riportato negli elaborati depositati in Comune, allo stato attuale la

porzione più a nord del fabbricato (map. 216 sub. 2), che doveva ospitare l'abitazione del custode, risulta non completata. Inoltre il progetto originario del 1987 prevedeva la costruzione di un terzo volume situato più a est, destinato principalmente ad uffici, il quale non è stato realizzato. Si fa presente inoltre che il fabbricato risulta sprovvisto del certificato di agibilità e che gli impianti non risultano ultimati. Allo stato attuale pertanto non è possibile l'utilizzo dell'edificio. Per il perfezionamento della pratica edilizia si rendono necessarie opere per l'adeguamento dell'edificio alle attuali normative, i cui oneri sono sommariamente stimati di seguito a puro titolo informativo.

Si fa presente inoltre che non è rispettata la distanza dal confine di 5m sul lato nord.

- oneri per adeguamento fabbricato e pratica di richiesta agibilità (non probatori ed indicativi): €38.000,00



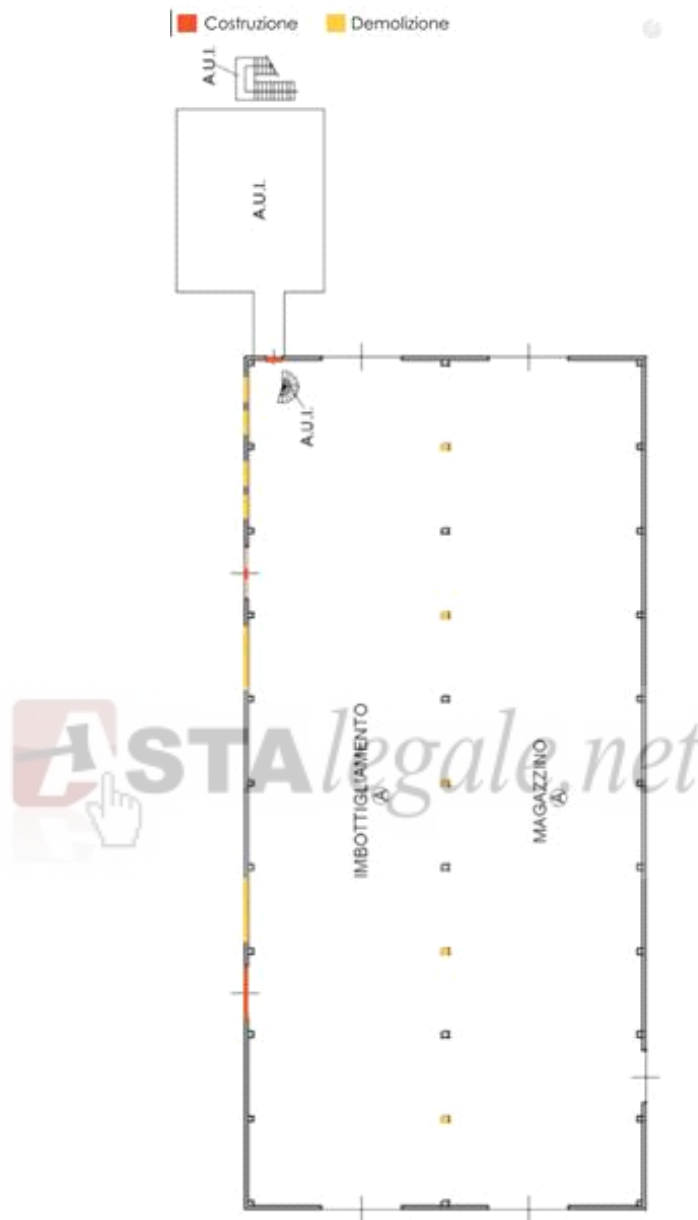
Sovrapposizione stato di fatto-elaborati comunali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Allo stato attuale, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, si osserva una diversa disposizione della forometria sulla facciata ovest e l'assenza di alcuni pilastri interni al fabbricato.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €1.000,00



Sovrapposizione stato di fatto-planimetrie catastali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Poichè non è stato portato a termine l'iter di completamento del Piano attuativo, non essendo state cedute al Comune le aree relative alle opere di urbanizzazione, si stimano di seguito, in via del tutto approssimativa, gli oneri per il rinnovamento e chiusura della procedura, comprendenti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la realizzazione delle opere mancanti quali la segnaletica stradale e le piantumazioni, gli oneri tecnici ed amministrativi, gli oneri per la sistemazione delle opere realizzate che si trovano in cattivo stato di manutenzione.

Oneri per completamento piano urbanistico particolareggiato: €30.000,00 (non probatori e puramente indicativi)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Si segnala che nell'atto di pignoramento non è indicata la sezione catastale dei beni in oggetto,

ovvero Barbarano Vicentino. Nella nota di trascrizione invece la sezione catastale risulta correttamente indicata.

BENI IN BARBARANO VICENTINO VIA MATTEOTTI

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Capannone artigianale a BARBARANO-MOSSANO, località Barbarano Vicentino, Via Matteotti, della superficie commerciale di **2.520 mq**, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

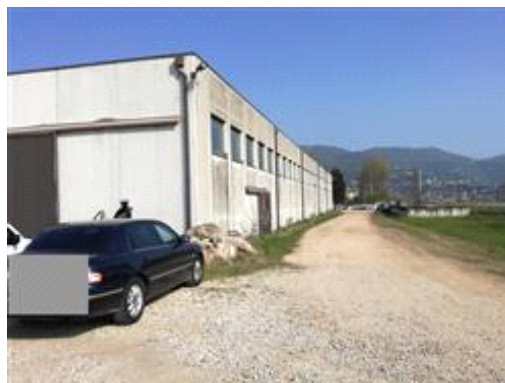
Trattasi di fabbricato costruito negli anni '90 destinato all'imbottigliamento acque minerali, comprendente una vasta area pertinenziale e con annessa abitazione del custode non ultimata, sprovvisto di certificato di agibilità.

Dati catastali:

- N.C.E.U. foglio 4 particella 216 sub. 1, sezione urbana BARBARANO VICENTINO, categoria D/8, indirizzo catastale: Via G. Matteotti n. 2, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** ;
- N.C.E.U. foglio 4 particella 216 sub. 2, sezione urbana BARBARANO VICENTINO, categoria in corso di definizione, indirizzo catastale: Via G. Matteotti n. 2, piano: Terra - Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
Coerenze: Il mappale 216 confina a nord con il mappale 553, a est con il mappale 540, a sud con i mappali 559 e 561 e a ovest con il Rio Scaranto.
- N.C.E.U. foglio 4 particella 540, sezione urbana BARBARANO VICENTINO, area urbana di consistenza 3.690 mq, indirizzo catastale: Via G. Matteotti snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
Coerenze: Il mappale 540 confina a nord con il mappale 553, a est con la pubblica via, a sud con il mappale 561 e a ovest con il mappale 216.



Vista esterna sul lato nord.



Vista esterna sul lato est.



Vista esterna sul lato sud.



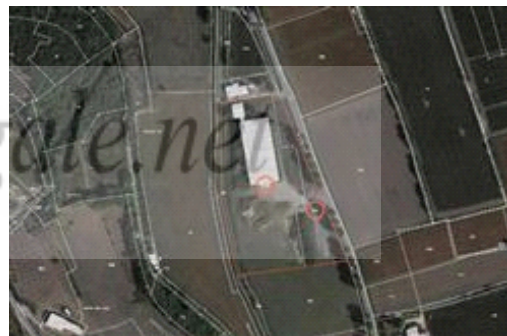
Vista esterna sul lato ovest.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati lungo via Matteotti e si trovano a meno di 1km dal centro di Barbarano Vicentino, dove sono presenti i principali servizi. Le aree limitrofe sono principalmente a destinazione agricola. Il traffico è scorrevole.



Ortofoto della zona con posizione dei beni in oggetto.



Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di valutazione è un fabbricato produttivo di circa 1900mq utili, costruito negli anni '90, dotato di un'ampia area esterna esclusiva, destinato all'imbottigliamento delle acque minerali ma attualmente utilizzato impropriamente quale deposito.

L'edificio presenta una struttura a telatio in calcestruzzo armato prefabbricato, con copertura piana a tegoli prefabbricati; pure i tamponamenti verticali sono prefabbricati. La pavimentazione interna è in cemento liscio, le finestre presentano telaio metallico e vetro semplice. Sono presenti dei lucernari in pannelli plastici ondulati.

Il terreno dove si inserisce (map. 216) è di complessivi 12.985mq catastali, ed è corredato dalle opere di urbanizzazione esterne (map. 540, di ulteriori 3690mq catastali), realizzate nell'ambito del Piano particolareggiato "Zona termale", le quali ad oggi non sono ancora state cedute al Comune. L'accesso avviene da sud-est attraverso la strada provinciale che costeggia il lotto.

Nella parte sud si trovano dei cumuli di terreno e inerti oltre a dei box di cantiere prefabbricati; a tal proposito l'amministratore della società esecutata ha dichiarato che l'area viene occasionalmente utilizzata da varie imprese di costruzione stradale, che vi depositano temporaneamente materiale ed attrezzature afferenti cantieri nei paraggi. Ciò avviene senza alcun tipo di contratto scritto. Si segnala che non è stata verificata la natura di tali materiali.

Il fabbricato è costituito da un unico ambiente di altezza interna di circa 6,10m, intervallato dalle campate strutturali, cui si accede da due portoni scorrevoli posti sul lato sud e da ulteriori due accessi sul lato nord. E' presente un ulteriore accesso sul lato est. Nella parte nord è presente una

struttura portante in calcestruzzo che avrebbe dovuto formare l'abitazione del custode annessa al fabbricato, ad oggi rimasta incompleta.

La concessione a costruire originaria del 1987 prevedeva anche la realizzazione di un corpo destinato ad uffici sulla parte est del lotto, prospiciente la pubblica via, che non è stato costruito.

Lo stato di manutenzione generale è scarso; si segnalano delle infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura, oltre alla presenza di fessurazioni tra i pannelli parietali prefabbricati.

Si fa presente inoltre che il fabbricato risulta sprovvisto del certificato di agibilità e che gli impianti non risultano completati. Per tale motivo non è possibile l'uso dell'edificio senza aver prima completato l'iter amministrativo edilizio.

Le opere di urbanizzazione esterne appaiono in gran parte realizzate; esse comprendono un'area parcheggio, un'area verde, pubblica illuminazione ed alcuni muretti in calcestruzzo. Non è realizzata la segnaletica stradale e mancano le piantumazioni nell'area verde.

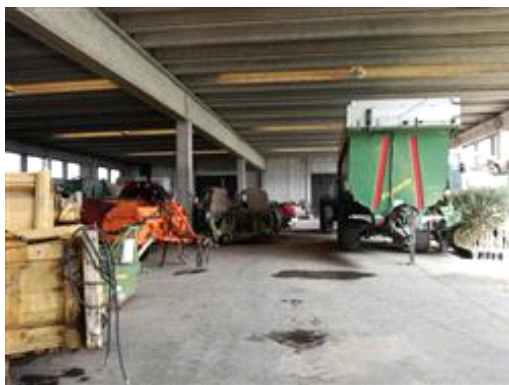
Essendo tali opere in disuso da diverso tempo, non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici presenti. Lo stato di manutenzione è pessimo.



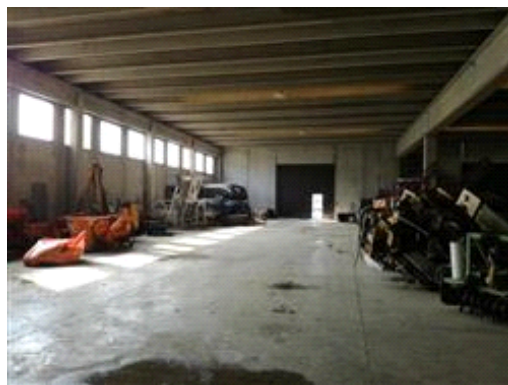
Vista interna.



Vista interna.



Vista interna.



Vista interna.



Vista sul mappale 540.



Vista sul mappale 540.

CLASSE ENERGETICA:

[452,71 KWh/m²/anno]

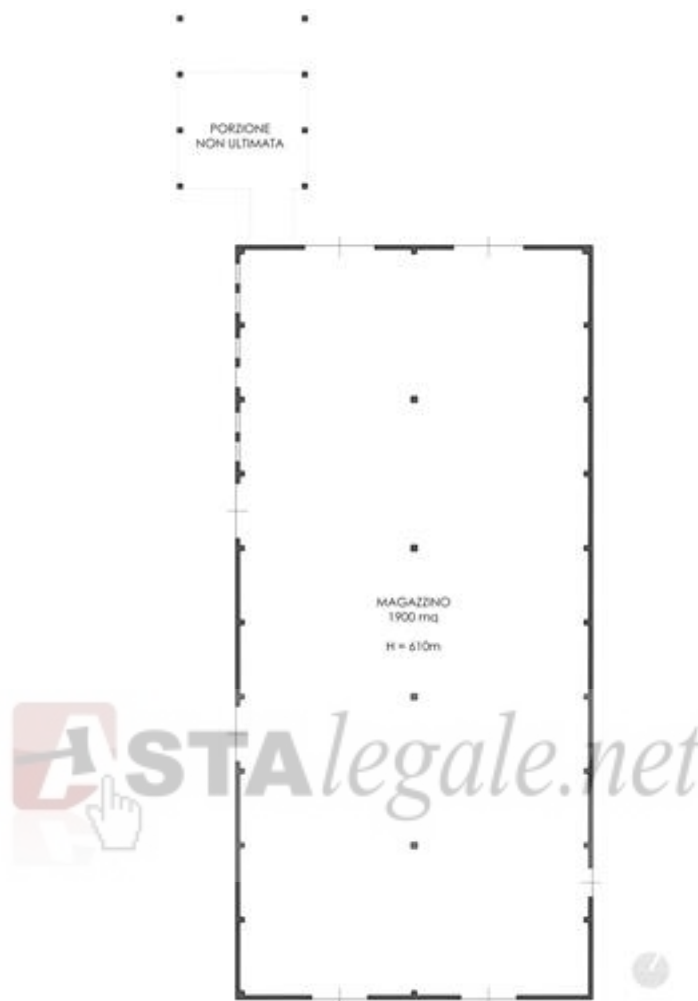
Certificazione APE N. 60451 registrata in data 21/06/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie interna netta dei vani principali	1.900,00	x	100 %	=	1.900,00
Superficie dei muri perimetrali dei vani principali	59,00	x	100 %	=	59,00
Area scoperta	11.211,00	x	5 %	=	560,55
Arrotondamento	0,45	x	100 %	=	0,45
Totale:	13.170,45				2.520,00



Schema distributivo dello stato di fatto.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PREMESSA

La direttiva UE 575/2013 definisce il valore di mercato di un immobile come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, tra soggetti informati e consenzienti, alle normali condizioni di mercato.

Per il calcolo del valore di mercato viene generalmente utilizzato il procedimento di stima comparativo pluriparametrico, definito secondo gli standard internazionali (IVS) Market Comparison Approach (MCA).

Per il caso in esame tuttavia non è stato possibile reperire dati relativi a beni comparabili compravenduti di recente. Per tale motivo si ritiene che il migliore procedimento di stima applicabile sia il Metodo dei Costi.

Il procedimento si articola nelle seguenti fasi: la stima del valore dell'area edificata, la stima del costo

di ricostruzione a nuovo ed infine la stima del deprezzamento per vetustà ed usura.

STIMA DEL VALORE DELL'AREA EDIFICATA

Il calcolo del valore dell'area edificata avviene per indici sintetici, prendendo come riferimento i valori IMU del Comune di Barbarano-Mossano per l'anno 2019, determinati con delibera CC n. 96 del 28/08/20214, aggiornati con un opportuno saggio di interesse.

Valore unitario: €39/mq

Coefficiente di indicizzazione: 1,02

Valore unitario corretto aggiornato: €40/mq

Superficie del lotto: 16.675mq

Valore dell'area edificata: 16.675mq x €40/mq = €677.000,00

STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO

Il costo di costruzione è stimato con riferimento agli indici di costo unitari volumetrici riportati nei prezziari di riferimento, facendo riferimento alla tipologia costruttiva del fabbricato, il livello delle finiture e le dotazioni impiantistiche. Si considerano, oltre ai costi edilizi, anche le spese tecniche, gli oneri amministrativi, l'utile di impresa. Si riporta di seguito il calcolo che porge il costo di costruzione a nuovo del complesso:

Superficie lorda del fabbricato: 1.959mq

Valore medio unitario di costruzione del fabbricato:

Stabilimenti industriali/artigianali oltre 6m e fino a 8m di altezza: €570/mq

Decurtazione 10% per superficie di grandi dimensioni: -€57/mq

Oneri accessori: 15%

Utile d'impresa: 10%

Valore unitario effettivo del fabbricato: €649/mq

Costo di costruzione a nuovo del Fabbricato: 1.959mq x €649/mq = €1.271.391,00.

Costo di costruzione delle opere di urbanizzazione aggiornato (compresi oneri accessori): €250.000,00

Totale costo di costruzione: €1.521.391,00

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI VETUSTÀ

Il coefficiente di vetustà viene determinato disaggregando il fabbricato in due parti: le strutture portanti, per un valore di circa il 65% del costo totale e una vita utile di 90-100 anni, e le finiture ed impianti, alle quali si attribuisce un valore del 35% del costo totale e una vita utile di 30-40 anni.

corpo	coeff. strutture	coeff. finiture	coeff. vetustà
fabbricato produttivo	-40%	-60%	-47 %

CALCOLO DEL VALORE DI RICOSTRUZIONE (DEPREZZATO)

Il valore di ricostruzione è dato quindi dal costo di costruzione a nuovo deprezzato in base al coefficiente di vetustà sopra determinato; si applica una ulteriore decurtazione per tener conto dello stato di manutenzione generale; infine viene sommato il valore dell'area fabbricata:

costo di costruzione a nuovo: €1.521.391,00

deprezzamento per usura e vetustà -47%: -€715.053,77

valore deprezzato €806.337,23

decurtazione per stato di manutenzione -10%: -€80.633,72

sommano allo stato d'uso €725.703,51

valore area €677.000,00

valore di ricostruzione €1.402.703,51

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.402.703,51**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.402.703,51**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.402.703,51**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di vendita forzata rappresenta la somma ottenibile dalla vendita dell'immobile qualora il venditore sia costretto a cederlo.

Poichè il valore di vendita forzata non può costituire una base di valore secondo gli standard internazionali, dipendente da particolari condizioni che si verificano al momento della vendita all'asta, esso viene determinato a partire dal valore di mercato del bene.

Si fa presente che la stima condotta dallo scrivente si basa su dati di rilevazione precedenti l'inizio della pandemia Covid-19. Allo stato attuale non è possibile prevedere eventuali ripercussioni che la possibile crisi derivante dalla pandemia potrà avere sul mercato immobiliare nel momento in cui verranno indette le relative aste.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, manuali di estimo.

Giudizio di vendibilità

Si ritiene che il bene abbia scarsa appetibilità in quanto si tratta di un fabbricato non immediatamente utilizzabile in quanto sprovvisto di certificato di agibilità e il cui iter urbanistico risulta incompleto.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	2.520,00	0,00	1.402.703,51	1.402.703,51

1.402.703,51 €

1.402.703,51 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 69.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.333.703,51

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): € 183.370,35

Riduzione per arrotondamento: € 333,16

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.150.000,00

data 21/06/2021

 **ASTAlegale.net**
il tecnico incaricato
ing. j. Martino Viero