

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
Sezione esecuzioni immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n° RG 441/2014

Giudice Borella dr. Giulio

Esperto: Arch. Claudia Scrimin

Promossa da: **Unicredit S.P.A.**

Contro:

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA
Termine deposito 06/03/2017, prorogato al 10/06/2017
Termine deposito riedizione come lotto unico 09/09/2017



ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA ed INDICE

Procedura E.I. n° 441 /2014 R.G., Giudice dott. G. Borella
Unicredit S.P.A. Contro:

DIRITTO:	(pagg. 3-5)	piena proprietà
BENE:	(cfr pagg.5-23)	sala cinematografica e fabbricato residenziale con pertinenze condominiali
UBICAZIONE:	(cfr pag.5)	via Trieste, n° 8 – 10, via Roma, n° 15 Lonigo (VI)
STATO:	(cfr pagg.10, 22)	buono
LOTTI:	(cfr pag.5, 29)	unico
DATI CATASTALI ATTUALI:	(cfr pag. 23)	N.C.E.U. fg. 3° m. 743 sub 5, 6, 7, 3; 748 sub 2; 1501 sub 1, 4
DIFFERENZE RISPETTO al PIGNORAMENTO:	(cfr pag.4,5)	di modesta entità
IRREGOLARITA' EDILIZIA/ABUSI:	(cfr pag.31)	di lieve entità
VALORE di STIMA:	(cfr pagg.33-39)	€ 1.594.067,90
VENDIBILITA' :	(cfr pagg.35, 39):	sufficiente
OCCUPAZIONE:	(cfr pag.31):	Cinematografo. ; abitazione: famiglia
TITOLO di OCCUPAZIONE:	(cfr pag. 31)	Cinematografo: stessa proprietà di , senza titolo; Abitazione proprietario di , senza titolo
ONERI:	(cfr pag.33):	regolarizzazione urbanistica e catastale
PREZZO D'ASTA	(cfr pag.29)	€ 1.350.000,00
APE:	(cfr pag.23)	Si

ALLEGATI:

1. ALLEGATO FOTOGRAFICO CON CONI DI RIPRESA
2. PLANIMETRIE DELLO STATO REALE
3. ESTRATTO MAPPA CATASTALE F. 3°, SCALA 1:2000
4. PLANIMETRIE CATASTALI
5. VISURE CATASTALI (ATTUALI E STORICHE PER IMMOBILE) E 5. BIS DENUNCIA VARIAZIONE CATASTALE 1985
6. COPIE ATTI PROVENIENZA DEI BENI
7. ISPEZIONI IPOTECARIE
8. CERTIFICATI RESIDENZA E STATO FAMIGLIA E 8. BIS VISURA CAMERALE
9. APE (ATTESTATO CERTIFICAZIONE ENERGETICA)
10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
11. TITOLI ABILITATIVI
RICEVUTE INVIO PERIZIE

INDICE:

PREMESSA	pg. 03
Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE dei DIRITTI REALI e degli IMMOBILI OGGETTO del PIGNORAMENTO	pg. 03
Cap. 2 – DESCRIZIONE degli IMMOBILI OGGETTO di PIGNORAMENTO	pg. 05
Cap. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE del BENE PIGNORATO	pg. 23
Cap. 4 – SCHEMA SINTETICO e DESCRITTIVO del LOTTO: LOTTO UNICO	pg. 29
Cap. 5 – RICOSTRUZIONE dei PASSAGGI di PROPRIETA' in RELAZIONE al BENE PIGNORATO	pg. 29
Cap. 6 – REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA del BENE PIGNORATO	pg. 31
Cap. 7 – STATO di POSSESSO degli IMMOBILI ed OCCUPAZIONE	pg. 31
Cap. 8 – VINCOLI ed ONERI GIURIDICI GRAVANTI sul BENE	pg. 31
Cap. 9 – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 33
Cap. 10 – VERIFICA ESISTENZA di PESI e ONERI di ALTRO TIPO	pg. 33
Cap. 11 – INFORMAZIONI sulle SPESE di GESTIONE dell'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 33
Cap. 12 – VALUTAZIONE dei BENI	pg. 33
Cap. 13 - VALUTAZIONE di QUOTA INDIVISA	pg. 39
Cap. 14 – INFORMAZIONI RESIDENZA	pg. 39

PREMESSA

Il giorno 27/09/2016 l'Ill.mo Giudice, Dott. Giulio Borella, ha nominato la sottoscritta, Architetto Claudia Scrimin, iscritta all'Albo degli Architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della Prov. di Vicenza con il n° 469, all'Albo dei Consulenti Tecnici dell'ex Tribunale di Bassano del Grappa con il n° 51 e studio in Bassano del Grappa, piazzetta dell'Angelo n° 10 a Bassano del Grappa, perito estimatore relativamente alla procedura in oggetto.

Il giorno 03/10/2016 la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito ex art. 161 co.1 d.a. c.p.c., a fronte della formulazione del quesito "Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

La perizia è stata redatta inizialmente dividendo la proprietà in due lotti, uno per la sala cinematografica ed il secondo per la parte residenziale. Rilevata la scarsa appetibilità della sala cinematografica, nell'udienza del 11/07/2017 si è stabilito di unificare i due lotti.

RELAZIONE TECNICA relativa ai BENI IMMOBILI SITI in
COMUNE di LONIGO (VI), via Trieste, n° 8 e 10
LOTTO UNICO

1. identificazione dei diritti reali e degli immobili oggetto di pignoramento

A. unità edilizia di proprietà della Ditta

_____ , con sede a Lonigo, _____ , proprietaria
per 1/1.

Si tratta di sala cinematografica che occupa il piano terreno e parte del primo di un edificio sito nel Comune di Lonigo in via Trieste, n° 10 con giardino, portico e sottoportico comuni.

Al N.C.E.U. del Comune censuario di Lonigo (VI) è identificata al foglio 3°, mappale n° 743 sub 5. Le parti condominiali compaiono nella medesima scheda catastale.

Confini: da Nord strada pubblica, mappale n° 678, mappale n° 180, mappale n° 184, mappale 748 e strada pubblica, mappale 742, mappale 743.

B. unità edilizia di proprietà della Ditta

_____ con sede a Lonigo, _____ proprietaria
per 1/1.

Si tratta di porzione di fabbricato residenziale sita ai piani T. e 1° con vani accessori, atrio e vano scala, giardino, portico e sottoportico comuni in Comune di Lonigo in via Trieste, n° 8.

Al N.C.E.U. del Comune censuario di Lonigo (VI) è identificata al foglio 3°, mappale n° 743 sub 6. Le parti condominiali compaiono nella medesima scheda catastale.

Confini: da Nord strada pubblica, mappale n°1501, mappale n° 184, mappale n°748 e strada pubblica, mappale n° 742.

C. unità edilizia di proprietà della Ditta

_____ , con sede a Lonigo, CF _____ , proprietaria
per 1/1.

Si tratta di porzione di fabbricato residenziale sita ai piani T. e 2° con vani accessori, atrio e vano scala, giardino, portico e sottoportico comuni in Comune di Lonigo in via Trieste, n° 8.

Al N.C.E.U. del Comune censuario di Lonigo (VI) è identificata al foglio 3°, mappale n° 743 sub 7. Le parti condominiali compaiono nella medesima scheda catastale.

Confini: da Nord strada pubblica, mappale n°1501, mappale n° 184, mappale n° 748 e strada pubblica, mappale n° 742.

D. unità edilizia di proprietà della Ditta _____ con sede a Lonigo, CF _____, proprietaria per 1/1.

Si tratta di porzione di fabbricato residenziale indicata al piano 2° sita nel Comune di Lonigo in via Trieste, n° 4: in realtà quest'unità non è più esistente, erroneamente non è stata scaricata al Catasto dei fabbricati, con la variazione apportata nel 1985 (n° 7095/B- prot 2779/B).

Al N.C.E.U. del Comune censuario di Lonigo (VI) è identificata al foglio 3°, mappale n° 743 sub 3.

E. unità edilizia di proprietà della Ditta _____ con sede a Lonigo, CF _____ proprietaria per 1/1.

Si tratta di depositi ai piani T e 1° siti nel Comune di Lonigo in via Roma, n° 15: in realtà non è più una unità edilizia autonoma (ma parte comune ai mapp. 743 sub 5, 6 e 7); erroneamente non è stata scaricata al Catasto dei fabbricati, con la variazione apportata nel 1985 (n° 7095/B- prot 2779/B).

Al N.C.E.U. del Comune censuario di Lonigo (VI) è identificata al foglio 3°, mappale n° 748 sub 2.

F. unità edilizia di proprietà della Ditta _____, con sede a Lonigo, CF _____ proprietaria per 1/1.

Si tratta di unità residenziale al piano T sita nel Comune di Lonigo in via Trieste, n° 4: in realtà non è più una unità edilizia autonoma; erroneamente non è stata scaricata al Catasto dei fabbricati, con la variazione apportata nel 1985 (n° 7095/B- prot 2779/B).

Al N.C.E.U. del Comune censuario di Lonigo (VI) è identificata al foglio 3°, mappale n° 1501 sub 1.

G. unità edilizia di proprietà della Ditta _____, con sede a Lonigo, CF _____, proprietaria per 1/1.

Si tratta di unità residenziale ai piani T e 1° sita nel Comune di Lonigo in via Trieste, n° 8: in realtà anche questa non è più una unità edilizia autonoma; erroneamente non è stata scaricata al Catasto dei fabbricati, con la variazione apportata nel 1985 (n° 7095/B- prot 2779/B).

Al N.C.E.U. del Comune censuario di Lonigo (VI) è identificata al foglio 3°, mappale n° 1501 sub 4.

Per quanto riguarda le unità edilizie A, B e C

- il *diritto reale* indicato nell'atto di pignoramento (1/1) corrisponde a quello in titolarità alla Ditta eseguita a seguito dell'atto di conferimento beni in società registrato a suo favore;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.

Per quanto riguarda l'unità edilizia D

- il *diritto reale* indicato nell'atto di pignoramento (1/1) corrisponde a quello in titolarità alla Ditta eseguita a seguito dell'atto di conferimento beni in società registrato a suo favore;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento differiscono da quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento per la sola indicazione della Sezione A, bonificata al Catasto il 23/01/2013.
- *In realtà non esiste (e non esiste planimetria catastale), ormai è parte di altra unità.*

Per quanto riguarda l'unità edilizia E

- il *diritto reale* indicato nell'atto di pignoramento (1/1) corrisponde a quello in titolarità alla Ditta eseguita a seguito dell'atto di conferimento beni in società registrato a suo favore;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento differiscono da quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento per l'indicazione della Sezione A, bonificata al Catasto il 23/01/2013, e la soppressione del mappale graffato n°1101.

- *In realtà non esiste, e (come è evidente nella planimetria catastale abbinata) ormai è parte comune di altre unità.*

Per quanto riguarda l'unità edilizia F

- il *diritto reale* indicato nell'atto di pignoramento (1/1) corrisponde a quello in titolarità alla Ditta eseguita a seguito dell'atto di conferimento beni in società registrato a suo favore;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento differiscono da quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento per la sola indicazione della Sezione A, bonificata al Catasto il 14/01/2013, (mentre l'identificativo mappale -1501 sub 1- varia il 27/10/2014).
- *In realtà non esiste (e non esiste planimetria catastale), ormai è parte di altra unità.*

Per quanto riguarda l'unità edilizia G

- il *diritto reale* indicato nell'atto di pignoramento (1/1) corrisponde a quello in titolarità alla Ditta eseguita a seguito dell'atto di conferimento beni in società registrato a suo favore;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento differiscono da quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento per la sola indicazione della Sezione A, bonificata al Catasto il 14/01/2013, (mentre l'identificativo mappale -1501 sub 4- varia il 27/10/2014).
- *In realtà non esiste (anche se esiste planimetria catastale), ormai è parte di altra unità (743 sub 5).*



La sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale individua la corrispondenza tra il fabbricato ed il lotto interessato con sufficiente precisione (*si segnala la presenza di numeri di mappale in realtà soppressi: 2024, 2025, 2026, 2027*).

2. descrizione degli immobili oggetto di pignoramento – lotto unico

Individuazione della zona: gli immobili sono localizzati a Lonigo (VI) in via Trieste n° 8-10, via Roma, n° 15, in piena zona di centro storico, di fronte al Teatro Comunale, a duecento metri da Piazza Garibaldi ed a 350 dal Municipio, comoda rispetto ad ogni tipo di servizio (dai negozi, ai supermercati, alle scuole, alla sede ospedaliera...) e defilata rispetto al traffico veicolare.

Collegamenti: la fermata degli autobus (linee extraurbane per Verona, Vicenza, Colonia Veneta,...) dista 200 ml., la stazione ferroviaria circa 5 km., a 6 km. si trova il casello autostradale dell'A4 (Torino Trieste), la cittadina è posizionata in prossimità di Vicenza (20 km.) e Verona (a 30).

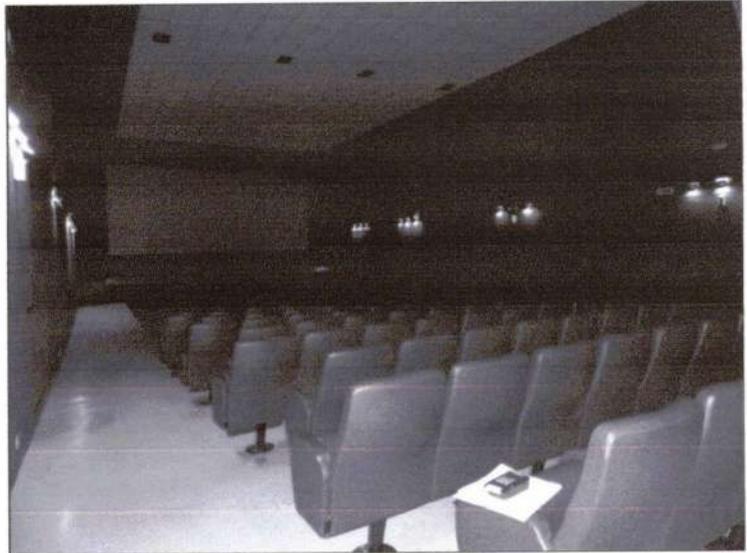
La descrizione degli immobili viene di seguito suddivisa, in funzione della destinazione funzionale:

“SALA CINEMATOGRAFICA”

Inquadramento fotografico:



ingresso del Cinema "Eliseo"



sala cinema



Sala proiezione



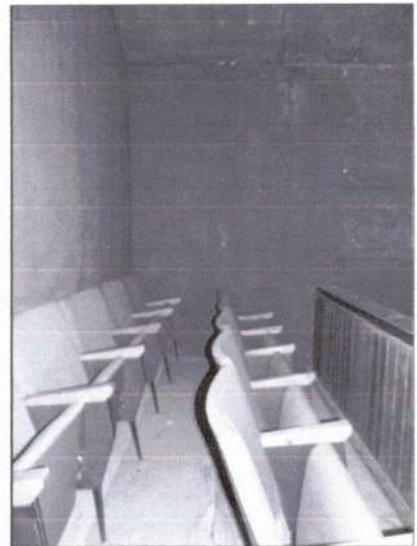
sala proiezione vista dal terrazzo



portico comune tra l'abitazione ed il cinema



un bagno



balconata



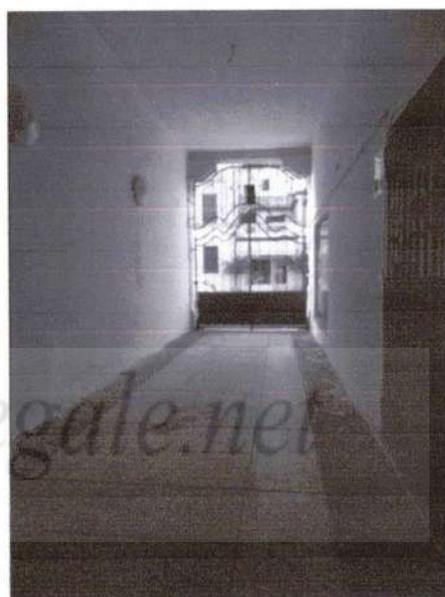
deposito



oltre il vecchio muro di proiezione il fabbricato con la C.T.



Portico visto dall'uscita di sicurezza



uscita in via Roma

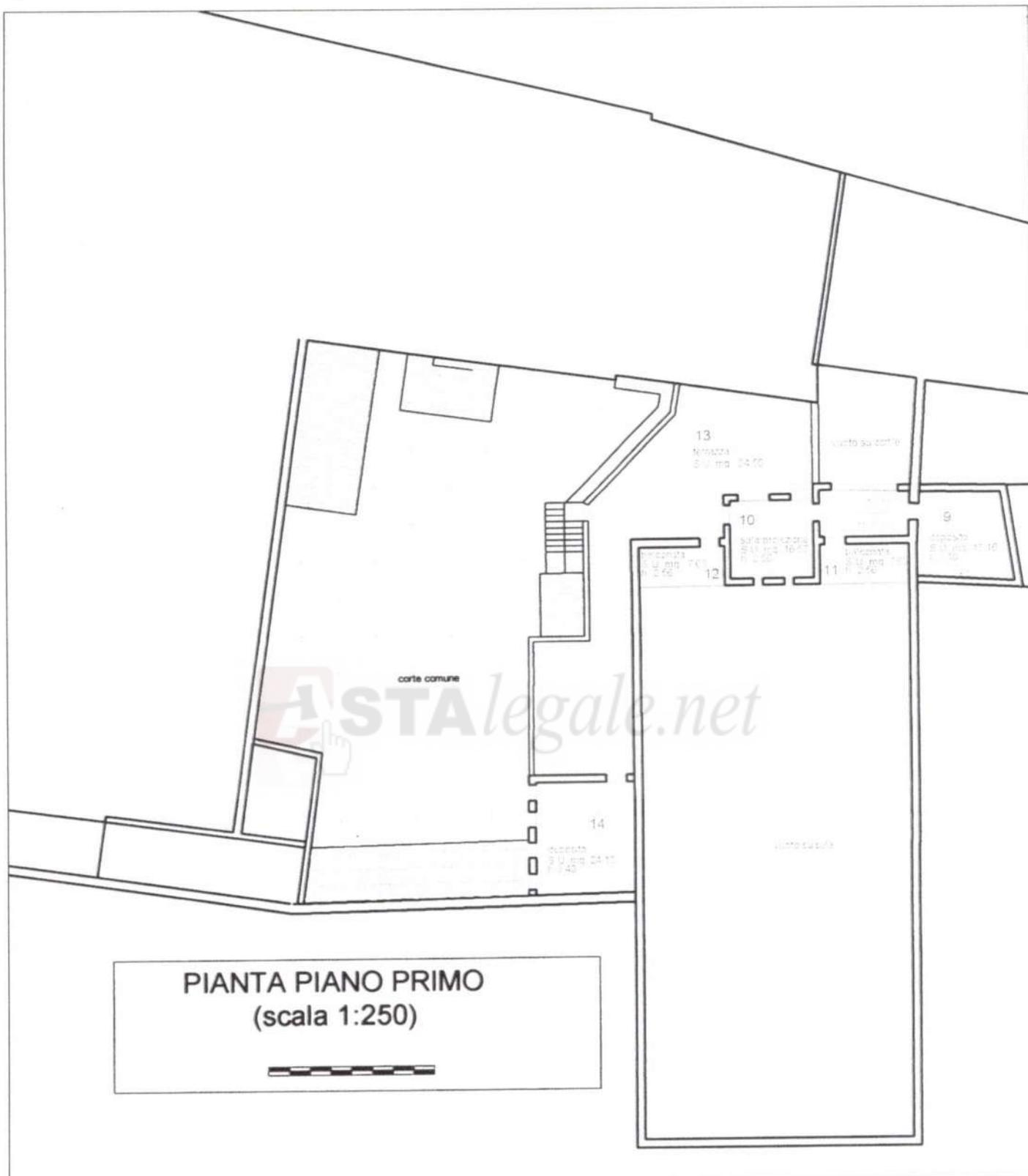


uscite di sicurezza viste dall'abitazione, portico (uscita su via Roma) e fabbricato dov'è localizzata la C.T. (a P.T.)

Planimetrie dello stato attuale:



Pianta del piano terreno della sala cinematografica comprensiva delle parti in comune con la residenza



Pianta del piano primo della sala cinematografica

Descrizione dell'unità edilizia

La sala cinematografica, realizzata tra il 1977 ed il 1985, si inserisce nella cortina edilizia di via Trieste e si estende all'interno dell'isolato per tutta l'estensione del cortile condominiale. E' composta da un ampio atrio con biglietteria, dalla sala con 350 posti, dai servizi igienici a piano terreno e da due depositi, cabina di proiezione, due loggette e terrazzo al piano primo.

La centrale termica si trova al piano terreno di una costruzione separata, localizzata in un angolo della corte comune.

La struttura è dotata di uscite di sicurezza verso la corte, il portico ed il sottoportico condominiali (comune con l'abitazione di cui al lotto 2) con uscita in via Roma. Dal terrazzo al primo piano si può scendere nella corte comune tramite un'agevole scala. Al piano terreno esiste inoltre un piccolo cortile con uscita in via Trieste n° 12, non di proprietà ma con servitù d'uso.

Caratteristiche tecniche:

Muratura: telaio in cemento armato con tamponamento in mattoni pieni, copertura costituita da travi in CA, solaio piano per la sala, con sovrastante manto in coppi per le parti restanti.

Controsoffitto sala in pannelli modulari per il miglioramento acustico.

Pavimenti: in piastrelle di klinker ceramico, atrio in granito, linoleum in sala, legno per il palco ed il ripostiglio interno, graniglia di marmo per la scala interna;

rivestimenti: piastrelle ceramiche nei bagni.

Infissi: Porte a telaio metallico con lastra antisfondamento per l'ingresso di via Trieste, con cancelli estensibili di sicurezza esterni; portoni in legno con apertura a spinta e maniglioni di sicurezza per le uscite di emergenza; portone in legno e cancello in ferro all'uscita di via Roma; finestre con telaio metallico (corridoi, bagni, scala, sala proiezione, deposito), porte interne in legno.

Intonacatura esterna (prospetti corte): intonaco colorato con polvere di marmo e intonachino;

Tinteggiatura interna : lavabile.

Impianti:

La struttura è dotata dei seguenti impianti: Idrico, autonomo da rete pubblica, realizzato sottotraccia, ben mantenuto; elettrico, autonomo, realizzato sottotraccia, dotato di salvavita.

Impianto di riscaldamento autonomo a gasolio (cisterma interrata in corte, in comune con altra U.E.), con caldaia in locale separato, GT 1 Ditta Riello, mod. RTQ130, matricola 03437158718, installazione gennaio 2007, potenza termica utile nominale 15,90 kw, e bruciatore Ditta Riello mod. Mectron 20/2 installazione gennaio 1990, portata termica max nominale 240,00 kw (min 130,00 kw), n° 4 vasi di espansione e 5 pompe Grundfos mod UP 40-75R, UMS 50-60, UMS 40-30 – ultimo controllo 23/03/2017, corpi scaldanti in ghisa.

Sala proiezione

Sono presenti due gruppi di servizi igienici (M-F) dotati di lavamano, vater, turca e orinatoi.

Stato di conservazione, qualità: buono.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: ==.

<i>calcolo delle superfici commerciali (*)</i>					
descrizione	esposizione	Superficie lorda mq.	Stato manutentivo	Coefficiente	Superficie comm.le mq.
cinema	sud-est	624,00	buono	1,00	624,00
depositi (**)	1 sud/1 est	53,40	buono	0,50	26,70
terrazzo	1 sud/1 est	94,50	buono	0,20	18,90
C.T. (***)		16,20	sufficiente	0,25	4,05
totali					669,60
<i>(*) Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare</i>					
<i>(**) Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - accessori comunicanti</i>					
<i>(***) Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - accessori non comunicanti</i>					

La situazione reale dell'unità immobiliare, di cui alla restituzione grafica di pagg. 8 e 9 NON differisce da quella rappresentata dalle planimetrie catastali identificate al N.C.E.U. del comune

censuario di Lonigo, foglio n° 3, mappale n°743, subalterno 5: non è pertanto necessaria la sovrapposizione delle relative planimetrie.

“ABITAZIONE”

Inquadramento fotografico:



Abitazione in via Trieste



androne d'ingresso



Particolare dell'accesso alla scala



Cucina a P.T.



cucina a piano terra



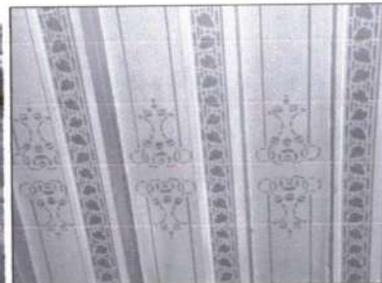
Vano 2, sala



corridoio (dietro la scala)



Sala (vano 7 con particolare decorativo del soffitto)



bagno a P.T.



Vano 4, sala



la scala a P. T.



Salone a piano 1°



camera (vano 12)



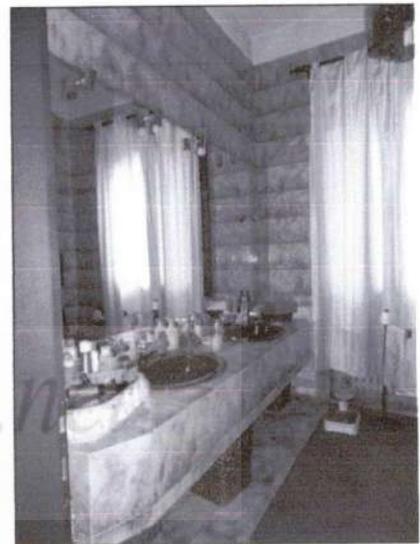
Vano 13



camera (vano 16)



Corridoio (vano 17)



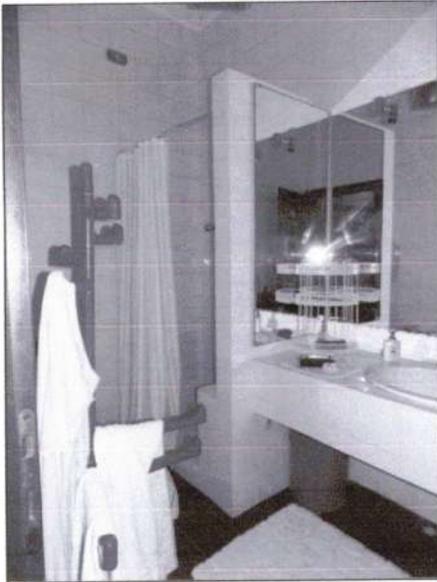
Bagno (vano 19)



sala 20



Cucina 23



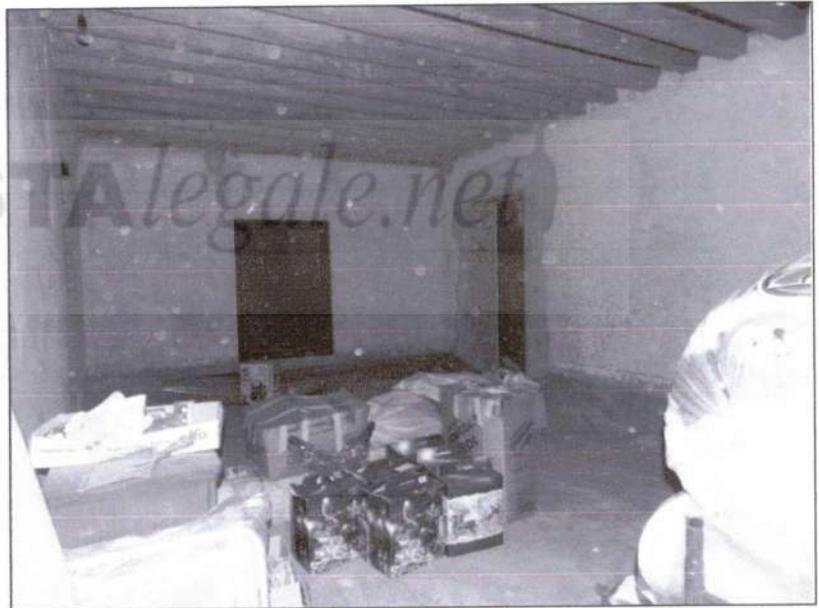
bagno (vano 22)



Camera (vano 21)



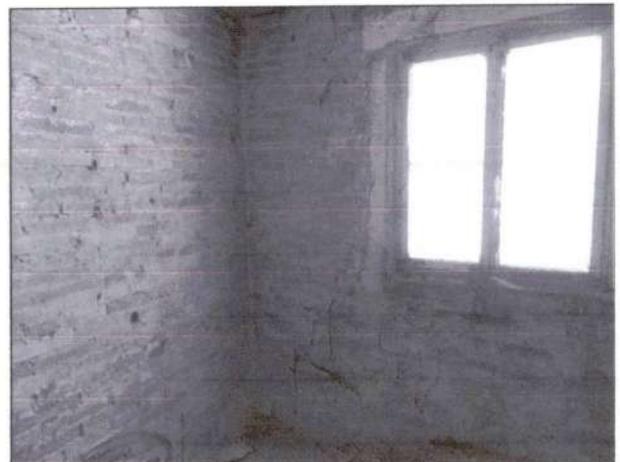
seconda rampa scale



secondo piano al grezzo: salone (vano 26)



vano 29



vano 34



vano 38



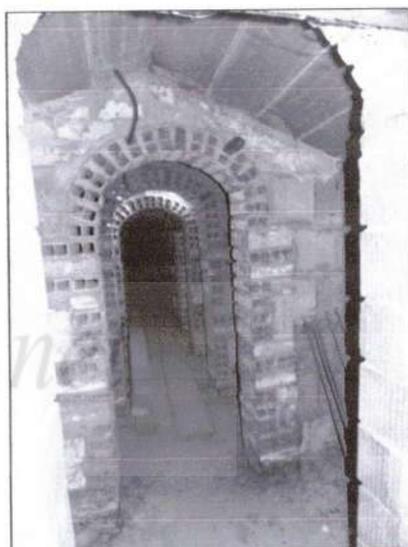
vano 31



scala del sottotetto



Soffitta del sottotetto



Muretti di sostegno della copertura



scorci da est





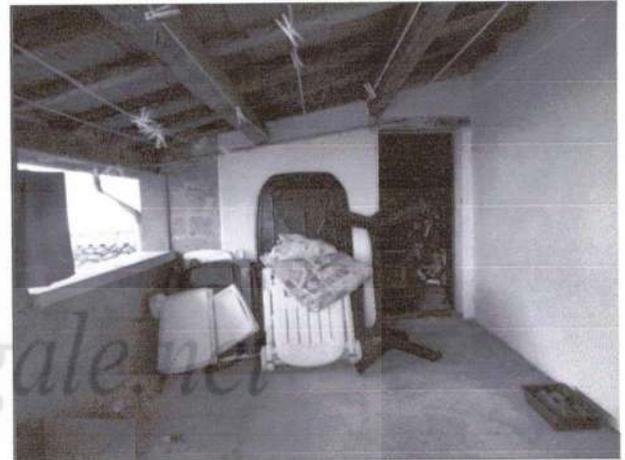
accessori esterni (c.t. e lavanderia)



Accessorio piano primo (loggia)



accessori abitazione (c.t. e lavanderia)



Loggia (vano 24)



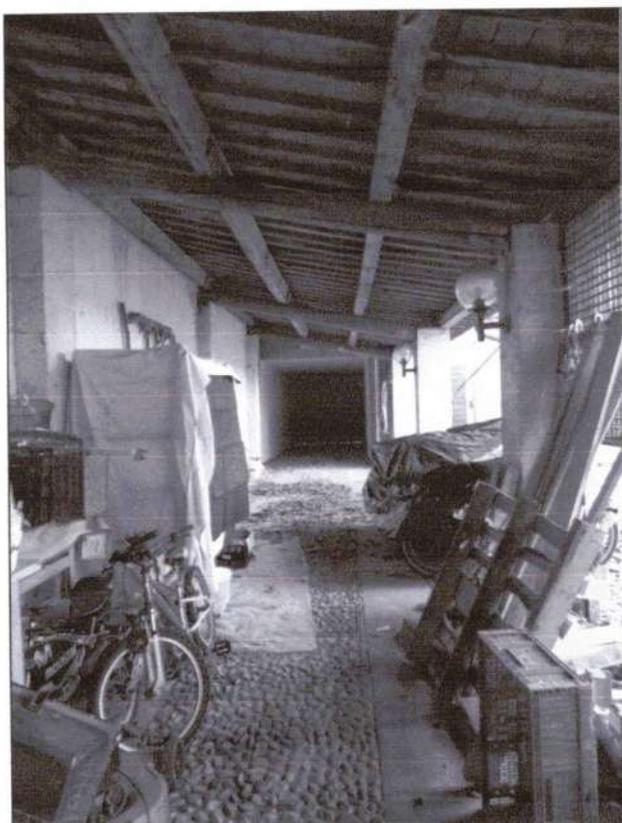
Soffitta 25



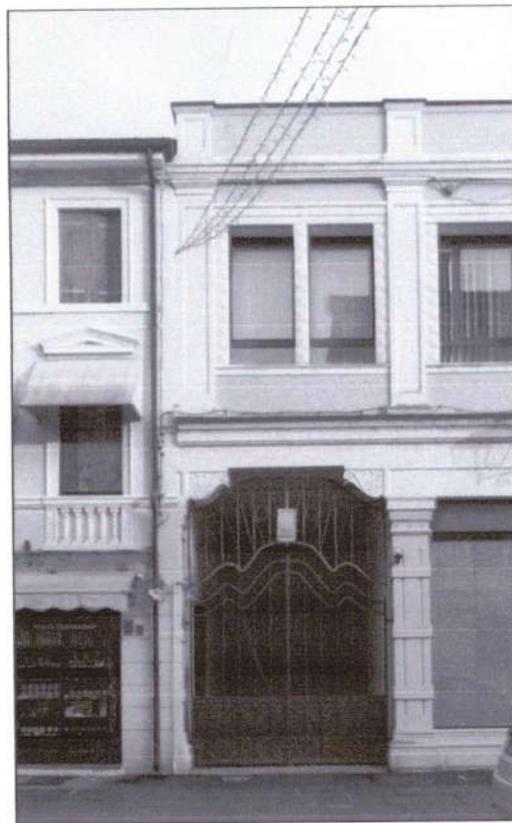
C.T.



lavanderia



portico (ingresso da via Roma)



Ingresso da via Roma

Descrizione dell'unità edilizia

Si tratta di un vecchio palazzo residenziale in stile rinascimentale veneto (non sottoposto a vincolo) ampliato con la costruzione affiancata lungo strada negli anni ottanta. Nella corte, comune con altra U.E. con uscita in via Roma, trovano posto due costruzioni accessorie, una ad un solo piano in aderenza alla casa (bagno, lavanderia, C.T.), l'altra, sul fondo della corte, a due piani, di cui solo quello superiore è di pertinenza assieme al vano sovrastante il sottoportico.

Il fabbricato è esposto a nord e sud e si sviluppa su tre piani fuori terra più sottotetto ed è così composto: a piano terra (palazzo) androne d'ingresso con quattro vani alle estremità (tre soggiorni ed una cucina-pranzo) e, centralmente, da un lato l'ampia scala che conduce ai piani superiori, dall'altro il collegamento al portico in comune con altra U.E.. Dall'androne si esce nella corte (piccolo portico fronte porta).

A piano primo la struttura del palazzo è analoga a quella del piano terra, qui il salone centrale è diviso da un serramento in legno che arreda un salottino ed i vani alle estremità sono adibiti prevalentemente all'uso di camere (quella a sud-ovest con un piccolo bagno); il corridoio collega alla costruzione degli anni 80, dove trovano posto un'altra cucina, una camera con bagno, una sala ed un altro servizio igienico:

Il secondo piano ha la stessa impronta del primo ma è rimasto al grezzo, o meglio, la vecchia struttura è rimasta, la parte degli anni ottanta è rimasta al grezzo, terminata per la sola parte esterna, sia su via Trieste che verso la corte.

La scala conduce infine al piano della soffitta sottotetto.

Caratteristiche tecniche:

Muratura: il palazzo è realizzato in mattoni pieni con solai in legno, copertura a due falde (morali e tavelle) con rivestimento in coppi; l'ampliamento in mattoni porizzati e solai in laterocemento, con copertura posata su muretti, a due falde e rivestimento in coppi; **pavimenti:** palazzo con androne a pt in marmo, vani con veneziana, scala in marmo, piano primo alla veneziana; ampliamento con marmo, cucina e bagni piastrelle ceramiche e camera con

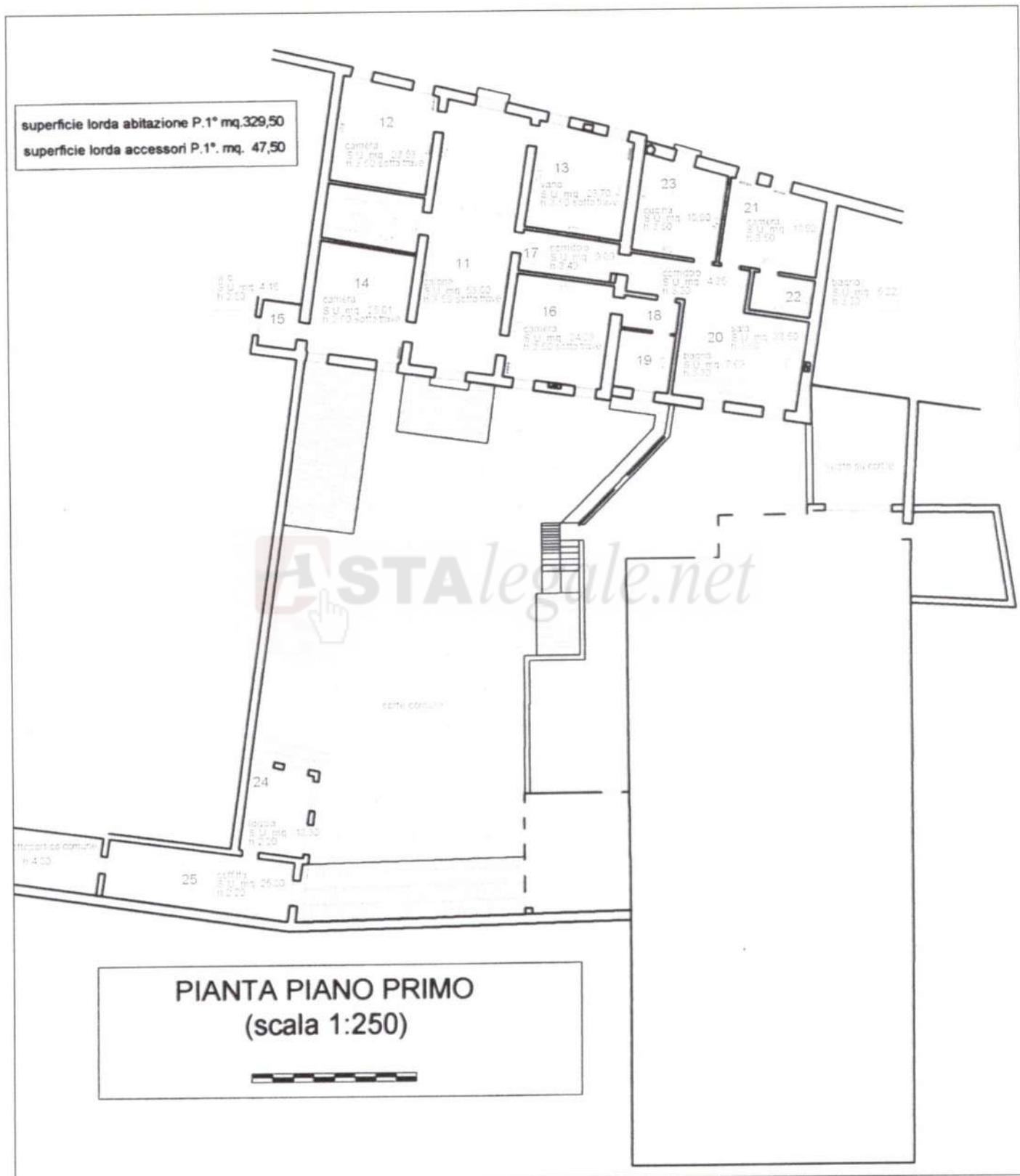
moquette; piano secondo tavolato (solaio) per il palazzo e cemento per l'ampliamento; soffitta tavolato (solaio). *Rivestimenti:* bagni e cucine con piastrelle ceramiche.



Pianta del piano terreno della residenza, comprensiva delle parti in comune con la sala cinematografica

Infissi: porte e finestre sono tutte in legno; per quanto riguarda il palazzo i serramenti sono ancora quelli del primo novecento, ben mantenuti, protetti da balconi in legno ed inferriate a piano terra, da balconi e una seconda finestra in ferro a piano primo, da balconi e parapetti in ferro a piano secondo; le finestre e le portefinestre della parte

ampliata sono tutte protette da balconi ed al 2° piano, dove le finestre mancano, da parapetti in ferro. Anche lo scalone e la porta d'uscita in corte sono protette da cancellate in ferro lavorato.



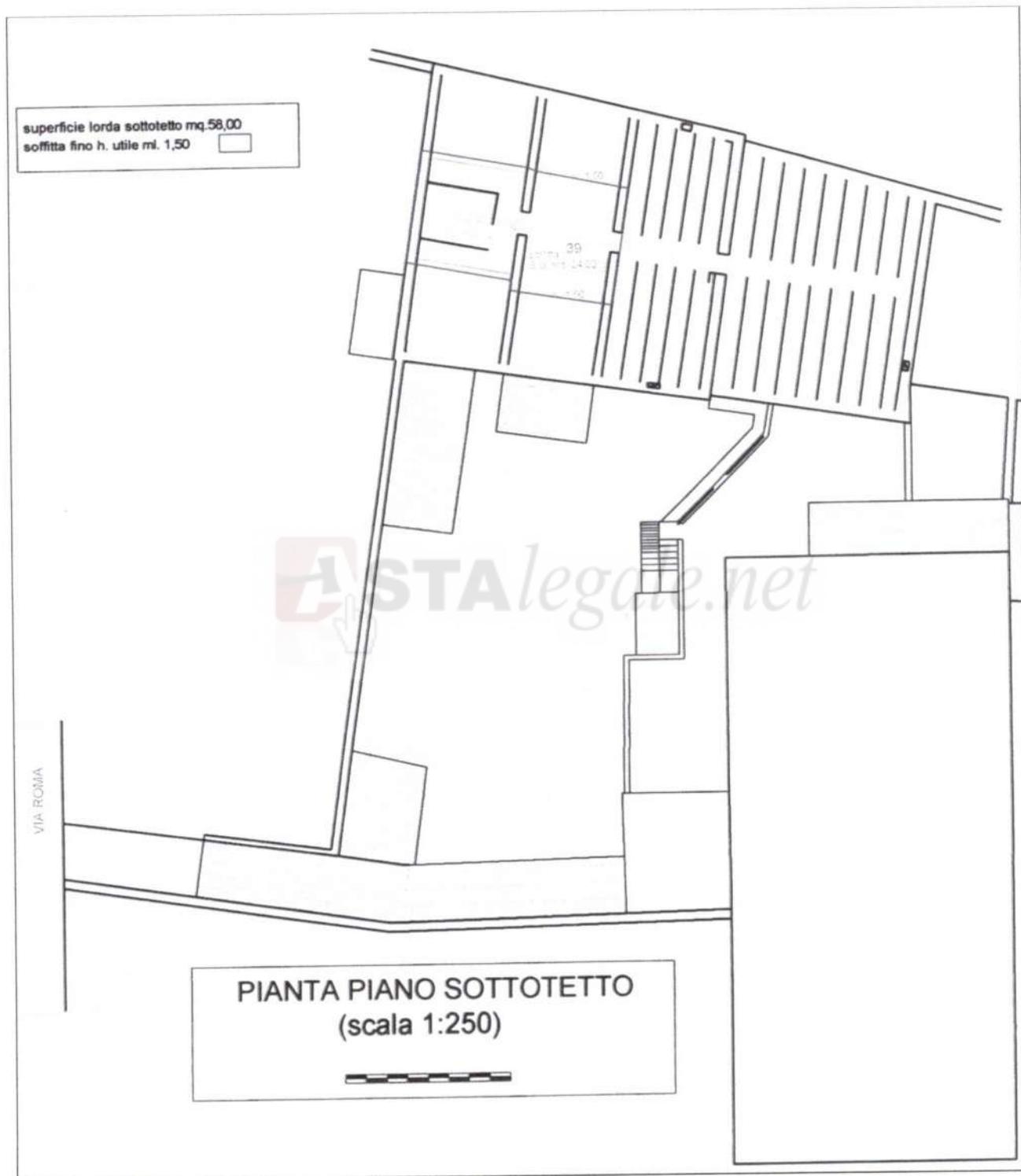
Finiture: per quanto riguarda il palazzo da segnalare il rivestimento in pietra a piano terra del prospetto su via Trieste, le pareti tinteggiate a calce, le carte da parati del piano primo, la travatura a vista con cornice di riquadro dei vani (e decoro primo novecento

Impianti:

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: Idrico, autonomo da rete pubblica, realizzato sottotraccia, ben mantenuto.

Gas, autonomo da rete pubblica, realizzato sottotraccia, ben mantenuto, per l'alimentazione della cucina a piano terra.

Elettrico, autonomo, realizzato sottotraccia, dotato di salvavita.



Impianto di riscaldamento, autonomo a gasolio (cisterna interrata in corte in comune con altra U.E.), con gruppo termico installato nel 1974 e potenza utile nominale max 116,30 kw, bruciatore R.B.L. Gulliver G3 con portata termica nominale 178,00 kw (min 83,00), Pompa Grundfos mod. UMC 40-30, tre vasi di espansione.

Caminetti: palazzo, n° 1 a P.T., n° 2 al piano primo (non in funzione); ampliamento, n° 1.

Condizionamento: nel vano soggiorno (piano primo –ampliamento).

Lavanderia, nella costruzione accessoria esterna.

Dotazione bagni: P.T. - un bagno completo di lavandino, vater, bidet, vasca;

al piano primo – un bagno con lavandino e vater; un bagno con due lavandini, vater, bidet e doccia; un bagno con lavandino, vater, bidet, doccia.

Altri impianti presenti: telefonico, televisivo.

Stato di conservazione, qualità: buona

Piano secondo non abitabile

Necessità di interventi manutentivi urgenti: sostituzione caldaia.

<i>calcolo delle superfici commerciali (*)</i>					
descrizione	esposizione	Superficie lorda mq.	Stato manutentivo	Coefficiente	Superficie comm.le mq.
abitazione	NSO	548,00	buono	1,00	548,00
accessori esterni	ESO	69,00	buono	0,25	17,25
accessori interni	NSO	58,00	buono	0,50	29,00
totali					594,25
abitazione al grezzo	NSO	332,00	grezzo		332,00

(*) Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

La situazione reale dell'unità immobiliare, di cui alla restituzione grafica di pagg. 18, 19, 20 e 21, differisce da quella rappresentata dalle planimetrie catastali identificate al N.C.E.U. del comune censuario di Lonigo, foglio n° 3, mappale n°743, subalterni 6 e 7, mancando ad esse il portico adiacente al palazzo e la soffitta sottotetto: si riporta la sovrapposizione delle relative planimetrie.





Verifica esistenza certificazione energetica:

non esisteva un attestato di certificazione energetica, è stato redatto per ognuna delle U.E. da un ausiliario della scrivente:

- la sala cinematografica risulta in classe Energetica E con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a 174,15 kWh/mq.anno.
- l'unità residenziale risulta in classe Energetica E con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a 240,65 kWh/mq.anno

3. identificazione catastale del bene pignorato

dati catastali attuali:

L'ispezione catastale effettuata all'U.T.E di Vicenza consente di certificare che i beni:

- N.C.E.U. del Comune Censuario di Lonigo (VI) Fg. 3, mapp n° 743 sub 5** – Cat. D/3 via Trieste piano T, 1°, rendita € 6455,71;
- N.C.E.U. del Comune Censuario di Lonigo (VI) Fg. 3, mapp n° 743 sub 6** – Cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 10,5, superficie catastale, escluse aree scoperte mq. 344, via Trieste piani T. e 1°, rendita € 976,10;
- N.C.E.U. del Comune Censuario di Lonigo (VI) Fg. 3, mapp n° 743 sub 7** - Cat. A/2, c. 2, consistenza vani 11, via Trieste p. T, 1° e 2°, rendita € 1022,58;
- N.C.E.U. del Comune Censuario di Lonigo (VI) Fg. 3, mapp n° 743 sub 3** – Cat. A/2, cl. 1, consistenza vani 8, via Trieste n° 4, piano 2°, rendita € 619,75;
- N.C.E.U. del Comune Censuario di Lonigo (VI) Fg. 3, mapp n° 748 sub 2** – Cat. C/2, cl. 2, superficie catastale mq. 88, via Roma, n° 15, piano T, 1°, rendita € 126,02;
- N.C.E.U. del Comune Censuario di Lonigo (VI) Fg. 3, mapp n° 1501 sub 1** – Cat. A/4, cl. 4, consistenza vani 2,5, via Trieste n° 4, piano T, rendita € 111,04;
- N.C.E.U. del Comune Censuario di Lonigo (VI) Fg. 3, mapp n° 1501 sub 4** – Cat. A/4, cl. 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale, mq. 77, via Trieste, n° 8 piani T, 1° e 2°, rendita € 155,45,

sono intestati a:

con sede in Lonigo, CF proprietà
per 1/1.

I dati sono derivati da ISTRUMENTO (atto pubblico) del 04/06/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/07/2008 Repertorio n° 871, Rogante Carrucchi Emanuela, Padova Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale (n° 9286.1/2008).

Si certifica la corrispondenza dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in ragione delle bonifiche di identificativo catastale eseguite d'ufficio dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate, come di seguito descritto.

Si segnala tuttavia che quanto indicato ai punti D., E., F., G. non esiste nella realtà, ma corrisponde ad errore di scarico della variazione apportata al Catasto nel 1985. La correzione di questa situazione comporta la redazione di un elaborato planimetrico ed il rifacimento delle schede catastali, come indicato dal personale dell'Ufficio preposto.

Interrogato espressamente il Giudice Dott. G. Borella, per avere dallo stesso autorizzazione a procedere con l'operazione catastale sopra descritta, il Giudice ha dato indicazione di mantenere inalterata la situazione catastale, che dovrà essere aggiornata successivamente.

L'ispezione catastale effettuata all'U.T.E di Vicenza consente di certificare inoltre che:

- i **beni condominiali di cui al mapp. 743** non sono identificati in un subalterno specifico, ma sono indicati in tutte le planimetrie facenti capo al mappale stesso, se non per il **mapp n° 748 sub 2** che compare anche in una planimetria autonoma e dovrà essere scaricato;
- il **mapp n° 743 sub 3** deve essere scaricato in quanto sostituito dai sub 6 e 7;
- i **mapp n° 1501 sub 1 e 4** devono essere scaricati in quanto sostituiti dal mapp. n° 743 sub 5, 6, 7.

Variazioni storiche dell'unità A: N.C.E.U. del Comune Censuario di Lonigo (VI) Fig. 3, mapp n° 743 sub 5 – Cat. D/3 via Trieste piano T, 1°, rendita € 6455,71

Situazione dell'unità immobiliare

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 sez. urbana A, fig. 3 mapp. 743 sub1 Cat A/2, cl. 2 vani 16,5 rendita L. 3.003 via Tirese n° 4 piano T -1 e sez. A fig. 3 mapp.li 1108 sub 1, 1109, 1110, 1111 Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dal 02/11/1985 (antecedente all'impianto meccanografico e relativa ad atto) al 26/11/2015 fig. 3, mapp. 743 sub 5 cat D/3, rendita € 6.455,71, £ 12.500.000, via Trieste piano T-1 - dati derivanti da VARIAZIONE del 02/11/1985 in atti dal 02/02/2000 DEM, AMP, FUS, CLS (n°7095/B/1985) Annotazioni: rif var. 7095/b/1/85

Dal 26/11/2015 ad oggi VARIAZIONE del 26/11/2015 prot. n VI0169599 in atti dal 26/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO n.82112.1/2015 - Annotazioni di stadio: acquisizione planimetria

Situazione degli intestati

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico(30/06/1987) fino al 02/11/1985

, n. Poggio Bustone il _____ CF _____, pr. per ½ ;

, n. a Montagnana il _____, CF _____, pr per ½.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/11/1985 (antecedente all'impianto meccanografico) fino al 12/11/2004:

, n. Poggio Bustone il _____, CF _____ pr. per ½ ;

, n. a Montagnana il _____, CF _____, pr per ½.

Dati derivanti da Variazione del 02/11/1985 in atti dal 09/02/2000. Registrazione DEM, AMP, FUS, CLS 8n. 7085/B/1985);

Dal 12/11/2004 al 04/06/2008: _____ di _____ con sede in Lonigo, CF

, pr. per 1/1. Dati derivati da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2004

Trascrizione in atti dal 13/12/2004 Repertorio n 108954 Rogante Itri Beniamino Lonigo Conferimento in società (n 19203.1/2004)

Dal 04/06/2008 ad oggi . con sede in Lonigo, CF
, pr. per 1/1. Dati derivati da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/2008
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/07/2008 rep. N° 871 Rogante Carrucciu
Emanuela Padova, Mutamento di denominazione o ragione sociale (n. 9286.1/2008)

Variazioni storiche dell'unità B: N.C.E.U. del Comune Censuario di Lonigo (VI) Fig. 3, mapp n° 743 sub 6 – Cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 10,5, superficie catastale, escluse aree scoperte mq. 344, via Trieste piani T. e 1°, rendita € 976,10;

Situazione dell'unità immobiliare

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 sez. urbana A, fg. 3 mapp. 743 sub1 Cat A/2, cl. 2 vani 16,5 rendita L. 3.003 via Tirese n° 4 piano T -1 e sez. A fg. 3 mapp.li 1108 sub 1, 1109, 1110, 1111 Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dal 02/11/1985 (antecedente all'impianto meccanografico e relativa ad atto) allo 01/01/1992 fg. 3 mapp. 743 sub 6 Cat. A/2, cl 2 consistenza 10,5 vani rendita £ 1.911 via Trieste piano T-1 - dati derivanti da VARIAZIONE del 02/11/1985 in atti dal 02/02/2000 DEM, AMP, FUS, CLS (n°7095/B/1985) Annotazioni: rif var. 7095/b/2/85

Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 superficie catastale totale mq. 326 dati derivati da Variazione dell'09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie Annotazione rif. Var. 7095/b/2/85

Dal 09/11/2015 al 26/11/2015 VARIAZIONE del 26/11/2015 prot. n VI0169600 in atti dal 26/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO n.82113.1/2015 - Annotazioni di stadio: acquisizione planimetria.

Dal 01/12/2015 ad oggi reinserimento superficie catastale mq. 344 dati derivanti da Variazione del 01/12/2015 prot VI0172888 in atti dal 01/12/2015 Aggiornamento planimetrico (n 83920.1/2015) Annotazioni di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del prot. n. VI0169600/2015

Situazione degli intestati

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico(30/06/1987) fino al 02/11/1985

*, n. Poggio Bustone il , CF , pr. per ½ ;
, n. a Montagnana il , CF , pr per ½.*

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/11/1985 (antecedente all'impianto meccanografico) fino al 12/11/2004:

*, n. Poggio Bustone il , CF pr. per ½ ;
, n. a Montagnana il , pr per ½.*

Dati derivanti da Variazione del 02/11/1985 in atti dal 09/02/2000. Registrazione DEM, AMP, FUS, CLS 8n. 7085/B/1985);

*Dal 12/11/2004 al 04/06/2008: con sede in Lonigo, CF
, pr. per 1/1. Dati derivati da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2004
Trascrizione in atti dal 13/12/2004 Repertorio n 108954 Rogante Itri Beniamino Lonigo
Conferimento in società (n 19203.1/2004)*

*Dal 04/06/2008 ad oggi . con sede in Lonigo, CF
, pr. per 1/1. Dati derivati da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/2008
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/07/2008 rep. N° 871 Rogante Carrucciu
Emanuela Padova, Mutamento di denominazione o ragione sociale (n. 9286.1/2008)*

Variazioni storiche dell'unità C: N.C.E.U. del Comune Censuario di Lonigo (VI) Fig. 3, mapp n° 743 sub 7 – Cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 11, via Trieste piani T., 1° e 2°, rendita € 1.022,58;

Situazione dell'unità immobiliare

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 sez. urbana A, fg. 3 mapp. 743 sub1 Cat A/2, cl. 2 vani 16,5 rendita L. 3.003 via Tirese n° 4 piano T -1 e sez. A fg. 3 mapp.li 1108 sub 1, 1109, 1110, 1111 Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dal 02/11/1985 (antecedente all'impianto meccanografico e relativa ad atto) allo 01/01/1992 fg. 3 mapp. 743 sub 7, Cat. A/2, cl 2 consistenza 11 vani rendita £ 2.002 via Trieste piano T-1 - dati derivanti da VARIAZIONE del 02/11/1985 in atti dal 02/02/2000 DEM, AMP, FUS, CLS (n°7095/B/1985) Annotazioni: rif var. 7095/b/3/85
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015 rendita € 1.022,58 Dati derivanti da variazione del 01/01/1992 Var del quadro tariffario Annotazioni: rif var. 7095/b/3/85
Dal 09/11/2015 al 26/11/2015 superficie catastale mq. 324 dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie Annotazioni: rif var. 7095/b/3/85;
Dal 26/11/2015 ad oggi VARIAZIONE del 26/11/2015 prot. n VI0169602 in atti dal 26/11/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO n.82115.1/2015 - Annotazioni di stadio: acquisizione planimetria.

Situazione degli intestati

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico(30/06/1987)fino al 02/11/1985

o, n. Poggio Bustone il _____, CF _____, pr. per ½;
i, n. a Montagnana il _____ CF _____ I, pr per ½.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/11/1985 (antecedente all'impianto meccanografico) fino al 12/11/2004:

n. Poggio Bustone il _____, CF _____ I, pr. per ½;
i, n. a Montagnana il _____, CF _____ pr per ½.

Dati derivanti da Variazione del 02/11/1985 in atti dal 09/02/2000. Registrazione DEM, AMP, FUS, CLS n. 7085/B/1985;

Dal 12/11/2004 al 04/06/2008: _____ con sede in Lonigo, CF _____

pr. per 1/1. Dati derivati da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2004
Trascrizione in atti dal 13/12/2004 Repertorio n 108954 Rogante Itri Beniamino Lonigo
Conferimento in società (n 19203.1/2004)

Dal 04/06/2008 ad oggi _____ con sede in Lonigo, CF _____

pr. per 1/1. Dati derivati da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/2008
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/07/2008 rep. N° 871 Rogante Carrucci
Emanuela Padova, Mutamento di denominazione o ragione sociale (n. 9286.1/2008)

Variazioni storiche dell'unità D: N.C.E.U. del Comune Censuario di Lonigo (VI) Fig. 3, mapp n° 743 sub 3 – Cat. A/2, cl. 1, consistenza vani 8, via Trieste n° 4, piano 2°, rendita € 619,75;

Situazione dell'unità immobiliare

Dall'impianto meccanografico al 01/01/1992 sez A, fg. 3 mapp. 743 sub 3 Cat A/2 cl. 1 consistenza vani 8 rendita £ 1.248 via Tirese n° 4 piano 2 dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dal 01/01/1992 al 08/10/2003 rendita € 619,75 £ 1.200.000 dati derivanti da Variazione dell'01/01/1992 var del quadro tariffario Notifica-

Dal 08/10/2003 al 23/01/2013 via Trieste n 4 piano 2 dati derivanti da Variazione toponomastica del 08/10/2003 (n 39645.1/2003) e via Trieste n° 4 piano 2 Dati derivanti da Variazione toponomastica del 08/10/2003 prot 314969 in atti dal 08/10/2003 Var Toponomastica n. 39652.1/2003

Dal 23/01/2013 ad oggi sez U Variazione del 23/01/2013, prot. n VI0023547 in atti dal 23/01/2013 Bonifica identificativo catastale (n 16947.1/2013).

Situazione degli intestati

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico(30/06/1987)fino al 12/11/2004:

o, n. Poggio Bustone il _____ CF _____, pr. per ½;
i, n. a Montagnana il _____ CF _____, pr per ½. Dati derivanti da impianto meccanografico.

Dal 12/11/2004 al 04/06/2008: _____ con sede in Lonigo, CF _____

pr. per 1/1. Dati derivati da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2004
Trascrizione in atti dal 13/12/2004 Repertorio n 108954 Rogante Itri Beniamino Lonigo
Conferimento in società (n 19203.1/2004)

Dal 04/06/2008 ad oggi con sede in Lonigo, CF
pr. per 1/1. Dati derivati da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/2008
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/07/2008 rep. N° 871 Rogante Carrucci
Emanuela Padova, Mutamento di denominazione o ragione sociale (n. 9286.1/2008)

**Variazioni storiche dell'unità E: N.C.E.U. del Comune Censuario di Lonigo (VI) Fg. 3, mapp
n° 748 sub 2** – Cat. C/2, cl. 2, superficie catastale mq. 88, via Roma, n° 15, piano T, 1°, rendita
€ 126,02;

Situazione dell'unità immobiliare

Dall'impianto meccanografico al 01/01/1992 sez urbana A fg. 3, mapp. 748 sub 2 graffato con
1101 Cat C/2 cl 2 consistenza mq. 61 rendita £ 335 via Roma, n 15 piano T, 1 dati derivanti da
impianto meccanografico del 30/06/1987

Dal 01/01/1992 al 23/01/2013 € 126,02 £ 244.000 dati derivanti da variazione del quadro
tariffario

Dal 23/01/2013 al 11/02/2014 sez U dati derivanti da variazione del 23/01/2013 prot.
VI0023603 in atti dal 23/01/2013 Bonifica identificativo catastale n 16979.1/2013

Il 11/02/2014 eliminazione mapp. graffato 1101 (vedi All. 3 estratto mappa catastale: il n° 1101
è stato attribuito ad altro mappale, porzione stradale via G. Cappelletto) dati derivati da
Variazione del 11/02/2014 prot. VI 0019016 in atti dal 11/02/2014 Bonifica identificativo
catastale n 4076.1/2014.

Dal 09/11/2015 ad oggi superficie catastale mq. 88 dati derivati da variazione 09/11/2015
inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestati

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico(30/06/1987)fino al 12/11/2004:

(, n. Poggio Bustone il , CF , pr. per ½ ;
, n. a Montagnana il CF , pr per ½. Dati
derivanti da impianto meccanografico.

Dal 12/11/2004 al 04/06/2008: con sede in Lonigo, CF

, pr. per 1/1. Dati derivati da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2004
Trascrizione in atti dal 13/12/2004 Repertorio n 108954 Rogante Itri Beniamino Lonigo
Conferimento in società (n 19203.1/2004)

Dal 04/06/2008 al 23/01/2013(sez. A mapp. 748sub2 e 1101) al 11/02/2014 (sez. U mapp.
748sub2 e 1101) ad oggi (solo mapp. 742sub2) con

sede in Lonigo, CF pr. per 1/1. Dati derivati da ISTRUMENTO (ATTO
PUBBLICO) del 04/06/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/07/2008 rep. N°
871 Rogante Carrucci Emanuela Padova, Mutamento di denominazione o ragione sociale (n.
9286.1/2008)

**Variazioni storiche dell'unità F: N.C.E.U. del Comune Censuario di Lonigo (VI) Fg. 3, mapp
n° 1501 sub 1** – Cat. A/4, cl. 4, consistenza vani 2,5, via Trieste n° 4, piano T, rendita € 111,04;

Situazione dell'unità immobiliare

Dall'impianto meccanografico al 01/01/1992 sez urbana A foglio 3, mapp. 1108 sub 2 cat A/4
cl 4 consistenza vani 2,5 rendita £ 260 via Tirese n 4 piano T dati derivanti da impianto
meccanografico del 30/06/1987

Dal 01/01/1992 al 08/10/2003 rendita € 111,04 £ 215.000 dati derivanti da variazione del
01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Dal 08/10/2003 al 14/01/2013 via Trieste n 4 pT variazione toponomastica del 08/10/2003
prot. n 314963 in atti dal 08/10/2003 var toponomastica n 39646.1/2003 e via Trieste n 4 pT
variazione toponomastica del 08/10/2003 prot. n 314970 in atti dal 08/10/2003 var
toponomastica n 39653.1/2003;

Dal 14/01/2013 al 27/10/2014 SEZ U dati derivati da variazione del 14/01/2013 prot. n
VI0009385 in atti dal 14/01/2013 bonifica identificativo catastale n 6118.1/2013 annotazioni di
stadio: costituita dalla soppressione della part. Ceu sez a fg 3 pla 1108 sub 2 per allineamento
mappe

Dal 27/10/2014 ad oggi 1501 sub 1 dati derivati da variazione del 27/10/2014 prot. n VI0207907 in atti dal 27/10/2014 bonifica identificativo catastale n 111374.1/2014 annotazioni di stadio: costituita dalla soppressione della part. Ceu sez fg 3 pla 1108 sub 2 per allineamento mappe.

Situazione degli intestati

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico(30/06/1987)fino al 12/11/2004:

, n. Poggio Bustone il , CF , pr. per ½ ;
, n. a Montagnana il , CF , pr per ½. Dati derivanti da impianto meccanografico.

Dal 12/11/2004 al 04/06/2008: , con sede in Lonigo, CF

, pr. per 1/1. Dati derivati da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2004
Trascrizione in atti dal 13/12/2004 Repertorio n 108954 Rogante Itri Beniamino Lonigo
Conferimento in società (n 19203.1/2004)

Dal 04/06/2008 al 14/01/2013 (sez A mapp 1108sub 2) al 27/10/2014 (sez U 1108 sub 2) ad oggi (1501 sub 1) , con sede in Lonigo, CF

, pr. per 1/1. Dati derivati da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/2008
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/07/2008 rep. N° 871 Rogante Carrucci Emanuela Padova, Mutamento di denominazione o ragione sociale (n. 9286.1/2008)

Variazioni storiche dell'unità G: N.C.E.U. del Comune Censuario di Lonigo (VI) Fg. 3, mapp n° 1501 sub 4 – Cat. A/4, cl. 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale, mq. 77, via Trieste, n° 8 piani T, 1° e 2°, rendita € 155,45,

Situazione dell'unità immobiliare

Dall'impianto meccanografico al 01/01/1992 sez urbana A foglio 3, mapp. 1108 sub 5 cat A/4 cl 4 consistenza vani 3,5 rendita € 364 via Tirese n 8 piano T-1-2 dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987

Dal 01/01/1992 al 08/10/2003 rendita € 155,45 € 301.000 dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Dal 08/10/2003 al 14/01/2013 via Trieste n 8 pT-1-2 variazione toponomastica del 08/10/2003 prot. n 314964 in atti dal 08/10/2003 var toponomastica n 39647.1/2003 e via Trieste n 8 pT-1-2 variazione toponomastica del 08/10/2003 prot. n 314971 in atti dal 08/10/2003 var toponomastica n 39654.1/2003;

Dal 14/01/2013 al 27/10/2014 SEZ U dati derivati da variazione del 14/01/2013 prot. n VI0009385 in atti dal 14/01/2013 bonifica identificativo catastale n 6121.1/2013 annotazioni di stadio: costituita dalla soppressione della part. Ceu sez a fg 3 pla 1108 sub 5 per allineamento mappe

Dal 27/10/2014 al 09/11/2015 mapp 1501 sub 4 dati derivati da variazione del 27/10/2014 prot. n VI0207907 in atti dal 27/10/2014 bonifica identificativo catastale n 111377.1/2014 annotazioni di stadio: costituita dalla soppressione della part. Ceu sez fg 3 pla 1108 sub 5 per allineamento mappe.

Dal 09/11/2015 ad oggi superficie catastale mq. 77, escluse aree scoperte mq. 66 dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie, annotazioni di stadio: costituita dalla soppressione della part. Ceu sez fg 3 pla 1108 sub 5 per allineamento mappe.

Situazione degli intestati

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico(30/06/1987)fino al 12/11/2004:

, n. Poggio Bustone il , CF , pr. per ½ ;
, n. a Montagnana il , CF , pr per ½. Dati derivanti da impianto meccanografico.

Dal 12/11/2004 al 04/06/2008: , con sede in Lonigo, CF

, pr. per 1/1. Dati derivati da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/2004
Trascrizione in atti dal 13/12/2004 Repertorio n 108954 Rogante Itri Beniamino Lonigo
Conferimento in società (n 19203.1/2004)

Dal 04/06/2008 al 14/01/2013 (sez A mapp 1108sub 5) al 27/10/2014 (sez U 1108 sub 5) ad oggi (1501 sub 4) , con sede in Lonigo, CF

, pr. per 1/1. Dati derivati da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/2008
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/07/2008 rep. N° 871 Rogante Carrucciu
Emanuela Padova, Mutamento di denominazione o ragione sociale (n. 9286.1/2008).

4. Schema sintetico-descrittivo – lotto unico

Lotto unico composto da:

- 1. Quota di 1/1 della proprietà di una sala cinematografica sita in via Trieste n° 10, piano T e 1°** composta da ingresso-biglietteria, sala con n° 350 posti a sedere, servizi igienici, C.T., due depositi, sala di proiezione, due balconcini, terrazza al piano 1° e pertinenze condominiali costituite da un'ampia corte, portici e sottoportici con uscita in via Roma, sottoportici verso via Trieste;
Confina a N con la strada pubblica, E mappali n° 678 e 180, S mappale 184, O mappali 743, 748 e 742 e strada pubblica.
L'unità edilizia è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Lonigo (VI), foglio 3° mappale n° 743 sub 5.
Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
Il fabbricato è stato costruito nel 1977-1985.

- 2. Quota di 1/1 della proprietà di un fabbricato residenziale sito in via Trieste n° 8, piani T, 1°, 2° e sottotetto** composto da due corpi di fabbrica uniti (palazzo e ampliamento): P.T. androne, 3 soggiorni, una cucina, un servizio igienico, scalone d'accesso ai piani; P 1° salone, 4 camere da letto, 1 cucina, due soggiorni, 3 bagni; piano 2° con disposizione analoga al piano primo ma ancora al grezzo; sottotetto; in esterno C.T., lavanderia loggia e deposito, e pertinenze condominiali costituite da un'ampia corte, portici e sottoportici con uscita in via Roma, sottoportici verso via Trieste;
Confina a N con la strada pubblica, E mappale n° 1501, S mappale 184, O mappali 748 e 742, strada pubblica.
L'unità edilizia è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Lonigo (VI), foglio 3° mappale n° 743 sub 6 e 7.
Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
Il fabbricato principale è un palazzo storico, ampliato nel 1977-1985.

Prezzo base d'asta € 1'350'000,00.

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

ATTO di COMPRAVENDITA in data 20/05/1970

Rogante dr. Italo Dianese, Notaio in Lonigo, n° Rep. 17.713, Racc. 8067, registrato a Lonigo il 09/06/1970 al n° 318, vol. 118I, Trascritto a Vicenza il 25/05/1970 ai nn. RG 4794 RP 3991

Unità immobiliari in comune di Lonigo, censite al Catasto in sez. A. foglio III°, mappali n° 743 sub 3 (via Trieste n° 4, p.2°, cat. A/2, cl. 1, vani 8, RC £ 1248); 1108 sub 2 (via Trieste, P.T.) cat. A/4 cl. 4, vani 2,5, RC £ 260); 743 sub 1, 1108 sub 1, 1109, 1110, 1111, tutti graffiati (via Trieste, n° 4, P.T e 1°, Cat. A/2, cl. 2 vani 16,5, RC £ 3003.

La Sig.ra _____, nata a Pressana il _____ vende alla Sig.ra _____, nata a Montagnana (PD)

ATTO di COMPRAVENDITA in data 27/09/1976

Rogante dr. Italo Dianese, Notaio in Lonigo, n° Rep. 24.038, trascritto a Vicenza in data 16/10/1976 ai nn 8890/7167.

Unità immobiliare in comune di Lonigo, censita al Catasto in sez. A. foglio III°, mappale n° 1108 sub 5. via Trieste n. 8, P.T, 1°, 2°, Cat. A/4, cl. 4, vani 2,5, RC £ 155,45.

Il Sig. _____ vende alla Sig. ra _____, nata a Montagnana (PD) il _____

L'atto costituisce una servitù stabilendo che "Accesso e regresso dovranno avvenire da via Trieste, attraverso il corridoio coperto e la corte adiacente allo stabile stesso".

ATTO di COMPRAVENDITA autentificato in data 07/11/1977 e 28/11/1977

Rogante dr. Italo Dianese, Notaio in Lonigo, n° Rep. 26.011 e 26.071, trascritto a Vicenza in data 22/12/1977 ai nn. 12430/10144

Unità immobiliare in comune di Lonigo, censita al Catasto in sez. A. foglio III°, mappale n° 748 sub 2 – 1101, via Roma, PT e 1°, Cat. C/2, cl. 2, mq. 61, RC 126,02.

Le Sigg.re _____ vendono alla Sig. ra _____ a, nata a Montagnana (PD) il _____ ed al Sig. _____, n. a Poggio Bustone (RI) il _____, coniugi in regime di comunione dei beni come da atto di scelta in data 26/08/1977 rep. n° 25.743. Notaio Italo Dianese, trascritto a Vicenza in data 26/09/1977 ai nn. 8899/7414.

ATTO di COSTITUZIONE di SERVITU' – in data 11/10/1999

Scrittura privata presso Notaio Beniamino Itri in Lonigo, rep. N° 65.507 Reg. a Vicenza-2 in data 29/10/1999 al n° 1688 serie Priv.

I Sigg. _____ costituiscono servitù di passaggio a carico di parte della loro proprietà (parte di sottoportico) di cui ai mapp. nN. 746 sub 1 e 746 sub 2 graffato col mapp. n° 1101 del C.C. di Lonigo, foglio 3° di cui a Denuncia di Variazione Catastale al N.C.E.U. in data 15/10/1977 (scheda prot. 298/3 :sottoportico, locale di sgombero, cortile) a favore delle unità immobiliari insistenti sui mapp. nN. 746 sub 1 e 746 sub 2 graffato col mapp. n° 1101 del C.C. di Lonigo, foglio 3° di cui a Denuncia di Variazione Catastale al N.C.E.U. in data 15/10/1977 (scheda prot. 298/1: negozio e retronegozio – scheda prot. 298/2: abitazione).

ATTO di MODIFICA – AUMENTO del CAPITALE SOCIALE e CESSIONE di QUOTA in SOCIETA' in ACCOMANDITA SEMPLICE in data 12/11/2004

Notaio Beniamino Itri in Lonigo, Rep. N° 108.954, Reg. a Vicenza il 02/12/2004, trascritto a Vicenza il 13/12/2004 ai nn. RG 30294, RP 19203

Unità immobiliari censite al NCEU del Comune Censuario di Lonigo, sez A, fg. 3° mapp. n° 743 sub 3, via Trieste n° 4, p. 2°, Cat. A/2, cl. 1, vani 8, RC £ 619,75;

748 sub 2 graffato 1101, via Roma n° 15, P.T-1, Cat. C/2 cl 2 mq. 61, RC £ 126,02;

1108 sub 2 via Trieste n° 4, PT, Cat. A/4 cl. 4, vani 2,5, RC £ 111,04;

1108 sub 5 via Trieste n° 8, PT-1-2, Cat. A/4 cl. 4, vani 3,5, RC £ 155,45;

743 sub 5 via Trieste, PT-1 Cat. D/3, RC £ 6455,71;

743 sub 6 via Trieste, PT-1, Cat. A/2, cl. 2, vani 10,5, RC £ 976,10;

743 sub 7, via Trieste, PT-1-2-, cat. A/2 cl. 2 vani 11, RC £ 1022,58

I Sigg. _____ nata a Montagnana (PD) il _____ e _____, n. a Poggio Bustone (RI) il _____ conferiscono i loro beni nella Soc. _____

_____ con sede in Lonigo.

ATTO di CESSIONE di QUOTE e MODIFICA PATTI SOCIALI di SOCIETA' in ACCOMANDITA SEMPLICE in data 30/05-04/06/2008

Notaio Emanuela Carrucciu in Padova, rep. N° 871 Racc. n° 549, reg. a Padova il 02/07/2008 al n° 13556 serie 1T e trascritto a Vicenza in data 09/07/2008 ai nn. 14541 e 9286.

(Patrimonio societario) Unità immobiliari censite al NCEU del Comune Censuario di Lonigo, fg. 3° mapp.li n° 743 sub 5, via Trieste, p. T -1°, Cat. D/3, RC £ 6455,71;

743 sub 6 via Trieste, PT-1, Cat. A/2, cl. 2, vani 10,5, RC £ 976,10;

743 sub 7, via Trieste, PT-1-2-, cat. A/2 cl. 2 vani 11, RC £ 1022,58 e

NCEU del Comune Censuario di Lonigo, sez. A, fg. 3° mapp.li 743 sub 3, via Trieste n° 4, p. 2°, Cat. A/2, cl. 1, vani 8, RC £ 619,75;

748 sub 2 graffato 1101, via Roma n° 15, P.T-1, Cat. C/2 cl 2 mq. 61, RC £ 126,02;

1108 sub 2 via Trieste n° 4, PT, Cat. A/4 cl. 4, vani 2,5, RC £ 111,04;

1108 sub 5 via Trieste n° 8, PT-1-2, Cat. A/4 cl. 4, vani 3,5, RC £ 155,45;

Il Sig. (5% quota societaria + 85% usufrutto q.s. a e 10%
usufrutto a) e la Sig.ra (85% nuda proprietà : o
e 10% nuda proprietà a i) cedono le loro quote societarie ai Sigg.
socio accomandatario) e (socio accomandante).

6. Regolarità edilizia-urbanistica del bene pignorato

Il complesso edilizio è cresciuto su edifici antecedenti il 1967 per i quali è stato presentato un progetto unitario di ristrutturazione ed ampliamento, che ha ottenuto la Licenza Edilizia in data 28/01/1977 con protocollo n° 857 (pratica 24/1977: costruzione cinematografo, C.T., ampliamento residenziale), con una prima concessione di variante in data 25/06/1980, protocollo n° 5570 (variante copertura cinematografo), altra concessione di variante in data 29/07/1982, prot n° 6380.

I lavori hanno avuto inizio in data 23/01/1977, terminando il 02/12/1981 (residenziale) ed il 31/12/1984 (cinematografo).

L'abitabilità residenziale data 03/12/1981, prot. 10905 e riguarda il solo piano primo ed in particolare la porzione sopra il cinema, interessata dai lavori ed identificata nel progetto come ampliamento.

Per quanto riguarda il piano secondo, della porzione residenziale sopra il cinema, oggetto dei lavori di cui alle autorizzazioni indicate, è stato realizzato allora il volume, finiti i prospetti esterni e la copertura, realizzata quasi totalmente la partizione interna, ma mai completata; per questo motivo l'ampliamento del secondo piano non ha ottenuto il rilascio del certificato di abitabilità; formalmente la pratica non è conclusa. Per regolarizzarla si rende necessario chiedere una nuova licenza edilizia, per completamento delle opere.

Per quanto riguarda la Sala Cinematografica: a seguito delle prescrizioni della Commissione Provinciale di Vigilanza (in ordine al pubblico spettacolo) si è ottemperato con Concessione Edilizia in variante (cinema) n° 260/85 in data 24/12/1985, prot. n° 14971, e sopralluogo di verifica della Commissione stessa in data 20/12/1985, cui ha fatto seguito il rilascio del certificato di agibilità in data 04/01/1986, prot n° 14889.

Il portico, addossato alla casa negli anni 90, è stato realizzato senza autorizzazioni; non è sanabile e deve essere demolito.

7. Stato di possesso degli immobili e occupazione

Il Cinematografo e l'edificio residenziale, a seguito dell'atto di cessione di quote e modifica patti sociali di società in accomandita semplice, risultano proprietà per 1/1 di (di) e).

Alla data del sopralluogo (09/12/2016) il Cinematografo risultava utilizzato da , con sede legale in , a Lonigo, P.IVA , società di servizi di gestione di sale cinematografiche, di e

Non risultano contratti d'affitto registrati, né di comodato d'uso o "accordi privati".

L'abitazione risultava occupata dalla famiglia proprietaria di , composta da: Sig. , Sig.ra (coniugi e proprietari di), due figli minori e Sig.ra (madre del).

Anche in questo caso non risultano registrati contratti d'affitto, né di comodato d'uso o "accordi privati".

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli – No

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -No

Convenzioni matrimoniali e provvedim. di assegnazione della casa coniugale al coniuge – No

Altri pesi o limitazioni d'uso – No

Oneri condominiali – No

Montagnana (PD) il _____), CF _____ ognuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà sui beni immobili censiti al Catasto Fabbricati in Comune di Lonigo (VI), foglio 3°, mapp. nn: Variazione7095/B anno 1985 ente comune in via Trieste n° 8; 743 sub 2, Cat. A appartamento di vani 8 in via Trieste, n° 8, P.1°; 743 sub 3, Cat. A appartamento, vani 8, via Trieste n° 8, P 2°.

In merito a tale trascrizione la _____ riferisce che il debito nei confronti di S. Paolo IMI S.P.A. è stato estinto.

- Trascrizione del 08/07/2014 a Vicenza ai nn. RG 10785, RP 8189, Ufficiali Giudiziari Rep. 5898/2014 del 02/07/2014, a favore di Unicredit S.P.A., a carico di _____ di _____, per intero sui beni immobili censiti al Catasto Fabbricati in Comune di Lonigo (VI), foglio 3°, mapp. nn: 743 sub 5, cat D/3 Teatri, cinematografi, sale concerti, via Trieste, P. T, 1°; 743 sub 6, cat. A/2 abitazione tipo civile, vani 10,5 via Trieste, p. T, 1°; 743 sub 7, cat. A/2 abitazione tipo civile, vani 11 via Trieste, p. T, 1°; 743 sub 3 cat. A/2 abitazione tipo civile, vani 8 via Trieste n° 4, p. 2°; sez. A,748 sub 2 graffato 1101, cat C/2 magazzini, via Roma n° 15, P.T, 1°; sez A 1108 sub 2, cat. A/4 abitazione popolare, 2,5 vani, via Trieste n° 4, P. T; sez A 1108 sub 5, cat A/4 abitazione popolare via Trieste n° 8, piani T, 1°.

9. Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Non ricadono in suolo demaniale

10. Verifica esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Per quanto riguarda l'abitazione c'è l'onere della regolarizzazione del piano 2° che può essere acquisita tramite D.I.A. per completamento lavori di cui alla L.E. 28/01/1977 con protocollo n° 857 (pratica 24/1977).

Per entrambe le unità deve essere regolarizzata la situazione catastale, con scarico dei mappali ancora presenti (viene richiesta dall'Ufficio del Territorio la segnalazione degli scarichi da operare con la redazione di elaborato planimetrico).

11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non sono state fornite indicazioni di spesa.

Non sono stati segnalati procedimenti in corso.

12. Valutazione dei beni:

Sala cinematografica

La valutazione riguarda la stima in base al valore di mercato dell'immobile localizzato a Lonigo (VI) in Via Trieste n. 10, destinato a Sala Cinematografica. L'immobile è attualmente utilizzato come cinema e fa parte del gruppo denominato "Cinecentrum", che riunisce il complesso Eliseo e il Cineciak, entrambi siti in centro a Lonigo.

Il settore cinematografico sta vivendo un periodo di crisi da diversi anni: già nel 2013 una indagine di "Immobiliare.it" metteva in evidenza la crescente difficoltà del settore e la conseguente chiusura e cessione delle sale cinema. Molte sono state trasformate, con cambio di destinazione d'uso: il cinema Maestoso di Milano, il Giacomini a Latina oppure il complesso di Maya a Pozzo di Gotto sono gli esempi più rilevanti.

Analisi di mercato

La specificità del bene non consente di reperire informazioni valide per effettuare un confronto impiegando le fonti indirette. Né i borsini immobiliari né l'Osservatorio immobiliare contemplano questa tipologia edilizia. Di conseguenza non possono essere impiegati per una stima.

Per quanto riguarda le fonti dirette, le sale cinematografiche in vendita sono poche e per di più sparse in tutto il territorio nazionale, non paragonabili per dimensione o per stato di conservazione, si riportano alcuni esempi, per altro provenienti da aste giudiziarie:

- Ex-Cinema Jolly, storica sala cinematografica di 450mq sita in vicolo Troni a Bologna, realizzato nel 1950, era stata messa all'asta nel 2015 con un prezzo d'offerta di 150'000 € (330 €/mq), mentre in data 21 marzo 2017 l'offerta è stata abbassata a 85'000 (189 €/mq). Sull'immobile grava il vincolo della Soprintendenza, risulta chiuso ed inutilizzato da oltre vent'anni ed inoltre lo stato di conservazione generale è «pessimo».
- Multisala Excelsion, Via Ridolfi, Empoli. Quarta asta giudiziaria andata deserta in data 16 gennaio 2017. Per i suoi 2005 mq di superficie utile erano stati richiesti 1'7 milioni di euro (848 €/mq). Rinnovato nel 2000 con l'aggiunta di una terza sala, ha ampliato i posti a sedere a 719. Sull'immobile, la giunta comunale ha escluso qualunque possibilità di cambio d'uso.
- Cinema-teatro via Motomeccanica a Pomezia, dotato di 6 maxischermi per un totale di 1918 posti a sedere. Sviluppato su piano terra e piano interrato, al 30/03/17 è stato offerto a 4,5 milioni di euro (2350 €/posto). L'asta è andata deserta e sarà rimesso il vendita in data 14/12/17.

La valutazione del valore di mercato del cespite oggetto di stima sarà quindi effettuata sulla base dell'analisi dei dati disponibili al momento attuale, senza valutare possibili scenari alternativi che prevedano trasformazioni della destinazione d'uso, in quanto numerosi sono i vincoli che gravano su questa possibilità.

Come già accennato non sono possibili confronti diretti con beni simili, di conseguenza si opererà sulla base di una valutazione duplice, per costo di costruzione e per capitalizzazione dei redditi.

Valutazione per costo di costruzione

Un complesso cinematografico, spogliato delle rifiniture caratteristiche di un teatro/cinema quali le poltrone, il palco e gli arredi, è affine ad un opificio industriale, con la differenza della cura nell'insonorizzazione e la migliore funzionalità dell'ambiente.

Secondo i prezziari regionali, il costo di costruzione a vuoto per pieno può complessivamente aggirarsi attorno ai 900 €/mq, incrementato fittiziamente a 1'000,00 €/mq per il pregio di insonorizzazione e finitura. Il fabbricato è stato costruito a partire dal 1977 ed è stato ultimato nel 1985, quindi sconta una vetustà nelle finiture ed impiantistica di una trentina d'anni; perciò si applicherà un coefficiente di deprezzamento pari al 30%: $1000,00 \times 0,70 = 700,00 \text{ € / mq}$. La superficie commerciale è pari a 661,29 mq.: $661,29 \times 700,00 = 462'903,00 \text{ €}$

Valutazione per capitalizzazione dei redditi

Il cinema è attualmente utilizzato e frequentato, con proiezioni settimanali che generano flussi di cassa positivi utili alla valutazione del bene secondo il concetto "vale quanto rende".

La capitalizzazione dei redditi prevede la determinazione

- del reddito netto ritraibile annualmente dall'immobile e
- del saggio di capitalizzazione, inteso come tasso di interesse in grado di convertire il gettito economico fornito dal bene nella sua posizione di mercato.

Secondo le indagini effettuate, gli incassi annui lordi si aggirano sui 150'000,00 €, mentre le spese ammontano a circa 130'000,00, con un utile netto di circa 20'000,00 €. Per quanto riguarda la stima del saggio di capitalizzazione, si nota che il valore è legato al rischio dell'investimento e tendenzialmente può ritenersi compreso tra un 4% e 5%; alla media del 4,50%, il valore del bene ammonterebbe a: $20'000,00 / 0,045 = 444'444,44$ €.

Il valore è coerente con quanto indicato tramite la stima del costo di costruzione deprezzato, quindi si può ritenere congruo il valore intermedio di **450'000,00 €**.

Abitazione

La valutazione riguarda la stima del valore di mercato dell'immobile localizzato a Lonigo (VI) in Via Trieste n. 8, destinata ad unità residenziale. Il cespite è parzialmente abitato, ma non è possibile eseguire una stima per capitalizzazione dei redditi. Si esclude anche l'analisi con approccio di costo. Si sceglie di effettuare la valutazione con metodo di Market Approach in quanto il bene immobile è situato in una zona caratterizzata da mercato immobiliare attivo.

Il procedimento di stima si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con beni analoghi, i cui prezzi siano noti con riferimento a valori desunti dalle fonti dirette ed indirette.

In base agli IVS, possono essere considerati, oltre ai prezzi di compravendita, anche listini e prezzi di offerta. La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e dalle loro caratteristiche tecniche ed economiche. In ragione dello scopo della stima, il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento a prezzi e stime fornite dalle fonti indirette e, se disponibili, dalle fonti dirette.

Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

La stima del valore del bene si articola nelle seguenti fasi:

- l'analisi del mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- il confronto tra il bene oggetto di stima e la formulazione del valore di mercato unitario;
- la conseguente formulazione del più probabile valore di mercato.

Analisi di mercato

L'analisi di mercato è finalizzata al reperimento di dati economici e valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione.

Il cespite afferisce al segmento residenziale e pertanto l'analisi di mercato fa riferimento alle:

- Fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori rappresentativi del mercato immobiliare;
- Fonti dirette, rappresentate da operatori qualificati del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali.

Le analisi di mercato vengono esperite con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima.

Le fonti indirette che analizzano il segmento residenziale a Lonigo sono:

- l'Osservatorio mercato immobiliare OMI, curato dall'Agenzia delle Entrate, in cui vengono riportati valori relativi al mercato immobiliare su tutto il territorio nazionale. I valori di compravendita e di locazione riportati si riferiscono ai principali segmenti di mercato considerando l'articolazione territoriale e le microzone catastali.
- Il Borsino Immobiliare, curato dalla Camera di Commercio di Vicenza, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio.

Osservatorio del Mercato Immobiliare

Il cespite è ubicato in prossimità di piazza Garibaldi, in zona centrale.

I valori riscontrati sono riportati di seguito.

Zona B1, Nucleo centrale tra municipio e parco ippodromo.

B1	Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
			Min	Max	MED
	Abitazione Civile	Ottimo	1'250,00	1'650,00	1'450,00

Borsa Immobiliare

Curato dalla Camera di Commercio di Vicenza, tratta valori di mercato più specifici e differenziati per ogni quartiere della città.

Nella tabella seguente si riportano i valori per Lonigo, zona centrale.

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Nuovo	1'200,00	1'525,00	1'362,00
Abitazione Civile	Da Ristrutturare	400,00	550,00	475,00
Box Auto	Normale	10'000,00	14'500,00	12'250,00

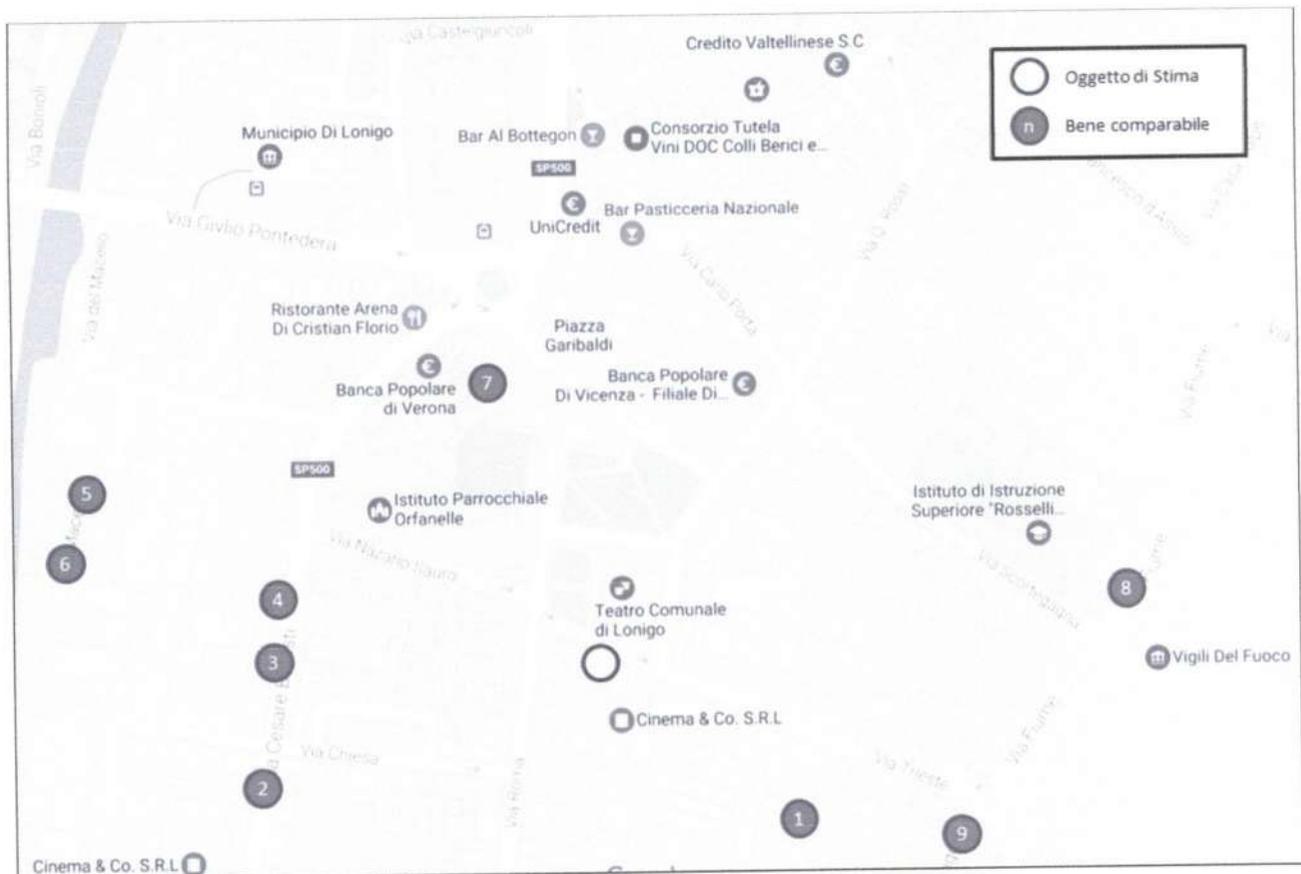
Borsino Immobiliare (borsinoimmobiliare.it)

Fornisce valori di compravendita di immobili localizzati in aree di maggiore e minore pregio.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Ottimo	1'100,00	1'570,00	1'335,00
Abitazione civile	Normale	680,00	1'020,00	850,00

L'analisi delle **fonti dirette** si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione Residenziale localizzati in prossimità del cespite. L'indagine ha consentito il reperimento di prezzi d'offerta relativi a beni comparabili e le tabelle successive riportano le principali caratteristiche dei beni oggetto di comparazione relativamente a:

- Localizzazione dei *comparables*;
- Tipologia edilizia;
- Caratteristiche manutentive;
- Caratteristiche economiche.



Localizzazione dei Comparables rispetto al bene oggetto di stima

I prezzi reperiti tramite indagine nell'area si riferiscono ad appartamenti, con stati manutentivi dall'abitabile al nuovo. I dati si sono reperiti tramite interrogazione dei siti di compravendita Immobiliare.it e Casa.it.

I codici di riferimento sono riportati nella tabella completa in allegato alla presente relazione.

ID	Localizzazione	Tipologia Edilizia	Stato Manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo d'Offerta (Euro)	Prezzo Unitario (Euro/mq)
1	Via Cappelletto	Appartamento	Abitabile	190,00	185.000,00	973,68
2	Via Cesare Battisti	Appartamento	Buono	160,00	180.000,00	1.125,00
3	Via Cesare Battisti	Appartamento	Buono	97,00	145.000,00	1.494,85
4	Via Cesare Battisti	Appartamento	Abitabile	100,00	135.000,00	1.350,00
5	Via Macello	Appartamento	Abitabile	100,00	95.000,00	950,00
6	Via Macello	Appartamento	Ottimo	100,00	160.000,00	1.600,00
7	Via Porta	Appartamento	Buono	110,00	180.000,00	1.636,36
8	Via Fiume	Villetta	Ottimo	209,00	390.000,00	1.866,03
9	Via 24 Maggio	Villetta	Abitabile	140,00	185.000,00	1.321,43

Fonti Dirette: Caratteristiche localizzative, tipologiche, conservative ed economiche

Determinazione del valore di mercato unitario

Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si sono analizzate in modo congiunto le fonti dirette e indirette.

Per quanto riguarda le fonti dirette, i prezzi d'offerta sono stati oggetto di ponderazione in ragione del differenziale di prezzo tra gli immobili nuovi e quelli in buono e mediocre stato

conservativo, stimato con riferimento alla letteratura specializzata (Fonti: Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore, *Coefficienti di età, qualità e stato*; Borsa Immobiliare e Borsino Immobiliare).

Gli immobili comparabili individuati mediante ricerca di mercato sono limitrofi al bene da valutare e possiedono caratteristiche manutentive comparabili. In termini di superficie utile non si sono trovati immobili di così estesa superficie, ma si ritiene comunque idonea una valutazione per confronto diretto. Lo stesso discorso può essere fatto in merito al pregio storico/estetico che possiede il fabbricato stimato.

Scelta dei coefficienti di ponderazione

Osservando le Fonti Indirette, si può rilevare una coerenza sulla valutazione dei beni immobili:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato MEDIO (Euro/mq)		
		OMI	Borsa Imm.	Borsino Im.
Abitazione Civile	Ottimo	1'450,00	1'360,00	1'335,00

I valori non sono i medesimi, ma mostrano una tendenza di prezzo per abitazioni in ottimo stato molto simile. La variazione di prezzo tra Ottimo e Buono, osservando il borsino immobiliare, è del 70%, mentre la differenza tra Abitabile e Buono (Fonte Borsa Immobiliare) è del 130%.

Il fabbricato residenziale oggetto di stima possiede caratteristiche particolari, in quanto la maggior parte della superficie è in condizioni buone, tendenti all'ottimo, con rifiniture e materiali di pregio. Altre sue porzioni risultano in condizioni manutentive meno curate ed una sua altra parte è ancora al grezzo.

Prendendo in considerazione i comparativi, in termini di localizzazione si trovano tutti in zona limitrofa al cespite, anche se la centralità del bene da stimare è rilevante.

Il n. 5 e il n. 6 sono siti in una strada secondaria, e pertanto il loro valore comparativo sarà incrementato del +15%, tutti gli altri immobili saranno ponderati con un coefficiente di localizzazione +10%.

In termini di finiture, i materiali e la qualità del bene da stimare non possono prescindere dalla sua caratteristica compositiva storica e dal suo pregio documentale, di conseguenza tutti i comparativi saranno incrementati del 15% , ad eccezione delle villette bifamiliari che, in ragione del già considerato pregio intrinseco rispetto ad un appartamento, saranno incrementate del +10%.

Per quanto riguarda lo stato manutentivo, saranno impiegati i coefficienti ricavati dalle fonti indirette.

ID	Prezzo Unitario (Euro/mq)	Coefficienti di Ponderazione				Prezzo Ponderato (Euro/mq)
		Localizzazione	Pregio	Stato Manutentivo	Ki	
1	973,68	1,10	1,15	1,30	1,64	1.601,22
2	1.125,00	1,10	1,15	1,00	1,27	1.423,13
3	1.494,85	1,10	1,15	0,70	0,89	1.323,69
4	1.350,00	1,10	1,15	1,00	1,27	1.707,75
5	950,00	1,15	1,15	1,30	1,72	1.633,29
6	1.600,00	1,15	1,15	0,70	0,93	1.481,20
7	1.636,36	1,10	1,15	0,70	0,89	1.449,00
8	1.866,03	1,10	1,10	0,70	0,85	1.580,53
9	1.321,43	1,10	1,10	1,00	1,21	1.598,93
Media dei Valori						1.533,19

Il valore parametrico unitario medio risulta pari a 1'533,19 €/mq, molto vicino al valore massimo suggerito dalle fonti indirette per le abitazioni civili in condizioni ottime. Considerate le condizioni dell'abitazione, il pregio storico intrinseco e la posizione centralissima, si ritiene congruo il valore così calcolato e lo si adotta per la valutazione del cespite da stimare.

La porzione al grezzo sarà stimata ponderando al 50% il valore del bene in buone condizioni, quindi 766,60 €/mq, mentre gli accessori saranno valutati scontando il valore unitario adottato per la valutazione del 30% = 1'073,23 €/mq.

Il Valore di Mercato dell'Immobile abitativo così stimato risulta il seguente:

Abitazione su due piani	548 mq x 1533,19 €/mq =	840'188,12 €
Vani accessori	46 mq x 1073,23 €/mq =	49'368,58 €
Porzione al grezzo	332 mq x 766,60 €/mq =	254'511,20 €
Per un Valore TOTALE =		1'144'067,90 €

Il valore complessivo degli immobili (sala cinematografica e abitazione) è pari a:
(450.000,00 + 1.144.067,90 =) € **1'594'067,90**

Giudizio sulla vendibilità

Il beni risultano sufficientemente appetibili, il giudizio sulla vendibilità è: sufficiente.

Sulla scorta del valore di mercato sopra espresso, si propone al Giudice un prezzo a base d'asta inferiore al valore stimato al fine di rendere compatibile e competitivo l'acquisto in sede di esecuzione immobiliare rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Le circostanze che inducono alla riduzione sono soprattutto:

- La particolarità del cinematografo (monosala) e lo scarso interesse che contraddistingue questo genere di attività con un il bacino d'utenza limitato;
- La corte in condominio, soggetta a passaggio di estranei (uscita sicurezza del cinematografo), che limita la fruibilità dello spazio.
- La mancanza di autorimesse.
- La necessità di demolire il portico abusivo e sistemare la situazione catastale.
- La considerazione che un eventuale cambio di destinazione d'uso, pur ammissibile, o la creazione di più unità edilizie autonome comporterebbero la necessità di affrontare spese considerevoli, a partire dalla corresponsione degli oneri urbanistici, della monetizzazione dei parcheggi.
- la mancanza di immediata disponibilità del secondo piano residenziale e la necessità di regolarizzazione.

Di conseguenza, si propone un prezzo a base d'Asta ridotto del 15%:

450.000,00 + 1.144.067,90 = 1.594.067,90 € x 0,85 = € 1.354.957,70 €, arrotondato per difetto ad € **1'350'000,00**.

13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Esiste un'unica Ditta proprietaria; è pignorato l'intero.

14. Informazioni stato civile, regime patrimoniale e residenza

Trattasi di Azienda: *

Sede:

alla data del pignoramento Lonigo,

alla data attuale Lonigo,

Il perito Architetto Claudia Scrimin

Bassano, 04 settembre 2017.