



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

379/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA ADRIA COLLI EUGANEI - CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa M. A. Rosato

CUSTODE:
IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 1 - Beni ad AGUGLIARO
LOTTO 2 - Beni a NOVENTA VICENTINA

del 05/05/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it

tecnico incaricato: arch. Andrea Basso





TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

379/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA ADRIA COLLI EUGANEI - CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa M. A. Rosato

CUSTODE:
IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 1 - Beni ad AGUGLIARO

del 05/05/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 379/2020

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICO ED INDICE

Giudice dott.ssa M.A. Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 10/06/2022

Esperto arch. Andrea Basso

Diritto pignorato (cfr pag. 3 e 11): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 3 e 11): Palestra – D/6 - al piano primo

Ubicazione (cfr pag. 3 e 11): Agugliaro – VI – Via Ponticelli, 54

Dati Catastali attuali (cfr pag. 3 e 11):

Foglio 12 CF particella 241 sub 60 - D/6 R 1788,00 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 3): 290,00 mq

Stato (cfr pag. 13): normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 6):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 18): 117.500,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 15-16)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 17): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 3 e 18): 97.000,00 €

Vendibilità/appetibilità: bassa

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 3): in affitto

Titolo di occupazione (cfr pag. 3): contratto di affitto.

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 379/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Palestra - D6 a AGUGLIARO Via Ponticelli 54, della superficie commerciale di **290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, oggetto della presente, con destinazione d'uso Palestra, si trova all'interno di un complesso edilizio a più unità con destinazione d'uso mista (Artigianale, industriale, magazzini). L'edificio, edificato a partire dal 2001 è ubicato in zona periferica del Comune di Agugliaro all'interno di un area industriale/artigianale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 241 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 1.788,00 Euro, indirizzo catastale: Via Ponticelli, 54, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/08/2011 Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Sede ASIAGO (VI) Repertorio n. 67206 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11048.1/2011 Reparto PI di VICENZA in atti dal 15/08/2011
Coerenze: Muro perimetrale, sub 59, sub 2 e sub 52
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	290,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.000,00
Data della valutazione:	05/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 20/11/2017, con scadenza il 30/11/2023, registrato il 21/11/2017 a Vicenza ai nn. 5294 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 400 + iva mensili.

Al momento del sopralluogo l'affittuario ha dichiarato di voler lasciare libero l'immobile concordando con il proprietario l'uscita entro la fine del mese di giugno del 2022.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/09/2013 a firma di notaio Benazzato ai nn. 28991 di repertorio, registrata il 20/10/2016 a Vicenza ai nn. 19233/3412, iscritta il 18/09/2013 a Vicenza ai nn. 16015/2329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 560000.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/01/2017 a firma di Giudice di Pace di Vicenza ai nn. 481 di Rep. di repertorio, iscritta il 31/10/2017 a Vicenza ai nn. 21559/3595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 5000.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 immobile di Agugliaro

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/06/2019 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 2749/12419 di repertorio, iscritta il 14/06/2019 a Vicenza ai nn. 13471/2097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma.

Importo ipoteca: 133.578,92.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/09/2020 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 3318/2020 Rep. di repertorio, trascritta il 21/10/2020 a Vicenza ai nn. 19451/13310, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della presente procedura

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:	€ 120,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 460,00
Ulteriori avvertenze:	

Il condominio è dotato di amministratore per la gestione delle spese comuni. In allegato l'estratto della situazione alla data di stesura della presente perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO

Beni a Noventa Vicentina

In capo all'esecutato per la piena proprietà oltre il ventennio:

In forza di atto di compravendita

Atto in data 12/01/2000 Numero di repertorio 120260, Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina (VI),

Beni oggetto della procedura

trascritto a Vicenza il 20/01/2000 nn. 1283/899

Beni ad Agugliaro in riferimento al bene Pignorato identificato:

Catasto Fabbricati, Foglio 12 con la particella 241 subalterno 51, D 1 - opifici,

Via Ponticelli snc, Piano 1,

facente parte di un complesso edilizio eretto su parte dell'area censita al C.T. del Comune di Agugliaro,

Foglio 12, con la particella 241, ente urbano di Ha. 1.28.66,

derivante dalla fusione delle originarie particelle 3, 65, 137, 156, 157, 158, 159, 236, Foglio 12 del C.T.:

- quanto all'originaria particella 236, Foglio 12 del C.T.:

- al ventennio **COMUNE DI AGUGLIARO**, codice fiscale: 0054330245,

in forza di atto di compravendita:

Atto in data 7/04/1989 repertorio n. 81.57, Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina,

Trascritto a Vicenza il 5/05/1989 ai nn. 5510/4082

- quanto alle originarie particelle 3, 65, 137, 156 e 157 (già 137), 158 e 159 (già 65), Foglio 12 del C.T.

- al ventennio " ***** DATO OSCURATO ***** " con sede in Albettono,

in forza di atto di compravendita, autenticato nelle firme in data 14/05/1986 dal Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina, repertorio n. 65.499,

trascritto a Vicenza il 15/05/1986 ai nn. 5610/4343.

- per tutte:

- ***** DATO OSCURATO ***** " con sede in Caldogno,

- in forza di atto di compravendita in data 19 ottobre 2000 ai rogiti del Notaio Giuseppe Mele di Monselice, repertorio n. 95740, debitamente registrato e trascritto a Vicenza in data 6 novembre 2000 ai nn. 23821/16794, quanto alle originarie particelle 3, 65, 137, 156 e 157 (già 137), 158 e 159 (già 65), Foglio 12 del C.T.~

- atto di compravendita in data 30/7/2001 ai rogiti del Notaio Giorgio di Sante di Monselice, repertorio n. 76032, trascritto a Vicenza il 27/08/2001 ai nn. 19302/13538, quanto all'originaria particella 236, Foglio 12 del C.T.

- ***** DATO OSCURATO ***** "

in forza di atto di compravendita in data 30/12/2002 ai rogiti del Notaio Pietro Signorile di Noventa Vicentina, repertorio n. 663, trascritto a Vicenza il 16/01/2003 ai nn. 1667/1242,

quanto alla particella 241 sub 51, Foglio 12 del C.F.

- *** DATO OSCURATO *** ", con sede in Vicenza,

in forza di atto di compravendita in data 5/04/2003 Notaio Pietro Signorile di Noventa Vicentina, trascritto a Vicenza il 29/04/2003 ai nn. 10874/7433.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 05/2001 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione fabbricato ad uso produttivo e deposito, presentata il 09/03/2001 con il n. 903 Prot di protocollo, rilasciata il 28/09/2001 con il n. 05/2001 di protocollo, agibilità del 09/12/2002 con il n. 4500 Prot di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera aggiornata con le modifiche di cui alla D.C.C. n.23 del 07.08.98 (adozione) e D.C.C. n.15 del 28.04.99 (approvazione) per la zona D1/3 e con D.C.C., n.24 del 07.08.98, di cui alla variante n.5, approvata con modifiche d'ufficio con D.G.R.V. n.2607 , l'immobile ricade in zona D1 - industria Artigianato di produzione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La disposizione interna delle partizioni non corrisponde a quanto autorizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione è subordinata al buon esito di una eventuale pratica edilizia che preveda la sistemazione delle difformità interne rilevate (bassa criticità).

Tempi tecnici legati all'iter amministrativo

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia (esclusa eventuale sanzione ed oneri aggiuntivi): €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici legati ad una pratica di regolarizzazione e/o ripristino della situazione rilevata



Prat. 3324
Pratica Edilizia n° 05/2001

VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA N° 05/2001

Il responsabile dell'ufficio tecnico

Vista l'istanza in data 13.09.2002 a successive integrazioni, acquisita al protocollo del Comune al n° 3324, con la quale la ditta [redacted] - **Ing. Rappresentante** [redacted] (C.F. 00881600241), con sede in Cologno via Dirivigo n. 127, ha chiesto il rilascio di Concessione Edilizia per **variante in c.d. nuova costruzione fabbricato uso produttivo - n. 50 u.l. da adibire a deposito non presidiato**, da eseguirsi in p.p. D1/1, con destinazione d'uso artigianale come da progetto redatto dall'arch. Elena Bruscia con studio in Novanta V.na.

Visti:
- gli atti istruttori predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- il parere della Commissione Edilizia Comunale, impegnata ai sensi della L.R. 65/94, espresso nella seduta del 13.09.2002, verbale n° 3/02-5, e sue precisazioni, visto il N.Ota busti ambientali prot. 333462 del 01.10.2002, emesso per decadenza di termini;
Visto il vigente strumento urbanistico generale: visto il vigente p.d.t. Banca Giuglià, e successivo p.p. D1/1 approvato con delibera C.C. n. 14 del 11.04.2001;
Visto il passato assessorio favorevole alle varianti da apportare alla c.a. n. 5/01 del 24.09.2001, prot. 52763 del 18.11.2002 e sue precisazioni;
Vista l'autorizzazione prot. 132 del 29.01.2001 Consorzio di Bonifica Euganeo, e sue precisazioni; Visto la licenza Consorzio di Bonifica Riviera Barica sp. 306 del 25.01.2002 e sue precisazioni;
Atteso che gli interventi in variante rispetto alla c.a. originaria, non comportano onerosità di contributo di concessione;
Vista i titoli di proprietà dell'istata area oggetto di intervento;
Visto la silvitur dichiarativa prodotta in data 24.10.2002 a firma del richiedente e p. l. Berton Paolo, di Novanta V.na, e sue considerazioni;
Visti i regolamenti edilizi comunali;
Vista la perizia geologica del sito redatta dal geologo U/Pivetta in data 14.09.2001, nonché la relazione idrogeologica per la modalità di trattamento autorizzato delle acque nere reflue;

Visto la legge urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modifiche e integrazioni; la legge 28 gennaio 1977, n° 29 e successive modifiche e integrazioni; la legge 28 febbraio 1985, n°

47 e successive modifiche e integrazioni; la Legge Regionale 27 giugno 1985, n° 61 e successive modifiche e integrazioni.
Fatti salvi a impegnandosi i debiti di terra;

RILASCIA alla ditta [redacted] di Cologno

concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di variante c.a. 05/2001 del 28.09.2001 di cui all'oggetto, con destinazione d'uso artigianale (n.50 u.l. da destinarsi a deposito non presidiato), in via Pissicelli p.p. D1/1, su terreno di cui catastalmente al f.g. 127 (ex mappa: 3-45-137-136-137-138-139-236) ex mappa 241, come da progetto redatto dall'arch. Bruscia che si compone di n° 16 abitazioni e cha, rivisti assieme al N.Ota Busti Ambientali, Sanitario, Consorzio Bonifica Euganeo e Riviera Barica e dich. p.l. Berton, si allegano alla presente concessione per costituire parte integrante.

PRESCRIZIONI:

- 1) quelle riportate nel N.osta Consorzio Bonifica Euganeo prot. 572 del 29.01.2001 (gia allegato alla c.a. originaria);
- 2) quelle riportate nel N.osta Consorzio Riviera Barica licenza sp. n. 306 21.02;
- 3) quelle riportate nel parere sanitario originario prot. 43622 del 20.08.2001, e successivo prot. 52763 del 18.11.2002;
- 4) rispetto normativa in materia anticondono, via di fuga e sicurezza sul lavoro, ai sensi D.M.2 10.3.98;
- 5) l'imp. di confine event. sia senza a distanza idonea piantumazione di essenza arborea locale (da concordare con Consorzio Bonifica Eao);
- 6) la zona di sostegno sia dotata di adeguato sistema di protezione (non metallica), di altezza non inferiore a ml. 1.80 dal piano campagna;
- 7) le previsioni di cui alla tavola n. 55 (particolare parete pubblica) sono da considerarsi inderogabili e vincolanti per l'intero complesso edilizio: nessuna modifica parvente potrà essere apportata nei prospetti sia interni che esterni dell'edificio: se non previa specifica autorizzazione edilizia ed urbanistica;
- 8) l'accesso carrai su via Pissicelli (strada sba Lioni) è subordinato alla stipula della convenzione come prevista da delibera C.C. n. 14/2001.

Il presente provvedimento concessivo viene rilasciato in assenza di certificato prevenzione incendi sulla base del progetto presentato e dei presupposti di cui alla dich. 27.03.2001 e successivo 24.10.2002 prodotta dal richiedente e dal p.l. Berton Paolo, Renta comunque l'obbligo di adeguamento in caso di modifica sull'indirizzo/utilizzo degli immobili o porzione degli stessi, nonché in funzione della specifica attività da insediare e/o materiale da depositare o comunque a negative variazioni dei presupposti di cui alla dichiarazione prodotta a firma del p.l. Berton Paolo. Sul rispetto di tali presupposti sarà fatta puntuale verifica in sede di rilascio del certificato di agibilità.

I lavori dovranno essere ultimati entro tre mesi dalla data del loti inizio (05.11.2004). Entro lo stesso termine di ultimazione dovrà essere presentata la richiesta del certificato di agibilità.

CE Variante

CE Variante



Agibilità



Pianta autorizzata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La disposizione delle partizioni interne non corrisponde a quanto rilevato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale per adeguamento planimetrie L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale (esclusi oneri): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Pratica catastale


Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2022

Data della richiesta: 04/02/2022 Ora: 14:22:41 Stato: Segue
 Numero: 1291636 Pag. 1
 Comune di VIGEVANO (Città) - 36019
 Provincia di VENEZIA
 Foglio: 12 Particella: 241 Sub. 48

ESTRATTO

Unità immobiliare dal 21/09/2020

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Indirizzo	Superficie	Indirizzo	Superficie	Indirizzo	Superficie	Indirizzo	Superficie
VIGEVANO (VI) - VIA S. GIUSEPPE, 11 - 36019	241,48	VIGEVANO (VI) - VIA S. GIUSEPPE, 11 - 36019	241,48	VIGEVANO (VI) - VIA S. GIUSEPPE, 11 - 36019	241,48	VIGEVANO (VI) - VIA S. GIUSEPPE, 11 - 36019	241,48

Note: 1) L'immobile è iscritto al catasto con destinazione d'uso di abitazione. 2) L'immobile è iscritto al catasto con destinazione d'uso di abitazione.

Visura catastale


Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2022

Data della richiesta: 04/02/2022 Ora: 14:22:42 Stato: Segue
 Numero: 1291636 Pag. 2

Unità immobiliare dal 04/02/2022

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Indirizzo	Superficie	Indirizzo	Superficie	Indirizzo	Superficie	Indirizzo	Superficie
VIGEVANO (VI) - VIA S. GIUSEPPE, 11 - 36019	241,48	VIGEVANO (VI) - VIA S. GIUSEPPE, 11 - 36019	241,48	VIGEVANO (VI) - VIA S. GIUSEPPE, 11 - 36019	241,48	VIGEVANO (VI) - VIA S. GIUSEPPE, 11 - 36019	241,48

Note: 1) L'immobile è iscritto al catasto con destinazione d'uso di abitazione. 2) L'immobile è iscritto al catasto con destinazione d'uso di abitazione.

Visura catastale

Numero: 1291636
 Foglio: 12
 Particella: 241
 Sub. 48



Planimetria Catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

REPUBBLICA ITALIANA
CONTRAMMISTA-BISCATO
 Il giorno 5 (cinque) agosto 2015 (cinquemiladuecento e quindici) a Vienna, via Carlo Cattaneo n. 34
 davanti a me Dottor **GIUSEPPE MORANO**, Notaio e Succursale del Tribunale di Trieste di Vienna e Succursale del Tribunale di Trieste di Salago, sono intervenuti i signori:
XXXXXXXXXXXX, nato a Vienna (VI) il 19 agosto 1974, domiciliato per la carica presso la sede sociale;
 procuratore speciale della società
 "XXXXXXXXXXXX" Gruppo Salsoglio Immobiliare, con sede in Vienna (VI), via Stg. Frumario n. 4, con capitale sociale interamente versato di Euro 4.876.000,00, iscrittione al Registro Imprese di Vienna e cod. Fin. n. XXXXXXXX, s. r.l.s.a. 20229, iscritta al n. 436 dell'elenco Generale T.U.L. e al n. 2270/94 nell'elenco speciale della Banca d'Italia ex art. 107 TUB, appartenente al Gruppo bancario "Mediobanca", soggetta a direzione e coordinamento della società Mediobanca S.p.A., con sede a Milano, sottoscritta con procura speciale in data 30 marzo 2015 n. 87.803/15.549 repertorio sociale Miaglia Claudio di Vienna (VI) registrata in data 2 aprile 2015 al n. 2384 Serie III che in copia conforme all'originale si trova allegata sotto la lettera "A" all'atto in data 27 aprile 2015 n. 43.827/12.198 mio repertorio (registrato a Vienna 2 in data 3 maggio 2015 al n. 3024 s.17 e trascritto a Vienna 15 4 maggio 2015 al n.ri 8448/4322);
 (per le modalità di vendita);
XXXXXXXXXXXX, nato a Novara vicentina (VI) il giorno 20 ottobre 1958, domiciliato per la carica presso la sede sociale;
XXXXXXXXXXXX, nato a Novara vicentina (VI) il giorno 27 aprile 1962, domiciliato per la carica presso la sede della società;
 unico soci, il primo amministratore e il secondo amministratore della società
 "XXXXXXXXXXXX" con sede a Novara Vicentina (VI), Corso Giacomo Matteotti n. 54, con capitale sociale di Euro 4.844,00, con FIRM e n. d'iscrizione nel registro delle Imprese di Vienna (VI) s. r.l.s.a. n. 91-241753;
 società costituita in Italia;
 autorizzati a nome dello statuto sociale;
 (per le modalità di vendita);
 Le parti, della cui identità personale io notaio sono certo, promettono:
 a) che la società di Leasing, nell'esercizio della propria



REGISTRATO
 03/08/2015
 n. 2485 SOC. AT
 vers. 135,00

REGISTRATO
 a VIENNA
 in data 03/08/2015
 n. 43827/12.198
 vers. 30,00

Atto di proprietà

attività sociale, di sovita ed "immissione" dell'utilizzatore con atto di compravendita in data 10 agosto 2003 n. 1950 rep. notaio Pietro Sigonella di Novara Vicentina (registrato a Vienna il 10 agosto 2003 al n. 131977 pubbl. e trascritto a Vienna il 29 agosto 2003 al n.ri 1284/1285) relativa la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Appolinaro (VI) via Fonticelli n. 34 identificata al Catasto Fabbricati al foglio 12 (edifici) con la particella n.341 con il deposito al piano primo al solo fine di fare utilizzare l'immobile direttamente all'utilizzatore;
 che in data 10 giugno 2007 la stessa società Leasing Leasing S.p.A. ha sottoscritto con la società XXXXXXXX il contratto di locazione finanziaria Leasing immobiliare n. 1233726 (registrato a Vienna 2 il 15 dicembre 2008 al n. 3811 serie VI), che prevedeva la facoltà dell'utilizzatore di acquistare l'immobile stesso, versando un corrispettivo prestabilito;
 che è stata adempito al pagamento di tutti i canoni della locazione finanziaria relativi al contratto suddetto e che la società XXXXXXXX è stata dichiarata insolvente e C. ha esercitato il diritto di riscatto, con dichiarazione in data 19 aprile 2011;
 che che dalla data di inizio della locazione finanziaria ad oggi la società XXXXXXXX è stata dichiarata insolvente e C. ha esercitato il proprio ed esclusivo godimento dell'immobile da qui e si è assunta la responsabilità civile e penale derivante dal relativo utilizzo, garantendo pertanto che l'unità immobiliare in oggetto è conforme alle concessioni edilizie già rilasciate;
 tutto ciò premesso, stipolano questo segue.
Articolo 1
 E.13 Le promesse fanno valere di fatto contestuale.
 E.29 La società XXXXXXXX con sede rappresentata, vende alla società XXXXXXXX con sede rappresentata, che, rappresentata dall'unico amministratore e dal condono dell'unico socio amministratore, società "La piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare (un'immobile) al piano primo) sita in Comune di Appolinaro (VI), via Fonticelli n.34 e così indicata nel Catasto Fabbricati: Comune di Appolinaro - Foglio 12 (edifici) - particella n. 341 sub. 31 - via Fonticelli 341 - piano 1 - cat. 31 - s.c. Euro 1.154,50;
 con la consapevolezza, per la quota proporzionale, delle parti comuni dell'edificio e norme dell'art. 1137 cod. civ., e comunque dell'intero complesso condominiale, ed in particolare:
 - della sede, sono tecnici, disingegni catastalmente

Atto di proprietà

medesima quale bene comune non destinata al Comune di Venezia Foglio 12 con la particella n. 241 sub. 1 bene non censibile come ai subalterni del 3 al 15, al 17, del 17 al 19 e ai sub 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Atto di proprietà

Espressamente, dichiarare:

- che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stato costruito in conformità:
- all'autorizzazione dell'11 maggio 2001;
- alla concessione edilizia n. 02/2001 del 29 settembre 2001;
- all'autorizzazione dell'11 ottobre 2002 al soli fini del vincolo di protezione delle bellezze naturali;
- alla D.I.A. n. 4011 del 6 novembre 2002;
- alla concessione edilizia in variante n. 02/2001 del 9 dicembre 2002;
- che è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Appiano il certificato di "agibilità parziale" in data 16 dicembre 2002 n. 4008 prot. relativo tra l'altro, anche all'unità immobiliare oggetto del presente atto;
- che dopo l'utilizzazione con atto stata eseguita opera soggetta a provvedimenti edilizi;
- che non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori per opere abusive.

3.21 Al sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1984, n. 52:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare rappresentata nella planimetria depositata in catasto, allegata al presente atto sotto la lettera "A";
- l'autorizzazione catastale dell'unità immobiliare stessa in oggetto è conforme alle circostanze dei registri immobiliari;
- i dati catastali e la planimetria che identificano l'immobile in oggetto sono analizzati allo stato di fatto, come risulta dalla dichiarazione del tecnico perita Sergio Antonio de Novena Vicentina del 12 aprile 2011 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C", su richiesta della parte venditrice.

La parte acquirente, come sopra rappresentata dichiara e garantisce alle autorità competenti di non aver apportato all'immobile oggetto del presente contratto modifiche che lo rendono differente da quanto risultante dalla qui allegata planimetria, mantenendo integralmente il reddito da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo e facendosi carico di ogni eventuale onere ed obbligo conseguenti.

La parte acquirente stessa, inoltre, a proprio esclusivo rischio e pericolo, e a condizione, nessuno escluso ed accettato, che in futuro il venditore fosse tenuto a pagare con riferimento al periodo in cui è stato proprietario del bene in oggetto.

3.22 Si dichiara e conferma la pattiziata assunta con il contratto di locazione finanziaria di cui alle premesse. La parte acquirente, che ha la detenzione dell'immobile, non obbligo della relativa assicurazione, conferma di non conoscere né conoscere in stato e le condizioni in cui l'immobile attualmente si trova.

Per quanto la parte acquirente dichiara ad ogni e qualsiasi contestazione, dichiara e garantisce nei confronti della parte venditrice, che stesso espressamente autorizzata fatta eccezione per quanto esse specificato da ogni obbligo in ordine a vizi e difetti palesi ed occulti, che l'immobile unico palato e doveva, in futuro palato, risultando la parte acquirente ad ogni conseguenze azioni.

Articolo 4

La parte acquirente dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione relative alla costituzione e trascrizione dell'immobile in oggetto sottoscritte in data 8 giugno 2011 dall'ingegner

Atto di proprietà

di Novena Vicentina iscritta all'ordine degli ingegneri di Venezia al n. 18121.

Articolo 5

L'immobile è trasferito a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le eventuali servitù attive e passive di fatto esistenti.

Articolo 6

La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce che il bene in oggetto è di sua piena e assoluta proprietà, in forza dell'atto di compravendita in data 16 aprile 2001 n. 1550 rep. Lucio Pietro Spagnola di Novena Vicentina, sopra citato nelle premesse.

Articolo 7

7.12 La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce:

- la conformità dell'immobile alle norme urbanistico-edilizie ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- la titolarità, la disponibilità e l'insussistenza dei diritti onerosi di trascrizione, ipoteca e di altri vincoli pregiudicabili ed onerosi degli obblighi e delle limitazioni derivanti dalla concessione edilizia in data 21 ottobre 1971 n. 128 rep. espropriazione comunale in data 29 settembre 1965 n. 122 rep. espropriazione comunale (trascritta rispettivamente il 20 novembre 1971 al n.11 11847/9081 e in data 9 ottobre 1965 al n.11 11847/9081).

7.13 Trattandosi di immobile già oggetto di locazione finanziaria, la parte rappresentata pattiziona l'assunzione della garanzia per vizi palesi ed occulti e favore della acquirente, nel in stato del bene è noto, fatto salvo quanto disposto dal secondo comma dell'art. 1490 del codice civile.

7.14 La parte all'obbligo del venditore di garantire la conformità alle normative vigenti degli impianti tecnologici posti a servizio dell'immobile oggetto della compravendita, considerando che il predetto immobile è stato concesso in locazione finanziaria dalla parte venditrice alla parte acquirente e per tutta la durata di questa e senza soluzione di continuità è rimasto nella totale ed esclusiva disponibilità materiale della medesima parte acquirente, la quale, anche in questo settore di lavoro, ha piena conoscenza dello stato in cui versano i suddetti impianti, la parte venditrice dichiara che non è a conoscenza se i suddetti impianti siano conformi e messi alla normativa vigente.

Che posto, stato anche la causa finanziaria del contratto di locazione finanziaria e la natura di bene intermediario finanziario della parte venditrice, la parte acquirente prende atto ed accetta espressamente che la parte venditrice non fornisce alcuna garanzia in merito alla conformità degli impianti tecnologici posti a servizio dell'immobile oggetto

Atto di proprietà

di Novena Vicentina iscritta all'ordine degli ingegneri di Venezia al n. 18121.

Articolo 5

L'immobile è trasferito a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le eventuali servitù attive e passive di fatto esistenti.

Articolo 6

La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce che il bene in oggetto è di sua piena e assoluta proprietà, in forza dell'atto di compravendita in data 16 aprile 2001 n. 1550 rep. Lucio Pietro Spagnola di Novena Vicentina, sopra citato nelle premesse.

Articolo 7

7.12 La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce:

- la conformità dell'immobile alle norme urbanistico-edilizie ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- la titolarità, la disponibilità e l'insussistenza dei diritti onerosi di trascrizione, ipoteca e di altri vincoli pregiudicabili ed onerosi degli obblighi e delle limitazioni derivanti dalla concessione edilizia in data 21 ottobre 1971 n. 128 rep. espropriazione comunale in data 29 settembre 1965 n. 122 rep. espropriazione comunale (trascritta rispettivamente il 20 novembre 1971 al n.11 11847/9081 e in data 9 ottobre 1965 al n.11 11847/9081).

7.13 Trattandosi di immobile già oggetto di locazione finanziaria, la parte rappresentata pattiziona l'assunzione della garanzia per vizi palesi ed occulti e favore della acquirente, nel in stato del bene è noto, fatto salvo quanto disposto dal secondo comma dell'art. 1490 del codice civile.

7.14 La parte all'obbligo del venditore di garantire la conformità alle normative vigenti degli impianti tecnologici posti a servizio dell'immobile oggetto della compravendita, considerando che il predetto immobile è stato concesso in locazione finanziaria dalla parte venditrice alla parte acquirente e per tutta la durata di questa e senza soluzione di continuità è rimasto nella totale ed esclusiva disponibilità materiale della medesima parte acquirente, la quale, anche in questo settore di lavoro, ha piena conoscenza dello stato in cui versano i suddetti impianti, la parte venditrice dichiara che non è a conoscenza se i suddetti impianti siano conformi e messi alla normativa vigente.

Che posto, stato anche la causa finanziaria del contratto di locazione finanziaria e la natura di bene intermediario finanziario della parte venditrice, la parte acquirente prende atto ed accetta espressamente che la parte venditrice non fornisce alcuna garanzia in merito alla conformità degli impianti tecnologici posti a servizio dell'immobile oggetto

Atto di proprietà

BENI IN AGUGLIARO VIA PONTICELLI 54

PALESTRA - D6

DI CUI AL PUNTO A

Palestra - D6 a AGUGLIARO Via Ponticelli 54, della superficie commerciale di **290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, oggetto della presente, con destinazione d'uso Palestra, si trova all'interno di un complesso edilizio a più unità con destinazione d'uso mista (Artigianale, industriale, magazzini). L'edificio, edificato a partire dal 2001 è ubicato in zona periferica del Comune di Agugliaro all'interno di un'area industriale/artigianale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 241 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 1.788,00 Euro, indirizzo catastale: Via Ponticelli, 54, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/08/2011 Pubblico ufficiale MURARO GIUSEPPE Sede ASIAGO (VI) Repertorio n. 67206 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11048.1/2011 Reparto PI di VICENZA in atti dal 15/08/2011
Coerenze: Muro perimetrale, sub 59, sub 2 e sub 52
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2001.



Vista Esterna



Vista Esterna



Vista Esterna



Vista Esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea della zona



Sovrapposizione planimetria catastale a ortofoto



Estratto strumento urbanistico

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 241 sub 60 - Lotto 1

L'edificio pluripiano è composto da laboratori, magazzini oltre ad aree al piano terra pedonali e destinate a posto auto. Fanno parte delle dotazioni comuni il vano scale locali tecnici, aree di manovra parcheggio al piano terra. (vedi planimetrie allegate).

L'immobile identificato al sub 60 che costituisce il Lotto 1, è composto da una porzione di edificio al primo piano adibito catastalmente a Palestra - D/6 . L'unità immobiliare ha accesso pedonale diretto dall'area di parcheggio antistante attraverso scale e corridoi comuni, con ingresso da area comune. Come evidenziato nelle planimetrie allegate.

Finiture interne: Le finiture delle pareti sono del tipo civile normalmente utilizzato, i controsoffitti con lampade integrate i pavimenti sono in laminato, pareti vetrate verso

l'esterno, garantiscono luminosità e visibilità.

L'unità edilizia è dotata di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva. Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) e sarà quindi possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo come previsto dalla normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione e messa a norma dell'impianto esistente. Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura portante prefabbricata in cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura cls prefabbricato.

INTERNO: Lo stato complessivo di conservazione interna della palestra da quanto si è potuto constatare può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. E' invece auspicabile un completo intervento di messa a norma e verifica degli impianti esistenti.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione.

L'affittuario ha dichiarato in sede di sopralluogo di voler lasciare l'intero immobile entro la fine di giugno (2022) e di smontare e/o disinstallare determinati impianti e attrezzature di Sua proprietà.



Corridoio di accesso



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

CLASSE ENERGETICA:



[245,80 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 40628/2022 registrata in data 24/04/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Palestra	290,00	x	100 %	=	290,00
Totale:	290,00				290,00



Stato dei luoghi

	Prezzo per mq	Numero Esperto Esatto	Prezzo Aggiudic. 5 Comm.	
TERRENO	25.040,00 €	5,00	5.800,00 €	3.150,00
TOTALE APPARTAMENTI	1.362.307,43 €	30,00 €	522.572,79 €	1.875,26
TOTALE COMMERCIALE	4.098.837,00 €	35,00 €	1.093.500,00 €	4.795,00

	Parola	Aste media	Aste
TERRENO - VALORI MEDI	5,20 € €/mq	3,0	2,81 € €/mq
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	833,72 € €/mq	7,5	312,80 € €/mq
COMMERCIALE - VALORI MEDI	852,79 € €/mq	3,3	229,70 € €/mq

analisi Aste

CALCOLO SAGGIO CAPITALIZZAZIONE LORDO

Spiegazione	Importo lordo	Importo netto	Costo/mq	Costo/mq
1. Capannone	150.000 €	145.000 €	2,80 €	2,80 €
2. Capannone			2,60 €	2,60 €
3. Capannone				
4. Capannone				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				
16.				
17.				
18.				
19.				
20.				
21.				
22.				
23.				
24.				
25.				
26.				
27.				
28.				
29.				
30.				
31.				
32.				
33.				
34.				
35.				
36.				
37.				
38.				
39.				
40.				
41.				
42.				
43.				
44.				
45.				
46.				
47.				
48.				
49.				
50.				
51.				
52.				
53.				
54.				
55.				
56.				
57.				
58.				
59.				
60.				
61.				
62.				
63.				
64.				
65.				
66.				
67.				
68.				
69.				
70.				
71.				
72.				
73.				
74.				
75.				
76.				
77.				
78.				
79.				
80.				
81.				
82.				
83.				
84.				
85.				
86.				
87.				
88.				
89.				
90.				
91.				
92.				
93.				
94.				
95.				
96.				
97.				
98.				
99.				
100.				

CALCOLO VALORE PER CAPITALIZZAZIONE

Costo del valore	117.548,08 €
Valore di riferimento	405,34 €



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

- Tipo fonte: annuncio immobiliare
- Data contratto/rilevazione: 03/05/2022
- Fonte di informazione: Annuncio immobiliare
- Descrizione: Capannone
- Indirizzo: Via Roma Agugliaro
- Superfici principali e secondarie: 500
- Superfici accessorie:
- Prezzo: 1.300,00 pari a 2,60 Euro/mq

COMPARATIVO 2

- Tipo fonte: annuncio immobiliare
- Data contratto/rilevazione: 04/05/2022
- Fonte di informazione: Annuncio immobiliare
- Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via Punta Agugliaro
Superfici principali e secondarie: 270
Superfici accessorie:
Prezzo: 700,00 pari a 2,59 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adatterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda la documentazione allegata nel calcolo del saggio sia nella presente perizia che nel fascicolo degli allegati

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di calcolo il saggio di capitalizzazione lordo ricavato analizzando beni simili nel mercato per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il canone di affitto. L'analisi di mercato dell'andamento degli affitti ha rilevato che il tasso medio di ricapitalizzazione per immobili simili è del 7,66%, il canone annuo pagato per l'immobile in oggetto non rientra nella media del settore e pertanto non è stato utilizzato per il calcolo del Valore dell'immobile, si è preferito utilizzare il canone derivante dalla media rilevata e a tale

proposito si veda analisi allegata.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 230,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 853,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 4 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **117.548,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-48,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 117.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 117.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Agugliaro, agenzie: di Agugliaro e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della

professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Palestra - D6	290,00	0,00	117.500,00	117.500,00
				117.500,00 €	117.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il Lotto 1 composto dall'immobile situato ad Agugliaro in via Ponticellii costituisce per la sua natura e conformazione, un unico lotto indipendente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 114.000,00**

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): **€ 17.100,00**

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: **€ 97.000,00**

data: 05/05/2022


 Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Ambientali
 arch. Andrea Basso
ANDREA BASSO
 n° 1143



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

379/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA ADRIA COLLI EUGANEI - CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa M. A. Rosato

CUSTODE:
IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 2 - Beni a NOVENTA VICENTINA

del 05/05/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 379/2020

LOTTO 2

SCHEMA SINTETICO ED INDICE

Giudice dott.ssa M.A. Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 10/06/2022

Esperto arch. Andrea Basso

Diritto pignorato (cfr pag. 20 e 27): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 20 e 27): Magazzino – C/6 - al piano terra

Ubicazione (cfr pag. 20 e 27): Noventa V. – VI – Via dei Mestieri, Snc

Dati Catastali attuali (cfr pag. 20 e 27):

Foglio 5 CF particella 495 sub 5 - C/2 R 350,31 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 20): 340,00 mq

Stato (cfr pag. 29): normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 23):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 34): 139.600,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 31-32)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 33): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 20 e 34): 118.600,00 €

Vendibilità/appetibilità: bassa

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 20): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 20): proprietario.

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 379/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a NOVENTA VICENTINA Via dei Mestieri snc, della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, oggetto della presente, con destinazione d'uso Magazzino/Deposito C/6, si trova all'interno di un complesso edilizio a più unità con destinazione d'uso mista (Artigianale, industriale, magazzini). L'edificio, edificato a partire dal 1998 è ubicato in zona periferica del Comune di Noventa Vicentina all'interno di un area industriale/artigianale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 495 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 376 mq, rendita 350,31 Euro, indirizzo catastale: Via dei Mestieri Snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 12/01/2000 Pubblico ufficiale ANDRIOLO OSCHER Sede NOVENTA VICENTINA (VI) Repertorio n. 120260 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 899.1/2000 Reparto PI di VICENZA in atti dal 13/04/2000
Coerenze: Muro perimetrale su due lati, altra unità edilizia su due lati
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	340,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 139.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 118.600,00
Data della valutazione:	05/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati dall'esecutato in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/09/2013 a firma di notaio Benazzato ai nn. 28991 di repertorio, registrata il 20/10/2016 a Vicenza ai nn. 19233/3412, iscritta il 18/09/2013 a Vicenza ai nn. 16015/2329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 560000.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/01/2017 a firma di Giudice di Pace di Vicenza ai nn. 481 di Rep. di repertorio, iscritta il 31/10/2017 a Vicenza ai nn. 21559/3595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 5000.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 immobile di Agugliaro

ipoteca **convenzionale**, stipulata il 13/06/2019 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 2749/12419 di repertorio, iscritta il 14/06/2019 a Vicenza ai nn. 13471/2097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma.

Importo ipoteca: 133.578,92.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/09/2020 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 3318/2020 Rep. di repertorio, trascritta il 21/10/2020 a Vicenza ai nn. 19451/13310, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della presente procedura

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:

Non sono stati reperiti elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere) in quanto non si è potuto verificare/risalire se esiste un amministratore condominiale del complesso immobiliare. L'attuale occupante non ha saputo dare nessuna informazione in merito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO

Beni a Noventa Vicentina

In capo all'esecutato per la piena proprietà oltre il ventennio:

In forza di atto di compravendita

Atto in data 12/01/2000 Numero di repertorio 120260, Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina (VI),

Beni oggetto della procedura

trascritto a Vicenza il 20/01/2000 nn. 1283/899

Beni ad Agugliaro in riferimento al bene Pignorato identificato:

Catasto Fabbricati, Foglio 12 con la particella 241 subalterno 51, D 1 - opifici,

Via Ponticelli snc, Piano 1,

facente parte di un complesso edilizio eretto su parte dell'area censita al C.T. del Comune di Agugliaro,

Foglio 12, con la particella 241, ente urbano di Ha. 1.28.66,

derivante dalla fusione delle originarie particelle 3, 65, 137, 156, 157, 158, 159, 236, Foglio 12 del C.T.:

- quanto all'originaria particella 236, Foglio 12 del CT:

al ventennio **COMUNE DI AGUGLIARO**, codice fiscale: 0054330245,

in forza di atto di compravendita:

Atto in data 7/04/1989 repertorio n. 81.57, Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina,

Trascritto a Vicenza il 5/05/1989 ai nn. 5510/4082

- quanto alle originarie particelle 3, 65, 137, 156 e 157 (già 137), 158 e 159 (già 65), Foglio 12 del C.T.

al ventennio " *** DATO OSCURATO *** ." con sede in Albettono,

in forza di atto di compravendita, autenticato nelle firme in data 14/05/1986 dal Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina, repertorio n. 65.499,

trascritto a Vicenza il 15/05/1986 ai nn. 5610/4343.

- per tutte:

*** DATO OSCURATO *** con sede in Caldogno,

- in forza di atto di compravendita in data 19 ottobre 2000 ai rogiti del Notaio Giuseppe Mele di Monselice, repertorio n. 95740, debitamente registrato e trascritto a Vicenza in data 6 novembre 2000 ai nn. 23821/16794, quanto alle originarie particelle 3, 65, 137, 156 e 157 (già 137), 158 e 159 (già 65), Foglio 12 del C.T.~

- atto di compravendita in data 30/7/2001 ai rogiti del Notaio Giorgio di Sante di Monselice, repertorio n. 76032, trascritto a Vicenza il 27/08/2001 ai nn. 19302/13538, quanto all'originaria particella 236, Foglio 12 del C.T.

*** DATO OSCURATO ***

in forza di atto di compravendita in data 30/12/2002 ai rogiti del Notaio Pietro Signorile di Noventa Vicentina, repertorio n. 663, trascritto a Vicenza il 16/01/2003 ai nn. 1667/1242,

quanto alla particella 241 sub 51, Foglio 12 del C.F.

*** DATO OSCURATO *** , con sede in Vicenza,

in forza di atto di compravendita in data 5/04/2003 Notaio Pietro Signorile di Noventa Vicentina, trascritto a Vicenza il 29/04/2003 ai nn .10874/7433.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **CE 86** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso artigianale, presentata il 21/05/1998 con il n. 7493/98 di protocollo, rilasciata il 02/11/1998 con il n. 86 di protocollo, agibilità del 23/12/1999 con il n. 98 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera D.C.C. n. 60 del 06/11/2020 - Approvato con D.C.C. n. 9 del 31/03/2021, l'immobile ricade in zona D1 - Zona artigianale industriale e commerciale di riqualificazione . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 11 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

COMUNE DI NOVENTA VICENTINA
 PROVINCIA DI VICENZA
 C.A.P. 36030 UFFICIO TECNICO C.F. 04690240467
 36100 - P.A.L. 6 -

CONCESSIONE N. 66 DEL 02/11/1998 PROT. 98/ 7992

REPUBBLICA P.P. L. 52/1998, DI DIR. CORRISPONDENTE
 TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
 ART. 1 LEGGE 28/03/1977 N.10) ART.76 PAR.1 A 1,4,6, 61/85)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA LA DOMANDA PRESENTATA IN DATA 21/05/1998 DALLE SIGRE
 C.F. [REDACTED]
 RESIDENTE A NOVENTA VICENTINA VIA NOLE 88
 C.F. [REDACTED]
 RESIDENTE A PARASAGO VICENTINO VIA DENTE 18

VISTA LA SUCCESSIVA DOMANDA DI VOLTURA A HOME PARK COSTRUZIONI S.R.L.,
 P.I. 00816000468 RESIDENTE IN CALDOGNO VIA DEVIGLIO 127, ACQUITATA A PROC.
 L.80/98 IN DATA 05/10/1998.

INTESA ED INTENDE LA CONCESSIONE PER I SEGUENTI LAVORI:
CONTRUZIONE FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE PER N. 12
UNITA'
 DA REALIZZARE IN VIA DE' RUSTICOLI NO TARDINO (CAV)
 COMUNO DI CALDOGNO AL COMUNE DI NOVENTA VICENTINA
 ALL.0-F.R.L.0 -MAPPA 418-419-420-428-429
 SECT.0-F.R.L.0 -MAPPA 419

VISTO IL PARERE DEL TECNICO COMUNALE
 SENTITO IL PARERE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA DEL 07/07/1998
 N. 10 CON ESTESO FRENDEVALSA

VISTI I REATI (ART. 418, 419, 420, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000)

ACCERTATO CHE IL DITO SUBORDINATO ALL'OPERA RELATIVO AL
 PROSPETTO DEGLI ONERI DI CONCESSIONE PRESENTI DALLA LEGGE
 28/03/1977 N.10, CONE DI QUANTO INQUADRATO

- SEGRE A PAL. 6 -

CE

COMUNE DI NOVENTA VICENTINA
 (Provincia di Vicenza)
 CONCESSIONE N. 66 DEL 02/11/1998 Prot. n. 98/980 Prot. n. 1077 presentata il 01/07/1998
 UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

CONCESSIONE GRATUITA
 art. 9 legge 28/03/1977 n.10

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

VISTA la domanda presentata in data 01/07/1998 con numero 11775 di protocollo della Ditta [REDACTED]
 con sede a CALDOGNO in VIA DEVIGLIO 127 - P.I. 00816000468
 intesa ed intende la concessione per i seguenti lavori: **CONTRUZIONE FABBRICATO AD USO**
ARTIGIANALE PER N. 12 UNITA' VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 2 - da eseguire in
VIA DEI RUSTICOLI - su terreno dell'abitato di Caldogno Comune di Noventa Vicentina - Pg. 3,
mappe 418, 419, 420, 428, 429 - Pg. 3, mappe 420.

VISTO il progetto allegato alla domanda stessa, redatto da BALLARIN GIANNI GIANNI C.F.
 BELGONARDI/MI/246.

VISTO il parere dell'ULAS e DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE UFFICIO COMUNE NUOVO
 DEDICAZIONE N. 1005/99 in data 15/10/1999 con esito favorevole con precisazioni. L'esito
 dell'attività progettuale deve essere preventivamente segnalato all'Amministrazione Comunale ed a
 quello Dipartimentale, in conformità all'art. 118 del T.U.L. 30 e dell'art. 46 del DPR 30/06/98.

VISTO il parere della CONCESSIONE EDILIZIA n. 13 progettato di esecuzione non. 179 in data
 24/09/1999 con esito favorevole.

VISTO il parere del Responsabile del Procedimento:

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Pubblica Urbanità.

VISTO il P.R.G. vigente con allegato Norme di Attualità:

VISTE le Norme Urbanistiche vigenti:

VISTE le leggi (1708/1942 n. 1101, 06/08/1967 n. 765, 28/01/1977 n. 10, 05/08/1978 n. 457, 25/02/1982
 n. 94, 28/03/1987 n. 47, 06/08/1987 n. 142, 06/03/1990 n. 460, 20/10/1996 n. 362, 13/05/1997 n.
 127, 23/05/1997 n. 124 e la Legge Regionale del 27/06/1992 n. 41, del 31/10/1994 n. 43 e le
 successive modifiche ed integrazioni).

ACCERTATO che i oneri di concessione gratuita sono disposti dall'art. 9 Legge n. 10 del 28.1.1987.

CONCEDE

alla Ditta [REDACTED] con sede a CALDOGNO in VIA DEVIGLIO 127 - P.I.
 00816000468, l'esecuzione dell'opera opera: **CONTRUZIONE FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE**
PER N. 12 UNITA' VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 2 - secondo gli allegati progetti di progetto e
 congegni nel rispetto di leggi, regolamenti vigenti, ordinanze e prescrizioni tutte connesse nella presente
 e negli atti che, allegati ad essa, ne fanno parte integrante.

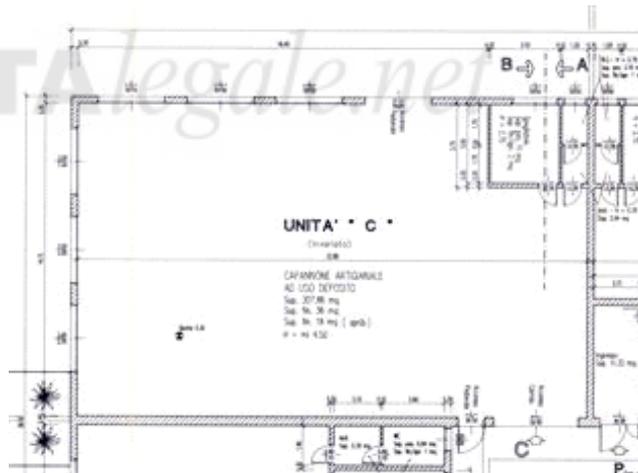
Il presente atto è stato redatto in tre esemplari. Uno in originale e due in copia. Il originale è conservato in Comune nella segreteria e gli altri due sono depositati in Comune nella segreteria.

Il presente atto è stato redatto in tre esemplari. Uno in originale e due in copia. Il originale è conservato in Comune nella segreteria e gli altri due sono depositati in Comune nella segreteria.

CE Variante



Intestazione tav variante



Pianta variante

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Doc. 14402/2022 del 11/23/22
 Piano n. 1720/04 - Fog. 1

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2022

Comuni di SOVENTA ARISTONATI COLBERGHE
 Provincia di VICENZA
 Foglio 1 Particelle 491 Sub. 8

Red. della 1^a istanza
 C. Saverio Fabris

INTESE
 Dati immobiliari del 04/11/2018

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI IDENTIFICATIVI	
Foglio	Particella	Sub.	Superficie	Superficie	Superficie
1	491	8	1.428,00	1	1.428,00

INTESE
 Dati immobiliari del 12/19/1999

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI IDENTIFICATIVI	
Foglio	Particella	Sub.	Superficie	Superficie	Superficie
1	491	8	1.428,00	1	1.428,00

INTESE
 Dati immobiliari del 12/19/1999

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI IDENTIFICATIVI	
Foglio	Particella	Sub.	Superficie	Superficie	Superficie
1	491	8	1.428,00	1	1.428,00

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2022

Comuni di SOVENTA ARISTONATI COLBERGHE
 Provincia di VICENZA
 Foglio 1 Particelle 491 Sub. 8

Red. della 1^a istanza
 C. Saverio Fabris

INTESE
 Dati immobiliari del 04/11/2018

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI IDENTIFICATIVI	
Foglio	Particella	Sub.	Superficie	Superficie	Superficie
1	491	8	1.428,00	1	1.428,00

INTESE
 Dati immobiliari del 12/19/1999

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI IDENTIFICATIVI	
Foglio	Particella	Sub.	Superficie	Superficie	Superficie
1	491	8	1.428,00	1	1.428,00

Visura Catastale

Visura Catastale



Planimetria Catastale

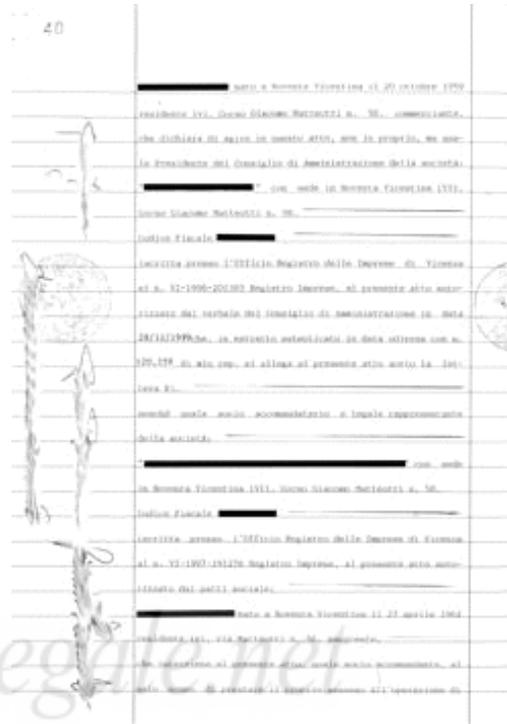
8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

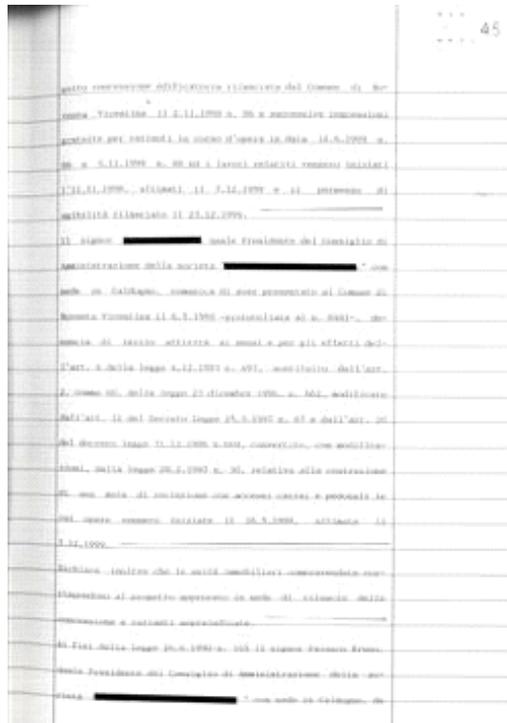
L'immobile risulta **conforme**.



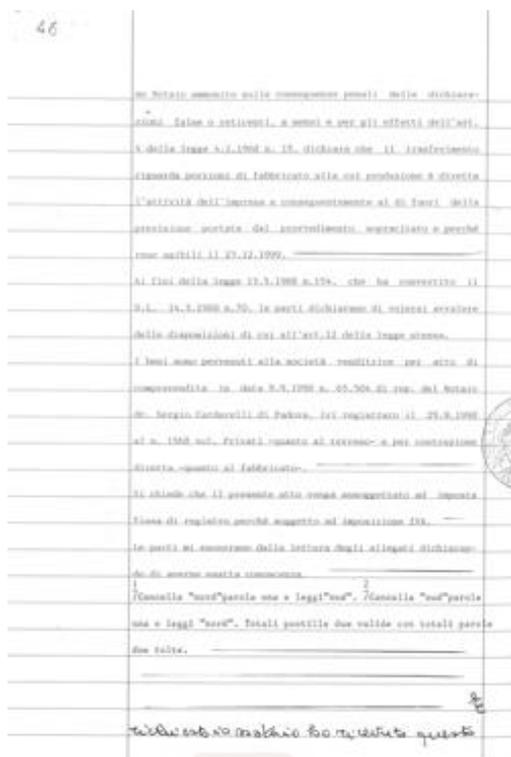
Estratto Atto (vedi fascicolo allegati)



Estratto Atto (vedi fascicolo allegati)



Estratto Atto (vedi fascicolo allegati)



Estratto Atto (vedi fascicolo allegati)

Estratto Atto (vedi fascicolo allegati)



Estratto Atto (vedi fascicolo allegati)

BENI IN NOVENTA VICENTINA VIA DEI MESTIERI SNC

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a NOVENTA VICENTINA Via dei Mestieri snc, della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile, oggetto della presente, con destinazione d'uso Magazzino/Deposito C/6, si trova all'interno di un complesso edilizio a più unità con destinazione d'uso mista (Artigianale, industriale, magazzini). L'edificio, edificato a partire dal 1998 è ubicato in zona periferica del Comune di Noventa Vicentina all'interno di un area industriale/artigianale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 495 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 376 mq, rendita 350,31 Euro, indirizzo catastale: Via dei Mestieri Snc, piano: Terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Atto del 12/01/2000 Pubblico ufficiale ANDRIOLO OSCHER Sede NOVENTA VICENTINA (VI) Repertorio n. 120260 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 899.1/2000 Reparto PI di VICENZA in atti dal 13/04/2000
Coerenze: Muro perimetrale su due lati, altra unità edilizia su due lati fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa due piani, due piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1998.



Vista esterna



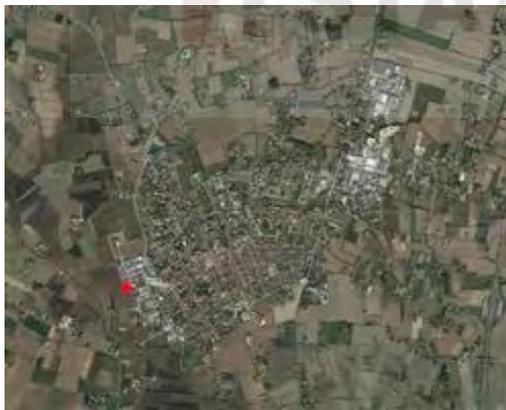
Vista esterna



Vista esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

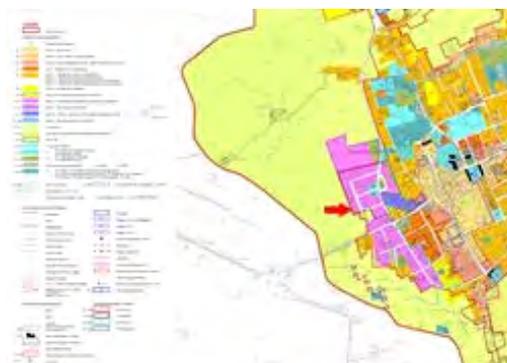
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foro aerea



sovrapposizione planimetria catastale a ortofoto



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 495 sub 5 - Lotto 2

L'edificio pluripiano è composto da laboratori, magazzini oltre ad aree al piano terra pedonali e destinate a posto auto. Fanno parte delle dotazioni comuni il eventuali locali tecnici, aree di manovra parcheggio al piano terra. (vedi planimetrie allegate).

L'immobile identificato al sub 5 che costituisce il Lotto 2, è composto da una porzione di edificio al piano terra adibito catastalmente a Deposito/Magazzino - C/2. L'unità immobiliare ha accesso pedonale e carraio diretto dall'area di parcheggio antistante oltre ad una corte esclusiva esterna accessibile attraverso altre aree eseterne, come evidenziato nelle planimetrie allegate.

Finiture interne: Le pareti sono del tipo industriale, normalmente utilizzato, pavimenti in cls, superfici vetrate verso l'esterno, garantiscono luminosità e portoni di tipo industriale per l'accesso carraio. E' presente un soppalco metallico di tipo prefabbricato adibito a ulteriore superficie a magazzino.

L'unità edilizia è dotata di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico non risulta essere presente. Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) e sarà quindi possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo come previsto dalla normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione e messa a norma degli impianti. Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura portante prefabbricata in cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura cls prefabbricato.

INTERNO: Lo stato complessivo di conservazione interna del Magazzino da quanto si è potuto constatare può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. E' invece auspicabile un completo intervento di messa a norma e verifica degli impianti esistenti.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione.



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

CLASSE ENERGETICA:



[365,10 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 40638/2022 registrata in data 28/04/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	340,00	x	100 %	=	340,00
Totale:	340,00				340,00



Stato dei luoghi

	Prezzo per mq	Numero Esposti	Rata	Prezzo Aggregato € Costo
TOTALE APPARTAMENTI	4.881.800,00 €	700,00		3.015.500,74 €
TOTALE COMMERCIALE	258.790,00 €	40,00		122.800,00 €
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	725,79 € €/mq		4,3	298,51 € €/mq
COMMERCIALE - VALORI MEDI	671,97 € €/mq		3,33	200,79 € €/mq

Analisi aste senza beni simili

CALCOLO SAGGIO CAPITALIZZAZIONE LORDO				
<p>Da una analisi di mercato degli immobili nel territorio considerato si è determinata l'incidenza (in forma media) per immobili simili pari a 2,12 €/mq annuo.</p>				
Tipologia	Valore di Mercato	Prezzo annuo	Capitale	Capitale annuo
1 Comparabile	350.000 €	440.000 €		
2 Comparabile			1.500 €	2.500 €
3 Comparabile			3.000 €	3.200 €
4 Comparabile			2.800 €	2.800 €
5			3.500 €	2.300 €
6				
7				
Totale	350.000 €	440.000 €	10.800 €	12.300 €
Prezzo Medio	415,00	440,00	5	2,71
r cap. Lordo	P, in affitto/Prez valore =			7,88%
<p>Capitale medio (prezzo di acquisto) = 1.000,00 € (prezzo medio mercato)</p> <p>Capitale medio (prezzo di acquisto) = 440,00 €</p> <p>Capitale medio (prezzo di acquisto) = 7,88% (prezzo di acquisto medio)</p>				
CALCOLO VALORE PER CAPITALIZZAZIONE				
Calcolo del Valore = $\frac{P}{r}$				
V = 178.602,45 €				
<p>Valore di Mercato (V) = 410,00 € (prezzo medio mercato)</p> <p>V/M = 410,00 € (prezzo medio mercato)</p>				

SDA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/05/2022

Fonte di informazione: Annuncio

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via primo Maggio Noventa V.

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.300,00 pari a 2,60 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/05/2022

Descrizione: Capannone

Indirizzo: SP Riviera Berica - Noventa V.

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo: 750,00 pari a 3,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/05/2022

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via Matteotti - Noventa V.

Superfici principali e secondarie: 680

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.700,00 pari a 2,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/05/2022

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via Matteotti - Noventa V.

Superfici principali e secondarie: 360

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000,00 pari a 2,78 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adatterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a

formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della "situazione urbanistica" dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda la documentazione allegata nel calcolo del saggio sia nella presente perizia che nel fascicolo degli allegati

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di calcolo il saggio di capitalizzazione lordo ricavato analizzando beni simili nel mercato per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il canone di affitto. L'analisi di mercato dell'andamento degli affitti ha rilevato che il tasso medio di ricapitalizzazione per immobili simili è del 7,66%, il canone annuo pagato per l'immobile in oggetto non rientra nella media del settore e pertanto non è stato utilizzato per il calcolo del Valore dell'immobile, si è preferito utilizzare il canone derivante dalla media rilevata e a tale proposito si veda analisi allegata.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi non ha dato valide indicazioni di comparabili idonei in quanto nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima non si sono trovati immobili simili per caratteristiche e ubicazione. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato però validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **139.602,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-2,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 139.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 139.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di di Noventa Vicentina e nelle zone limitrofi agli immobili, agenzie: Noventa Vicentina, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	340,00	0,00	139.600,00	139.600,00
				139.600,00 €	139.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il Lotto 2 composto dall'immobile situato a Noventa Vicentina in via dei Mestieri costituisce per la sua natura e conformazione, un unico lotto indipendente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 139.600,00**

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): **€ 20.940,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 60,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 118.600,00**

data 05/05/2022

il tecnico incaricato
arch. Andrea Basso

Ordine degli Architetti
Riduttori, Paesaggisti e
Decoratori della Provincia di Venezia

ARCHITETTO
Sezione A/a

**ANDREA
BASSO**
n° 1143