
TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

a mezzo del procuratore * * * * *
contro

* * * * *

N. Gen. Rep. **283/2022**

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa **Maria Antonietta Rosato**
Custode giudiziario **I.V.G. Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ASTAlegale.net



Tecnico incaricato: Arch. **Patrizia Jorio**

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

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

C.F. JROPRZ60H54L840W – P. IVA 01906530249

con studio in Vicenza Piazza del Castello n. 18

tel: 392.1206820

email: joriopatrizia@gmail.com

pec: patrizia.jorio@archiworldpec.it

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. 283/2022 R.G.
 G.E.: dott.ssa **MARIA ANTONIETTA ROSATO** - Esperto: arch. **PATRIZIA JORIO**
 Udienza: 27.02.2023 ore 11.00

Diritto pignorato (cfr pag. 4)	piena proprietà dell'intero
Tipologia bene (cfr pag. 4)	immobile produttivo con palazzina uffici e corte esclusiva
Ubicazione (cfr pag. 4)	LONIGO (VI) - loc. MADONNA Viale dell'Artigianato n. 12
Lotti (cfr pag. 6)	UNICO
Metri quadrati (cfr pag. 8)	circa mq 2210 commerciali
Problemi particolari informazioni utili criticità (cfr pag. 9)	-----
Stato (cfr pag. 9)	sufficiente
Libretto imp. - APE (cfr pag. 10)	redazione in corso
Dati Catastali attuali (cfr pag. 11)	C.F. COMUNE DI LONIGO foglio 53° particella n. 236 cat. D/8 R. € 8.960,53 L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito: C.T. COMUNE DI LONIGO foglio 53° particella n. 12361 ENTE URBANO sup. catastale mq 3.916
Situazione urb./ediliz. (cfr pag. 13 - 14)	presenti difformità sanabili - costi circa € 5.000,00 oltre a imposte di legge
Occupazione (cfr pag. 17)	locato
Titolo di occupazione (cfr pag. 17)	contratto di locazione della durata di anni 6 + 6 dal 15.03.2016 al 14.02.2022 tacitamente rinnovato dal 15.02.2022 al 14.02.2028 e registrato a Soave il 14.03.2016 al n. 908 - serie 3T codice identificativo T6B16T000908000ZH - Canone annuo € 26.400,00 + IVA - canone congruo.
Valore mutuo (cfr pag. 17)	apertura di credito in c/c in data 10.02.2010 ipoteca € 1.000.000,00 - capitale € 500.000,00
Comparabili reperiti (cfr pag. 20 - All. 8)	A 09.03.2021 € 755.000,00 - B 13.06.2019 € 800.000,00 C 13.04.2022 € 1.060.000,00 - D 26.04.2021 € 245.000,00 E 23.04.2021 € 390.000,00
Valori medi aggiud. precedenti (cfr All. 8)	prezzo medio di aggiudicazione <i>65% del Valore di stima</i> - Esperimenti d'asta N. medio 2,46
Valore di mercato (cfr pag. 21)	€ 518.000,00 - valore al netto delle decurtazioni € 436.000,00 offerta minima € 327.000,00
Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 21)	sufficiente
Iniziative di vendita (cfr pag. 21)	annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari

**** * * * * *

G.E.: Dott.ssa **MARIA ANTONIETTA ROSATO**
 Custode Giudiziario: I.V.G. **VICENZA**
 Esperto: Arch. **PATRIZIA JORIO**

**Beni in Comune di LONIGO (VI) - loc. MADONNA
Viale dell'Artigianato n. 12**

QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

**** **

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

11.10.2022: nomina Esperto nella presente Procedura.

18.10.2022: giuramento in forma telematica.

02.11.2022: deposito tramite PTC della Check List.

13.12.2022: accesso ai beni pignorati.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

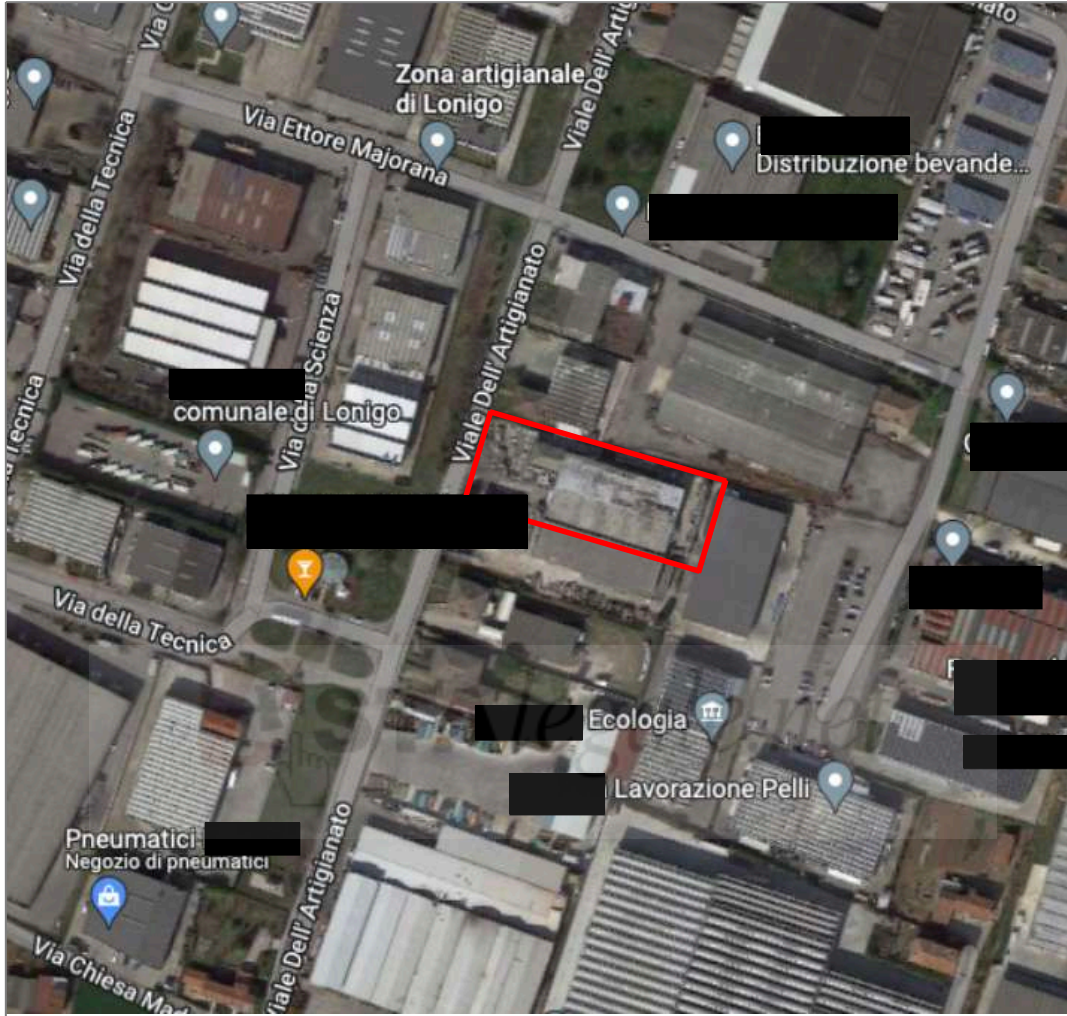
- l'atto di provenienza è stato richiesto con ispezione cartacea all'Agenda delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA con invio telematico tramite *SISTER* in data **28.12.2022** e acquisito in data **29.12.2022**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Lonigo – Edilizia Privata con istanza di accesso agli atti inoltrata tramite *SUAP* in data **30.12.2022** e acquisita con ricezione telematica degli atti in data **04.01.2023**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenda delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**13.10.2022 - 12.12.2022**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenda delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA (**24.01.2023**).

Le fonti di informazione utilizzate per eseguire la valutazione sono state:

Agenda delle Entrate di Vicenza (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) con la ricerca e l'acquisizione degli Atti Comparabili, dati aggiudicazioni forniti da Astalegale, Quotazioni immobiliari O.M.I., Borsino Immobiliare della Camera Commercio di Vicenza, Agenzie immobiliari e operatori del mercato locale, rilevamenti Il Sole 24Ore.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO



Ortofoto

Diritto:

Piena proprietà dell'intero.

Bene e ubicazione:

Immobile produttivo con palazzina uffici e corte esclusiva, sito in Comune di Lonigo località Madonna (VI) – Viale dell'Artigianato n. 12.

Descrizione:

Il complesso immobiliare realizzato nel corso degli ultimi anni 1970 è sito in zona pianeggiante in area produttiva all'estrema periferia Ovest in località Madonna, frazione di Lonigo, Comune di circa 15.600 abitanti sito a Sud - Ovest della Provincia di Vicenza, al confine con la Provincia di Verona e a circa 31 km dal capoluogo berico.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Il complesso si sviluppa su un volume a un piano fuori terra con destinazione d'uso a laboratorio, collegato alla palazzina uffici e servizi che si sviluppa su due piani collegati da scala interna; ha tre lati liberi e il quarto in aderenza ad altro immobile in proprietà di terzi, pertinenza esclusiva con accesso carraio dotato di cancello con apertura motorizzata e pedonale dalla strada comunale.

Caratteristiche zona: produttiva a traffico locale con sufficiente dotazione di parcheggi.
Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; scarsamente dotata per quanto riguarda i servizi di prima necessità.

Caratteristiche zone limitrofe: produttive.

Collegamenti pubblici (km): autobus (1), autostrada A4 casello di Montebello Vicentino (9), Tangenziale (14), ferrovia Stazione di Montebello Vicentino (11), ferrovia Stazione di Vicenza (31).



L'accesso al complesso produttivo



La pertinenza esclusiva

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



La pertinenza esclusiva

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

A. Immobile produttivo con palazzina uffici e corte esclusiva, sito in Comune di Lonigo località Madonna (VI) – Viale dell’Artigianato n. 12.

Esso è formato da un volume principale a un piano con destinazione a laboratorio con altezza minima di circa mt 6,10 e attualmente utilizzato come magazzino, collegato alla adiacente palazzina uffici, composta da due piani fuori terra entrambi con altezza di circa mt 2,85 e con servizi per il personale operaio collocati al piano terra.

La pertinenza esterna esclusiva si sviluppa su tre lati, con ampio piazzale antistante l’ingresso e pavimentato in cemento; essa è recintata con rete metallica su muretta in cls, muratura cieca in cls e in parte con ringhiera metallica.



Vista dell’interno – laboratorio/magazzino al piano terra

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



Vista dell'interno – laboratorio/magazzino al piano terra

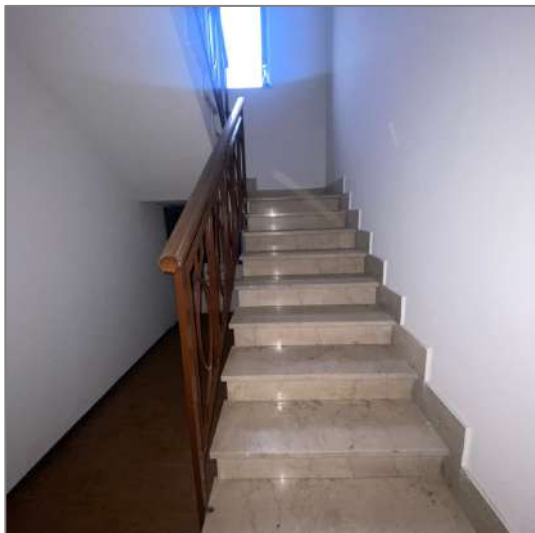


Servizi al piano terra

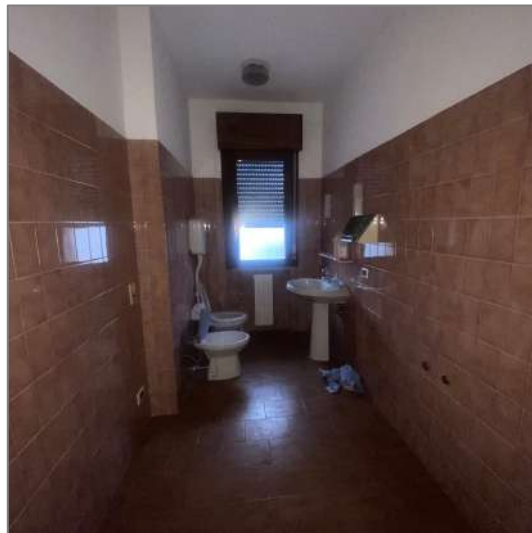


Uffici al piano terra

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



Scala di collegamento uffici



Servizi al piano primo



Uffici al piano primo

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coef.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
magazzino	1686	100%	1686	E - N - O	scarse
servizi	26	50%	13	N	scarse
uffici	220	150%	330	S - O - N	scarse
terrazza	15	30%	4,50	S	scarse
corte esclusiva	1.686	10%	168,60		scarse
corte esclusiva	417	2%	8,34		scarse

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: continue-plinti in c.a.; condizioni: non ispezionabili.
Strutture verticali: tipologia: c.a. prefabbricato, condizioni: buone.
Solai: tipologia: piano in laterocemento; condizioni: buone.
Copertura lab.: tipologia: tegoli a doppio T, materiale: c.a. prefabbricato; condizioni: buone.
Copertura uffici.: tipologia: coperto a padiglione, materiale: laterocento; condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: ----- ascensore: ----; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: a nastro, ad ante a battente, materiale: u-glass, legno e vetrocamera, protezione: uffici tapparelle in pvc; condizioni: scarse.
Infissi interni: tipologia: ad anta, materiale: legno tamburato - alluminio, condizioni: scarse.
Manto di cop.: materiale: guaina, tegole, coibentazione: non ispezionabile, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura; rivestimento: intonaco tintecciato condizioni: scarse.
Pavim. Esterna: materiale: cemento liscio; condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: cemento liscio – ceramica, condizioni: scarse.
Pareti interne: materiale: muratura tintecciata, condizioni: scarse.
Rivestimento: bagni, materiale: ceramica; condizioni: scarse.
Note:
- bagni/docce zona produttiva con antibagno comune il tutto con sanitari in ceramica bianca di fattura ordinaria e rubinetteria cromata tradizionale; condizioni: scarse
- bagno finestrato zona uffici composto da tazza, bidet e lavandino, sanitari in ceramica bianca di fattura ordinaria e rubinetteria cromata tradizionale; condizioni: scarse.
Portone di ingr.: tipologia: ingresso laboratorio in lamiera di alluminio – ingresso uffici in legno e vetro, condizioni: scarse.
Scale: materiale: rivestimento in marmo locale, ringhiera in ferro verniciato con corrimano in legno, condizioni: scarse.

Impianti:

- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare.
Fognatura: recapito: rete comunale, ispezionabilità: buona.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare.
Termico: tipologia: autonomo, caldaia a basamento collocata nel sottoscala per riscaldamento uffici e produzione acs, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni a parete, condizioni: impianto dismesso e non allacciato - da verificare.

L'immobile si presenta complessivamente in condizioni sufficienti, ma con finiture e impianti che necessitano di interventi di straordinaria manutenzione, impianti dei quali è in esercizio solamente quello elettrico per la parte utilizzata come magazzino con allacciamento e fornitura dall'immobile confinante.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



Caldaia



Predisposizione per allacciamento gas metano ed energia elettrica

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

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile.

Certificazione energetica:

Nella documentazione agli atti non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica, di cui è in corso la redazione ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dati catastali attuali:

Identificato presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali e in Ditta a:

per la piena proprietà della quota di 1/1
con sede in ***** C.F. *****

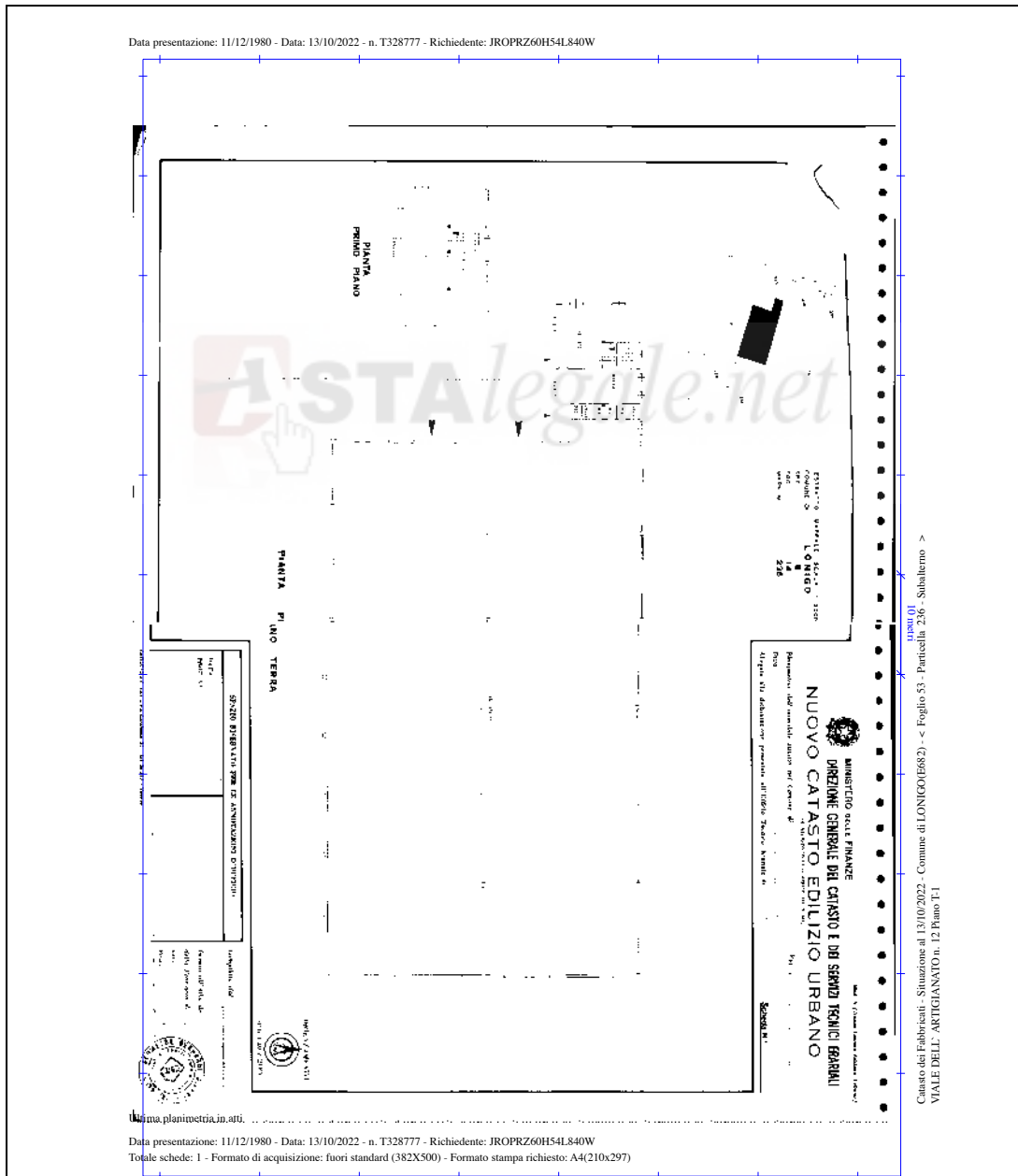
C.F. COMUNE DI LONIGO foglio 53°

- particella n. **236** Cat. D/8 - R.C. € 8.960,53

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

C.T. COMUNE DI LONIGO foglio 53°

- particella n. **236 ENTE URBANO** sup. catastale mq 3.916



Planimetria catastale

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Confini di proprietà secondo la mappa del C.T. della particella n. 236 in senso N.E.S.O.:
particelle nn. 223, 225, 10, 382, 9, 261, Viale dell'Artigianato.



Sovrapposizione Ortofoto/Mappe catastale

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Variazioni storiche:

Per la continuità storica dei terreni si precisa che la particella n. **236** ENTE URBANO di mq 3.916 è dell'attuale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a passaggio da TERRENI a URBANO n. 903112.215/1983 del 21.12.1983 in atti dal 19.11.1996.

Per la continuità storica degli immobili in proprietà si precisa che la particella n. **236** Cat. D/8 è dell'attuale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a COSTITUZIONE n. 529.1/1980 del 11.12.1980 Pratica n. 81891 in atti dal 05.05.2000.

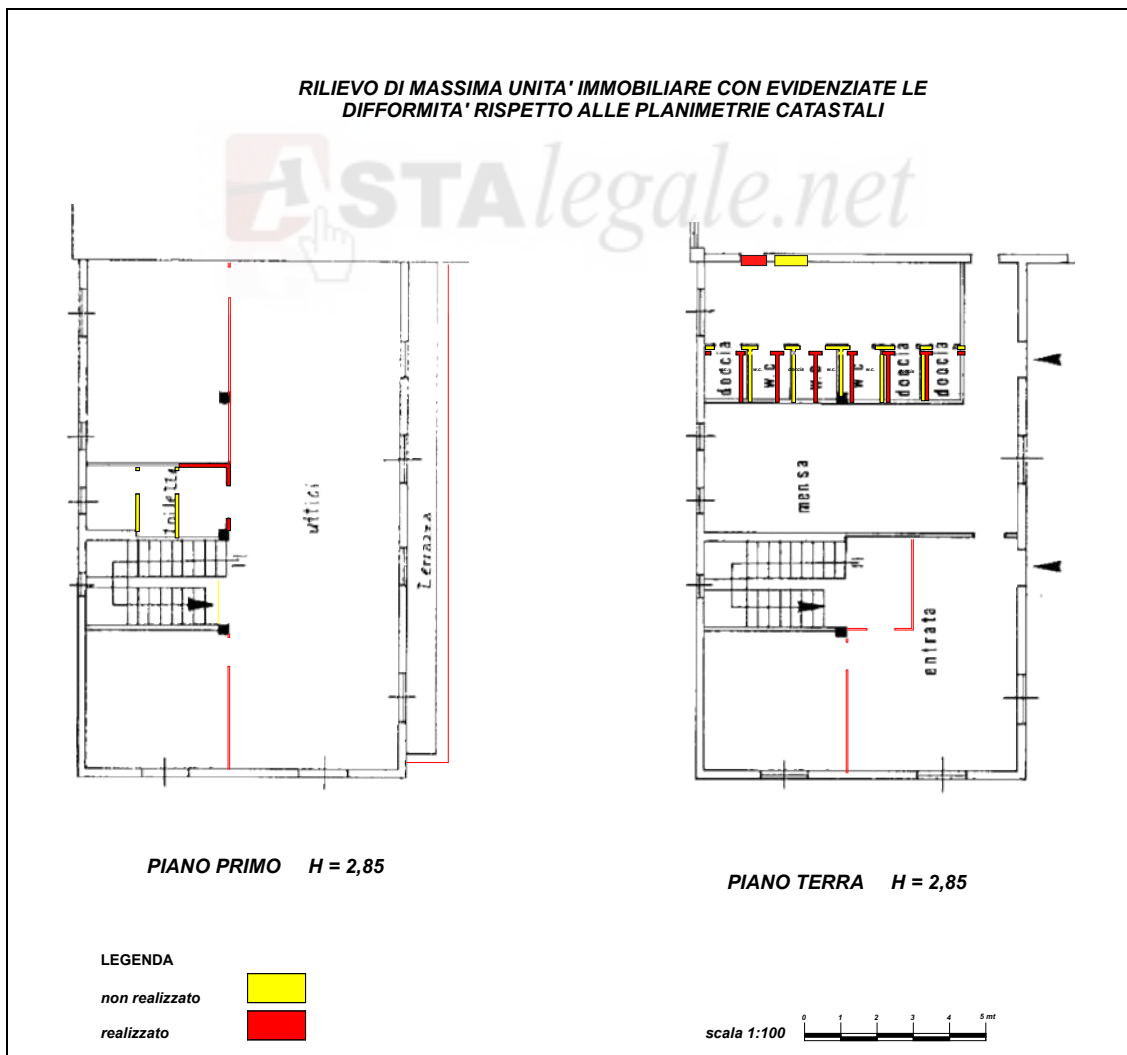
Giudizio di regolarità/Docfa:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali, tranne che per modeste difformità interne e dalla suddivisione degli spazi direzionali open space mediante posa di pareti con struttura in alluminio. Nella planimetria catastale non sono state indicate le altezze dei locali.

Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione della scheda catastale aggiornata in accordo con la regolarizzazione edilizia.

Costi: Oneri catastali € 100,00; Spese tecniche € 900,00 esclusi accessori di legge.



G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

***** con sede in ***** C.F. *****
Proprietaria dal 04.02.2010 in forza di:
- atto di accessione invertita a firma di Beniamino Itri Notaio in Lonigo in data **04.02.2010**
ai nn. **129361/24146** rep./racc.
- a carico di
***** per la quota di 1/2 della piena proprietà
nato ad ***** il ***** C.F. *****
***** per la quota di 1/2 della piena proprietà
nato ad ***** il ***** C.F. *****
- trascritto a VICENZA in data **17.02.2010** ai nn. **3784/2549** RG/RP
Beni per la piena proprietà della quota di 1/1 (oltre ad altri):
C.F. COMUNE DI LONIGO foglio 53°
• particella n. **236** Cat. D/8 - R.C. € 8.960,53

Regime patrimoniale: soggetto giuridico.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

***** per la quota di 1/2 della piena proprietà
nato ad ***** il ***** C.F. *****
***** per la quota di 1/2 della piena proprietà
nato ad ***** il ***** C.F. *****
Proprietari da data anteriore al ventennio (23.05.1973) in forza di:
- atto di compravendita a firma di Giuseppe Onorato Notaio in Lonigo in data **23.05.1973**
ai nn. **10286** rep./racc.
- a carico di
***** nata a ***** il ***** C.F. *****
- trascritto a VICENZA in data **30.05.1973** ai nn. **6320/5124** RG/RP
Beni:
C.T. COMUNE DI LONIGO sezione E foglio 14°
• particella n. **9** SEMIN ARBOR di mq 7.200

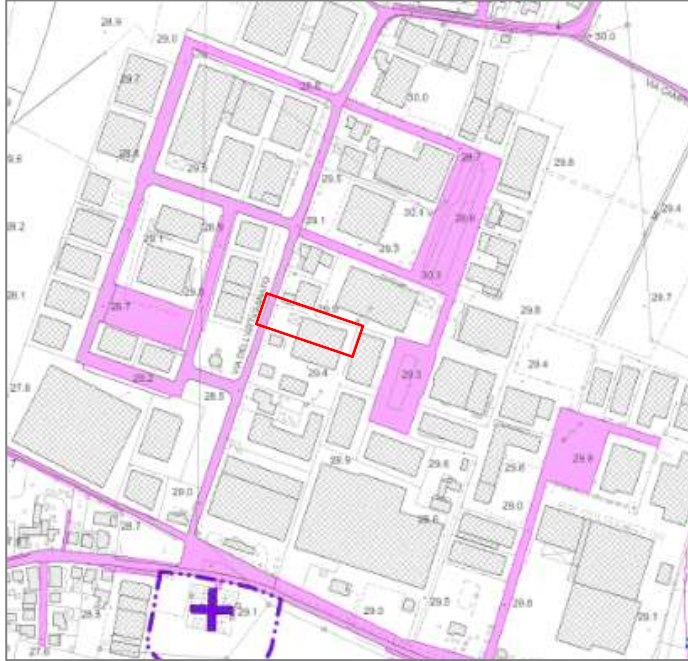
REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici:

Il Comune di Lonigo è dotato di P.A.T. approvato in Conferenza di servizi del 21.05.2015 Prot. N. 34674 e 3° fase P.I. approvato con Delibera di C.C. n. 29 del 30.05.2019, che classificano l'area su cui sorge l'immobile in z.t.o. D1 – Zone prevalentemente Artigianali e industriali, normata dall'Art.31 delle N.T.O.

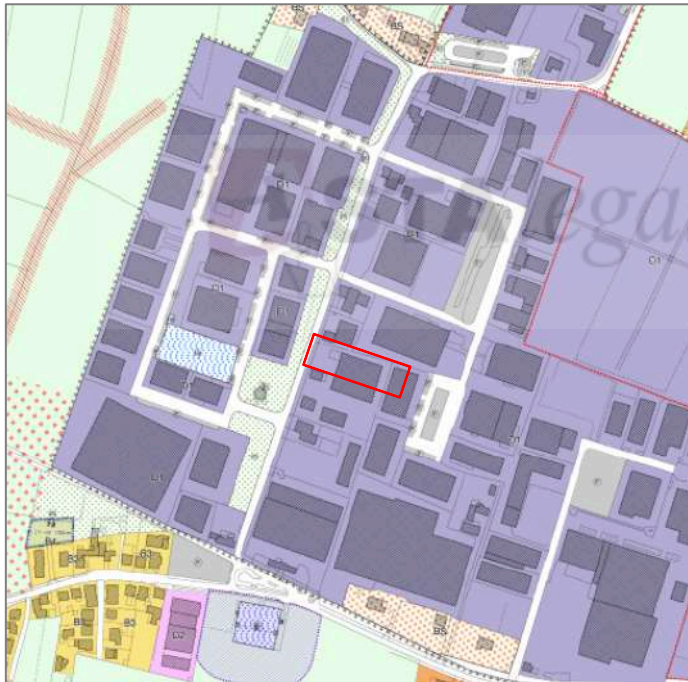
Per ulteriori indicazioni si vedano le norme allegate.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



P.A.T. – Vincoli

Art. 12



P.I. Zonizzazione

art. 31.1

Abitabilità e agibilità:

Dalla documentazione messa a disposizione dal competente Ufficio Comunale, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- **Prot. n. 2972** Istanza presentata in data 27.03.1979 da * * * * * per lavori di AMPLIAMENTO DI UN EDIFICIO AD USO INDUSTRIALE Pratica n. **51/1979** e Concessione Edilizia n. **2972** rilasciata in data **06.12.1979**, intestata a * * * * *

Permesso di agibilità:

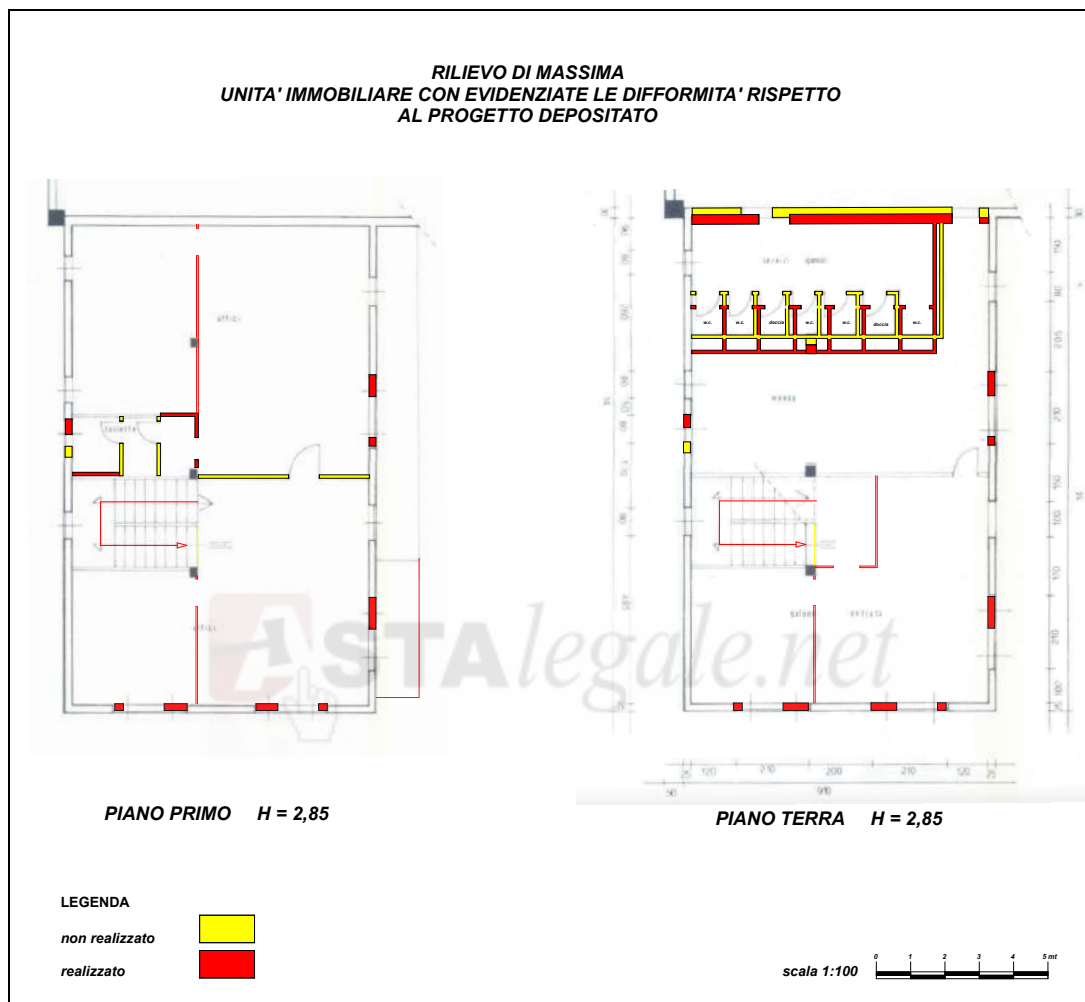
Il Certificato di agibilità è stato rilasciato in data **23.10.1980** Prot. n. **9144** Pratica n. **51/1980**.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

- **Prot. n. 888** Istanza presentata in data 27.03.1979 da * * * * * per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO UFFICI Pratica n. **4/1980** e Concessione Edilizia n. **888** rilasciata in data **29.05.1980**, intestata * * * * *

Permesso di agibilità:

Il Certificato di agibilità è stato rilasciato in data **23.10.1980** Prot. n. **9144** Pratica n. **4/1980**.



Abusi:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie autorizzate, tranne che per modeste difformità nella formetria e interne, le principali la mancata realizzazione dell'antibagno al piano primo e la suddivisione degli spazi direzionali open space mediante posa di pareti con struttura in alluminio. Le altezze rilevate hanno modeste difformità rispetto a quelle rilevate.

Sanabilità e costi:

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria.
Costi: Oblazione ed oneri comunali circa € 600,00 - Spese tecniche € 3.400,00 esclusi oneri ed imposte di legge.

G.E.: Dott.ssa **MARIA ANTONIETTA ROSATO**
 Custode Giudiziario: I.V.G. **VICENZA**
 Esperto: Arch. **PATRIZIA JORIO**

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE
--

Debitore: immobile nella disponibilità della ditta esecutata che lo ha concesso in locazione.

Locazione: contratto di locazione della durata di anni 6 + 6 dal 15.03.2016 al 14.02.2022 tacitamente rinnovato dal 15.02.2022 al 14.02.2028 e registrato a Soave il 14.03.2016 al n. 908 – serie 3T codice identificativo T6B16T000908000ZH.

Canone annuo € 26.400,00 + IVA: canone congruo in quanto non inferiore ai 2/3 del canone mercato che corrisponde a

<p><i>Valore immobile x Rendimento Lordo = Canone annuo commerciale</i> pari a € 518.000,00 x 6,508% = € 33.711,44 x 2/3 = € 22.474,29 < € 26.400,00.</p>
--

Consideriamo inoltre che l'immobile è adibito a magazzino e non a laboratorio e che la palazzina uffici è in uno stato che non ne consente l'utilizzo senza effettuare lavori di adeguamento soprattutto impiantistico.

Comodato: -----

Assegnazione al coniuge: -----

Affitto azienda: -----

Altro: -----

Sine titolo: -----

Opponibilità (art. 2923 c.c.): opponibile

ASTAlegale.net

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: aggiornato al 24.01.2023.

1. Iscrizione volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO della durata di anni 12

- a favore di

con sede a ***** C.F. *****

- a carico di

con sede in ***** C.F. *****

- atto a firma di Beniamino Itri Notaio in Lonigo in data **10.02.2010** ai nn. **129399/24169** rep./racc.

- iscritta a VICENZA in data **26.02.2010** ai nn. **4532/838** RG/RP
Importo ipoteca: € 1.000.000,00 - Importo capitale: € 500.000,00

Beni per l'intera piena proprietà:

C.F. COMUNE DI LONIGO foglio 53°

• particella n. **236** Cat. D/8

*Annotazione in data **05.08.2015** ai nn. **14102/1575** RG/RP con atto a firma di Beniamino Itri Notaio in Lonigo in data **31.07.2015** ai nn. **14102/1575** rep./racc che ha modificato la durata dell'apertura di credito portando la scadenza al 04.12.2022.*

2. Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- a favore di

con sede a ***** C.F. *****

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

- a carico di

con sede in ***** C.F. *****

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **08.05.2022** ai nn. **2251/2022** rep.

- trascritto a VICENZA in data **14.06.2022** ai nn. **13525/9662** RG/RP

Beni per l'intera piena proprietà:

C.F. COMUNE DI LONIGO foglio 53°

• particella n. **236** Cat. D/8

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

1. ISCRIZIONE VICENZA in data **26.02.2010** ai nn. **4532/838** RG/RP

2. TRASCRIZIONE VICENZA in data **14.06.2022** ai nn. **13525/9662** RG/RP

VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni non risultano ricadere su suolo demaniale.

ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Pertinenze: -----

Usufrutto, uso, abitazione: -----

Servitù: -----

Convenzioni edilizie: -----

Vincoli storico-artistici: -----

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

Prelazione agraria: -----

Altri vincoli o oneri: -----

**SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED
EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

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

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

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

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

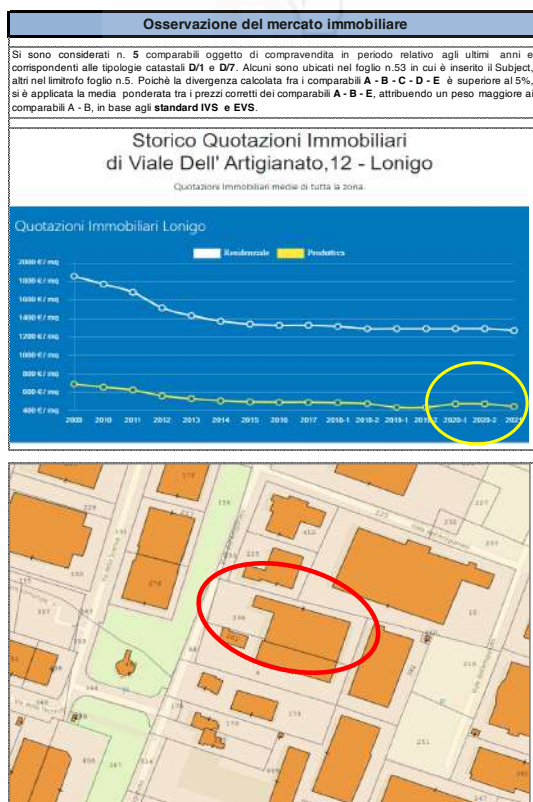
Nel caso in oggetto la valutazione viene effettuata utilizzando la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo ha lo scopo di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Esso si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Sono state selezionate più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) *analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;*
- 2) *raccolta dati (fonte Conservatoria=Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;*
- 3) *scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;*
- 4) *calcolo e compilazione della tabella dei dati;*
- 5) *calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;*
- 6) *costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;*
- 7) *sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene;*
- 8) *conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.*



IMMOBILE DA VALUTARE LABORATORIO (SUBJECT)					
Comune di:	Lonigo	Ubicazione	Viale dell'Artigianato	n°12	
Descrizione	Unità produttiva commerciale e uffici	piano	T - 1	Edificato l.e. 1974 - 1980 Agibilità in data 23.10.1980	
Tipologia	Il complesso è costituito da ampio laboratorio in zona produttiva di Lonigo località Madonna, con palazzina uffici e corte esclusiva. Il laboratorio è posto su un unico livello al piano terra (con altezza di circa mt 6,10) con servizi per il personale ed è collegato alla palazzina uffici composta da due piani con altezza di circa mt 2,85 per entrambi i livelli. La corte esclusiva è su tre lati con ampio piazzale antistante l'ingresso. Attualmente l'immobile è locato con regolare contratto opponibile della durata di anni 6+6 (2016/2022-2022/2028) e un canone annuo di € 26.400,00 + IVA soggetto a rivalutazione ISTAT.				
	Comune	ISTAT	mapp	Categoria	
	Lonigo	53	236	D/8	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione			2	
	1 scarso	2 insufficiente	3 sufficiente	4 discreto	
	5 buono	6 ottimo			
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale SUP	1.686,00	100%	1.686,00	Quantitativa
	Uffici UFF	220,00	150%	330,00	Quantitativa
	Spogliatoio-wc-C.T. SPO	26,00	50%	13,00	Quantitativa
	Intraterzo INT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Magazzino MAG	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Vani tecnici VAT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soppalco-Tettoie POR	15,00	30%	4,50	Quantitativa
	Abitazione ABI	0,00	200%	0,00	Quantitativa
	Area scoperta SCO	1.686,00	10%	168,60	Quantitativa
Att. Pres. Ener. APE	417,00	2%	8,34	Qualitativa	
Visibilità VIA	APE		3	Qualitativa	
Superficie commerciale				2.210,44	Mq.
Attuali Intestati	Atto di compravendita a firma del Notaio BENIAMINO ITRI in Lonigo in data 04.02.2010 al nn. 129.361/24.146 rep./racc.				
Data formazione prezzo	27/01/23				
Cabina Elettrica	0				

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
 Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
 Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

TABELLA DEI DATI						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	Lonigo			Viale dell'Artigiano	
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
	via Natta n°21	via Ettore n°6	via Dell'Artigiano n°54	via Lord Baden n°0	via Lord Baden n°29	Viale dell'Artigiano n°12
Prezzo totale (euro)	€ 755.000,00	€ 800.000,00	€ 1.060.000,00	€ 245.000,00	€ 390.000,00	
Data (mesi)	09/03/21	13/06/19	13/04/22	26/04/21	23/04/21	27/01/23
Superficie principale (m²) SEL	2143,87	1843,92	4049,71	822,95	1244,96	1686,00
Uffici (m²)	0,00	132,54	459,90	30,87	25,39	220,00
Spogliatoio - WC - C.T. (m²)	31,01	38,70	86,20	25,20	31,74	26,00
Interrato (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Magazzino (m²)	0,00	0,00	221,78	0,00	0,00	0,00
Vani tecnici (m²)	0,00	0,00	72,49	0,00	0,00	0,00
Soppalco-Tettoie (m²)	180,80	0,00	0,00	0,00	0,00	15,00
Abitazione (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Area scoperta (m²) 10%	1673,63	1468,51	2883,53	725,98	229,22	1686,00
Area scoperta 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	417,00
Cabina Elettrica	0	0	1	0	0	0
Livello di piano (n)	T - 1	T	T - 1 - 2	T	T	T - 1
Stato di manutenzione (n)*	4	5	1	3	3	2
Qualitativa 1 APE**	G	G	G	0	D	0
Qualitativa 2 VIABILITA***	3	3	3	3	3	3
Superficie commerciale	2380,98	2208,93	5284,68	954,45	1321,84	2210,44

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI										
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto									
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject				
Prezzo totale (euro)	€ 755.000,00	€ 800.000,00	€ 1.060.000,00	€ 245.000,00	€ 390.000,00	-				
Data (mesi)	22,97	-€ 9.262,73	44,13	-€ 18.860,40	9,63	-€ 5.454,77	21,37	-€ 2.796,39	21,47	-€ 4.472,22
Superficie principale (m²)	2143,87	-€ 117.531,35	1843,92	-€ 40.536,73	4049,71	-€ 606.744,33	823,0	€ 221.537,62	1244,96	€ 113.211,23
Uffici (m²)	0,00	€ 84.708,20	132,54	€ 33.675,36	459,90	-€ 92.370,45	30,87	€ 72.822,10	25,39	€ 74.932,11
Spogliatoio WC CT (m²)	31,01	-€ 643,01	38,70	-€ 1.629,99	86,20	-€ 7.726,42	25,20	€ 102,68	31,74	-€ 736,70
Interrato (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Magazzino (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	221,78	-€ 45.543,24	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Vani tecnici (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	72,49	-€ 9.303,78	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Soppalco-Tettoie (m²)	180,80	-€ 12.767,84	0,00	€ 1.155,11	0,00	€ 1.155,11	0,00	€ 1.155,11	0,00	€ 1.155,11
Abitazione (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Area scoperta (m²) 10%	1673,63	€ 317,53	1468,51	€ 5.582,78	2883,53	-€ 30.739,58	725,98	€ 24.642,90	229,22	€ 37.394,31
Area scoperta (m²) 2%	0,00	€ 2.140,81	0,00	€ 2.140,81	0,00	€ 2.140,81	0,00	€ 2.140,81	0,00	€ 2.140,81
Cabina Elettrica*	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1	-€ 20.000,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Stato di manutenzione (n)	4	-€ 180.000,00	5	-€ 270.000,00	1	€ 90.000,00	3	-€ 90.000,00	3	-€ 90.000,00
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Att. Pres. Ener. APE	G		G		G		0		D	
Viabilità	3		3		3		3		3	
PESO PONDERATO	40%		40%						20%	

VALORE MEDIO con MCA con A - B - C - D - E	non comparabili	DIVERGENZA	56%	Poiché la divergenza fra i comparabili A - B - E è inferiore al 5%, si è applicata la media ponderata attribuendo un peso maggiore ai comparabili A e B (40%), in quanto più simili per tipologia e ubicazione al Subject.
		FALSO		
VALORE MEDIO PONDERATO con MCA con A - B - E	€ 518.120,35	DIVERGENZA	2,37%	
		VERO		
* durata media anni	50	vetustà anni	25	

Premesso che il metodo di stima è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrico mediante gli IVS. Si determina quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

In ultima analisi andranno **valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni** che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati.

Tra le più probabili cause di aggiunta particolari dotazioni, mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, **irregolarità catastali ed edilizie** come nel nostro caso, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario.

Le schede complete con i dettagli relativi al subject e agli immobili considerati per elaborare la comparazione sono riportate nell'allegato 8.

Valore di mercato attribuito: Tenuto conto di quanto sopra indicato, si è definito il più probabile valore di mercato del bene indicato come segue:

Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE ORDINARIO arr.	€	518.000,00
AGGIUNTE		
• nessuna	€	0,00
DETRAZIONI		
• regolarizzazione catastale ed edilizia	€	5.000,00
VALORE DI MERCATO	€	513.000,00
• 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 imposte/spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:		
- da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 15% su € 513.000,00 arr.	€	77.000,00
Valore intero al netto delle decurtazioni	€	436.000,00

Valore di pronto realizzo:

**Il valore a base d'asta del bene pignorato
è stimato in
€ 436.000,00 (euro quattrocentotrentaseimila/00).**

Confronto con trasferimenti pregressi:

Prezzo dichiarato nell'atto di acquisto -----

Confronto con altre compravendite recenti raffrontabili in zona.

Mutuo: concessione a garanzia di apertura credito in conto corrente in data 10.02.2010 ai nn. 129399/24169 rep./racc. - capitale € 500.000,00 - ipoteca € 1.000.000,00

Giudizio di vendibilità': sufficiente.

Nell'ottica di una vendita in tempi brevi, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche dell'edificio e della localizzazione, dell'ampia offerta di immobili produttivi, si è assunto un valore di stima prudenziale.

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

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: UNICO

Composizione e valore: -----

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

VALUTAZIONE DELLA QUOTA

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: ----

Separazione quota: -----

Divisione totale: -----

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Si allega certificato di iscrizione alla CCIAA.

**** * * * * *

ALLEGATI:

- allegato 1 - ORTOFOTO
- allegato 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: *ESTRATTO DI MAPPA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIA*
- allegato 4 - *NORMATIVA URBANISTICA: ESTRATTO P.A.T. e P.I. VIGENTI*
- allegato 5 - *DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI, ESTRATTO ELABORATI GRAFICI, ABITABILITA'*
- allegato 6 - ATTO DI PROVENIENZA - CONTRATTO DI LOCAZIONE
- allegato 7 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
- allegato 8 - DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI - ANALISI COMPARABILI - MCA
- allegato 9 - TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI
- allegato 10 - CERTIFICATI
- allegato 11 - RILIEVO

**** * * * * *

Vicenza, 26 gennaio 2023

*L'esperto
Patrizia Jorio
Architetto*

file sottoscritto digitalmente

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO