TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

185/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP

ASTAlegale.net

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott.ssa SONIA PANTANO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di VICENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Geom. LORIS PRETO

CF:PRTLRS63P06I531B
con studio in SCHIO (VI) VIA PIO X, 221
telefono: 00390445672563
fax: 00390445672563
email: preto@studioilcerchio.eu
PEC: loris.preto@geopec.it

Firmato Da: PRETO LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c94ff15b4a9da9af86b1d382d3741d

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2021

LOTTO 2

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.

contro

[redacted]

Diritto pignorato (cfr pag. 13): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 13): Uffici al piano terra

Ubicazione (cfr pag. 13): Comune di Lusiana Conco (VI) in via Palazzo, 8

Dati Catastali attuali (cfr pag. 13): Lusiana Conco, sez. Lusiana,foglio 27, mappale 741, sub. 7

Metri quadri (cfr pag. 20): 120,86 mq

Stato (cfr pag. 18): buono

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 15): presenti lievi difformità edilizie e catastali sanabili con una spesa di 1.950 €

Valore di mercato (cfr pag. 20): 84.602,00 €

Date/valori comparabili reperiti: non reperiti

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

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 21): 70.254,20 €

Valore mutuo (cfr pag. 14): 725.000,00 €

Vendibilità/appetibilità: scarsa

Possibili interessati: non reperiti

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

Occupazione (cfr pag. 13): [redacted]

Titolo di occupazione (cfr pag. 13): contratto di locazione opponibile alla procedura

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 15): Lievi difformità edilizie.

Allegati:
allegato 2.1 - Mappa catastale;
allegato 2.2 - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale;
allegato 2.3 - Documentazione fotografica;
allegato 2.4 - Planimetria stato rilevato;
allegato 2.5 - Estratto Piano degli Interventi;
allegato 2.6 - Visura catastale storica mappale 741 sub. 7;
allegato 2.7 - Planimetria catastale mappale 741 sub. 7;
allegato 2.8 - Documentazione edilizia;
allegato 2.9 - Visura CCIAA;
allegato 2.10 - Atto di provenienza;
allegato 2.11 - Estratto aggiudicazioni Astalegale;
allegato 2.12 - Attestato di prestazione energetica.

Firmato Da: PRETO LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c94ff15b4a9da9af86b1d382d3741d

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ufficio** a LUSIANA Via Palazzo 8, quartiere Velo, della superficie commerciale di **120,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted])
Uffici al piano terra con ingresso indipendente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,93 mt.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 741 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana M427Q, categoria C/2, classe 2, consistenza 105 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: Via Palazzo, piano: Terra, intestato a [redacted]
  Coerenze: a nord con mappale 741 sub. 8 (Altra Ditta) e con area esterna su mappale 741 sub. 20 (Bene comune non censibile), a est con area esterna su mappale 741 sub. 20 (Bene comune non censibile), a sud mappale 741 sub. 19 (Stessa ditta), a ovest con mappale 741 sub. 22 (Altra Ditta) e 25 (Altra Ditta).

ASTAlegale.net

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**120,86 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 82.652,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 70.254,20**
Data della valutazione:	**12/12/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/01/2020, con scadenza il 31/12/2025, registrato il 25/09/2020 a Bassano del Grappa ai nn. 004586 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 18.000,00 €/anno + IVA.
Il suddetto contratto di locazione (commerciale) interessa l'unità immobiliare in oggetto nonché la parte più ampia del subalterno 4.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Firmato Da: PRETO LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c94ff15b4a9da9af86b1d382d3741d

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/10/2003 a firma di Notaio Elisabetta Rossi ai nn. 4.620 di repertorio, iscritta il 20/10/2003 ai nn. 11.280 R.G. e 2.165 R.P., a favore di Banca di Romano e S. Caterina - Credito Cooperativo (VI) Società Cooperativa Scarl, contro [redacted], derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.
Importo ipoteca: 500.000,00 €.
Importo capitale: 1.000.000,00 €

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/09/2007 a firma di Notaio Cornelio Lorettu ai nn. 98.257 di repertorio, registrata il 21/09/2007 a Thiene ai nn. 2828 serie 1T, iscritta il 25/09/2007 ai nn. 11.409 R.G. e 2.509 R.P., a favore di Banca di Romano e S. Caterina - Credito Cooperativo (VI) Società Cooperativa, contro [redacted], derivante da Concessione a garanzia di contratto di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 725.000,00 €.
Importo capitale: 1.200.000,00 €.
Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Firmato Da: PRETO LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c94ff15b4a9da9af86b1d382d3741d

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2017), con atto stipulato il 18/12/2017 a firma di Notaio Stefano Lorettu ai nn. 6.767 di repertorio, trascritto il 28/12/2017 a Schio ai nn. 13.064 R.G. e 9.702 R.P..
L'atto di cui trattasi si riferisce anche ad altra unità immobiliari non oggetto della procedura

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per l'esecuzione di attività edilizia **N. 656** e successive varianti, intestata a [redacted] per lavori di costruzione fabbricato artigianale con annesso appartamento per custode, presentata il 24/09/1986, rilasciata il 16/02/1987 con il n. 656 di protocollo, agibilità del 24/01/1997 con il n. 530 di protocollo.
Le successive varianti hanno i seguenti riferimenti: - Concessione Edilizia nr. 9 del 11.04.1990 per lavori di ampliamento di fabbricato ad uso artigianale; - Concessione Edilizia nr. 9/A del 13.08.1992 per lavori di variante alle Concessioni edilizia di cui sopra; - Concessione Edilizia nr. 9/B del 15.12.1993 per lavori di variante alle Concessioni edilizia di cui sopra;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la planimetria catastale presente in banca dati presso l'Agenzia delle Entrate NON corrisponde a quella allegata al Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

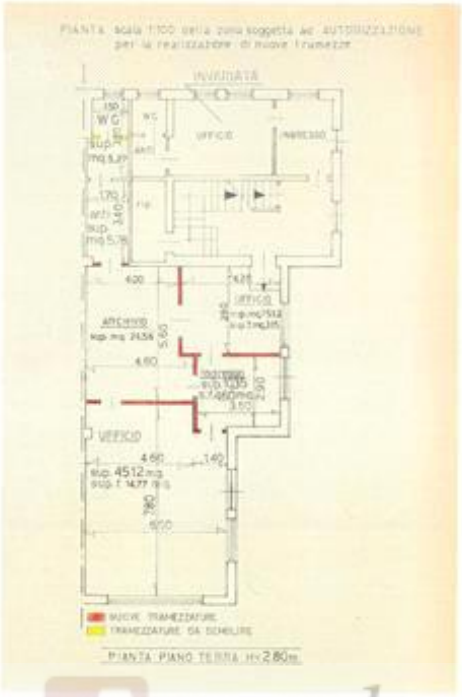
Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi, seppur sempre destinata a uffici e archivio, presenta una diversa ripartizione interna. (normativa di riferimento: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Trattasi di opere interne sanabili con SCIA in sanatoria.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

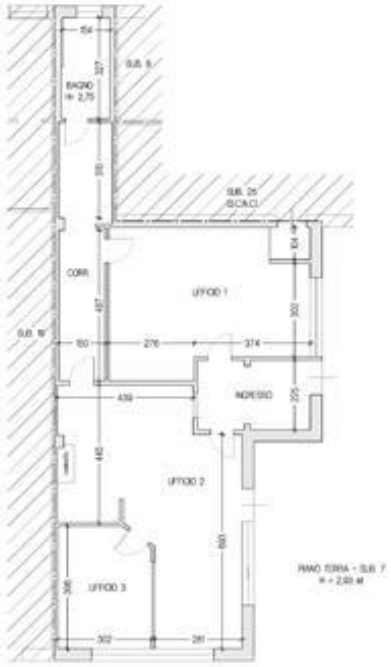
- Diritti di segreteria: €.100,00
- Sanzione : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Firmato Da: PRETO LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c94ff15b4a9da9af86b1d382d3741d

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015





Ultimo stato approvato con Concessione Edilizia nr. 9/b del 15.12.1993 *Stato rilevato*

ASTAlegale.net

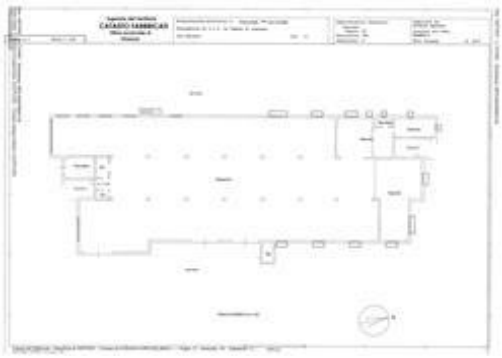
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Trattasi di planimetria catastale totalmente diversa poiché rappresenta un deposito al posto degli uffici.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione Docfa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

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

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



Planimetria catastale mappale 741 sub. 4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

Firmato Da: PRETO LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c94ff15b4a9da9af86b1d382d3741d

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LUSIANA VIA PALAZZO 8, QUARTIERE VELO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a LUSIANA Via Palazzo 8, quartiere Velo, della superficie commerciale di **120,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted])
Uffici al piano terra con ingresso indipendente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,93 mt.Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 741 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana M427Q, categoria C/2, classe 2, consistenza 105 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: Via Palazzo, piano: Terra, intestato a [redacted]
  Coerenze: a nord con mappale 741 sub. 8 (Altra Ditta) e con area esterna su mappale 741 sub. 20 (Bene comune non censibile), a est con area esterna su mappale 741 sub. 20 (Bene comune non censibile), a sud mappale 741 sub. 19 (Stessa ditta), a ovest con mappale 741 sub. 22 (Altra Ditta) e 25 (Altra Ditta).

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

ASTAlegale.net

Prospetto nord e ovest (con individuazione porzione in oggetto)

Prospetto ovest (con individuazione porzione in oggetto)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Firmato Da: PRETO LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c94ff15b4a9da9af86b1d382d3741d

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Immagine satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	al di sotto della media
luminosità:	nella media
panoramicità:	al di sotto della media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

ASTAlegale.net

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di ufficio al piano terra facente parte di un immobile realizzato alla fine degli anni '80 che, sviluppandosi nel suo complesso su quattro livelli di cui uno seminterrato e tre fuori terra, si compone da diverse unità immobiliari tra abitazioni, magazzini/depositi e laboratori.
L'edificio in generale ha una tipologia edilizia tradizionale con murature in cemento armato al piano seminterrato e laterizio fuori terra, i solai sono predalles al primo e secondo impalcato e laterocemento per quelli superiori, scale di collegamento in cemento armato.
In particolare quanto oggetto di stima è un ufficio composto da tre stanze dedicate nonché corridoio ad uso archivio, il tutto con ingresso privato e servizio igienico
Le finiture si compongono da murature intonacate, pavimenti in piastrelle, controsoffitto con travi e tavolato in legno, porte interne in legno e serramenti esterni in alluminio privi di oscuri, presenti e funzionanti i tradizionali impianti elettrico, idrosanitario e di riscaldamento precisando per quest'ultimo che funziona tramite stufe a pellet (presenti termosifoni ma non collegati a generatore).
Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta occupato da una ditta con regolare contratto di locazione, strutturalmente si presenta apparentemente in ottime condizioni così come lo stato manutentivo, qualche problema di infiltrazioni proveniente dalle terrazze del piano superiore.
Gli uffici sono situati nella parte nord del fabbricato in direzione della strada hanno ingresso indipendente e godono di un'area esterna interamente pavimentata ad uso parcheggio che, seppur di proprietà comune, è evidentemente a loro dedicata poichè completamente recintata. Buona la luminosità dei locali grazie alle ampie aperture.
Ai fini della stima va precisato che Lusiana Conco è località collinare piuttosto periferica rispetto le più consuete attività commerciali/industriali, scomoda alle principali vie di comunicazione.

Firmato Da: PRETO LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c94ff15b4a9da9af86b1d382d3741d

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Ufficio 1

Ufficio 2

Ufficio 3

Ingresso

Corridoio/archivio

Bagno

Firmato Da: PRETO LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c94ff15b4a9da9af86b1d382d3741d

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

CLASSE ENERGETICA:

F [239,0 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uffici	120,86	x	100 %	=	120,86
Totale:	**120,86**				**120,86**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

ASTALegale.net

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,86	x	700,00	=	**84.602,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 84.602,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.602,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	120,86	0,00	84.602,00	84.602,00
				84.602,00 €	**84.602,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Sconsigliata la divisione della proprietà in quote.

Firmato Da: PRETO LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c94ff15b4a9da9af86b1d382d3741d

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 1.950,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 82.652,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):	**€. 12.397,80**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 70.254,20**

ASTAlegale.net

Firmato Da: PRETO LORIS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23c94ff15b4a9da9af86b1d382d3741d

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008