



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

185/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa SONIA PANTANO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di VICENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. LORIS PRETO

CF:PRTLRS63P061531B

con studio in SCHIO (VI) VIA PIO X, 221

telefono: 00390445672563

fax: 00390445672563

email: preto@studioilcerchio.eu

PEC: loris.preto@geopec.it

tecnico incaricato: Geom. LORIS PRETO

Pagina 1 di 60



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2021

LOTTO 5

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.

contro

Diritto pignorato (cfr pag. 44): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 44): Laboratorio artigianale al piano terra

Ubicazione (cfr pag. 44): Comune di Lusiana Conco (VI) in via Palazzo, 8

Dati Catastali attuali (cfr pag. 44): Lusiana Conco, sez. Lusiana, foglio 27, mappale 741, sub. 18

Metri quadri (cfr pag. 51): 567,33 mq

Stato (cfr pag. 49): buono

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 46): presenti lievi difformità edilizie e catastali sanabili con una spesa di 1.950 €

Valore di mercato (cfr pag. 51): 226.932,00 €

Date/valori comparabili reperiti: non reperiti

Valori medi aggiudicazioni precedenti: in base ai dati forniti da Astalegale risulta che non vi sono state aggiudicazioni di immobili simili a quanto oggetto di Perizia

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 52): 191.234,70 €

Valore mutuo (cfr pag. 45): 725.000,00 €

Vendibilità/appetibilità: scarsa

Possibili interessati: non reperiti

Iniziativa di vendita: affissione cartello, siti internet quali casa.it, immobiliare.it, subito.it, astalegale.net

Occupazione (cfr pag. 44): porzione a [redacted] e porzione al legale rappresentante Ditta esecutata

Titolo di occupazione (cfr pag. 44): contratto di locazione NON opponibile alla procedura

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 46): lievi difformità edilizie.

Allegati:

allegato 5.1 - Mappa catastale;

allegato 5.2 - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale;

allegato 5.3 - Documentazione fotografica;

allegato 5.4 - Planimetria stato rilevato;

allegato 5.5 - Estratto Piano degli Interventi;

allegato 5.6 - Visura catastale storica mappale 741 sub. 18;

allegato 5.7 - Planimetria catastale mappale 741 sub. 18;

allegato 5.8 - Documentazione edilizia;

allegato 5.9 - Visura CCIAA;

allegato 5.10 - Atto di provenienza;

allegato 5.11 - Estratto aggiudicazioni Astalegale;

allegato 5.12 - Attestato di prestazione energetica.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a LUSIANA Via Palazzo 8, quartiere Velo, della superficie commerciale di **567,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Laboratorio artigianale al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,66 mt. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 741 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana M427Q, categoria C/3, classe 3, consistenza 537 mq, rendita 526,94 Euro, indirizzo catastale: via Palazzo SNC, piano: Terra, intestato a ()
Coerenze: a nord con mappale 741 sub. 19 (Stessa Ditta), a est con mappale 741 sub. 20 (bcnc), a sud con mappale 741 sub. 16 (Stessa Ditta), a ovest con mappale 741 sub. 20 (bcnc) e mappale 741 sub. 22 (Altra Ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	567,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 224.982,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 191.234,70
Data della valutazione:	12/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da () con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 14/02/2008, con scadenza il 31/01/2026, registrato il 29/02/2008 ai nn. 50 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 13.166,88 €/anno + IVA.

Il suddetto contratto interessa porzione del mappale 741 sub. 18, la rimanente porzione è in uso alla proprietà.

In data 17/08/2018 la Banca Centoveneto Bassano Banca ha comunicato a () la cessione del credito.

Si precisa che in data 29 giugno 2021 (successivamente al pignoramento) è stata inoltrata rinegoziazione del contratto di locazione probabilmente a seguito della riduzione della superficie locata e conseguente riduzione del canone ora pari a 9.000 €/annui + IVA.

Al momento della registrazione l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto dare nuovo termine di scadenza al

contratto in data 01/02/2027.

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, stipulata il 17/09/2007 a firma di Notaio Cornelio Loretto ai nn. 98.257 di repertorio, registrata il 21/09/2007 a Thiene ai nn. 2828 serie 1T, iscritta il 25/09/2007 ai nn. 11.409 R.G. e 2.509 R.P., a favore di Banca di Romano e S. Caterina - Credito Cooperativo (VI) Società Cooperativa, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 725.000,00 €.

Importo capitale: 1.200.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/10/2003 a firma di Notaio Elisabetta Rossi ai nn. 4.620 di repertorio, iscritta il 20/10/2003 ai nn. 11.280 R.G. e 2.165 R.P., a favore di Banca di Romano e S. Caterina - Credito Cooperativo (VI) Società Cooperativa Scarl, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 500.000,00 €.

Importo capitale: 1.000.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/04/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1.496 di repertorio, trascritta il 04/05/2021 ai nn. 4.828 R.G. e 3.572 R.P., a favore di Banca del Veneto Centrale - Credito Cooperativo - Soc. Coop, contro [REDACTED], derivante da Verbale di pignoramento immobili

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
Ulteriori avvertenze:	

L'unità immobiliare di cui trattasi è parte di un fabbricato nel quale sono presenti diversi immobili tra loro indipendenti ma con parti comuni, non è costituito il Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2017), con atto stipulato il 18/12/2017 a firma di Notaio Stefano Loretto ai nn. 6.767 di repertorio, trascritto il 28/12/2017 a Schio ai nn. 13.064 R.G. e 9.702 R.P..

L'atto di cui trattasi si riferisce anche ad altra unità immobiliari non oggetto della procedura

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto costitutivo di società in nome collettivo (dal 31/12/1999 fino al 18/12/2017), con atto stipulato il 31/12/1999 a firma di Notaio Cornelio Loretto ai nn. 77.554 di repertorio, registrato il 19/01/2000 a Thiene ai nn. 51 serie II/V, trascritto il 31/01/2000 a Schio ai nn. 913 R.G. e 704 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per l'esecuzione di attività edilizia N. 656 e successive varianti, intestata a ██████████, per lavori di costruzione fabbricato artigianale con annesso appartamento per custode, presentata il 24/09/1986, rilasciata il 16/02/1987 con il n. 656 di protocollo, agibilità del 24/07/2014 con il n. 5284 di protocollo.

Le successive varianti hanno i seguenti riferimenti: - Concessione per l'esecuzione di attività edilizia nr. 657 del 16.02.1987 per lavori di costruzione fabbricato artigianale con annesso appartamento per custode; - Concessione Edilizia nr. 9 del 11.04.1990 per lavori di ampliamento di fabbricato ad uso artigianale; - Concessione Edilizia nr. 9/A del 13.08.1992 per lavori di variante alle Concessioni edilizia di cui sopra; - Concessione Edilizia nr. 46 del 15.09.1997 per lavori di ristrutturazione parziale porzione piano terra; - Concessione Edilizia nr. 46/A del 23.12.1997 per lavori di variante alla Concessione edilizia di cui sopra; - Concessione Edilizia nr. 46/B del 22.12.1998 per lavori di variante alle Concessioni edilizia di cui sopra; - DIA nr. 6790 del 06.07.2007 per lavori di modifiche interne ad un fabbricato artigianale; - DIA nr. 2657 del 18.03.2008 per lavori di modifiche interne ad un fabbricato artigianale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente l'immobile ricade in zona D1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

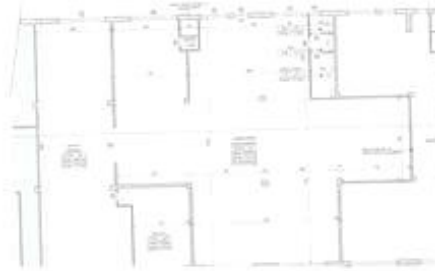
Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare ha subito diverse modifiche interne volte alla riorganizzazione degli spazi, trattasi dello spostamento di alcuni tramezzi. (normativa di riferimento: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Trattasi di opere interne sanabili con SCIA in sanatoria.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria: €.100,00
- Sanzione : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Ultimo stato approvato con DIA prot. nr. 2657 del 18.03.2008



Stato rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale corrisponde alla pratica edilizia approvata, vi sono pertanto le stesse difformità relativa allo spostamento dei tramezzi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa: €.800,00
- Spese di presentazione: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese successivamente alla sanatoria della pratica edilizia





Planimetria catastale mappale 741 sub. 18

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LUSIANA VIA PALAZZO 8, QUARTIERE VELO

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a LUSIANA Via Palazzo 8, quartiere Velo, della superficie commerciale di **567,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)
Laboratorio artigianale al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,66 mt. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 741 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana M427Q, categoria C/3, classe 3, consistenza 537 mq, rendita 526,94 Euro, indirizzo catastale: via Palazzo SNC, piano: Terra, intestato a ██████████
Coerenze: a nord con mappale 741 sub. 19 (Stessa Ditta), a est con mappale 741 sub. 20 (bcnc), a sud con mappale 741 sub. 16 (Stessa Ditta), a ovest con mappale 741 sub. 20 (bcnc) e mappale 741 sub. 22 (Altra Ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.



Prospetto est (con individuazione porzione in oggetto)



Prospetto ovest (con individuazione porzione in oggetto)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Thiene, Marostica, Bassano del Grappa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

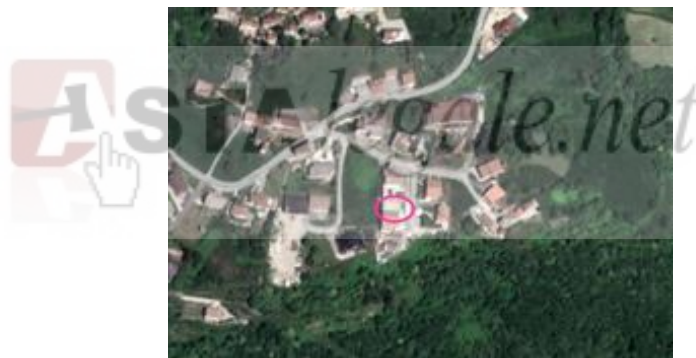


Immagine satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di laboratorio al piano terra facente parte di un immobile realizzato alla fine degli anni '80 che, sviluppandosi nel suo complesso su quattro livelli di cui uno seminterrato e tre fuori terra, si compone da diverse unità immobiliari tra abitazioni, magazzini/depositi e laboratori. L'edificio in generale ha una tipologia edilizia tradizionale con murature in cemento armato al piano seminterrato e laterizio fuori terra, i solai sono predalles al primo e secondo impalcato e laterocemento per quelli superiori, scale di collegamento in cemento armato. In particolare quanto oggetto di stima è un laboratorio che attualmente è diviso in tre locali



indipendenti. Il primo è una falegnameria costituita dalla parte ove avviene la lavorazione ed un piccolo spogliatoio con wc, gli altri due locali invece sono utilizzati come deposito ed entrambi hanno accesso indipendente.

Le finiture sono di tipo economiche con pareti intonacate, pavimento in battuto di cemento e piastrelle nei bagni, serramenti e porta d'ingresso in alluminio, presenti nel complesso l'impianto elettrico, idrosanitario e per il riscaldamento sono presenti i ventilconvettori ma non alimentati da generatore.

Al momento del sopralluogo la falegnameria è locata mentre i due depositi sono a disposizione della proprietà, l'immobile si presenta apparentemente in ottime condizioni da un punto di vista strutturale ed in buono stato manutentivo con qualche problema di infiltrazione d'acqua sul soffitto.

Il laboratorio è sito nella parte centrale del fabbricato e si affaccia verso l'esterno con i soli lati est e ovest, comodo l'accesso anche carraio, buona la luminosità, non vi è parcheggio privato.

Ai fini della stima va precisato che Lusiana Conco è località collinare piuttosto periferica rispetto le più consuete attività commerciali/industriali, scomoda alle principali vie di comunicazione.



Falegnameria



Falegnameria



Anti Wc



Spogliatoio



Deposito 1



Deposito 2

CLASSE ENERGETICA:

[316,38 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 117779/2017 registrata in data 06/12/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio e depositi	567,33	x	100 %	=	567,33
Totale:	567,33				567,33

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede con il metodo della stima a valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 567,33 x 400,00 = **226.932,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 226.932,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 226.932,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In considerazione della totale assenza di comparabili per una stima mediante il metodo del confronto di mercato basato sugli standard internazionali di valutazione (IVS), la stima avviene mediante il metodo del valore di mercato.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	567,33	0,00	226.932,00	226.932,00
				226.932,00 €	226.932,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sconsigliata la divisione della proprietà in quote

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.950,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 224.982,00****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): **€. 33.747,30**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 191.234,70**