
TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ITALFONDIARIO S.P.A.
contro



N. Gen. Rep. N. 249/2014

Giudice delle Esecuzioni Dott. Sara Pitinari
Custode giudiziario ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI VICENZA SRL

RAPPORTO DI STIMA
LOTTO 001

*Tecnico incaricato: Arch. **Patrizia Jorio***

iscritto all'Albo degli Architetti CPP della provincia di Vicenza al N. 598 sez. A/a

iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 969

C.F. JROPR760H54L840W - P.Iva 01906530249

con studio in Vicenza Piazza del Castello n. 18

cellulare: 335.323351

fax: 0444.1809326

email: joriopatrizia@gmail.com

pec: patrizia.jorio@archiworldpec.it

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. 249/2014 R.G. – LOTTO 001

contro

Diritto (cfr pag. 9): piena proprietà per la quota di 250/1000 e di 500/1000 in comunione legale

Bene (cfr pag. 9): porzione di capannone artigianale e magazzino interrato

Ubicazione (cfr pag. 9): Trissino (VI) Via del Lavoro n. 18 – 18/A – 18/B

Stato (cfr pag. 10): buono sub 6 – scarso sub 7 – 8 – 9

Lotti (cfr pag. 10): LOTTO N. 001

Dati Catastali attuali (cfr pag. 12-13):

C.F. COMUNE DI TRISSINO foglio 19°

- particella n. **1015 subalterno 6** categoria C/3, classe 2, consistenza mq 224, sup. cat. mq 204, posto al piano T, rendita: € 370,20.
- particella n. **1015 subalterno 7** categoria C/3, classe 2, consistenza 233 mq, sup. cat. 193 mq, posto al piano T, rendita: € 385,07.
- particella n. **1015 subalterno 8** categoria C/2, classe 2, consistenza 421 mq, sup. cat. 401 mq, posto al piano S1 rendita: € 456,60.
- particella n. **1015 subalterno 9** categoria C/2, classe 2, consistenza 396 mq, sup. cat. 370 mq, posto al piano S1 rendita: € 429,49.

C.T. COMUNE DI TRISSINO foglio 19°

- particella n. **1015 ENTE URBANO**, sup. catastale di are 9.48.

Irregolarità/abusi (cfr pag. 13-15): si

Valore di stima (cfr pag. 19-20-21): intero € 307.650,00,00 - valore quota 750/1000 al netto delle decurtazioni € 183.000,00

Vendibilità (cfr pag. 21-22-23): scarsa

Motivo (cfr pag. 21-22-23): possesso di quota – locazione – mercato saturo

Pubblicità (cfr pag. 5) annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari

Occupazione (cfr pag. 15): sub 6 occupato in parte; sub 7 libero; sub 8 e sub 9 occupato

Titolo di occupazione (cfr pag. 15): sub 6 occupato Contratto di locazione stipulato in data 27.08.2013, registrato all'Agenda delle Entrate di Arzignano al n. 1292 serie 3 (data illeggibile), locazione annua stabilita in € 5.400,00 in rate mensili anticipate di € 450,00 indicizzati; sub 8 e sub 9 occupati con Contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 10.07.2012, con decorrenza dal 01.08.2012 e a tempo indeterminato, registrato presso l'Ufficio del Territorio di Arzignano in data 27.07.2012 ai nn. 1363 serie 3.

Oneri (cfr pag. ----): -----

Varie (cfr pag. ----): -----

A.P.E. (cfr pag. 12): si - Classe G

ALLEGATI:

- allegato 1 - ORTOFOTO
- allegato 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: *ESTRATTO DI MAPPA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE*
- allegato 4 - NORMATIVA URBANISTICA: *ESTRATTO P.AT. P.I. e N.T.O.*
- allegato 5 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: *ATTI AUTORIZZATIVI, ESTRATTO ELABORATI GRAFICI, AGIBILITA'*
- allegato 6 - ATTO DI PROVENIENZA
- allegato 7 - CONTRATTO DI LOCAZIONE – COMODATO D'USO
- allegato 8 - CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA – ESTRATTO DI MATRIMONIO
- allegato 9 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
- allegato 10 - DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI
- allegato 11 - AVVISI RICEVIMENTO RACCOMANDATE INIZIO OPERAZIONI PERITALI E TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI
- allegato 12 - A.P.E.

Giudice: Dott.ssa Sara Pitinari

Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI VICENZA SRL – Via Volto n. 63 – Costozza di Longare (VI)

Perito: Arch. Patrizia Jorio



Beni in TRISSINO (VI)
Via del Lavoro n. 18 – 18/A – 18/B

QUESITO

Oggi 06.10.2015 ad ore ----- innanzi al sottoscritto giudice, è comparso il perito JORIO PATRIZIA già nominato quale esperto, il quale dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito ex art. 161 disp.att.cpc "giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi" così qualificandosi:

"sono e mi chiamo PATRIZIA JORIO sono nata a -----NOTA ALL'UFFICIO ----- in data ----
--- con studio a -----."

Il Giudice conferisce all'esperto il seguente incarico ai sensi degli artt. **568 cpc e 173bis disp.att.cpc**:

VERIFICHI l'esperto, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C., segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inidonei;

VERIFICHI altresì l'esperto se il creditore precedente ha provveduto a notificare gli avvisi di pignoramento ex art. 180 disp.att.cpc ai comproprietari, ai creditori iscritti, nonché al sequestrante nel caso di sequestro conservativo (ex artt. 498 cpc 158 e 160 disp.att. cpc) segnalando immediatamente al giudice in caso di notifica non eseguita o non perfezionata.

Successivamente:

1. **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta, alle parti (debitore, creditore precedente, comproprietari) della data e del luogo dell'inizio delle operazioni peritali e dell'accesso all'immobile:

a. alla esatta identificazione dei beni oggetti di pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali (specificando la quota di proprietà o di altri diritti reali oggetto dell'esecuzione e indicando i nomi di tutti i comproprietari) ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



- b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro condizioni di abitabilità e/o agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione della certificazione urbanistica o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (V. art. 173 bis disp att. cpc);
- c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione (altrimenti prospettando le operazioni catastali per la regolarizzazione dei beni con il relativo preventivo di spesa).
- e. evidenzi in dettaglio le trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni pignorati.
2. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui si essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
 - lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; **ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente incorso per il rilascio**; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunchè sino alla acquisizione dei suindicati elementi;
 - i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati e regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (sia in caso di separazione che di divorzio) (indicando se il provvedimento è stato o meno trascritto)
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti di locazione immobiliari con data certa opponibili nei limiti del novennio e quelle eccedenti il novennio e quelle eccedenti il novennio se trascritte art. 2923 c.c.; oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, usufrutto ecc.)

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati (art. 586 cpc) o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Ispezioni ipotecarie
- Pignoramenti

Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

difformità urbanistico-edilizie

difformità catastali

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato « DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc) e la lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo «Identificazione dei beni oggetto della stima», indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascuna unità immobiliare, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale Pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni,



Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso. Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- *Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.) la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi.*
- *Alleggi il certificato energetico previsto dall'art. 6 d.lgs 2005 n. 193 (integrato dal d.lgs. 2006 n. 311), nonché dal DPR 2.4.2009 n.59 e successive modifiche solo **se rinvenuto.***

Indichi l'esperto la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati (esempio borsino CCIAA), le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, mancanza di certificato energetico (non rinvenuto).

Il perito indicherà il prezzo base di vendita con un abbattimento forfetario rispetto al valore di mercato (da indicare) del 15% per lo scaglione sino ad euro 1.000.000,00, del 10% per lo scaglione sino a euro 2.000.000,00, del 5% per valori superiori, in considerazione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della quota, precisi infine se il bene risulti comodamente ed economicamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore dell'esecutato e per esso della procedura esecutiva.

Nel caso di motivata risposta negativa circa la separabilità in natura della quota (pignorata) precisi l'esperto se appaia probabile una vendita autonoma della quota medesima oppure in difetto se si debba procedere allo scioglimento della comunione.

3. *ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso (senza spese) quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto n.1 (avviso di inizio operazioni) nonché **attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.***
4. *ALLEGHI il perito n. 2 copie cartacee della bozza di ordinanza di vendita e di verbale di aggiudicazione, generate automaticamente dal programma*

5. depositi la perizia in originale più due copie epurate dai dati sensibili, complete dei relativi allegati
 6. depositi altresì due CD, di cui uno epurato de dati sensibili, contenenti ciascuno i seguenti files nei formati WORD e PDF:
 - a. file contenente la perizia relativa al singolo lotto (indicato con espressione “perizia”)
 - b. file contenente la planimetria del singolo lotto (indicato “planimetria”)
 - c. file contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile)(indicato “fotografie”)
 - d. file contenente la bozza dell’ordinanza di vendita (indicato “ordinanza”)
 - e. file contenente bozza del verbale di aggiudicazione (indicato “verbale”)I files saranno denominati con una “E” trattandosi di procedura esecutiva, dell’anno, della procedura, il numero del lotto e l’indicazione sopra riportata per ciascun file.
 7. INVII, il perito, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell’udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e alleggi all’originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.
 8. **Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l’espletamento dell’incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all’atto di provenienza e con unica esclusione dei documenti previsti dall’art. 567 comma 2 cpc documentazione che deve produrre la parte a pena decadenza.**
 9. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all’immobile, e avverta il giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario (ai sensi dell’art.559 comma 3 cpc).
 10. **Riferisca immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l’esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.**
 11. Formuli tempestiva istanza di rinvio dell’udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
 12. Il Giudice dell’Esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima dell’udienza fissata ex art. 569 cpc per il deposito della relazione e per l’invio (a mezzo pec ovvero quando non è possibile a mezzo fax o a mezzo posta ordinaria ex art. 173 bis disp att. cpc) delle copie alle parti costituite (compreso il debitore esecutato anche se non costituito).
- L’esperto dichiara di accettare l’incarico e chiede la concessione di un fondo spese di euro 600,00 che il G.E. pone a carico del creditore procedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data **08.10.2015** il sottoscritto esperto stimatore Arch. Patrizia Jorio prestava giuramento innanzi al G.E. del Tribunale di Vicenza Dott.ssa Sara Pitinari e riceveva il quesito.

In data **22.10.2015** venivano inviate le lettere Raccomandate A.R. ai debitori eseguiti, in cui si comunicava l'inizio delle operazioni peritali e la data fissata per il sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura.

In data **12.11.2015** si è svolto il primo sopralluogo, rinviato al successivo in data **09.12.2015** alla presenza del comproprietario Sig. _____ e conclusosi con ulteriore accesso, alla presenza del Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza rappresentato dal Sig. _____ in data **05.02.2016**.

In data **23.02.2016** si è svolta la prima udienza in cui il G.E. ha valutato l'istanza di riunione alla procedura E.I. 498/2008 che colpisce parte dei beni (quota di $\frac{1}{4}$ di _____ rinviando le disposizioni in attesa degli esiti dell'udienza in data **25.02.2016**.

In data **11.04.2016** è stato eseguito il sopralluogo per la redazione dell'A.P.E.

Successivamente a scioglimento della riserva, il G.E. rigetta l'istanza di riunione e fissa nuova udienza in data **31.05.2016**.

Al fine procedere alla stima dei beni in oggetto sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- La richiesta di acquisizione degli atti di proprietà è stata formulata allo Studio notarile Rizzi in data **11.02.2016** che ha fornito la documentazione richiesta in pari data
- la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Trissino è stata inoltrata in data **12.02.2016** e la documentazione relativa alle pratiche edilizie, agibilità, certificazioni impianti visionata in data **11.04.2016** ed acquisita in data **27.04.2016**
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Catasto mediante l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali (**10.11.2015** – **09.02.2016**) e visure attuali e storiche relative all'immobile (**08/09.02.2016**)
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza (**21.04.2016** - **28.04.2016**).

Le fonti di informazione utilizzate per eseguire la valutazione sono state: Agenzia delle Entrate di Vicenza (Servizi Catastali e Conservatoria), Quotazioni immobiliari O.M.I., Borsino Immobiliare della Camera Commercio di Vicenza, Agenzie immobiliari ed operatori del mercato locale, rilevamenti Il Sole 24Ore.



IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE



Sovrapposizione ortofoto/mappa catastale

Diritto:

Piena proprietà per la quota di 750/1000.

Bene e ubicazione:

Due unità artigianali e due unità a deposito/magazzino site in TRISSINO (Vicenza) Via del Lavoro n. 18 – 18/A – 18/B, in zona produttiva.

Descrizione:

Il fabbricato sorge in zona pianeggiante di Trissino, dal cui centro dista circa 2 km; il Comune conta circa 8.700 abitanti ed è sito ad Ovest di Vicenza, a circa 25 km dal capoluogo di Provincia.

Le unità immobiliari in proprietà fanno parte di un edificio produttivo realizzato nei primi anni 1990, costituito da due piani fuori terra ed un piano interrato; le unità produttive oggetto della procedura sono collocate al piano terra: il sub 6 prospiciente la via con pertinenza recintata esclusiva, il sub 7 con pertinenza comune recintata; i depositi interrati di cui al sub 8 e sub 9 hanno accesso da rampa comune.

L'accesso avviene dalla pubblica via attraverso cancello pedonale e cancello

carraio.

<i>Caratteristiche zona:</i>	produttiva con traffico locale e buona dotazione di parcheggi.
<i>Servizi della zona:</i>	la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; buona dotazione di servizi.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	produttive; le attrazioni culturali e/o paesaggistiche presenti sono: ville della famiglia Trissino, zona della Valle dell'Agno.
<i>Collegamenti pubblici (km):</i>	autobus (1), autostrada A4 casello di Alte-Montecchio (14) - Tangenziale (7) - ferrovia Stazione di Altavilla (15) - ferrovia Stazione di Vicenza (25).

A. Unità produttiva (p. n. 1015/6) sita in TRISSINO (Vicenza) Via del Lavoro n. 18.

Ubicata al piano terra e composta da: ingresso, due uffici, laboratorio, anti w.c. con due w.c. finestrati; i locali hanno altezza di circa mt 3,00 rilevati al controsoffitto, circa mt 4,05 sotto trave. L'accesso avviene attraverso pertinenza recintata esclusiva.

L'unità immobiliare è locata ed utilizzata solamente in parte.

Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture che gli impianti per la parte in uso.

Essa sviluppa una superficie lorda¹ complessiva di circa mq **211**.

B. Unità produttiva (p. n. 1015/7) sita in TRISSINO (Vicenza) Via del Lavoro n. 18/A.

Ubicata al piano terra e composta da: laboratorio, anti w.c. con due w.c. non finestrati, ripostiglio c.t., forneria; i locali hanno altezza di circa mt 3,00 rilevati al controsoffitto, circa mt 4,05 sotto trave. L'accesso avviene attraverso pertinenza recintata comune. Utilizzata in origine come laboratorio orafo, attualmente è in disuso.

Il tutto si presenta in scarso stato di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture che gli impianti.

Essa sviluppa una superficie lorda¹ complessiva di circa mq **195**.

C. Magazzino (p. n. 1015/8) sito in TRISSINO (Vicenza) Via del Lavoro n. 18/B.

Ubicato al piano interrato e composto da: deposito, anti w.c. e due w.c., due spogliatoi; i locali hanno altezza di circa mt 4,40 sotto trave. L'accesso avviene attraverso rampa carraia comune.

Il tutto si presenta in scarso stato di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture che gli impianti.

Esso sviluppa una superficie lorda¹ complessiva di circa mq **400**.

D. Magazzino (p. n. 1015/9) sito in TRISSINO (Vicenza) Via del Lavoro n. 18/B.

Ubicato al piano interrato e composto da: deposito collegato funzionalmente al contiguo sub 8 e alla soprastante unità artigianale sub 7 con vano scale interno;

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



i locali hanno altezza di circa mt 4,40 sotto trave. L'accesso avviene attraverso rampa carraia comune.

Il tutto si presenta in scarso stato di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture che gli impianti.

Esso sviluppa una superficie lorda¹ complessiva di circa mq **370**.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: platea in c.a., condizioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali:* tipologia: pareti in c.a. e pilastri in c.a.p., condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: piani prefabbricati a doppio T in c.a.p.; condizioni: buone/alcune zone del piano interrato con infiltrazioni.
- Copertura:* tipologia: piana, materiale: a doppio T in c.a.p., condizioni: buone.
- Scale:* tipologia: in c.a., ubicazione: interna, servoscala: no ascensore: no; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: ad anta/due ante, materiale: alluminio verniciato con vetro semplice/vetrocamera, finestre a nastro in U-glass; protezione: inferriate; condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: ad anta, materiale: alluminio, condizioni: buone/scarse.
- Manto di cop.:* materiale: guaina, coibentazione: non ispezionabile, condizioni: non ispezionabile.
- Pareti esterne:* materiale: tamponamento con pannelli prefabbricati con finitura tipo graniglia, condizioni: buone.
- Pavim. Esterna:* materiale: betonelle; condizioni: discrete.
- Pavim. Interna:* materiale: A. laminato – B/C/D cemento lisciato con elicottero, condizioni: buone/scarse.
- Pareti interne:* materiale: A/B intonaco tinteggiato; condizioni: buone/scarse – C/D cemento a vista, condizioni: scarse.
- Rivestimento:* bagno, materiale: ceramica; condizioni: mediocri.
Note:
- bagni con sanitari bianchi di fattura corrente e rubinetteria cromata tradizionale/monocomando.
- Portone di ingr.:* anta a battente, materiale: alluminio/alluminio e vetro, condizioni: buone.
- Scale:* rivestimento: ceramica, condizioni: mediocri.

Impianti:

- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti, conformità: non forniti i certificati.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non forniti i certificati.

Fognatura: recapito: rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: non forniti i certificati.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: non forniti i certificati.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: non forniti i certificati.

Termico: autonomo, alimentazione riscaldamento: metano, diffusori: ventilconvettori, caldaia a basamento in locale dedicato, condizioni: sufficienti, conformità: non forniti i certificati.

Dati tecnici

Destinazione	Sup. reale mq	Coeff.	Sup. comm. mq	Esposizione
A. subalterno 6 unità produttiva p. T.	211	1,00	211	E-S
B. subalterno 7 unità produttiva p. T.	195	1,00	195	S-O
C. subalterno 8 magazzino p. INT.	400	0,60	240	---
D. subalterno 9 magazzino p. INT.	370	0,60	222	---

Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):

Tenuto conto dello stato d'uso dell'immobile, e dell'epoca di costruzione non sono necessarie opere urgenti, tranne l'intervento relativo alle infiltrazioni dell'interrato; per quanto riguarda la parte di laboratorio in disuso, andranno eseguite opere di manutenzione delle finiture e/o sostituzione degli impianti in relazione all'attività produttiva insediata.

Certificazione energetica:

Nella documentazione agli atti consultata presso i competenti uffici comunali non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica, né è stato fornito dal comproprietario. Ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015, si è provveduto alla redazione della certificazione A.P.E., in basa alla quale le unità immobiliari individuate dal subalterno 6 e dal subalterno 7 appartengono alla Classe Energetica **G**.

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

Identificato presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e in Ditta a:

per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà

per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in comunione dei beni

per la quota di $\frac{1}{2}$ della p. propr. in comunione dei beni

per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà

C.F. COMUNE DI TRISSINO foglio 19°

- particella n. **1015 subalterno 6** categoria C/3, classe 2, consistenza 224 mq, sup. cat. 204 mq, posto al piano T, rendita: € 370,20.
- particella n. **1015 subalterno 7** categoria C/3, classe 2, consistenza 233 mq, sup. cat. 193 mq, posto al piano T, rendita: € 385,07.
- particella n. **1015 subalterno 8** categoria C/2, classe 2, consistenza 421 mq, sup. cat. 401 mq, posto al piano S1 rendita: € 456,60.
- particella n. **1015 subalterno 9** categoria C/2, classe 2, consistenza 396 mq, sup. cat. 370 mq, posto al piano S1 rendita: € 429,49.

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI TRISSINO foglio 19°

- particella n. **1015 ENTE URBANO**, sup. catastale di are 9.48.

Variazioni storiche:

Per la continuità storica del terreno pertinenziale si precisa che:

- la particella n. **1015 ENTE URBANO** di are 9.48 deriva da:
TIPO MAPPALE n. **124228.1/1992** del **24.11.1992** in atti dal **26.11.2007 prot. n. VI0460232** con il quale è stata soppressa la particella n. 952 SEM IRR ARB di are 9.48 costituendo l'ENTE URBANO dell'attuale consistenza di are 9.48.

Per la continuità storica degli immobili in proprietà si precisa che:

- gli immobili individuati dalla particella n. **1015 subalterno 6, 7, 8 e 9** vengono censiti della consistenza attuale in seguito a VARIAZIONE PER CLASSAMENTO del **31.05.1995 n. 4519.1/1995 (sub 6 e sub 8)**, **n. 4520.1/1995 (sub 7 e sub 9)** in atti dal **27.08.1999**.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione riscontrata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali tranne che per la chiusura del portico di accesso dell'unità sub 6, la mancanza del muro divisorio tra il sub 7 e il sub 8; inoltre è difforme l'altezza rilevata del piano interrato (mt 4,40 in luogo dei dichiarati mt 4,30).

La regolarizzazione andrà eseguita in accordo alla pratica urbanistica, presentando pratica Docfa e schede catastali aggiornate.

Oneri catastali € 200,00; Spese tecniche € 800,00 esclusi accessori di legge.

Confini di proprietà secondo la mappa del C.T. dell'intero complesso in senso N.E.S.O.: particelle nn. 1014, 741, 1175, 820.



REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

Il Comune di Trissino è dotato di P.A.T. adottato con D.C.C. n. 45 del 12.10.2013, e successiva 1° Variante al Piano degli Interventi in vigore dal 24.06.2015, che individua l'area come "Zona D1.1 – artigianale ed industriale di completamento" normata dall'Art. 41 delle Norme Tecniche Operative con i seguenti parametri urbanistici:

- indice di copertura max 60% - Hmax mt 10,50

Per ulteriori indicazioni si si vedano le norme allegate.

La conformazione del lotto non permette di sfruttare interamente l'indice di copertura previsto.

Abitabilità e agibilità:

Dalla documentazione fornita dai competenti uffici comunali si sono riscontrati i seguenti titoli abilitativi:

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 92/10 per COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO ARTIGIANALE intestata a
rilasciata in data **25.06.1992**; i lavori sono iniziati in data **30.06.1992**.

Concessione Edilizia n. 94/99 per VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO ARTIGIANALE intestata a
rilasciata in data **28.09.1994**.

Parere ULSS in data 10.08.1994.

Concessione Edilizia n. 94/99 per VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO ARTIGIANALE intestata a

rilasciata in data **13.12.1994**. Parere ULSS in data 10.08.1994; i lavori sono stati ultimati in data 20.03.1995.

Permesso di agibilità parziale: (piano terra e parte del piano interrato) rilasciato in data **29.05.1995**.

Concessione Edilizia n. 95/40 per VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO ARTIGIANALE intestata a

rilasciata in data **10.08.1995**.

Concessione Edilizia n. 95/40 per VARIANTE IN SANATORIA ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO ARTIGIANALE intestata a

rilasciata in data **17.08.1995**. Parere ULSS in data 11.04.1995 e 27.05.1995.



Concessione Edilizia n. 95/136 per MODIFICHE ESTERNE ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO ARTIGIANALE intestata a

rilasciata in data **17.08.1995**. Parere ULSS in data 27.05.1995.

Abusi: Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione riscontrata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza ai progetti approvati tranne che per alcune tramezzature divisorie interne al piano terra e al piano interrato.

La regolarizzazione della cantina interrata andrà eseguita mediante richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria, acquisizione parer ULSS e successiva richiesta di agibilità.

Sanabilità e costi: Spese tecniche € 4.000,00, oneri comunali e sanzione attualmente quantificabili in circa € 1.000,00 oltre accessori di legge.

STATO DI POSSESSO

Debitore: l'immobile è in parte nella disponibilità delle esecutate (sub 7), locato (sub 6), in comodato d'uso gratuito (sub 8 e 9).

La detenzione del bene ha inizio dal 13.09.1994 (sub 7 e sub 9) e dal 10.09.1996 (sub 6 e sub 8).

Locazione: Il subalterno 6 risulta locato con Contratto d'affitto stipulato in data 27.08.2013, con decorrenza dal 01.09.2013 e termine il 31.08.2019, della durata di anni 6 tacitamente rinnovabili, registrato presso l'Ufficio del Territorio di Arzignano ai nn. 1292 serie 3 (data illeggibile), locazione annua stabilita in € 5.400,00 in rate mensili anticipate di € 450,00 indicizzate.

Comodato: I subalterni 8 e 9 risultano occupati con Contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 10.07.2012, con decorrenza dal 01.08.2012 e a tempo indeterminato, registrato presso l'Ufficio del Territorio di Arzignano in data 27.07.2012 ai nn. 1363 serie 3.

Assegnazione al coniuge: -----

Affitto azienda: -----

Altro: -----

Sine titolo: -----

Opponibilità (art. 2923 c.c.): Contratto di locazione e Contatto di comodato d'uso entrambi stipulati e registrati in data anteriore al pignoramento emesso e trascritto in data 12.05.2014.

VINCOLI ED ONERI

Pertinenze: nessuna oltre la corte esclusiva/comune



Usufrutto, uso, abitazione: -----

Servitù: -----

Convenzioni edilizie: -----

Vincoli storico-artistici: -----

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: -----

Prelazione agraria: -----

Altri vincoli o oneri: -----

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: -----

Non sono state fornite le ricevute relative al pagamento delle imposte sugli immobili (IMU – TASI) per quanto dovuto.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): -----

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore:

A.

per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà in separazione dei beni

per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in comunione dei beni

per la quota di $\frac{1}{2}$ della p. propr. in comunione dei beni

per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà in separazione

dei beni

Proprietari dal 13.09.1994 ad oggi in forza di:

- atto di compravendita a firma GIOVANNI RIZZI notaio in Vicenza in data **13.09.1994** ai nn. **32047** di rep.
- a carico di

- registrato a VICENZA in data **22.09.1994** ai nn. **2867** serie **1°**

- trascritto a VICENZA in data **16.09.1994** ai nn. **12655/9054** RG/RP

Beni:

C.F. COMUNE DI TRISSINO foglio 19°

- particella n. **1015 subalterno 7** laboratorio in corso di costruzione
- particella n. **1015 subalterno 9** laboratorio in corso di costruzione

B.

per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà in separazione dei beni

per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in comunione dei beni

per la quota di $\frac{1}{2}$ della p. propr. in comunione dei beni

Giudice: Dott.ssa Sara Pitinari

Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI VICENZA SRL – Via Volto n. 63 – Costozza di Longare (VI)

Perito: Arch. Patrizia Jorio

per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà in separazione dei beni

Proprietari dal 10.09.1996 ad oggi in forza di:

- atto di compravendita a firma GIOVANNI RIZZI notaio in Vicenza in data **10.09.1996** ai nn. **38975** di rep.
- a carico di

- registrato a VICENZA in data **10.09.1996** ai nn. **3125 Vol. 1**
- trascritto a VICENZA in data **11.09.1996** ai nn. **13727/9928** RG/RP

Beni:

C.F. COMUNE DI TRISSINO foglio 19°

- particella n. **1015 subalterno 6** laboratorio
- particella n. **1015 subalterno 8** magazzino.

Regime patrimoniale:

separazione legale dei beni
comunione legale dei beni

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

A.

Proprietaria dal 25.10.1991 al 13.09.1994 in forza di:

- atto di compravendita a firma GIOVANNI RIZZI notaio in Vicenza in data **25.10.1991** ai nn. **32047** di rep.
- a carico di

- trascritto a VICENZA in data **04.11.1991** ai nn. **16657/11146** RG/RP

Beni:

C.T. COMUNE DI TRISSINO foglio 19°

- particella n. **952 (ex 794/b)** di are 9.48

B.

Proprietari dal 13.09.1994 al 10.09.1996 in forza di:

- atto di compravendita a firma GIOVANNI RIZZI notaio in Vicenza in data **13.09.1994** ai nn. **32047** di rep.
- a carico di

- registrato a VICENZA in data **22.09.1944** ai nn. **2687 Priv.**



- trascritto a VICENZA in data **16.09.1994** ai nn. **12655/9054** RG/RP

Beni:

C.F. COMUNE DI TRISSINO foglio 19°

- particella n. **1015 subalterno 6** laboratorio
- particella n. **1015 subalterno 8** magazzino.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: aggiornato al 21.04.2016

1. Iscrizione giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- a favore di

**CASSA ARTIGIANA E RURALE DI BENDOLA CREDITO COOPERATIVO
S.C.A.R.L.** con sede a Brendola

- a carico

- atto a firma del TRIBUNALE DI VICENZA in data **09.02.2007** ai nn. **365**

- iscritto a VICENZA in data **13.02.2007** ai nn. **4203/1070** RG/RP

Capitale: € 837.029,19

Ipoteca: € 1.200.000,00

Beni colpiti per quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà:

C.F. COMUNE DI TRISSINO foglio 19°

- particella n. **1015 subalterno 6 C/3**
- particella n. **1015 subalterno 7 C/3**
- particella n. **1015 subalterno 8 C/2**
- particella n. **1015 subalterno 9 C/2**

2. Iscrizione giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- a favore di

VENETO BANCA S.C.P.A. con sede a Montebelluna

- a carico

- atto a firma del TRIBUNALE DI TREVISO – SEZ. MONTEBELLUNA in data
14.03.2007 ai nn. **290**

- iscritto a VICENZA in data **15.03.2007** ai nn. **7084/1788** RG/RP

Capitale: € 920.975,51

Ipoteca: € 950.000,00

Beni colpiti per quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà:

Giudice: Dott.ssa Sara Pitinari

Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI VICENZA SRL – Via Volto n. 63 – Costozza di Longare (VI)

Perito: Arch. Patrizia Jorio



C.F. COMUNE DI TRISSINO foglio 19°

- particella n. **1015 subalterno 6 C/3**
- particella n. **1015 subalterno 7 C/3**
- particella n. **1015 subalterno 8 C/2**
- particella n. **1015 subalterno 9 C/2**

3. Iscrizione giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- a favore di

**CASSA ARTIGIANA E RURALE DI BENDOLA CREDITO COOPERATIVO
S.C.A.R.L.** con sede a Brendola

- a carico

- atto a firma del TRIBUNALE DI VICENZA in data **02.04.2007** ai nn. **927**

- iscritto a VICENZA in data **07.04.2007** ai nn. **9877/2510** RG/RP

Capitale: € 54.380,93

Ipoteca: € 75.000,00

Beni colpiti per quota di ¼ della piena proprietà:

C.F. COMUNE DI TRISSINO foglio 19°

- particella n. **1015 subalterno 6 C/3**
- particella n. **1015 subalterno 7 C/3**
- particella n. **1015 subalterno 8 C/2**
- particella n. **1015 subalterno 9 C/2**

4. Iscrizione giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- a favore di

BANCA POPOLARE ANTONIANA VENETA SPA con sede a Padova C.F.
02691680280

- a carico

- atto a firma del TRIBUNALE DI PADOVA in data **17.04.2007** ai nn. **1286**

- iscritto a VICENZA in data **20.04.2007** ai nn. **11140/2845** RG/RP

Capitale: € 106.804,78

Ipoteca: € 150.000,00

Beni colpiti per quota di 2/4 della piena proprietà:

C.F. COMUNE DI TRISSINO foglio 19°



-
- particella n. **1015 subalterno 6 C/3**
 - particella n. **1015 subalterno 7 C/3**
 - particella n. **1015 subalterno 8 C/2**
 - particella n. **1015 subalterno 9 C/2**
 - particella n. **1015 subalterno 1 e 5** ente comune

5. Iscrizione giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- a favore di
BANCA SAN GIORGIO E VALLE DELL'AGNO CREDITO COOP. con sede
a Fara Vicentino
- a carico

- atto a firma del TRIBUNALE DI VICENZA – SEZ. SCHIO in data **14.05.2007**
ai nn. **602**

- iscritto a VICENZA in data **17.05.2007** ai nn. **13335/4365** RG/RP

Capitale: € 176.854,33

Ipoteca: € 200.000,00

Beni colpiti per quota di 1/4 della piena proprietà:

C.F. COMUNE DI TRISSINO foglio 19°

- particella n. **1015 subalterno 6 C/3**
- particella n. **1015 subalterno 7 C/3**
- particella n. **1015 subalterno 8 C/2**
- particella n. **1015 subalterno 9 C/2**
- particella n. **1015 subalterno 1 e 5** ente comune

6. Trascrizione derivante da DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO

- a favore di

- a carico

- atto a firma Tribunale di Vicenza in data **12.07.2007** rep. nn. **4404**

- trascritta a VICENZA in data **10.10.2007** ai nn. **26821/15722** RG/RP

Beni non citati in nota.



7. Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- a favore di
BANCA ANTONVENETA SPA con sede a Padova
- a carico

- atto a firma Tribunale di Vicenza in data **06.12.2008** rep. nn. **6203**

- trascritta a VICENZA in data **16.01.2009** ai nn. **1057/660** RG/RP

Beni colpiti per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà:

C.F. COMUNE DI TRISSINO foglio 19°

- particella n. **1015 subalterno 6** C/3
- particella n. **1015 subalterno 7** C/3
- particella n. **1015 subalterno 8** C/2
- particella n. **1015 subalterno 9** C/2
- particella n. **1015 subalterno 1 e 5** ente comune

8. Trascrizione derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

- a favore di



-

- atto a firma Tribunale di Vicenza in data **26.06.2008** rep. nn. **57**

- trascritta a VICENZA in data **30.09.2009** ai nn. **6651/4289** RG/RP

Beni colpiti per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà:

C.F. COMUNE DI TRISSINO foglio 19°

- particella n. **1015 subalterno 6** C/3
- particella n. **1015 subalterno 7** C/3
- particella n. **1015 subalterno 8** C/2
- particella n. **1015 subalterno 9** C/2
- particella n. **1015 subalterno 1 e 5** ente comune

C.F. COMUNE DI TRISSINO foglio 19°

- particella n. **1015** ente urbano

9. Iscrizione giudiziale derivante da IPOTECA DA SENTENZA DI CONDANNA

- a favore di
INTESA SAN PAOLO SPA con sede a Torino
- a carico



- atto a firma del TRIBUNALE DI VICENZA in data **12.02.2013** ai nn. **514**

- iscritto a VICENZA in data **15.03.2013** ai nn. **5243/631** RG/RP

Capitale: € 309.874,14

Ipoteca: € 380.000,00

Beni colpiti per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà:

C.F. COMUNE DI TRISSINO foglio 19°

- particella n. **1015 subalterno 6** C/3
- particella n. **1015 subalterno 7** C/3
- particella n. **1015 subalterno 8** C/3
- particella n. **1015 subalterno 9** C/2
- particella n. **1015 subalterno 1 e 5** ente comune

10. Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- a favore di

CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA

con sede a Padova C.F. 02089931204

- a carico



- atto a firma Tribunale di Vicenza in data **12.04.2014** rep. nn. **3816**

- trascritta a VICENZA in data **12.05.2014** ai nn. **7475/5694** RG/RP

Importo del debito: € 379.625,61

Beni colpiti per la quota di $\frac{3}{4}$ della piena proprietà:

C.F. COMUNE DI TRISSINO foglio 19°

- particella n. **1015 subalterno 6** C/3
- particella n. **1015 subalterno 7** C/3
- particella n. **1015 subalterno 8** C/3
- particella n. **1015 subalterno 9** C/2
- particella n. **1015 subalterno 1 e 5** ente comune

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

1. ISCRIZIONE VICENZA del **15.03.2013** ai nn. **5243/631** RG/RP

2. TRASCRIZIONE VICENZA del **12.05.2014** ai nn. **7475/5694** RG/RP

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione:

Il metodo di stima utilizzato è comparativo, analizzando, per quanto possibile nell'attuale fase congiunturale, i valori rilevati nel mercato locale per immobili con analoghe caratteristiche e tenendo in considerazione i seguenti parametri: caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, destinazione d'uso, consistenza, qualità delle strutture, finiture ed impianti, vetustà e stato di conservazione, contesto ed ubicazione, accessibilità e stato di occupazione.

Giudice: Dott.ssa Sara Pitinari

Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI VICENZA SRL – Via Volto n. 63 – Costozza di Longare (VI)

Perito: Arch. Patrizia Jorio



Il fabbricato produttivo composto da quattro unità indipendenti, due laboratori e due depositi interrati con terreno di pertinenza è sito in zona produttiva del Comune di Trissino, urbanizzata e con buona dotazione di servizi; l'accessibilità è agevole sia in relazione alla viabilità locale che a quella generale, con buona dotazione di parcheggio, la sua conformazione e gli accessi ne limitano l'utilizzo a laboratorio.

Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni 1990, ed utilizzato come laboratorio artigianale, con impianti e finiture di buon livello in relazione all'epoca; il suo stato di conservazione complessivo è attualmente buono per la parte locata, mentre la parte inutilizzata da tempo purtroppo denota uno stato di abbandono e di incuria.

Il subalterno 6 locato assicura un reddito fino al 2019, congruo con gli affitti attuali per immobili con analoghe caratteristiche di superficie e di destinazione d'uso che si attestano mediamente su €/mese 500,00/550,00.

L'unità è in classe energetica **G** come da Attestato di prestazione Energetica redatto in data 11.04.2016.

Non sono state eseguite indagini invasive o specifiche e pertanto la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, quindi senza considerare eventuali vizi occulti; si è tenuto conto delle infiltrazioni nell'interrato ed in alcune parti del piano terra nella porzione non utilizzata.

I valori di stima attribuiti hanno tenuto conto dell'andamento del mercato attuale e della congiuntura tuttora negativa, che vede stagnanti gli investimenti immobiliari anche nel settore produttivo per l'offerta consistente di immobili presenti sul mercato e per la situazione economica ancora molto incerta.

Fonti di informazione:

Si sono considerati i seguenti dati:

- *Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare – 2° semestre 2015:* riporta per la zona artigianale del Comune di Trissino per capannoni in ottimo stato valori compresi tra €/mq 390,00 e €/mq 500,00 di superficie lorda e per laboratori in ottimo stato valori compresi tra €/mq 950,00 e €/mq 1.050,00 di superficie lorda.

- *Ricerca di mercato principali agenzie immobiliari in situ ed on line:* valori variabili medi per immobili artigianali similari circa €/mq 450,00/550,00.

- *Agenzia delle Entrate – trascrizioni relative ad atti di compravendita ultimi 15 mesi:* valori variabili medi per immobili artigianali raffrontabili tra €/mq 400,00 e €/mq 550,00.

Valore di mercato attribuito:

Tenuto conto di quanto sopra indicato, ragguagliando i valori di riferimento si è definito il più probabile valore di mercato del bene indicato come segue:



Immobile	Sup. lorda commerciale	Valore intero	Valore diritto (quota di 750/1000)
subalterno 6			
laboratorio p.t. locato	211	€ 94.950,00	€ 71.212,50
€/mq 450,00			
subalterno 7			
laboratorio p.t.	195	€ 74.100,00	€ 55.575,00
€/mq 380,00			
subalterno 8 -9			
magazzino p.int.	400	€ 72.000,00	€ 54.000,00
€/mq 180,00			
subalterno 9			
laboratorio p.int.	370	€ 66.600,00	€ 49.950,00
€/mq 180,00			
TOTALE		€ 307.650,00	€ 230.737,50

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 6.000,00
- Riduzione per possesso quota 5% su € 301.650,00 € 15.082,50
- Riduzione per locazione non applicata in quanto l'affitto assicura un reddito congruo € -----
- 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/imposte insolute nel biennio anteriore alla vendita:
da € 0,00 a € 1.000.000,00
riduzione 15% su € 286.567,50 € 42.985,12

Valore intero arr. € 244.000,00

Valore di pronto realizzo:

VALORE DI MERCATO DEI BENI – quota di 750/1000 € 183.000,00

Il valore di pronto realizzo del bene pignorato è stimato in € 183.000,00 (euro centottantemila/00).

PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO	€ 183.000,00
---	---------------------

Confronto con trasferimenti pregressi: ---

Confronto con altre compravendite ultimi quindici mesi raffrontabili in zona.



Giudizio di vendibilità: Nell'ottica di una vendita in tempi brevi, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche dell'edificio che ne limitano l'utilizzo a laboratorio, della locazione, dell'ampia offerta di immobili artigianali, si è assunto un valore di stima prudenziale.

Forme di pubblicità: annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari.

LOTTE

Opportunità di divisione in lotti: -----

Composizione e valore: -----

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: non comodamente divisibile senza sostenere i costi delle opere necessarie

Separazione quota: ----

Divisione totale: -----

Valore quota: -----

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: -----

Vicenza, 28 aprile 2016

Il Perito
Patrizia Jorio
Architetto

- allegato 1 - ORTOFOTO
- allegato 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: *ESTRATTO DI MAPPA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE*
- allegato 4 - *NORMATIVA URBANISTICA: ESTRATTO P.AT. P.I. e N.T.O.*
- allegato 5 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: *ATTI AUTORIZZATIVI, ESTRATTO ELABORATI GRAFICI, AGIBILITA'*
- allegato 6 - ATTO DI PROVENIENZA
- allegato 7 - CONTRATTO DI LOCAZIONE – COMODATO D'USO
- allegato 8 - CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA – ESTRATTO DI MATRIMONIO
- allegato 9 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
- allegato 10 - DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI
- allegato 11 - AVVISI RICEVIMENTO RACCOMANDATE INIZIO OPERAZIONI PERITALI E TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI
- allegato 12 - A.P.E.

Giudice: Dott.ssa Sara Pitinari
Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI VICENZA SRL – Via Volto n. 63 – Costozza di Longare (VI)
Perito: Arch. Patrizia Jorio