

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

promossa da

**BANCA ALTO VICENTINO CREDITO COOPERATIVO
DI SCHIO PEDEMONTE E ROANA SOCIETÀ COOPERATIVA**

contro

XXXXX XXX XX XXXXX

n. Gen. Rep. 518/2019

Giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Custode: IVG DI VICENZA

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis da c.p.c.
come modificato per effetto del D.L.83/2015

LOTTO 001



ESPERTO INCARICATO Ing. Fusa Francesca

Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza n° 3410

Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice Tribunale di Vicenza n° 1775
con studio in via delle Rose n° 11 - 36030 Rettorgole di Caldogno VICENZA

Tel.: 0444/985074 - P.I. 03798180240

e-mail: fusa3410@ordine.ingegneri.vi.it - PEC: francesca.fusa@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 518/2019
GIUDICE: DOTT. SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO
PROMOSSA DA
BANCA ALTO VICENTINO CREDITO COOPERATIVO
DI SCHIO PEDEMONTE E ROANA SOCIETÀ COOPERATIVA
CONTRO
XXXXX XXX XX XXXXX

LOTTO 001

- **Udienza:** 08/11/2021
- **Diritto (cfr par. 1):** piena proprietà;
- **Beni (cfr par.1):** fabbricato industriale/artigianale con uffici, appartamento, archivio e corte di pertinenza;
- **Ubicazione (cfr par. 1 e 2):** via dell' Artigianato n. 14 - 36010 Velo d'Astico (VI).
- **Stato (cfr par. 12):** immobile in stato di conservazione buono.
- **Lotti (cfr pagg. da 3 a 28):** lotto 001.
- **Dati Catastali attuali (cfr par. 1, 7 e 12):** Catasto Fabbricati Comune di Velo d'Astico - foglio 3 - particella 741 sub.1 (opificio), sub. 2 (abitazione di tipo civile), sub. 3 (b.c.n.c.);
- **Differenze rispetto al pignoramento:** nessuna.
- **Situazione catastale (cfr par. 7, 10 e 12):** conforme.
- **Situazione urbanistico/edilizia (cfr par. 8, 9, 10 e 12):** conforme.
- **Valore di stima (cfr par. 13):** corpo A € 421.516,52 (393,39 €/mq) - corpo B € 55.262,80 (533,94 €/mq)
LOTTO 001 € 476.779,32
- **Date/valori comparabili riferiti (cfr allegati 29, 30, 31):** Opificio: A 2020 (€ 315.000 - €/mq 344,26)
B 2018 (€ 375.502,02 - €/mq 376,33)
C 2018 (€ 375.000,00 - €/mq 392,88);
Appartamento: A 2015 (€ 140.000 - €/mq 636,40)
B 2017 (€ 87.000,00 - €/mq 543,78)
C 2018 (€ 70.000,00 - €/mq 673,08);
- **Valori medi aggiudicazioni precedenti (in base ai dati forniti da Astalegale):** Opificio: 2017 (11,56 €/mq);
Appartamento: 2017 (90,52 €/mq);
2018 (57,59 €/mq);
2020 (366,78 €/mq).
- **Valore di vendita forzata proposto (cfr par.13):** corpo A € 357.289,04 (333,45€/mq) – corpo B € 46.973,38 (453,85€/mq)
LOTTO 001 € 404.262,42
- **Valore mutuo fondiario (cfr par. 5):** Capitale € 600.000,00 – Ipoteca € 900.000,00;
- **Vendibilità/appetibilità:** possibile;
- **Motivo:** (pro) edificio industriale - artigianale di recente costruzione con locali destinati a ufficio, servizi al personale, ampio archivio e un appartamento di buone dimensioni; (contro) interventi di manutenzione da eseguire.
- **Possibili interessati:** non noti.
- **Pubblicità:** siti aste giudiziarie, quotidiani d'informazione locali, cartelli in loco.
- **Occupazione (cfr par. 4):** occupato;
- **Titolo di occupazione (cfr par. 4):** sub. 1 contratto di affitto – sub. 2 senza titolo.
- **Oneri (cfr par. 5):** nessuno.
- **APE (cfr par. 12):** sub. 1 opificio classe energetica "G" - sub. 2 appartamento classe energetica "C"
- **Varie:** nessuna.

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Diritto: Piena proprietà per la quota di 1000/1000;

Bene e ubicazione: fabbricato industriale/artigianale con uffici, archivio e corte di pertinenza sito in via dell' Artigianato n. 14 - 36010 Velo d'Astico (VI).

Composto da:

- PT:1 locale laboratorio, 1 locale ufficio, 1 locale bagno con w.c., 1 locale spogliatoio con doccia, 1 locale sala mensa, 1 area di corte esclusiva;
- P2: 4 locali archivio, 1 locale bagno e 1 locale ripostiglio;

Il fabbricato sviluppa una superficie commerciale di circa mq 890,00.

L'area di corte sviluppa una superficie reale di circa mq 252,00 corrispondente a 25,20 mq commerciali.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a XXXXX XXX XX XXXXX con sede in via XXXXX n. xx – XXXXX XXXXX (XX) - codice fiscale e partita iva 02985840244 - prop. 1/1.

Catasto Fabbricati Comune di Velo d'Astico - Foglio 3 - particella 741 - sub. 1 – piano T-1-2 – categoria D/1 (opificio) – R.C. € 5.790,00;

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): p.lla 776, p.lla 741 area di corte per tre lati, p.lla 741 sub. 3 bcnc.

Coerenze catastali e urbanistico - edilizie: conforme.

Certificazione energetica: classe energetica "G"

B. Diritto: Piena proprietà per la quota di 1000/1000;

Bene e ubicazione: appartamento sito al piano secondo di un fabbricato industriale/artigianale in via dell' Artigianato n. 14 - 36010 Velo d'Astico (VI).

Composto da 1 locale zona giorno con angolo cottura, 1 locale disimpegno, 3 locali camera e 1 locale bagno.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq 103,50.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a XXXXX XXX XX XXXXX con sede in XXXXX n. xx – XXXXX XXXXX (XX) - codice fiscale e partita iva 02985840244 - prop. 1/1.

Catasto Fabbricati Comune di Velo d'Astico - Foglio 3 - particella 741 - sub. 2 – piano 1 – categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – classe U – consistenza 5 vani – superficie catastale tot. 108 mq - R.C. € 426,08.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): p.lla 741 sub. 3 bcnc, p.lla 741 sub. 1 vuoto su laboratorio, p.lla 741 vuoto su area di corte per due lati.

Coerenze catastali e urbanistico - edilizie: conforme;

Certificazione energetica: classe energetica "C".

2. DESCRIZIONE SINTETICA:

Trattasi di un fabbricato industriale – artigianale con c con uffici, appartamento, archivio e corte di pertinenza sito nella zona industriale-artigianale località Seghe del comune di Velo d'Astico.

Caratteristiche zona: periferica a destinazione industriale-artigianale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, cimitero. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico del Comune di Velo d'Astico, Comune di Arsiero, Comune di Cogollo del Cengio, Comune di Piovene Rocchette, Comune di Posina, Comune di Santorso e Comune di Schio.

Collegamenti pubblici (km): stazione treno (14,00), fermata autobus (4,00), strada provinciale (4,00), strada regionale (20,00), autostrada A31 (30,00).

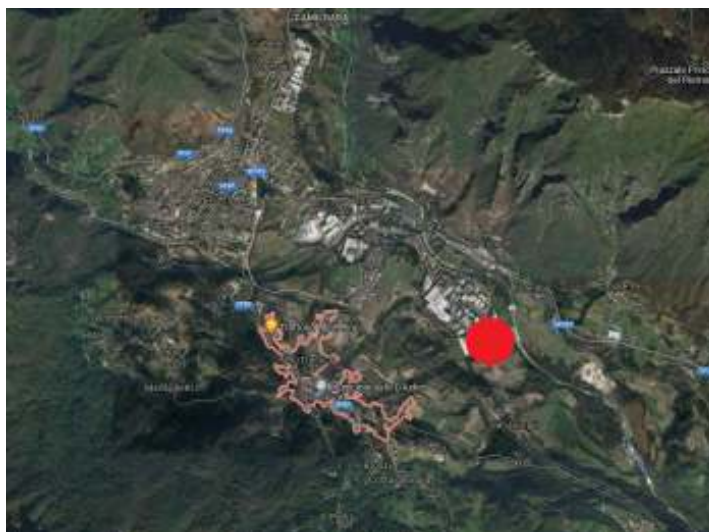


FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA



INGRANDIMENTO FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA



ACCESSO AL LOTTO 001 DA VIA DELL'ARTIGIANATO

3. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

3.1. Dati debitore esecutato

Società XXXXX XXX XX XXXXX, c.f. e p.i. 02985840244.

3.2. Residenza debitore

Sede legale in XXXXX n. xx – XXXXX XXXXX (XX).

3.3. Stato civile e regime patrimoniale

Trattasi di persona giuridica.

4. STATO DI POSSESSO:

Particella 741 sub. 1

Gli immobili sono attualmente occupati dalla società XXXXX con sede legale ad XXXXX (XX) in XXX XXXXX n. XX P.Iva: XXXXXXXXXXXX, con contratto di locazione ad uso commerciale della durata di 6 anni con decorrenza dal 01/04/2018 sottoscritto in data 27/03/2018.

Il contratto risulta registrato a Milano 1 (MI) con n. 008290 – serie 3T in data 26/04/2018. La data della stipula è antecedente la data del 06/12/2019 di trascrizione del pignoramento.

Il canone di locazione annuale è pari a 14.400,00 €/anno corrispondente a 1.200,00 €/mese.

Si rimanda al parere del custode giudiziario, sulla opponibilità del contratto.

Per verificare il possibile costo del canone di locazione per i beni pignorati si è proceduto ad effettuare una ricerca sugli annunci immobiliari reperibili in internet. Sono stati interrogati i siti OMI, borsino immobiliare e il sito Immobiliare.it.

Sono stati desunti prezzi di locazione per la zona in questione, la quotazione OMI non riporta per la zona valori recenti mentre la quotazione Immobiliare.it riporta un minimo di 2,08 €/mq mese e un massimo di

2,94 €/mq mese per la zona di Velo d'Astico. Facendone una media, si ottiene un valore di canoni di locazione di circa 2,51 €/mq mese. Per una superficie commerciale di circa mq 1.071,00 il canone di locazione pattuito corrisponde a 1,12 €/mq mese. Pertanto risulta inferiore di oltre 1/3 del valore locativo di mercato e, di conseguenza, non risulta congruo.

L'indennità di occupazione, come indicato nel vademecum dell'esperto, da richiedersi al terzo occupante, sarà in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato in quanto dovrà tener conto della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene etc...

Tali considerazioni sono discrezionali, di conseguenza, il sottoscritto esperto suggerisce di considerare un'indennità di occupazione pari ai due terzi del canone di locazione di mercato:

sup. commerciale p.lla 741 sub. 1 = 1.071,00 mq

2,51 €/mq mese x 1.071,00 mq = 2.688,21 €/mese

2/3 x 2.688,21 €/mese = 1.792,14 €/mese arrotondati.

Particella 741 sub. 2

L'immobile è attualmente utilizzato dalla Sig.ra XXXXX XXXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXX legale rappresentante della società XXXXX con sede legale ad XXXXX (XX) in XXX XXXXX n.X P.Iva: XXXXXXXXXXXX, senza titolo.

Per verificare il possibile costo del canone di locazione per i beni pignorati si è proceduto ad effettuare una ricerca sugli annunci immobiliari reperibili in internet. Sono stati interrogati i siti OMI, borsino immobiliare e il sito Immobiliare.it. Sono stati desunti prezzi di locazione per la zona in questione, la quotazione OMI riporta un minimo di 4,00 €/mq mese e un massimo di 6,20 €/mq mese mentre la quotazione Immobiliare.it riporta un minimo di 6,80 €/mq mese e un massimo di 7,30€/mq.

Facendone una media, si ottiene un valore di canoni di locazione di circa 5,65 €/mq mese.

L'indennità di occupazione, come indicato nel vademecum dell'esperto, da richiedersi al terzo occupante, sarà in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato in quanto dovrà tener conto della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene etc...

Tali considerazioni sono discrezionali, di conseguenza, il sottoscritto esperto suggerisce di considerare un'indennità di occupazione pari ai due terzi del canone di locazione di mercato:

sup. commerciale p.lla 741 sub. 2 = 103,50 mq

5,65 €/mq mese x 103,50 mq = 584,78 €/mese

2/3 x 584,78 €/mese = 389,85 €/mese arrotondati.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale.

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:

Nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso. Abitazione, ecc) anche di natura condominiale:

Nessuna.

Oneri condominiali e regolamento condominiale:

Nessuno.

Eventuali procedimenti giudiziari civili in corso:

Nessuno.

Suolo demaniale:

Non ricadente.

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:

Nessuno

Vincoli e oneri di altro tipo:

Nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE n. 13669/2639 del 03/12/2004** Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo n. rep. 29864 Notaio Dott. Gianluca Rosa del 25/11/2004, a favore della banca BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PEDEMONTE SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA contro XXXXX XXX.

Capitale: € 600.000,00 – Ipoteca: € 900.000,00

Beni colpiti: C.T. Comune di Velo d'Astico Fg. 3 P.lle 665, 692, 695, 714, 719

- **ISCRIZIONE n. 10119/1332 del 19/12/2014** Decreto ingiuntivo in data 03/12/2014 n. 5497/2014 tribunale di Vicenza, a favore G.S.M. S.R.L. contro XXXXX XXX.

Capitale: € 23.642,01,00 interessi: € 4.009,10 spese: € 1.572,02 iscrizione: € 29.223,13

Beni colpiti: C.F. Comune di Velo d'Astico Fg. 3 P.lle 741 sub. 1 e sub. 2

- **ISCRIZIONE n. 4048/566 del 24/04/2017** Ipoteca derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 13/04/2017 n. 1520/12417 Equitalia Servizi di Riscossione SpA, a favore EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro XXXXX XXX.
Capitale: € 154.842,38 – Ipoteca: € 309.684,76
Beni colpiti: C.F. Comune di Velo d’Astico Fg. 3 P.lle 741 sub. 1

Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE n. 12935/9100 del 06/12/2019** verbale di pignoramento immobili in data 05/11/2019 n. 6408 Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Vicenza, a favore di BANCA ALTO VICENTINO CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO PEDEMONTE E ROANA SOCIETÀ COOPERATIVA contro XXXXX XXX
Beni colpiti: C.F. Comune di Velo d’Astico Fg. 3 P.lle 741 sub. 1, sub. 2 e sub. 3
C.T. Comune di Velo d’Astico Fg. 3 P.la 741 di are 20.02

Altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi):

Il sottoscritto esperto ha effettuato un controllo sul periodo dal 15/01/2020 al 09/09/2021 per verificare l’esistenza di eventuali nuove iscrizioni e trascrizioni. La ricerca non ha prodotto risultati.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6. PROPRIETARI E ATTI DI PROVENIENZA:

6.1 Attuali e precedenti proprietari

- da oltre il ventennio, per atto di compravendita in data 04/10/1994 n. 31.660 Rep. Notaio Giulia Clarizio, trascritto presso l’ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 17/10/1994 ai nn. 6956 RG e 5274 RP, la particella 178 di are 11.98 era in ditta alla Società: **XXXXX XXX con sede ad XXXXX (XX) per la piena proprietà**
- da oltre il ventennio, per atto di compravendita in data 16/02/1995 n. 32609 Rep. Notaio Giulia Clarizio, trascritto presso l’ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 23/02/1995 ai nn. 1423 RG e 1139 RP, la particella 179 di are 7.67 era in ditta alla Società: **XXXXX XXX con sede ad XXXXX (XX) per la piena proprietà**
- per scrittura privata con sottoscrizione autentica di compravendita in data 25/02/2004 n. 12873 Rep. Notaio Francesca Bonvicini, trascritto presso l’ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 19/03/2004 ai nn. 3394 RG e 2530 RP, le particelle 178 di are 11.98 e 179 di are 7.67 passavano in ditta al: **COMUNE DI VELO D’ASTICO per la piena proprietà**

- con frazionamento del 23/03/2004 n. 59366.1/2004 prot. n. VI0059366 la particella 178 di are 11.98 generava la **particella 692 di are 0.39**; la particella 179 di are 7.67 generava la particella **695 di are 1.79**.

- da oltre il ventennio:
 - per atto di compravendita in data 31/03/1955 n. 330 Rep. Notaio Mario Bocchese, registrato a Schio il 07/04/1955 n. 1361 Vol. 166, trascritto presso l'ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 14/04/1955 ai nn. 1363 RG e 1287 RP;
 - per atto di divisione in data 06/02/1980 n. 23569 Rep. Notaio Ottaviano Giarolo, trascritto presso l'ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 21/02/1980 ai nn. 1301 RG e 1145 RP;la particella 314 di are 18.68 era in ditta a: **XXXXX XXXXXX nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX per la piena proprietà**
- per scrittura privata con sottoscrizione autentica di compravendita in data 22/03/2004 n. 12950 Rep. Notaio Francesca Bonvicini, trascritto presso l'ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 08/04/2004 ai nn. 4249 RG e 3192 RP, la particella 314 di are 18.68 passava in ditta al: **COMUNE DI VELO D'ASTICO per la piena proprietà**
- con frazionamento del 23/03/2004 n. 59366.1/2004 prot. n. VI0059366 la particella 314 di are 18.68 generava la **particella 719 di are 9.70**

- da oltre il ventennio:
 - per atto di compravendita in data 31/03/1955 n. 330 Rep. Notaio Mario Bocchese, registrato a Schio il 07/04/1955 n. 1361 Vol. 166, trascritto presso l'ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 14/04/1955 ai nn. 1363 RG e 1287 RP,
 - per atto di divisione in data 06/02/1980 n. 23569 Rep. Notaio Ottaviano Giarolo, trascritto presso l'ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 21/02/1980 ai nn. 1301 RG e 1145 RP,la particella 54 di are 17.00 era in ditta a: **XXXXX XXXXXX nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX per la piena proprietà**
- per scrittura privata con sottoscrizione autentica di compravendita in data 22/03/2004 n. 12950 Rep. Notaio Francesca Bonvicini, trascritto presso l'ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 08/04/2004 ai nn. 4249 RG e 3192 RP, la particella 54 di are 17.00 passava in ditta al: **COMUNE DI VELO D'ASTICO per la piena proprietà**
- con frazionamento del 23/03/2004 n. 59366.1/2004 prot. n. VI0059366 la particella 54 di are 17.00 generava la **particella 665 di are 6.00**

- da oltre il ventennio:
 - per atto di compravendita in data 31/03/1955 n. 330 Rep. Notaio Mario Bocchese, registrato a Schio il 07/04/1955 n. 1361 Vol. 166, trascritto presso l'ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 14/04/1955 ai nn. 1363 RG e 1287 RP,

- per atto di divisione in data 06/02/1980 n. 23569 Rep. Notaio Ottaviano Giarolo, trascritto presso l'ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 21/02/1980 ai nn. 1301 RG e 1145 RP,
- per successione legittima in morte di XXXXX XXXXXX nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX e deceduto a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX , denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Schio n. 92 Vol. 569, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 13/05/1983 ai nn. 3762 RG e 3304 RP;

la particella 313 di are 17.00 era in ditta a: **XXXXX XXXXXX nata a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX per la quota di ½ della proprietà; XXXXX XXXXXX nata a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX per la quota di ½ della proprietà**

- per scrittura privata con sottoscrizione autentica di compravendita in data 22/03/2004 n. 12950 Rep. Notaio Francesca Bonvicini, trascritto presso l'ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 08/04/2004 ai nn. 4249 RG e 3192 RP, la particella 313 di are 17.00 passava in ditta al: **COMUNE DI VELO D'ASTICO per la piena proprietà**
- con frazionamento del 23/03/2004 n. 59366.1/2004 prot. n. VI0059366 la particella 313 di are 17.00 generava la **particella 714 di are 2.14**

- per scrittura privata con sottoscrizione autentica di compravendita in data 10/06/2004 n. 13158 Rep. Notaio Francesca Bonvicini, trascritto presso l'ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 22/06/2004 ai nn. 7254 RG e 5348 RP, le particelle 665 di are 6.00, 692 di are 0.39, 695 di are 1.79 e 714 di are 2.14 passavano in ditta alla Società: **XXXXX XXX con sede ad XXXXX (XX) - C.F.:XXXXXXXXXX– per la piena proprietà**
- in data 22/06/2004 ai nn. 7255 RG. E 5349 RP. Risulta trascritta convenzione edilizia in data 10/06/2004 n. 13158 Rep. Notaio Francesca Bonvicini, a favore del COMUNE DI VELO D'ASTICO, avente ad oggetto le particelle 665, 692, 695, 714 e 719
- con tipo mappale del 03/01/2006 n. 669.1/2006 prot. n. VI0000669 la particella 719 di are 9.70 veniva soppressa dando origine alla **particella 741 di are 9.70 – ente urbano**
- con tipo mappale del 03/01/2006 n. 669.2/2006 prot. n. VI0000669 le particelle 665 di are 6.00, 692 di are 0.39, 695 di are 1.79 e 714 di are 2.14 venivano sopresse ed unite alla particella 741 di are 9.70 dando origine alla **particella 741 di are 20.02 – ente urbano**
- con costituzione del 27/03/2006 n. 1336.1/2006 prot. n. VI0061384 venivano censite le unità immobiliari di cui **alla particella 741 sub. 1, sub. 2 e sub. 3.**

RIEPILOGO INTESTATARI CATASTALI:

P.lla 178 di are 11.98

- XXXXX XXX con sede ad XXXXX (XX) per la piena proprietà – dal 04/10/1994 al 25/02/2004

- Comune di Velo d'Astico per la piena proprietà – dal 25/02/2004 al 10/06/2004

P.Illa 179 di are 7.67

- XXXXX XXX con sede ad XXXXX (XX) per la piena proprietà – dal 16/02/1995 al 25/02/2004
- Comune di Velo d’Astico per la piena proprietà – dal 25/02/2004 al 10/06/2004

P.Illa 314 di are 18.68

- XXXXX XXXXXX nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX per la piena proprietà – dal 31/03/1955 e dal 06/02/1980 al 22/03/2004;
- Comune di Velo d’Astico per la piena proprietà – dal 22/03/2004 al 10/06/2004

P.Illa 54 di are 17.00

- XXXXX XXXXXX nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX per la piena proprietà – dal 31/03/1955 e dal 06/02/1980 al 22/03/2004;
- Comune di Velo d’Astico per la piena proprietà – dal 22/03/2004 al 10/06/2004

P.Illa 313 di are 17.00

- XXXXX XXXXXX nata a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX per la quota di ½ della proprietà e XXXXX XXXXXX nata a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX per la quota di ½ della proprietà – dal 31/03/1955 e dal 06/02/1980 e dal 28/12/1981 al 22/03/2004;
- Comune di Velo d’Astico per la piena proprietà – dal 22/03/2004 al 10/06/2004

P.Illa 665 di are 6.00, p.Illa 692 di are 0.39, p.Illa 695 di are 1.79 e p.Illa 714 di are 2.14

- XXXXX XXX con sede ad XXXXX (XX) per la piena proprietà – dal 10/06/2004 ad oggi

7. STORIA CATASTALE:

7.1 dati catastali attuali:

Immobili siti in via dell’ Artigianato n. 14 a Velo d’Astico (VI) e censiti al:

■ Catasto Fabbricati Comune di Velo d’Astico - Foglio 3 **Particella 741:**

sub. 1 – categoria D/1 (opificio) – R.C. € 5.790,00 - via Dell'Industria snc piano T-1-2;

sub. 2 – categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – classe U – consistenza 5 vani – superficie catastale tot. 108 mq - R.C. € 426,08 - via Dell'Industria snc piano 1;

sub. 3 – piano T-1-2 – b.c.n.c. vano scale comune ai sub. 1 e 2.

■ Catasto Terreni Comune di Velo d’Astico - Foglio 3 - **particella 741** – ente urbano.

Il tutto intestato a XXXXX XXX XX XXXXX P.Iva: 02985840244 con sede in via dell’ Artigianato n. 14 a Velo d’Astico (VI) proprietà 1/1.

7.2 variazioni storiche

- con frazionamento del 23/03/2004 n. 59366.1/2004 prot. n. VI0059366 la particella 178 di are 11.98 generava la particella 692 di are 0.39; la particella 179 di are 7.67 generava la particella 695 di are 1.79;
- con frazionamento del 23/03/2004 n. 59366.1/2004 prot. n. VI0059366 la particella 314 di are 18.68 generava la particella 719 di are 9.70

- con frazionamento del 23/03/2004 n. 59366.1/2004 prot. n. VI0059366 la particella 54 di are 17.00 generava la particella 665 di are 6.00
- con frazionamento del 23/03/2004 n. 59366.1/2004 prot. n. VI0059366 la particella 313 di are 17.00 generava la particella 714 di are 2.14
- con tipo mappale del 03/01/2006 n. 669.1/2006 prot. n. VI0000669 la particella 719 di are 9.70 veniva soppressa dando origine alla particella 741 di are 9.70 – ente urbano
- con tipo mappale del 03/01/2006 n. 669.2/2006 prot. n. VI0000669 le particelle 665 di are 6.00, 692 di are 0.39, 695 di are 1.79 e 714 di are 2.14 venivano soppresse ed unite alla particella 741 di are 9.70 dando origine alla particella 741 di are 20.02 – ente urbano
- con costituzione del 27/03/2006 n. 1336.1/2006 prot. n. VI0061384 venivano censite le unità immobiliari di cui alla particella 741 sub. 1, sub. 2 e sub. 3.

Si precisa quanto segue in relazione alle unità immobiliari pignorate:

- L'unità censita al Catasto Terreni Fg. 3 p.lla 741 come ente urbano e l'unità censita al Catasto Fabbricati Fg. 3 p.lla 741, di fatto è lo stesso immobile;

8. INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Nello strumento urbanistico comunale vigente Terzo Piano degli Interventi Variante n. 5 approvato con delibera D. C. C. n° 36 del 27/11/2020, l'immobile nell' Elaborato Tavola 2.2 "Zonizzazione" scala 1:5.000 è inserito nella zona "D1.1 - Industria e artigianato di produzione", in tale zona gli interventi si attuano nel rispetto delle prescrizioni definite nell' art. 16 delle Norme Tecniche Operative del P.I.

Dall'esame dell' Elaborato Tavola 1.2 "Vincoli" scala 1:5.000 l'immobile risulta essere inserito nelle fasce di rispetto di "Area esondabile o a ristagno idrico", di "Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lett. C)" definite nell' art. 30 delle Norme Tecniche Operative del P.I..



ESTRATTO P.I. - ZONIZZAZIONE



ESTRATTO P.I. - VINCOLI

9. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI:

- 1) **PROVVEDIMENTO UNICO** pratica n° SUAP n. 09/2004 del 05/11/2004
Rilascio di provvedimento unico per la costruzione di un capannone a destinazione artigianale sul lotto n. 4 del PIP.
Intestata a: XXXXX XXX.
Riferito limitatamente a: Catasto Terreni Comune di Velo d'Astico, foglio 3 - particelle 665, 692, 695, 714, 719.
- 2) **PROVVEDIMENTO UNICO** pratica n° SUAP n. 31/2005 del 06/03/2006
Rilascio di provvedimento unico per lavori in variante alla pratica SUAP 09/2004.
Intestata a: XXXXX XXX.
Riferito limitatamente a: Catasto Terreni Comune di Velo d'Astico, foglio 3 - particelle 665, 692, 695, 714, 719.
- 3) **CERTIFICATO DI AGIBILITA'** pratiche n° SUAP 09/2004 e 31/2005 del 14/07/2006
Relativo alla porzione di un fabbricato artigianale con annessa abitazione per il custode realizzata sull'area sita in via dell'Artigianato 14 e 14/A. Intestata a: XXXXX XXX.
Riferito limitatamente a: Catasto Fabbricati comune di Velo d'Astico Foglio 3 p.lla 741 sub.1-2.

10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

10.1. Conformità urbanistico - edilizia:

Conforme.

Vedere descrizione dettagliata nel paragrafo dedicato (cfr par. 12).

10.2. Conformità catastale

Conforme. Risulta da aggiornare unicamente l'indicazione toponomastica nelle visure.
Vedere descrizione dettagliata nel paragrafo dedicato (cfr par. 12).



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE

11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.

12. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

12.1. DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO A

Tipologia immobile

Fabbricato industriale/artigianale con uffici, archivio e corte di pertinenza.

Ubicazione immobile

via dell'Artigianato n. 14 – 36010 Velo d'Astico (VI).

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati Comune di Velo d'Astico - Foglio 3 - Particella 741 sub. 1 – categoria D/1 (opificio) – R.C. € 5.790,00 – via Dell'Industria snc piano T-1-2;

Accessi

1 accesso pedonale e 1 accesso carraio da via dell'Artigianato n. 14.

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

Sub. 3 b.c.n.c.vano scala comune ai sub. 1-2.

Accessori

Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Non presenti.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O)

p.lla 776, p.lla 741 area di corte per tre lati, p.lla 741 sub. 3 bcnc .

Locali

- PT: 1 locale laboratorio, 1 locale ufficio, 1 locale bagno con w.c., 1 locale spogliatoio con doccia, 1 locale sala mensa, 1 area di corte esclusiva;
- P2: 4 locali archivio, 1 locale bagno e 1 locale ripostiglio;

Dati metrici

Il laboratorio presenta un' altezza di circa m 8,00, i locali uffici, bagno, mensa e spogliatoio al Piano Terra presentano una altezza di circa m 2,70, l'archivio al Piano Secondo presenta un' altezza media di circa 2,14 m e di circa 2,48 m.

Il fabbricato sviluppa una superficie commerciale di circa mq 890,00.

L'area di corte sviluppa una superficie reale di circa mq 252,00 corrispondente a 25,20 mq commerciali.

La superficie è così ottenuta:

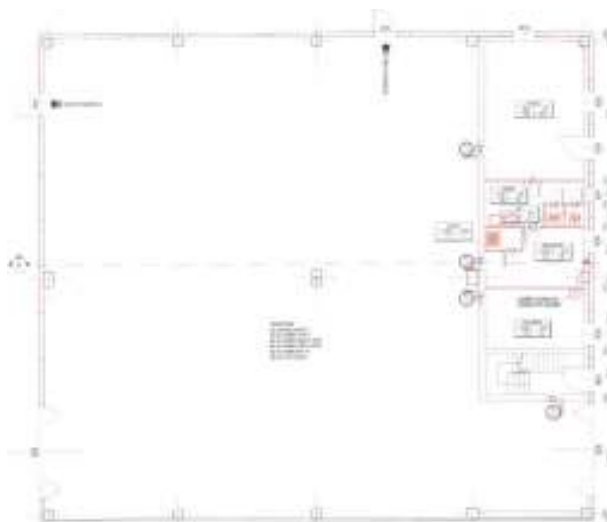
DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
superficie principale	Sup. reale lorda	950,00 mq	1,00	950,00 mq
corte pertinenziale	Sup. reale lorda	1.215,00 mq	0,10	121,50 mq
				TOT 1.071,50 mq

Coerenze pratiche edilizie

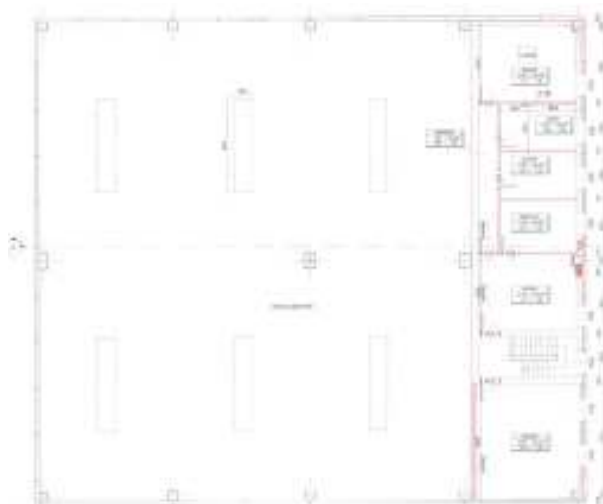
L'immobile risulta essere conforme alle pratiche edilizie depositate presso l'ufficio tecnico comunale. Durante il sopralluogo nell'area di corte si è rilevata l'esistenza di tettoie a struttura leggera per il ricovero di attrezzatura che non risultano autorizzate, devono pertanto essere demolite.

I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

demolizione e rimozione tettoie	1.000,00 €
ONERI TOTALI	1.000,00 €



PIANTA PIANO TERRA SUB. 1 – STATO APPROVATO



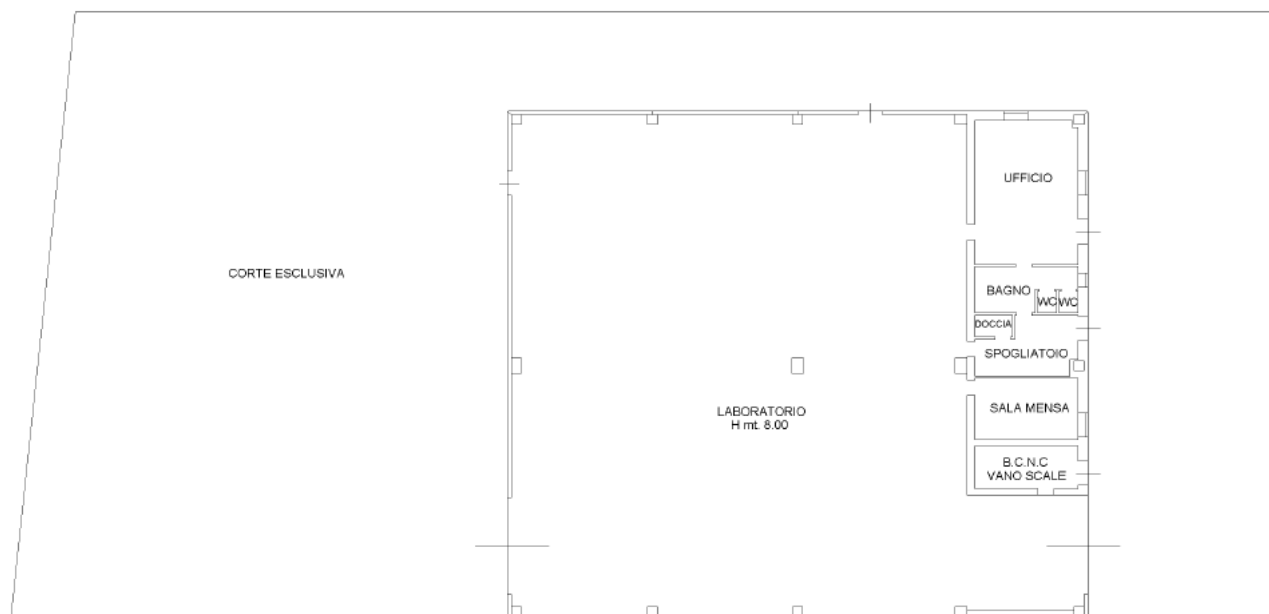
PIANTA PIANO SECONDO SUB. 1 – STATO APPROVATO

Coerenze catastali

L'immobile risulta essere conforme alle planimetrie catastali.

Si segnala che nelle visure la toponomastica deve essere aggiornata.

Tale aggiornamento non prevede spese per diritti catastali, ma può essere effettuata una semplice segnalazione tramite il portale dell'Agenzia del Territorio.



PLANIMETRIA PIANO TERRA SUB. 1 – STATO APPROVATO



PLANIMETRIA PIANO SECONDO SUB. 1 – STATO APPROVATO

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazione superficiale di tipo isolato in c.a. con plinti a bicchiere e di tipo continuo con cordoli di collegamento in c.a. e fondazioni continue in c.a.;
<i>strutture verticali:</i>	pilastri in elementi prefabbricati in c.a., murature portanti con blocchi di termolaterizio di tipo poroton;
<i>travi:</i>	travi prefabbricate in c.a.;
<i>solai:</i>	solaio del 1° e del 2° impalcato in lastre prefabbricate tipo Predalle e in laterocemento con getto integrativo eseguito in opera;
<i>copertura:</i>	prefabbricata composta da tegole a doppio T;
<i>scale:</i>	c.a.;

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	metallo con vetro camera;
<i>infissi interni:</i>	legno tamburato con anta a battente, metallo con anta a battente, porte tipo REI 120 con anta singola/doppia a battente;
<i>pareti esterne:</i>	pannelli di tamponamento in c.a.v con isolamento interno;
<i>pavimentazione esterna:</i>	pavimentazione industriale in calcestruzzo;
<i>pavimentazione interna:</i>	pavimentazione industriale in calcstruzzo, piastrelle di ceramica;
<i>rivestimenti:</i>	piastrelle di ceramica per i bagni;
<i>scale:</i>	rivestimento in lastre di granito;
<i>portone d'ingresso:</i>	metallo con vetro camera, 2 portoni sezionali.
<i>copertura:</i>	manto in lamiera nervata;

Caratteristiche impianti

Presso l'ufficio tecnico comunale sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti e la pratica VV.F. E' presente la copia dell'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (art. 5 del DPR 01/08/2011 n. 151).

<i>antenna:</i>	parabola con predisposizione rettilinea, conformità da verificare;
<i>citofonico:</i>	presente, conformità da verificare;
<i>sistema di allarme:</i>	presente, conformità da verificare;
<i>condizionamento:</i>	solo predisposizione;
<i>gas:</i>	presente, conformità da verificare;
<i>elettrico:</i>	esterno e sottotraccia con tensione a 220V e 380V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	mista con tubazioni in PVC/cemento con allaccio alla rete comunale, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e alimentazione diretta da rete comunale, conformità da verificare;
<i>telefonico:</i>	presente predisposizione e fibra per la rete, conformità da verificare;
<i>termico:</i>	autonomo con 2 caldaie e alimentazione a metano e distribuzione mediante tubi in acciaio, nel laboratorio di diffusione mediante robur, negli uffici distribuzione mediante ventilconvettori e al piano secondo distribuzione mediante pannelli a pavimento, conformità da verificare; <u>caldaia laboratorio e uffici:</u> a camera stagna Fabbricante VIESSMANN modello VITODENS 050BPJD con potenza di 24kw installata nel 2019, dotata di libretto impianto aggiornato alla normativa attuale. Posizionata nel locale spogliatoio al Piano Terra. <u>caldaia archivio:</u> a camera stagna Fabbricante WEISHAUPT modello WTC 25 A con potenza di 24kw installata nel 2007, dotata di libretto impianto aggiornato alla normativa attuale. Posizionata in un locale archivio al Piano Secondo.

Certificazione energetica

Dall'APE redatto dal sottoscritto esperto l'immobile risulta essere di classe "G".

Condizioni di manutenzione

L'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione.

Nella corte esterna di pertinenza sono presenti alcune tettoie a struttura leggera per il ricovero di attrezzatura che non risultano autorizzate, devono pertanto essere demolite.

La copertura necessita di un intervento di ordinaria manutenzione in quanto in alcuni punti sono presenti delle infiltrazioni d'acqua sia nel locale laboratorio che al piano secondo nei locali archivio.

I pannelli di tamponamento in c.a.v con isolamento interno necessitano di un intervento di ordinaria manutenzione dato che in corrispondenza di alcuni fori finestra si sono rilevati degli scollamenti nella giunzione tra i vari elementi.

L'edificio è stato completato nel 2006 pertanto ha 15 anni di vita.

12.2. DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO B

Tipologia immobile

Appartamento sito al piano secondo di un edificio industriale/artigianale.

Ubicazione immobile

via dell'Artigianato n. 14 – 36010 Velo d'Astico (VI)

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati Comune di Velo d'Astico - Foglio 3 - Particella 741 sub. 2 – categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – classe U – consistenza 5 vani – superficie catastale tot. 108 mq - R.C. € 426,08 - via Dell'Industria snc piano 1;

Accessi

1 accesso pedonale e 1 accesso carraio da via dell'Artigianato n. 14.

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

Sub. 3 b.c.n.c.vano scala comune ai sub. 1-2.

Accessori

Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Non presenti.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O)

p.lla 741 sub. 3 bcnc, p.lla 741 sub. 1 vuoto su laboratorio, p.lla 741 vuoto su area di corte per due lati.

Locali

Composto da 1 locale zona giorno con angolo cottura, 1 locale disimpegno, 3 locali camera e 1 locale bagno.

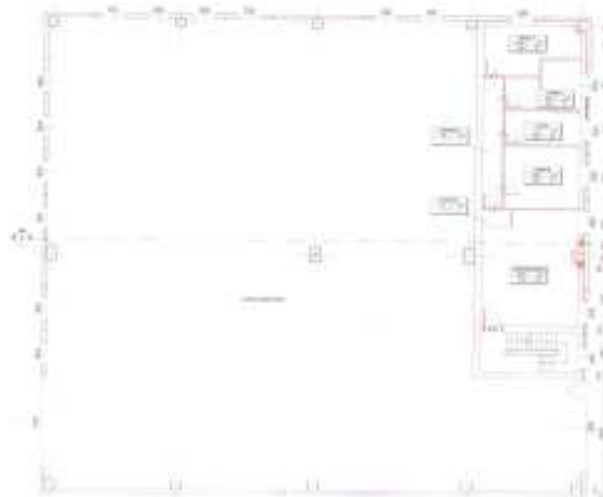
Dati metrici

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di circa mq 103,50 così ottenuta:

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
appartamento	Sup. reale lorda	103,50 mq	1,00	103,50 mq
				TOT 103,50 mq

Coerenze pratiche edilizie

L'immobile risulta essere conforme alle pratiche edilizie depositate presso l'ufficio tecnico comunale.



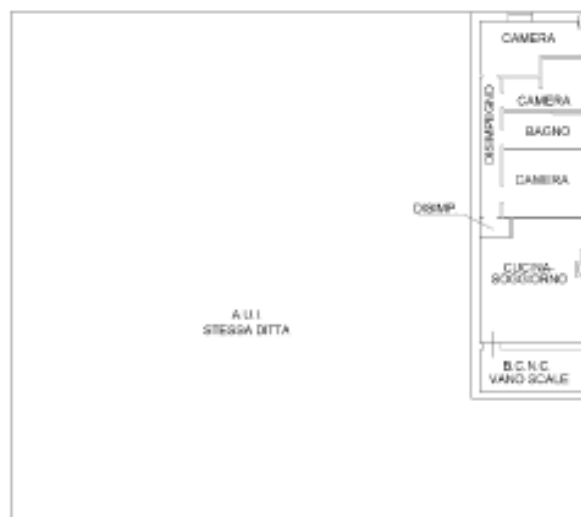
PIANTA PIANO PRIMO SUB. 2 – STATO APPROVATO

Coerenze catastali

L'immobile risulta essere conforme alle planimetrie catastali.

Si segnala che nelle visure la toponomastica deve essere aggiornata.

Tale aggiornamento non prevede spese per diritti catastali, ma può essere effettuata una semplice segnalazione tramite il portale dell'Agenzia del Territorio.



PLANIMETRIA PIANO PRIMO SUB. 2 – STATO APPROVATO

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazione superficiale di tipo isolato in c.a. con plinti a bicchiere e di tipo continuo con cordoli di collegamento in c.a. e fondazioni continue in c.a.;
<i>strutture verticali:</i>	pilastrini in elementi prefabbricati in c.a., murature portanti con blocchi di termolaterizio di tipo poroton;
<i>travi:</i>	travi prefabbricate in c.a.;
<i>solai:</i>	solaio del 1° e del 2° impalcato in lastre prefabbricate tipo Predalle e in laterocemento con getto integrativo eseguito in opera;
<i>copertura:</i>	prefabbricata composta da tegole a doppio T;
<i>scale:</i>	c.a.;

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	metallo con vetro camera;
<i>infissi interni:</i>	legno tamburato con anta a battente, metallo con anta a battente, porte tipo REI 120 con anta singola/doppia a battente;
<i>pareti esterne:</i>	pannelli di tamponamento in c.a.v con isolamento interno;
<i>pavimentazione esterna:</i>	pavimentazione industriale in calcestruzzo;
<i>pavimentazione interna:</i>	piastrelle di ceramica;
<i>rivestimenti:</i>	piastrelle di ceramica per i bagni;
<i>scale:</i>	rivestimento in lastre di granito;
<i>porta d'ingresso:</i>	porta in legno tamburato con anta a battente.
<i>copertura:</i>	manto in lamiera nervata;

Caratteristiche impianti

Presso l'ufficio tecnico comunale sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti e la pratica VV.F. E' presente la copia dell'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (art. 5 del DPR 01/08/2011 n. 151).

<i>antenna:</i>	parabola con predisposizione rettilinea, conformità da verificare;
<i>citofonico:</i>	presente, conformità da verificare;
<i>sistema di allarme:</i>	presente, conformità da verificare;
<i>condizionamento:</i>	solo predisposizione;
<i>gas:</i>	presente, conformità da verificare;
<i>elettrico:</i>	esterno e sottotraccia con tensione a 220V e 380V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	mista con tubazioni in PVC/cemento con allaccio alla rete comunale, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e alimentazione diretta da rete comunale, conformità da verificare;
<i>telefonico:</i>	presente predisposizione e fibra per la rete, conformità da verificare;
<i>termico:</i>	autonomo con 1 caldaia a camera stagna e alimentazione a metano

e distribuzione mediante tubi in acciaio e distribuzione mediante pannelli a pavimento, conformità da verificare;

caldaia archivio: a camera stagna Fabbricante WEISHAUP modello WTC 25 A con potenza di 24kw installata nel 2007. Posizionata nel locale cucina soggiorno.

Il sottoscritto esperto ha provveduto ad accatastare la caldaia al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto.

Certificazione energetica

Dall'APE redatto dal sottoscritto esperto l'immobile risulta essere di classe "C".

Condizioni di manutenzione

L'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione.

I pannelli di tamponamento in c.a.v con isolamento interno necessitano di un intervento di ordinaria manutenzione dato che in corrispondenza di alcuni fori finestra si sono rilevati degli scollamenti nella giunzione tra i vari elementi

L'edificio è stato completato nel 2006 pertanto ha 15 anni di vita.

13. VALUTAZIONE E STIMA:

13.1. Criterio di Stima

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell'I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti nella zona attraverso un'indagine effettuata su siti a consultazione gratuita e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

E' stata effettuata una doppia stima in quanto l'immobile è composto da due unità immobiliari aventi destinazione diversa.

Come subject sono stati presi il subalterno 1 capannone e il subalterno 2 appartamento. Entrambi i subjects sono stati confrontati con comparabili della stessa tipologia.

L'elaborazione dei calcoli effettuati ed i documenti reperiti relativi a tali immobili, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima (cfr. allegati da 16 a 23), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale dell'immobile stimato.

La superficie commerciale indicata è al lordo delle murature, le parti accessorie sono state computate con i rapporti mercantili in uso nel mercato locale.

13.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Velo d'Astico, recenti compravendite reperite presso siti dedicati e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il tutto allegato all'elaborato peritale.

13.3. Valutazione corpi

ID. BENI IMMOBILI	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
A	opificio	1.071,50 mq	393,39 €/mq	421.516,52 €	421.516,52 €
B	appartamento	103,50 mq	533,94€/mq	55.262,80 €	55.262,80 €
					TOT 476.779,32 €

13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% sul valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per assenza di garanzia di vizi occulti, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 71.516,90**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico - edilizie: **1.000,00 €**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **0,00 €**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

13.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile con spese tecniche di regolarizzazione catastale e arrotondamento:

- a carico della procedura: € 405.262,42

- a carico dell'acquirente: **€ 404.262,42**

13.6. Giudizio di comoda divisibilità

Il lotto non è divisibile.

13.7. Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima

- Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;

- Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- L'immobile essendo stato realizzato antecedentemente l'entrata in vigore delle ultime normative tecniche, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è altamente improbabile che rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti.
- le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

Si richiamano i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

[...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Vicenza, 09/09/2021

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. FRANCESCA FUSA

ALLEGATI :

- elenco documenti allegati (deposito buste);
- elaborato peritale;
- elaborato peritale senza dati sensibili;
- documentazione fotografica;
- atti provenienza immobile con trascrizione;
- Attestato di Prestazione Energetica;
- catasto: visura storica immobili;
- catasto: estratto mappa catastale;
- catasto: elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- catasto: planimetrie catastali;
- sovrapposizione ortofoto – mappa catastale;
- contratto di affitto;
- visura camerale affittuario;
- visura camerale proprietario;
- pratiche edilizie;
- stima MCA e comparabili;
- PEC invio avviso avvio operazioni peritali e data sopralluogo alle parti con ricevute;
- PEC invio perizia alle parti con ricevute;
- spese.