

TRIBUNALE DI VICENZA
(art. 173 bis disp. Att. C.p.c e successive modifiche)

Procedura promossa da:
CASTELLO FINANCE S.R.L.
contro:
*****DATO OSCURATO*****



R.G.E. n. 112/2021

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

PERIZIA DI STIMA - **AGGIORNAMENTO**

del 31.05.2022

LOTTO N. 3 (di n. 3 LOTTI)

**Bene in Comune di Chiampo – Capannone artigianale/industriale (opificio)
nei piano Terra, Soppalco ed Interrato**

*L'Esperto incaricato: Geometra MICHELE MULTINEDDU
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al N. 1908
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza (ex Bassano Del Grappa) al N. 78
certificazione REV n. REV-IT/CNGeGL/2023/12
CF: MLTMHL68D02A703M
con studio in Bassano del Grappa (VI) Via Friuli, 6
telefono: 0424502212 - fax: 0424502212
email: studio.multineddu@alice.it
email (pec): michele.multineddu@geopec.it*

giudice: Dott. ssa Marialuisa Nitti
esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



SCHEMA SINTETICA

E INDICE

Procedura es. imm. n. 493/2019 R.G., promossa da:

CASTELLO FINANCE S.R.L.

contro

*****DATO OSCURATO*****

LOTTO N. 3 (di n. 3 LOTTI)

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà 1/1

Tipologia bene (pag. 7-15): Capannone artigianale/industriale (opificio) disposto nei piani Terra, Primo (Soppalco) e porzione di Interrato

Ubicazione (pag. 13): Comune di Chiampo (VI) Via Alcide De Gasperi n. 6

Dati Catastali attuali (pag. 41): Comune di Chiampo Fg. 9 mappale 335 sub. 5
categoria D/1, rendita €. 10.535,72

Metri quadri (pag. 19): Opificio: Sup. Lorda Commerciale = mq. 1.670,30

Stato (pag. 18): in discrete condizioni di manutenzione

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 12 e 42): Nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 44):

- riscontrate difformità sanabili, costo presunto per il ripristino = €. 4.500,00.
- è necessario rimuovere un manufatto e tamponare un foro porta, costo presunto = €. 2.500,00.

Situazione catastale (pag. 42): è necessario variare la planimetria catastale dell'unità e l'elaborato planimetrico. Costo presunto: Euro 3.000,00.

Valore di stima (di mercato) (pag. 51): € 444.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 52): € 377.000,00 (€ 444.000,00 - riduzione 15%)

Date/Valori comparabili reperiti (allegato 9): 2021 (€ 750.000,00) - 2021 (€ 620.000,00)
– 2021 (€ 245.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag. 57): non possibile - solo due aggiudicazioni precedenti

Vendibilità/appetibilità (pag. 52): scarsa

Occupazione (pag. 53): l'immobile risulta occupato con la presenza di Contratto di Locazione.

APE (pag. 40): è stato consegnato l'Attestato di Prestazione Energetica – immobile in cat. F



Oneri e vincoli (pag. 54):

- nel P.I. ricade nelle Schede delle Attività produttive in zona impropria, con la prescrizione di Attività da trasferire;
- nel P.I. ricade in fascia di rispetto del vincolo di elettrodotti, con all'interno della corte un traliccio della corrente ad alta tensione.

Problemi particolari (pag. 54):

- nel piano Interrato dell'appartamento mappale 335 sub. 2 (stimato nel LOTTO 1) sono presenti vari pozzetti fognari, dove si immettono alcuni scarichi del capannone. E' stata comunque prevista l'eliminazione di tali promiscuità: costo presunto per l'eliminazione = €. 25.000,00;
- vi sono altre promiscuità tra il capannone e l'appartamento mappale 335 sub. 4 adiacente (stimato nel LOTTO 2). E' stata comunque prevista l'eliminazione di tali promiscuità: costo presunto per l'eliminazione = €. 1.000,00.

* * *



SOMMARIO

SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
PREMESSA SULLA PRESENTE INTEGRAZIONE	5
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E DESCRIZIONE	7
- DIRITTO	7
- CONFINI	7
- MAPPA CATASTALE	8
- ORTOFOTO	9
- PLANIMETRIA GENERALE CON SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI	10
- VERIFICA TRA DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E ATTO DI ACQUISTO	12
- UBICAZIONE E DESCRIZIONE BENI	13
- PREMESSA	14
- RISPONDENZA IMPIANTI	40
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA	40
STORIA CATASTALE	41
REGOLARITA' URBANISTICA	43
VALORE E VENDIBILITA'	48
- METODO DI VALUTAZIONE	48
- VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO	50
- GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	52
- FORME DI PUBBLICITA'	52
STATO DI POSSESSO	53
- POSSESSO	53
- SEDE DEL DEBITORE	53
- PRESENZA CONTRATTI DI AFFITTO	53
VINCOLI E ONERI	54
- EVENTUALI VINCOLI E/O ONERI	54
- PROBLEMATICHE PARTICOLARI RILEVATE	54
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	55
SUDDIVISIONE IN PIU' LOTTI E COMODA DIVISIBILITA'	57
DATI DELLE AGGIUDICAZIONI ACQUISITE DA ASTALEGALE SPA	57



PREMESSA SULLA PRESENTE INTEGRAZIONE

Si premette che nella presente Procedura Esecutiva RGE 112/2021 il sottoscritto aveva già depositato in data 10.03.2022 la relazione peritale sui medesimi beni.

Nell'udienza in data 15.03.2022 V.S. invitava il sottoscritto *“a chiarire le problematiche delle promiscuità evidenziate in perizia eventualmente calcolando gli oneri per la loro eliminazione”*.

Il sottoscritto con la presente relazione peritale ha quindi aggiornato la precedente perizia della procedura RGE 112/2021 - LOTTO 3, calcolando gli oneri di competenza di ogni immobile per l'eliminazione delle promiscuità rilevate.

Con riferimento al presente LOTTO 3, le promiscuità rilevate nella precedente perizia del 10.03.2022 erano precisamente le seguenti:

- alcuni scarichi del fabbricato artigianale mappale 335 sub. 5 del presente LOTTO 3 (si presume quelli dei servizi igienici posti al piano Terra del capannone) confluiscono nei pozzetti di raccolta delle acque fognarie presenti nel ripostiglio a Nord/Est del piano Interrato, stimato nel LOTTO 1, e dove si immettono anche gli scarichi dell'appartamento del piano Terra stimato nel LOTTO 2;
- vi sono delle promiscuità negli impianti tra il presente opificio e l'appartamento stimato nel LOTTO 2, in quanto un tempo era destinato ad ufficio della stessa unità. In particolare i radiatori degli uffici del capannone vengono alimentati dalla caldaia dell'appartamento del piano Terra mappale 335 sub. 4, ed anche qualche conduttura elettrica sembra sia comune agli immobili.

Per l'eliminazione di queste promiscuità, sono state previste le seguenti opere:

- rimozione degli scarichi fognari del fabbricato artigianale mappale 335 sub. 5 (LOTTO 3 in oggetto) e dell'unità al piano Terra mappale 335 sub. 4 (LOTTO 2), situati nel ripostiglio a Nord/Est del piano Interrato di pertinenza del LOTTO 1. Tali oneri sono stati attribuiti ai LOTTI 2 e 3, ognuno per le proprie competenze (relativamente al presente LOTTO 3, si veda quanto relazionato a pag. 44-45);
- rimozione della caldaia situata nel piano Interrato, con conseguente dismissione delle condutture allacciate all'ufficio del capannone allacciate. Tali oneri sono stati attribuiti al LOTTO 2;
- separazione delle condutture elettriche tra i LOTTI 2 e 3, con oneri a carico del presente LOTTO 3.

* * *



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con firma digitale in data 26.05.2021, a seguito di nomina dell'Ill. Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti, il sottoscritto esperto, Geometra Michele Multineddu, ha accettato l'incarico, prestato giuramento di rito e preso cognizione del quesito posto.

Per la redazione della presente perizia sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti peritali:

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- accesso telematico presso gli studi dei Notai Guglielmi Vito di Arzignano e Rizzi Giovanni di Vicenza, per richiesta e ritiro dell'Atto di acquisto del bene oggetto di Esecuzione;
- accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Chiampo, con richiesta di accesso agli atti per verifica della documentazione conservata all'interno dei loro archivi e per richiesta delle informazioni Urbanistiche necessarie;
- accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, per richiesta e ritiro copia dei Contratti di Locazione;
- accesso telematico presso il portale della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Vicenza, per ottenere il Certificato storico della Società esecutata e della Società affittuaria;
- richiesta telematica presso Astalegale Spa, per ottenere i dati di aggiudicazione degli ultimi anni in Comune di Chiampo.

Mediante comunicazione alle parti tramite lettera raccomandata e posta certificata, il sottoscritto ha fissato per il giorno 14.07.2021 il sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito ha trovato nei luoghi il Custode Giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), con cui precedentemente si era concordata la visita, ed il figlio dell'esecutato (ed occupante di uno dei beni) Sig. (***) DATO OSCURATO (***), che ha mostrato i beni della procedura.

E' stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo strumentale del bene ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna perizia finale.

* * *



LOTTO 3 (di N. 3 LOTTI)

BENI A CHIAMPO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E DESCRIZIONE

Diritto:

A. piena Proprietà per la quota di 1/1 (*) DATO OSCURATO (***) di CAPANNONE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE (OPIFICIO)** ubicato in Comune di Chiampo in Via Alcide De Gasperi n. 6, disposto nei piani Terra, Primo (Soppalco) e porzione di Interrato.

Identificazione catastale presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 4*):

- Comune di Chiampo **Foglio 9 mappale 335 sub. 5** (Catasto Fabbricati), categoria D/1, rendita 10.535,72 Euro, indirizzo catastale: Via A. De Gasperi n. /, piano: S1-T-1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “Proprietà per 1/1”.

I confini:

- dell’intera particella identificata in Comune di Chiampo Fg. 9 mappale 335 sono: lato Nord con mappali 1277 e 2204 (strada), lato Est con mappali 1279, 1349 e 1332, lato Sud con mappale 916 e strada Via Pace, lato Ovest con mappali 1333 e 1324 (strada Via A. De Gasperi).

- dell’Unità Immobiliare identificata in Comune di Chiampo Fg. 9 mapp. 335 sub. 5 (Opificio p. T-1-S1) sono: lato Nord con mappali 1277 e 2204 (strada), lato Est con mappali 1279, 1349 e 1332, lato Sud e lato Ovest con unità mappale 335 sub. 2-3-4 e con corte esclusiva.

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

* * *



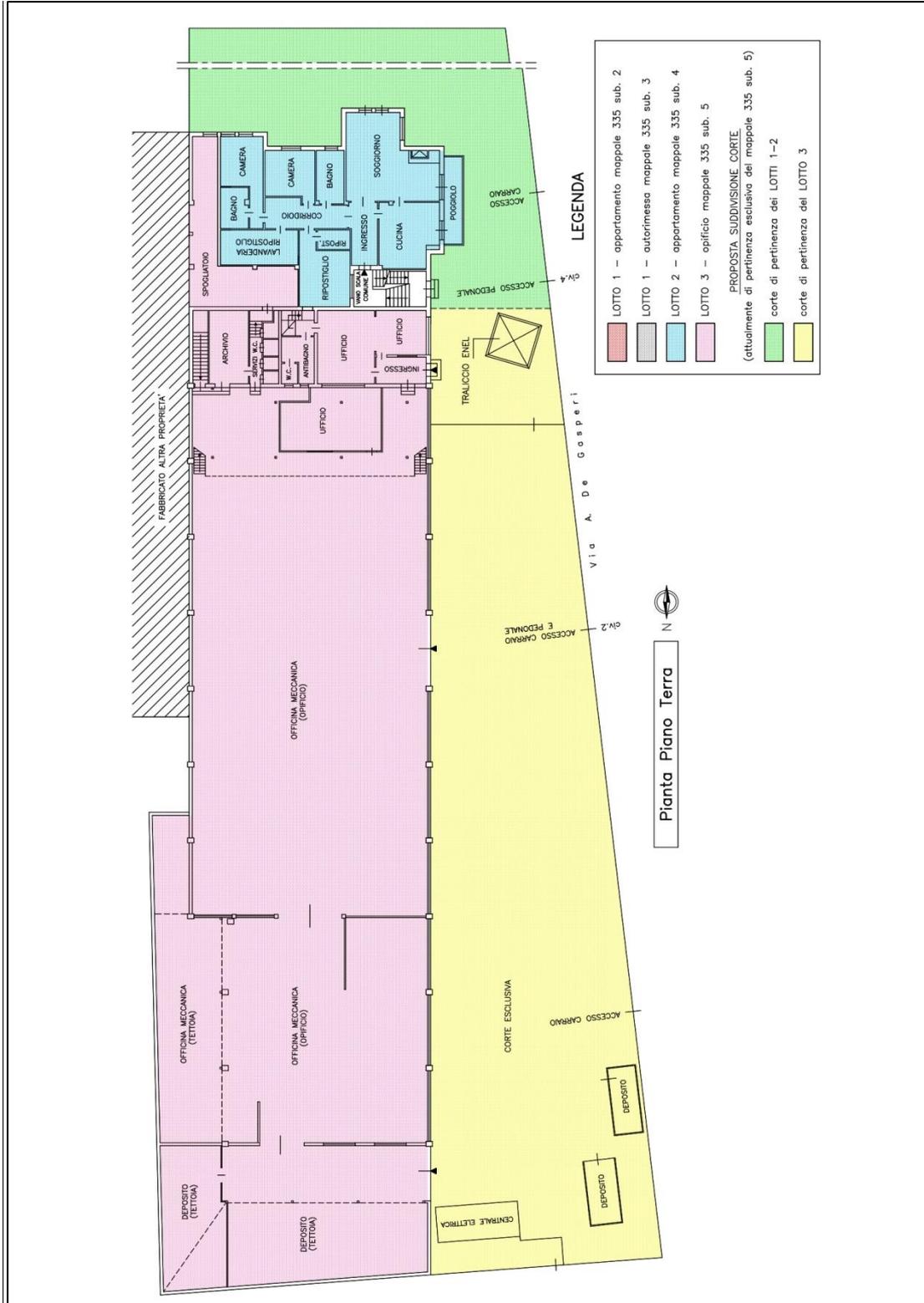
Per l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento
SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE
Comune di Chiampo



giudice: Dott. ssa Marialuisa Nitti
esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



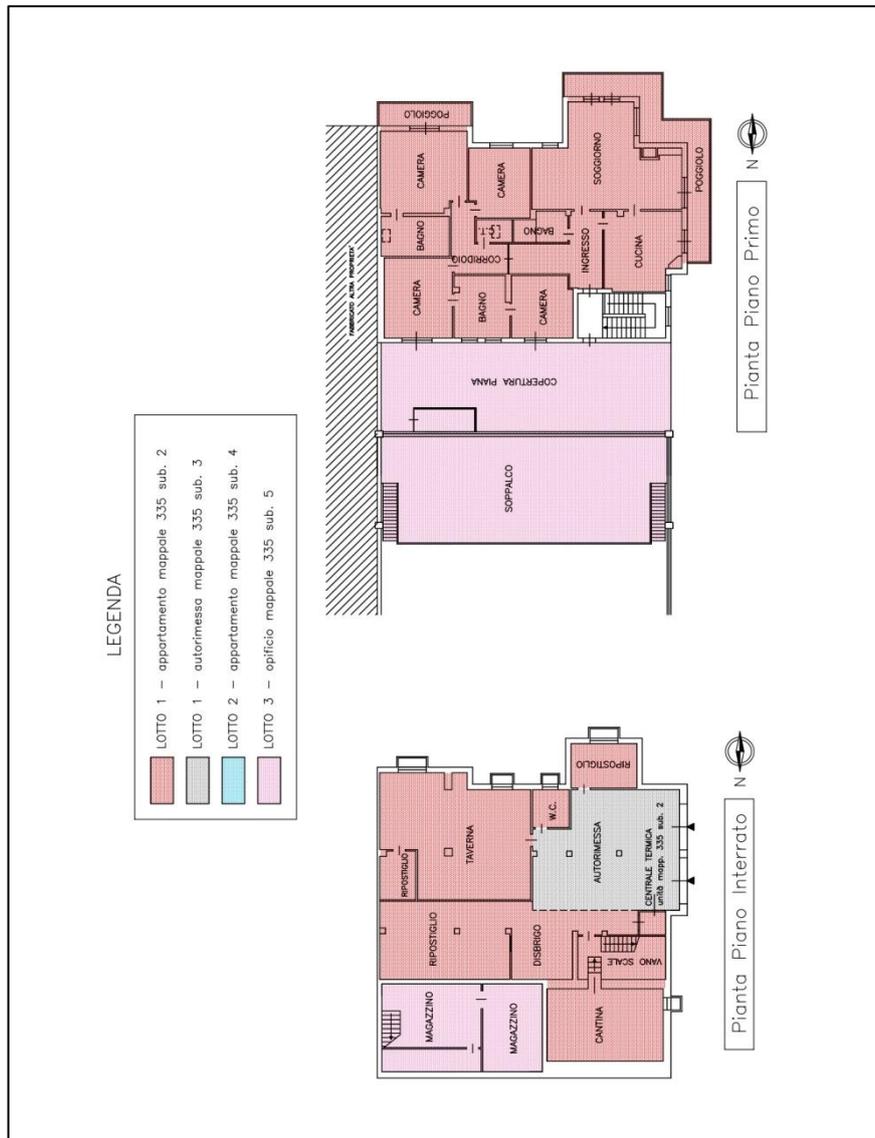
Per l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento
PLANIMETRIA GENERALE CON SUDDIVISIONE DEGLI IMMOBILI IN LOTTI
Comune di Chiampo Foglio 9



PLANIMETRIA GENERALE – PIANO TERRA

giudice: Dott. ssa Marialuisa Nitti
 esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





PLANIMETRIA GENERALE – PIANI PRIMO E INTERRATO

giudice: Dott. ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Verifica tra dati dell'atto di pignoramento e dell'atto di acquisto:

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 25.01.2021 rep. 333/2021 a firma UNEP Tribunale di Vicenza, trascritto il 04.03.2021 a Vicenza ai nn. R.G. 4601 R.P. 3266, a favore di CASTELLO FINANCE S.R.L. con sede a Roma C.F. 04555440967, contro (*unità negoziale n. 2*) (***) DATO OSCURATO (***) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, riguardante (tra gli altri) i beni così descritti:

COMUNE DI CHIAMPO - CATASTO FABBRICATI

Unità negoziale n. 2

Foglio 9 – Particella 335 - Subalterno 5 - Natura D/I Opificio - Consistenza / – Indirizzo Via A. De Gasperi N. civico / – Piano /.

- Atti di Acquisto:

- Atto di compravendita **stipulato il 22.07.1971** rep. 30161 a firma notaio Pagani Mario di Arzignano (*allegato 28*), trascritto il 11.08.1971 a Vicenza ai nn. R.G. 7207 R.P. 5789, con il quale (***) DATO OSCURATO (***) in rappresentanza del conte (***) DATO OSCURATO (***), vendeva a (***) DATO OSCURATO (***) la piena proprietà dei terreni in Comune di Chiampo Foglio B/3 (ora Foglio 9) mappali 334/g e mappale 335/a di complessivi are 19.84 (corrispondenti in una porzione dell'attuale mappale 335, sul quale sono stati successivamente edificati i beni oggetto di esecuzione).
- Atto di compravendita **stipulato il 22.02.1972** rep. 32089 a firma notaio Pagani Mario di Arzignano (*allegato 29*), trascritto il 22.03.1972 a Vicenza ai nn. R.G. 2779 R.P. 2178, con il quale (***) DATO OSCURATO (***) in rappresentanza del conte (***) DATO OSCURATO (***), vendeva a (***) DATO OSCURATO (***) la piena proprietà dei terreni in Comune di Chiampo Foglio B/3 (ora Foglio 9) mappali 334/f e mappale 334/i di complessivi are 14.20 (corrispondenti in una porzione dell'attuale mappale 335, sul quale sono stati successivamente edificati i beni oggetto di esecuzione).
- Atto costitutivo di Società in accomandita semplice **stipulato il 30.09.1993** rep. 61735 a firma notaio Colasanto Michele di Arzignano (*allegato 30*), trascritto il 21.10.1993 a Vicenza ai nn. R.G. 12647 R.P. 8971, dove (***) DATO OSCURATO (***), costituivano la Società in accomandita semplice sotto la ragione sociale: (***) DATO OSCURATO (***). Nella società veniva conferito l'immobile in Comune di Chiampo individuato con la planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Vicenza il 13.12.1991 prot. 9233/1, che comprendeva il capannone artigianale/industriale (ora mappale 335 sub. 5) e l'appartamento al piano Terra (ora mappale 335 sub. 4).

giudice: Dott. ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



- Atto di trasformazione di Società in accomandita semplice nella forma di Società a Responsabilità Limitata (*allegato 31*) stipulato il **06.11.2001** rep. 76813 a firma notaio Rizzi Giovanni di Vicenza, trascritto il 19.11.2001 a Vicenza ai nn. R.G. 24857 R.P. 17153, dove la Società (***) DATO OSCURATO (***) veniva trasformata nella Società (***) DATO OSCURATO (***)). Nella società venivano conferiti gli immobili indicati nell'allegato E dell'atto, così letteralmente descritti:

in Comune di Chiampo, nel complesso immobiliare sito in Via De Gasperi ed insistente sull'area di cui al mappale 335 in Foglio 9 (Catasto Fabbricati), le unità così censite al CATASTO dei FABBRICATI:

- *mapp. 335 sub. 4 Via A. De Gasperi Piano T cat. A/2 cl. 4 vani 7 RCL 1.470.000 (€ 759,19), corrispondente all'abitazione al piano Terra della consistenza di vani sette;*
- *mapp. 335 sub. 5 Via A. De Gasperi Piano T cat. D/1 RCL. 12.180.000 (€ 6.290,45), corrispondente all'unità a destinazione produttiva (ad uso officina meccanica, deposito con annessi uffici e servizi) con area scoperta circostante di pertinenza esclusiva; il tutto con la congiunta quota millesimale di proprietà sulle parti comuni ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1117 e segg. Cod. Civ..*

* * *

Beni e ubicazione:

Il bene oggetto di pignoramento è posizionato in zona semiperiferica del Comune di Chiampo, a circa 1,5 km. a Sud/Est del centro cittadino. Più precisamente è ubicato al civ. 6 di Via Alcide De Gasperi, e consiste in un ampio capannone artigianale/industriale (LOTTO 3) sviluppato in prevalenza nel piano Terra, con un Soppalco nel lato Sud e dei locali interrati sempre nel lato Sud.

In adiacenza all'estremo lato Sud è inserito il fabbricato residenziale valutato nei LOTTI 1-2, sviluppato su due piani fuori terra ed uno interrato, e composto complessivamente da due appartamenti disposti uno per piano.

Il capannone è provvisto di corte di pertinenza che si estende su tutto il lato Ovest ed anche attorno ai lati Sud ed Ovest del fabbricato residenziale.

Tutto il complesso è oggetto di pignoramento, ed è posizionato in angolo tra la strada comunale Via Alcide De Gasperi e la strada provinciale Via Pace.

Il quartiere è ben collegato da servizi pubblici e destinato in prevalenza a fabbricati residenziali, anche se poco più a Sud ha inizio la zona artigianale/industriale del paese, ed anche lungo le strade principali vi è buona presenza di attività commerciali. Inoltre ad Ovest degli immobili pignorati è inserito il centro sportivo di Chiampo (con campo da calcio ed altre attività).

* * *



Premessa:

Il complesso oggetto di pignoramento è composto dalle seguenti unità, e così dal sottoscritto suddivise in LOTTI (*si veda planimetria generale a pag. 10-11 ed in allegato 3*):

- **mappale 335 sub. 2-3** – Appartamento nei piani 1° e S1 con Autorimessa nel piano S1: **LOTTO 1**
- **mappale 335 sub. 4** – Appartamento nel piano Terra: **LOTTO 2**
- **mappale 335 sub. 5** – Fabbricato artigianale (opificio) con corte esclusiva: **LOTTO 3**.

Esternamente il complesso è provvisto di un'ampia corte con superficie catastale di circa mq. 1.400, che si estende su tutto il lato Ovest del capannone artigianale stimato nel LOTTO 3 e che prosegue lungo i lati Ovest e Sud del fabbricato residenziale stimato nei LOTTI 1-2. Di fatto attualmente la corte antistante il lato Ovest del capannone artigianale viene utilizzata dallo stesso per l'attività (provvista di accessi pedonale e carraio), mentre quella confinante i lati Ovest e Sud del fabbricato residenziale viene utilizzata a cortile/giardino dai due appartamenti ai piani Terra e Primo (provvista dei relativi accessi pedonale e carraio alle residenze).

Risulta però che catastalmente l'intera corte non è indicata come comune a tutte le unità a cui serve, ma è stata censita come pertinenza esclusiva del capannone artigianale mappale 335 sub. 5 (LOTTO 3) – *si veda elaborato planimetrico in allegato 4*. Perciò gli appartamenti residenziali (LOTTI 2-3) hanno il diritto di passaggio pedonale e carraio esistenti (in quanto unica possibilità per accedere alle unità dalla strada Via A. De Gasperi), ma non hanno in comproprietà la porzione della corte antistante.

Il sottoscritto propone quindi la suddivisione della corte per rendere più appetibili sul mercato gli appartamenti stimati nei LOTTI 1-2, i quali altrimenti verrebbero messi all'Asta senza alcuna pertinenza esterna. Inoltre la corte antistante i lati Ovest e Sud del fabbricato residenziale non risulta di alcuna utilità per l'attività artigianale del capannone stimato al LOTTO 3, in quanto non adiacente allo stesso.

In definitiva si propone la seguente divisione della corte (*si veda planimetria generale a pag. 10-11 ed in allegato 3*):

- Appartamenti piani Terra, Primo e Interrato, mappale 335 sub. 2-3-4 (LOTTI 1-2):
 - attribuzione in comproprietà della corte confinante nei lati Ovest e Sud, con superficie catastale di circa mq. 400 (evidenziata con colore verde *nella planimetria a pag. 10 ed in allegato 3*);
- Capannone artigianale mappale 335 sub. 5 (LOTTO 3):
 - attribuzione in proprietà esclusiva della corte confinante nel lato Ovest, con superficie catastale di circa mq. 1.000 (evidenziata con colore giallo *nella planimetria a pag. 10 ed in allegato 3*).

Per la suddivisione della suddetta corte all'Agenzia del Territorio di Vicenza, dovrà essere modificato il solo elaborato planimetrico al Catasto Fabbricati, come meglio precisato nel capitolo STORIA CATASTALE a pag. 42.

* * *



Descrizione:

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in **un ampio capannone**, ubicato al civ. 6 di Via Alcide De Gasperi. La porzione a Sud è stata realizzata negli anni 1972/1973, e successivamente ha subito alcuni ampliamenti verso Nord negli anni successivi (l'ultimo ampliamento delle tettoie risale all'anno 1981).

Ha pianta quasi rettangolare ed attualmente è adibito ad officina meccanica, ed è complessivamente così composto:

- la porzione centrale è destinata a laboratorio di lavorazione, composta da due ampi locali, senza pilastrature interne e con accesso da portone a due ante scorrevoli posto ad Ovest. Ha un'altezza utile di circa ml. 8,27 e superficie utile di circa mq. 925 (eccetto l'area sottostante al Soppalco a Sud, con altezza di ml. 2,94 e superficie di circa mq. 122)

Nella porzione Sud è stato realizzato un Soppalco, accessibile da due scale in metallo posizionate negli estremi lati Est ed Ovest. Ha una superficie utile di circa mq. 119 ed altezza di ml. 5,10, e sottostante al Soppalco è stato costruito un locale con pareti in cartongesso, attualmente adibito ad ufficio;

- nella porzione a Nord sono state realizzate alcune tettoie, in ampliamento del capannone e posizionate lungo i confini del mappale 335:
 - una tettoia lungo il lato Est è destinata sempre ad officina meccanica ed è collegata senza separazioni al laboratorio principale. Ha una superficie utile di circa mq. 112 ed altezze in andamento della copertura inclinata, con massime di circa ml. 3,30/3,00 e minime di circa ml. 3,75/3,40;
 - le tettoie a Nord sono destinate a deposito, sono separate dai restanti locali con parete e foro di collegamento e sono inoltre provviste di accesso verso la corte esterna, tramite portone a due ante scorrevoli in metallo. Hanno una superficie utile complessiva di circa mq. 223 ed altezze in andamento della copertura inclinata, con massime di circa ml. 5,25/3,60 e minime di circa ml. 2,80/2,40;
- nell'estremo lato Sud invece è disposto il blocco uffici e servizi, composto da due porzioni:
 - la porzione destinata agli uffici è posta ad Ovest e costituita da ingresso (accessibile dalla corte esterna ed inoltre collegato con porta al laboratorio interno), da due locali ad uso ufficio e da un servizio igienico con antibagno. Hanno complessivamente una superficie utile di circa mq. 57 ed altezza di ml. 3,73;
 - la porzione destinata ai servizi è situata ad Est e costituita da n. 4 servizi igienici, da un locale ad uso spogliatoio, provvisto di vari lavabi, che si sviluppa lungo tutto il lato Est, e da un locale archivio. Hanno una superficie utile di circa mq. 76 ed altezze che variano da ml. 3,80 a ml. 2,90.

Sottostante la porzione Est è stato inoltre realizzato un piano Interrato, accessibile da scala collegata con il laboratorio e contenente due locali ad uso magazzino, con superficie utile di circa mq. 54,70 ed altezza di ml. 1,98.



Esternamente il capannone è provvisto di una corte esclusiva di circa mq. 1.000 (*si veda quanto descritto in premessa a pag. 14*), completamente recintata e provvista di due accessi carrai ed uno pedonale prospicienti la strada Via A. De Gasperi.

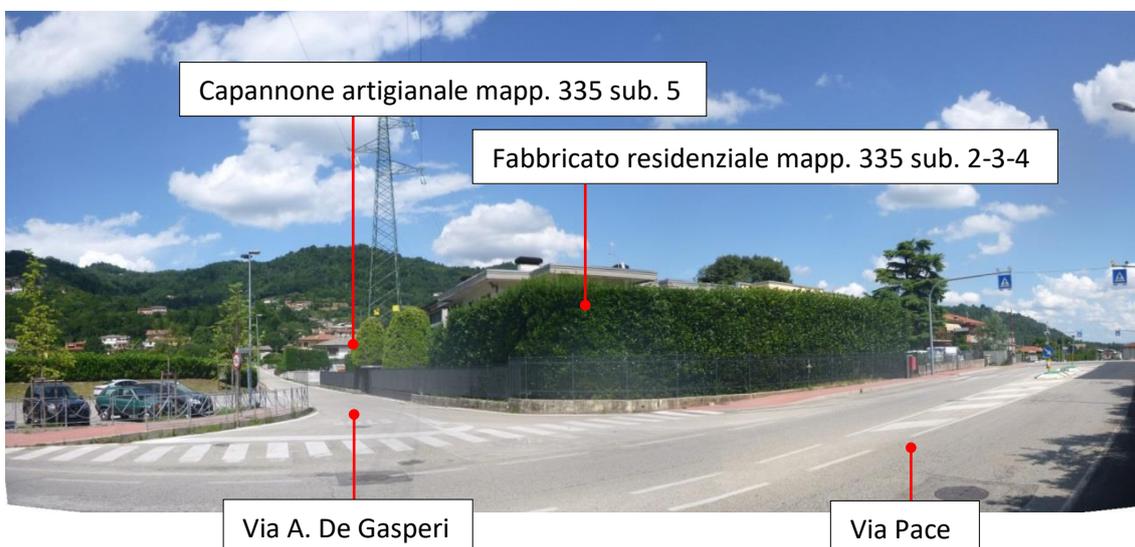
La corte risulta adibita al passaggio e parcheggio di veicoli ed a deposito di materiali, ed inoltre nella porzione Nord sono presenti le seguenti costruzioni:

- un manufatto ad uso Centrale elettrica, realizzato in pannelli prefabbricati, accessibile dalla strada esterna a Nord ed utilizzato dall'ENEL (*con relativa Costituzione di servitù – si veda quanto relazionato nel capitolo VINCOLI ED ONERI a pag. 54*);
- due piccoli manufatti in metallo e legno utilizzati come depositi, con superficie complessiva di circa mq. 20,90 ed altezze medie di circa 2,15 e ml. 1,80.

Si segnala inoltre la presenza, all'interno della corte, di un traliccio della corrente ad alta tensione, il cui basamento è posizionato tra l'accesso pedonale agli uffici e l'accesso alle abitazioni (stimate nei LOTTI 1-2), a circa ml. 4,00 dalla muratura perimetrale.

Il capannone ha struttura portante costituita da pilastri prefabbricati e travi di copertura in c.a.p. a doppia pendenza, con tamponamento perimetrale in pannelli di calcestruzzo e finestrate continue. Le tettoie hanno struttura portante in profilati metallici e **copertura in Eternit (amianto)**, con tamponamento perimetrale in mattoni di cemento.

La zona uffici invece ha struttura in muratura con pilastri in c.a., e solaio di copertura piano in laterocemento, accessibile dal vano scala del fabbricato residenziale stimato nei LOTTI 1-2.



Fabbricati Fg. 9 mappale 335 – lato Sud/Ovest fronte Via A. De Gasperi angolo Via Pace





Fabbricati Fg. 9 mappale 335 – lato Ovest fronte Via A. De Gasperi



Fabbricati Fg. 9 mappale 335 – lato Nord/Ovest fronte Via A. De Gasperi

In particolare l'**opificio mappale 335 sub. 5** oggetto della presente stima ha le seguenti caratteristiche:

- la porzione centrale ha pavimento in calcestruzzo levigato ed attualmente contiene vari macchinari della ditta occupante l'immobile. All'interno sono inoltre installate n. 3 gru a ponte, e precisamente:

- gru a ponte bitrave ditta OMIS, portata Ton 10;
- gru a ponte bitrave ditta FOEM (ora FAEDO), portata Ton 5;
- gru a ponte bitrave ditta OMT, portata Ton 5.

Si precisa che queste gru a ponte saranno comprese nella valutazione dell'immobile, essendo considerate come pertinenze della stessa costruzione. Inoltre non è stato possibile verificare la loro regolarità riguardo le manutenzioni obbligatorie e l'adeguamento alle normative attuali, in quanto non sono stati forniti i relativi libretti di manutenzione (*si veda al riguardo la relazione redatta dal sottoscritto sulla congruità del canone di locazione, depositata in data 30.11.2021*);

- le tettoie a Nord hanno sempre pavimento in calcestruzzo e **copertura in Eternit**, che abbisogna di manutenzione in quanto dalla stessa, specialmente nella porzione ad Est, provengono evidenti infiltrazioni d'acqua;

giudice: Dott. ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



- il blocco uffici e servizi ha tutti i locali con pavimento in piastrelle.

Si segnala che nel piano Interrato del fabbricato residenziale adiacente, appartenente all'appartamento mappale 335 sub. 2 (LOTTO 1), sono presenti alcuni pozzetti di raccolta delle acque fognarie, dove si immettono anche alcuni scarichi del capannone (si presume quelli dei servizi igienici), ed anche gli scarichi dell'appartamento del piano Terra mappale 335 sub. 4 (LOTTO 2).

N.B.: Come già relazionato in PREMESSA a pag. 5, è stata comunque prevista l'eliminazione di tali promiscuità, con oneri a carico dei LOTTI 2 e 3 (*si veda quanto relazionato nel capitolo REGOLARITA' URBANISTICA a pag. 45*).

Si riscontra inoltre che l'unità in oggetto risulta collegata all'appartamento mappale 335 sub. 4 (LOTTO 2), tramite scala e porta blindata posizionata tra l'ufficio ed il servizio igienico. Pertanto tale foro dovrà essere tamponato (*si veda quanto relazionato nel capitolo REGOLARITA' URBANISTICA a pag. 44*).

Infine si riscontra che vi sono delle promiscuità negli impianti tra il presente opificio e l'appartamento stimato nel LOTTO 2, in quanto un tempo era destinato ad ufficio della stessa unità. In particolare i radiatori degli uffici del capannone vengono alimentati dalla caldaia dell'appartamento del piano Terra mappale 335 sub. 4, ed anche qualche conduttura elettrica sembra sia comune agli immobili.

N.B.: Come già relazionato in PREMESSA a pag. 5, è stata comunque prevista l'eliminazione di tali promiscuità, con oneri a carico del presente LOTTO 3 riguardo le condutture elettriche, mentre è già prevista la rimozione della caldaia del LOTTO 2, e quindi verranno dismesse le condutture allacciate all'ufficio del capannone (*si veda quanto relazionato nel capitolo REGOLARITA' URBANISTICA a pag. 45*).

Il capannone risulta privo di impianto di riscaldamento, in quanto quello preesistente non è più funzionante. Nel locale spogliatoio è installato un boiler per il riscaldamento dell'acqua dei lavabi presenti.

I locali uffici sono provvisti di radiatori, ma come segnalato in precedenza, sono alimentati dalla caldaia dell'appartamento mappale 335 sub. 4 adiacente (stimato nel LOTTO 2), ed è prevista l'eliminazione della stessa caldaia. Quindi anche l'ufficio risulterà privo di impianto di riscaldamento.

E' presente inoltre un condizionatore nei locali ufficio ed uno nel locale posizionato sotto il Soppalco.

Complessivamente nel suo insieme l'unità risulta in discrete condizioni di conservazione, in quanto abbisogna di manutenzione specialmente nella porzione Nord, dove le tettoie hanno le coperture in Eternit e presentano evidenti infiltrazioni d'acqua. Inoltre anche gli impianti risalgono all'epoca di costruzione ed abbisognano di una revisione generale.



La zona centrale destinata a laboratorio/officina ha:

- altezza interna utile di mt. 8,27;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 925,00;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 957,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.

La zona a Nord ed Est destinata a depositi (tettoie) ha:

- altezza interna utile da mt. 2,40/3,00 a mt. 3,40/5,25;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 335,00;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 355,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,70.

Il Soppalco a Sud ha:

- altezza interna utile di mt. 5,10;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 119,00;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 128,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

La zona sottostante il Soppalco a Sud (disbrigo + ufficio) ha:

- altezza interna utile di mt. 2,94;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 121,00;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 132,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

Il piano Interrato destinato a magazzino ha:

- altezza interna utile di mt. 1,98;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 54,70;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 68,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

Il blocco uffici / spogliatoi ha:

- altezza interna utile di mt. 2,70;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 133,00;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 173,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,10.

I depositi esterni hanno:

- altezza interna utile da mt. 1,70/2,00 a mt. 1,90/2,30;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 21,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

La corte ha:

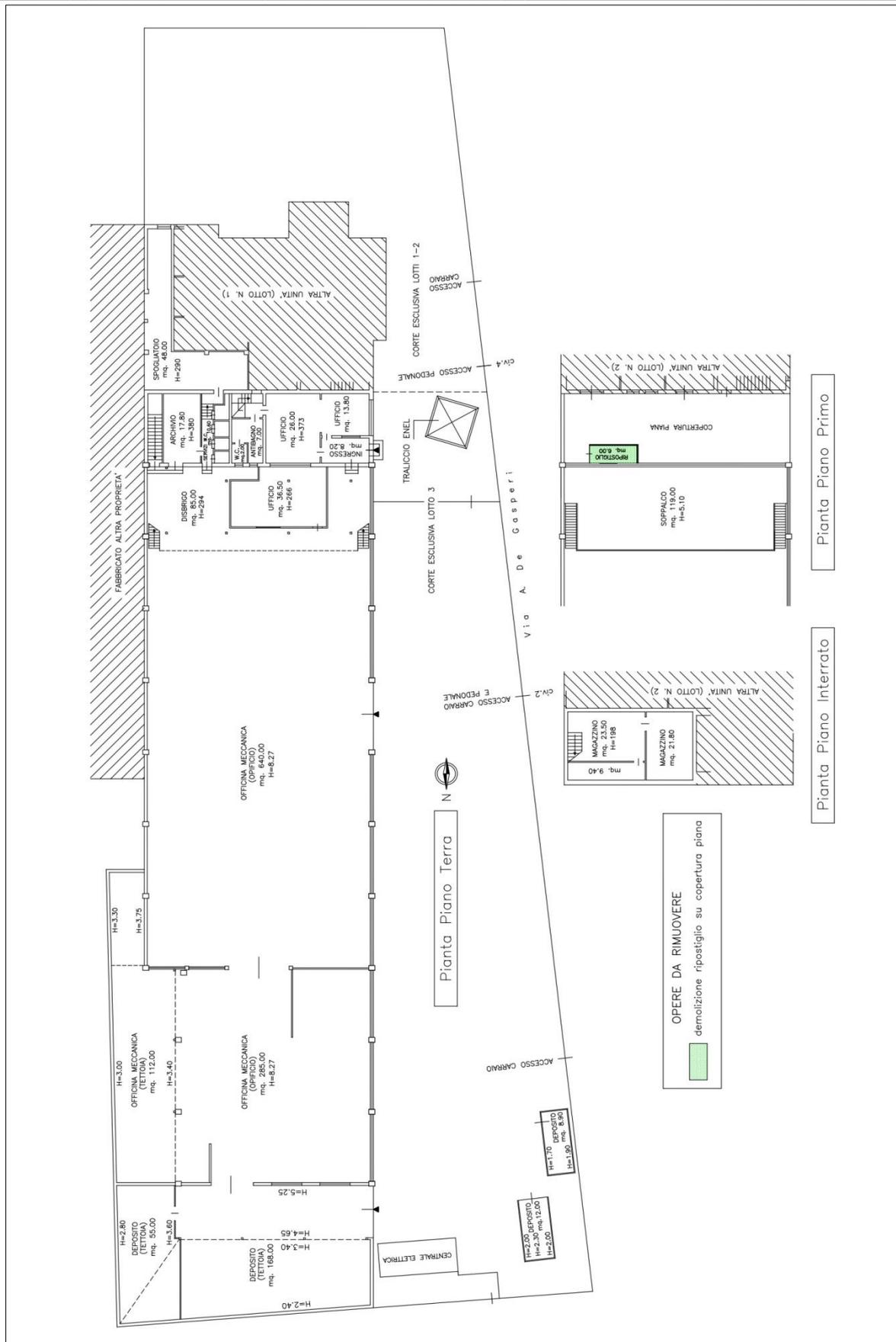
- superficie complessiva di circa mq. 1.000,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,10.



La superficie commerciale dell'opificio, complessiva, è quindi pari a mq. 1.670,30

(mq. 957,00 x 1,00 + mq. 355,00 x 0,70 + mq. 128,00 x 0,50 + mq. 132,00 x 0,50 + mq. 68,00 x 0,50 + mq. 173,00 x 1,10 + mq. 21,00 x 0,50 + mq. 1.000,00 x 0,10).





PLANIMETRIA OPIFICIO (Piani Terra – Soppalco – Interrato)

giudice: Dott. ssa Marialuisa Nitti
esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Capannone mappale 335 sub. 5 – lato Ovest fronte Via A. De Gasperi



Capannone mappale 335 sub. 5 – lato Ovest fronte Via A. De Gasperi

giudice: Dott. ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Capannone mappale 335 sub. 5 – lato Nord fronte strada privata



Capannone mappale 335 sub. 5 – lato Nord/Est fronte strada privata





Capannone mappale 335 sub. 5 – copertura delle tettoie a Nord/Est in Eternit (amianto)





Capannone mappale 335 sub. 5 – interni laboratorio



Capannone mappale 335 sub. 5 – interni laboratorio

giudice: Dott. ssa Marialuisa Nitti

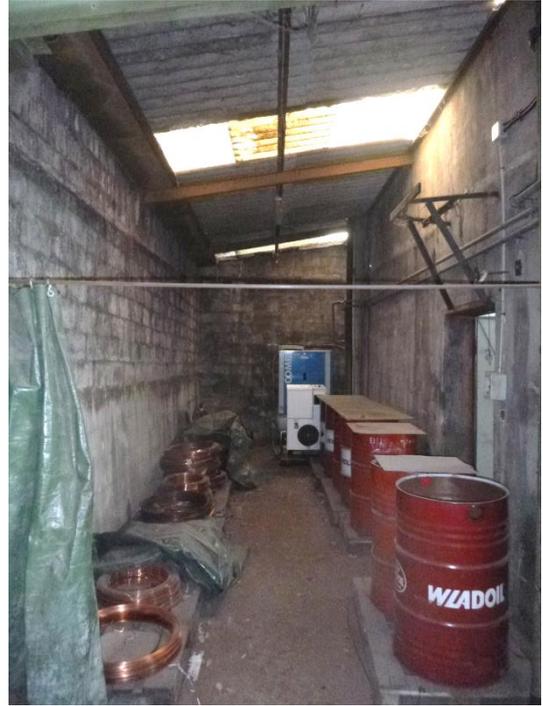
esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Capannone mappale 335 sub. 5 – interni tettoia / porzione Est collegata al laboratorio





Capannone mappale 335 sub. 5 – interni tettoia / porzione Est collegata al laboratorio



Capannone mappale 335 sub. 5 – interni tettoia / porzione Nord ad uso deposito





Capannone mappale 335 sub. 5 – interni tettoia / porzione Nord ad uso deposito





Capannone mappale 335 sub. 5 – Soppalco al piano Primo nel lato Sud





Capannone mappale 335 sub. 5 – Interno locale utilizzato ad ufficio sottostante al Soppalco



Capannone mappale 335 sub. 5 – blocco Nord / Servizi igienici





Capannone mappale 335 sub. 5 – blocco Nord / lavabi nel locale spogliatoio



giudice: Dott. ssa Marialuisa Nitti
esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Capannone mappale 335 sub. 5 – blocco Nord / locale spogliatoio



Capannone mappale 335 sub. 5 – blocco Nord / Magazzino nel piano Interrato





Capannone mappale 335 sub. 5 – collegamento interno agli Uffici nel blocco Nord



Capannone mappale 335 sub. 5 – accesso dalla corte esterna agli Uffici del blocco Nord



Capannone mappale 335 sub. 5 – interno Uffici del blocco Nord

giudice: Dott. ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Capannone mappale 335 sub. 5 – interno Uffici del blocco Nord



Capannone mappale 335 sub. 5 – Servizio igienico Uffici del blocco Nord





Capannone mappale 335 sub. 5 – porta di collegamento
con appartamento mappale 335 sub. 4 (LOTTO 2) da tamponare





Copertura piana del capannone al piano Primo,
accessibile dal vano scale del fabbricato residenziale (LOTTI 1-2)



Ripostiglio nella copertura piana al piano Primo da rimuovere





Capannone mappale 335 sub. 5 – corte lato Ovest



Capannone mappale 335 sub. 5 – corte lato Ovest

giudice: Dott. ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Capannone mappale 335 sub. 5 – corte lato Ovest – porzione a Nord con manufatti



Capannone mappale 335 sub. 5 – Centrale elettrica posizionata a Nord della corte



Capannone mappale 335 sub. 5 – Deposito a Nord della corte





Traliccio corrente elettrica con basamento all'interno della corte



Traliccio corrente elettrica con basamento all'interno della corte



Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Per quanto riguarda la rispondenza degli impianti alla vigente normativa, non avendo trovato, né presso il Comune né durante il sopralluogo, le Dichiarazioni di Conformità alla regola d'Arte, e vista l'epoca di costruzione dell'immobile (Agibilità nell'anno 1973), il sottoscritto esperto ritiene che gli stessi (impianti) debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Vista la situazione dei beni pignorati non è prevista alcuna manutenzione "urgente".

Certificazione energetica:

È stata verificata l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) pertanto, attraverso la collaborazione con un ausiliario, si è proceduto alla sua redazione.

L'immobile è stato definito **di Classe Energetica F** (*si veda allegato 10*).

* * *



STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

Il bene oggetto di procedura, così come riportato presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - CATASTO FABBRICATI, è identificato con (*si veda allegato 4*):

- Comune di Chiampo **Foglio 9 mappale 335 sub. 5**, categoria D/1, rendita 10.535,72 Euro, indirizzo catastale: Via A. De Gasperi n. /, piano: S1-T-1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “Proprietà per 1/1”.

Variazioni storiche catastali:

Il bene ha subito le seguenti variazioni catastali negli ultimi venti anni dalla data della trascrizione del pignoramento:

- inizialmente il terreno dove insiste l’attuale mappale 335 era identificato al Foglio B/3 con le particelle 335/a di are 18.94, 334/f di are 13.00, 334/g di are 0.90 e 334/i di are 1.20, di complessivi mq. 3.404;
- con frazionamento in data 22.07.1971 n. 35581 venivano separati i mappali 1333 e 1334 (allargamento strada);
- con frazionamento in data 07.03.1986 prot. 980, il terreno dove insiste l’attuale mappale 335 veniva variato con i mappali 335, 1269, 1328 e 1331;
- con tipo mappale n. 33576 del 30.04.1991 tutte le particelle venivano fuse nell’unico mappale 335, ed in data 28.10.2003 passava al Catasto Fabbricato come Ente Urbano;
- relativamente ai fabbricati insistenti, prima dell’impianto meccanografico del 30.06.1987 erano censiti con gli identificativi: mappale 335/a-b-c-d, con il mappale 1328 e con la scheda prot. G024800 del 06.08.1973;
- con variazione in data 17.03.1989, una porzione veniva identificata con il prot. 4252/1989;
- con variazione in data 13.12.1991 con prot. 9233, venivano soppresse tutte le precedenti unità e costituite le planimetrie con gli identificativi mappale 335 sub. 1 (prot. 9233/1), **mappale 335 sub. 2** (prot. 9233/2) e **mappale 335 sub. 3** (prot. 9233/3);
- con variazione in data 21.09.2001 prot. 417847, veniva soppressa e suddivisa l’unità mappale 335 sub. 1, diventando le nuove unità **mappale 335 sub. 4** e **mappale 335 sub. 5**, con gli attuali identificativi catastali.

N.B.: si segnala che nella mappa catastale il fabbricato residenziale, nel quale insistono i due appartamenti e l’autorimessa stimati nei LOTTI 1-2 (mappale 335 sub. 2-3-4), non risulta correttamente indicato. In particolare è presente il fabbricato artigianale mappale 335 sub. 5, mentre quello residenziale non è stato riportato in mappa (*si veda mappa catastale e sovrapposizione ortofoto a pag. 8-9 ed in allegati 1-2*).



Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

- i dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti;
- non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale del capannone mappale 335 sub. 5, sono state riscontrate alcune difformità, e precisamente:

- a) realizzazione di locale utilizzato ad ufficio, nell'area sottostante il Soppalco nella porzione a Sud;
- b) realizzazione di alcune pareti interne, nella zona laboratorio.

E' quindi necessario modificare quanto attualmente presente all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), sopprimendo la planimetria catastale dell'unità mappale 335 sub. 5 e presentandone una nuova corretta.

Inoltre, come relazionato nella Premessa a pag. 14, è stato proposto di suddividere la corte del complesso in due porzioni. Sarà quindi necessario variare l'elaborato planimetrico degli immobili al Catasto Fabbricati.

Per queste variazioni catastali, consistenti quindi:

- nella soppressione della scheda planimetrica e nella costituzione di una nuova, con compilazione di pratica su modello Docfa, comprensivo di diritti catastali, rilievi e restituzione grafica;
- nella soppressione dell'elaborato planimetrico del complesso e nella redazione di uno nuovo, con compilazione di pratica su modello Docfa, comprensivo di diritti catastali, rilievi e restituzione grafica;

si quantifica un costo presunto di toni **Euro 3.000,00.**

* * *



REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Chiampo, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative al complesso edilizio in cui sono comprese le unità oggetto di esecuzione:

- con Licenza Edilizia n. 224 in data 26.01.1972 (*allegato 12*), il Comune di Chiampo autorizzava (***) DATO OSCURATO (***) alla costruzione “di un fabbricato artigiano e abitazione con negozio” in Via Pace al Foglio B/3 mappale 335/a;
- i lavori del fabbricato artigianale iniziavano in data 21.12.1972, mentre quelli del fabbricato residenziale in data 10.01.1973;
- in data 18.12.1972 con prot. 2202 veniva depositato all'Ufficio del Genio Civile il Certificato di collaudo statico del fabbricato artigianale (*allegato 13*), mentre in data 10.09.1973 con prot. 2617 veniva depositato il Certificato di collaudo statico del fabbricato residenziale, oltre alla redazione di altro Certificato di collaudo statico in data 23.12.1975 (*allegato 14*);
- i lavori del fabbricato artigianale terminavano in data 14.06.1973 ed in data 03.08.1973 veniva rilasciato il relativo Permesso di Agibilità (*allegato 15*);
- i lavori del fabbricato residenziale terminavano in data 05.06.1976 ed in data 13.01.1977 con pratica n. 49/76 veniva rilasciato il relativo Permesso di Agibilità per due appartamenti (*allegato 16*);
- in data 25.03.1977 con n. 65 prot. 320 il Comune di Chiampo autorizzava la costruzione della recinzione lungo Via Costieri (attuale Via A. De Gasperi e Via Pace) (*allegato 17*);
- Con Concessione Edilizia n. 163/77 prot. 1910 in data 16.08.1977 il Comune di Chiampo autorizzava la costruzione della recinzione nel lato Nord del lotto (*allegato 18*);
- con Concessione Edilizia n. 113/79 prot. 2790 in data 24.10.1979 veniva autorizzato un ampliamento nel lato Nord del fabbricato artigianale (*allegato 19*);
- con Concessione Edilizia n. 227/81 prot. 3749 in data 26.01.1982 veniva autorizzata la costruzione di una tettoia in ampliamento del lato Nord del fabbricato artigianale (*allegato 20*). Risulta che per la pratica C.E. n. 227/81 è stato rilasciato il relativo Certificato di Agibilità, ma non è stato rintracciato presso l'Archivio Comunale (*allegato 21*);
- con Autorizzazione Edilizia n. 263/88 in data 02.02.1989 veniva autorizzata la costruzione di una cabina Enel nel lato Nord del lotto. I lavori iniziavano in data 27.02.1989 (*allegato 22*);
- con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 96C/1112 in data 05.08.1997, il Comune di Chiampo autorizzava in sanatoria la realizzazione di alcune coperture in ampliamento al capannone artigianale e la costruzione di manufatti esterni (*allegato 23*);



- con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 243/99 in data 28.05.1999, il Comune di Chiampo autorizzava in sanatoria alcuni ampliamenti e modifiche del fabbricato artigianale (*allegato 24*);
- con Concessione Edilizia n. 99/00020 in data 07.09.2000, il Comune di Chiampo autorizzava il parziale cambio d'uso da ufficio a residenza del piano Terra del fabbricato residenziale, con modifiche interne ed allargamento di una finestra (*allegato 25*);
- con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 426/2000 in data 16.08.2000, il Comune di Chiampo autorizzava in sanatoria l'ampliamento e varie modifiche del piano Interrato e dell'appartamento al piano Primo del fabbricato residenziale (*allegato 26*).

Abusi:

Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche (*si veda planimetrie a pagina seguente ed in allegato 7*):

- a) realizzazione di locale utilizzato ad ufficio, nell'area sottostante il Soppalco nella porzione a Sud;
- b) realizzazione di alcune pareti interne, nella zona laboratorio;
- c) realizzazione di un piccolo ripostiglio sopra la copertura piana, nella porzione Sud.

Relativamente alle difformità elencate nei punti a) e b), dopo colloquio con i tecnici comunali, si è verificato che possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano.

Si precisa però che il locale realizzato sotto il Soppalco dovrà avere la destinazione di archivio, senza permanenza di personale, in quanto sprovvisto di superficie finestrata apribile o di adeguato ricambio d'aria artificiale.

L'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001, per la loro regolarizzazione, dovrebbe prevedere la sanzione minima prevista di Euro 516,00.

A questo costo dovranno essere aggiunte le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali e per i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 4.500,00.**

Relativamente alla difformità elencata nel punto c), dovrà essere rimossa in quanto trattasi di ampliamento non consentito dalla normativa comunale.

Per la rimozione del manufatto, considerando i costi per il lievo e lo smaltimento delle strutture, si quantifica un costo presunto di toni **Euro 1.000,00.**

Dovranno inoltre essere eseguite le seguenti opere, per eliminare le promiscuità individuate e descritte in Premessa a pag. 5 e nella relazione a pag. 18, ed in particolare:

- tamponamento del foro porta che attualmente collega il blocco uffici del capannone mappale 335 sub. 5 con l'appartamento mappale 335 sub. 4 (LOTTO 2). Per la sua chiusura, considerando i costi per il lievo e lo smaltimento della porta blindata, la tamponatura del foro con muratura e la posa di nuovo intonaco e tinteggiatura, si quantifica un costo presunto di toni **Euro 1.500,00.**



- per eliminare gli scarichi del capannone che si immettono nei pozzetti fognari del piano Interrato del LOTTO 1 (probabilmente gli scarichi dei servizi igienici posti a Sud), si dovrà innanzitutto verificare e selezionare le tubazioni appartenenti all'unità, intercettare le stesse e predisporre nuove tubazioni che dovranno essere posizionate nell'intradosso del solaio del magazzino interrato del fabbricato artigianale, per poi percorrere una porzione interrata della zona ufficio/disbrigo fino a raggiungere la corte ad Ovest di pertinenza dei LOTTI 3. Nella corte dovranno essere eseguiti gli scavi per il passaggio della tubazione delle acque nere fino a raggiungere la fognatura comunale nella strada Via A. De Gasperi, ed eseguiti gli scavi per i vari pozzetti. Il costo complessivo di tutte le opere, comprensivo quindi di scavi, reinterri e demolizioni dei pavimenti per passaggi di tubazioni, fornitura e posa di pozzetti e tubazioni di scarico, ripristino murature e pavimentazioni interessate, trasporto in discarica del materiale di risulta, pratiche e diritti comunali per nulla-osta allo scarico, progettazione e direzione lavori, oneri per la sicurezza, si quantifica in **Euro 25.000,00.**
- Infine per eliminare la promiscuità di alcune condutture elettriche presenti tra l'opificio e l'appartamento stimato nel LOTTO 2 (sembra che l'impianto elettrico della zona uffici sia allacciato al contatore dell'unità stimata nel LOTTO 2), sarà necessario l'intervento di un tecnico elettricista che individui le linee allacciate e che le separi. Per questo intervento si quantifica un costo presunto di **Euro 1.000,00.**



Situazione urbanistica:

L’immobile è classificato, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Chiampo (in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 31.07.2017 e successive varianti), in Z.T.O. B5 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO.

Si evidenzia che l’immobile risulta inserito **nelle Schede delle Attività produttive in zona impropria** (art. 17 comma 2i L.R. n. 11/2004) del Piano degli Interventi del Comune di Chiampo, ed in particolare nella Scheda n. 3. Precisamente è riportata la prescrizione di **ATTIVITA’ DA TRASFERIRE**, ed all’art. 41.4.4 delle Norme di attuazione del P.I. viene precisato: **“cambio di ragione sociale: non è possibile riutilizzare le strutture edilizie dismesse, nel caso di conferma dell’attività preesistente, anche in presenza di una sostituzione della titolarità dell’azienda”**.

(si vedano norme attuative in allegato 11)

Inoltre l’immobile ricade completamente all’interno della fascia di rispetto degli elettrodotti, avendo la presenza nella corte di un traliccio della corrente elettrica.



giudice: Dott. ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione:

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“Il **valore di mercato** è 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”;*

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

“l'ammontare stimato...” si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e

l'esperienza per compiere la valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...” si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...tra un acquirente...” si riferisce al soggetto motivato all'acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

“...un venditore...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l'immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un'adeguata attività di marketing;



“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti...” fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un valore speciale;

“...dopo un’adeguata attività di marketing...” significa che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale cecità, con prudenza...” presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell’immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l’acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” Stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento;

ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;
- valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;
- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.



Valore di mercato attribuito:

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, (opificio/produttivo) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), 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.

Premesso che:

il termine “prezzo marginale” indica il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

il termine “superficie esterna lorda (SEL)” indica “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

la “SEL” comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;

la “SEL” non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine “rapporto mercantile” indica “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”;

con il termine “segmento di mercato” viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il “segmento di mercato” in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov’è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);



- *livello del prezzo (riferimento temporale);*
- *numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);*
- *rapporti mercantili;*

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha (*si veda allegato 9*):

- definito il “segmento di mercato”;
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”;
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per i balconi);
- sono stati definiti i “prezzi marginali”;

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato dei beni pignorati, con una superficie commerciale di, circa, **mq. 1.670,30**, risulta essere di € 480.000,00 (diconsiEuroquattrocentottantamila/00).

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l’uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi ed i progetti approvati, valutata in Euro 4.500,00
- la rimozione del ripostiglio posto sopra la copertura, valutata in Euro 1.000,00
- le variazioni catastali, valutate in Euro 3.000,00
- la chiusura del foro porta di collegamento, valutata in Euro 1.500,00
- la realizzazione dei nuovi scarichi fognari, valutata in Euro 25.000,00
- la separazione dell’impianto elettrico, valutata in Euro 1.000,00

Totale detrazioni = **Euro 36.000,00**

Quindi ricapitolando:

- il valore di mercato dei beni pignorati secondo il metodo M.C.A. è pari ad € 480.000,00;
- gli oneri, da dedurre, per le caratteristiche inestimabili sono pari ad € 36.000,00.

Il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA, dedotto costi caratteristiche inestimabili) corrisponde a € 480.000,00 - € 36.000,00 =

€ 444.000,00 (diconsiEuroquattrocentoquarantaquattromila).

Inoltre considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;



- che al termine “vendita forzata” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.

il sottoscritto esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d’asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando:

- valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA dedotto costi caratteristiche inestimabili) pari a € 444.000,00
- riduzione, proposta, 15% di € 444.000,00 = € 66.600,00

Il **prezzo a base d’asta** dei beni pignorati corrisponde a:

€ 444.000,00 - € 66.600,00 = € 377.400,00

arrotondato ad € 377.000,00 (diconsiEurotrecentosettantasettemila).

* * *

Giudizio di vendibilità’:

scarsa la possibilità di vendita del bene, viste le caratteristiche ed i vincoli nell’immobile, anche per la stagnazione del mercato dovuta alle note, attuali, difficoltà economiche, che rende meno appetibili immobili produttivi di ampie dimensioni.

Forme di pubblicità:

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali (se ritenuto opportuno), le forme di pubblicità commerciali (quando serve).



STATO DI POSSESSO

Debitore:

- (***) DATO OSCURATO (***) , proprietà per la quota di 1/1.

Sede del Debitore:

- dal Certificato Storico della Camera di Commercio di Vicenza (*allegato 35*), risulta che la Società esecutata ha sede legale a Chiampo in Via Alcide De Gasperi n. 2.

Possesso da soggetti terzi:

Alla data del sopralluogo (14.07.2021), l'opificio risultava occupato dalla società (***) DATO OSCURATO (***) , con sede nello stesso immobile oggetto di pignoramento, a Chiampo in Via Alcide De Gasperi n. 6 (*allegato 36*).

Presenza Contratti di Affitto:

Risulta stipulato in data 25.03.2013 (**ANTECEDENTE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO**) un Contratto di Affitto ad uso non abitativo tra l'esecutata Società (***) DATO OSCURATO (***) e la Società (***) DATO OSCURATO (***) (*allegato 33*), registrato all'Agenzia delle Entrate di Arzignano in data 26.03.2013 al n. 509 serie 3, della durata di anni sei più rinnovo per altri sei anni, con decorrenza dal 01.03.2013 e per un canone di locazione concordato in Euro 30.000.000 annue (€ 2.500,00 mensili).

L'oggetto della locazione consiste nell'”immobile ad uso non abitativo sito in Via A. De Gasperi n. 6 a Chiampo e più precisamente composto di un capannone comprensivo di ufficio, piazzale adiacente ad uso promiscuo, il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Arzignano (VI), al Foglio 9, mappali n. 335 sub. 8 (nr. 2.3.4)”.

Anomalie: L'identificativo mappale 335 sub. 8, riportato nel Contratto di Locazione, non è mai esistito nella banca dati dell'Agenzia del Territorio di Vicenza (la numerazione arriva fino al sub. 5). Ed inoltre viene riportato il Comune di Arzignano anziché il Comune di Chiampo.

* * *



VINCOLI E ONERI

Vincoli o oneri:

- L'immobile ricade completamente all'interno della fascia di rispetto del vincolo di elettrodotti, come indicato dal Piano degli Interventi del Comune di Chiampo (*allegato 11*), in quanto nella corte ad Ovest a circa ml. 4,00 è presente un traliccio della corrente ad alta tensione.
In data 07.03.1989 rep. 35442 notaio Colasanto Michele di Arzignano (*allegato 32*) è stata anche stipulata una Convenzione di servitù di elettrodotto, tra l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) e la Società ENEL, riguardante l'attraversamento di un cavo interrato nei fondi di proprietà. L'area interessata riguarda l'ex mappale 1328, poi fuso nell'unico mappale 335, che consiste nella porzione del terreno a Nord della corte. Infatti attualmente all'interno della porzione Nord della corte insiste un manufatto ad uso "Cabina Enel".
- Nel Piano degli Interventi del Comune di Chiampo, l'immobile risulta inserito **nelle Schede delle Attività produttive in zona impropria** (art. 17 comma 2i L.R. n. 11/2004). Precisamente è riportata la prescrizione di **ATTIVITA' DA TRASFERIRE**, ed all'art. 41.4.4 delle Norme di attuazione del P.I. viene precisato: "*cambio di ragione sociale: non è possibile riutilizzare le strutture edilizie dismesse, nel caso di conferma dell'attività preesistente, anche in presenza di una sostituzione della titolarità dell'azienda*".

Problematiche particolari riscontrate:

Si evidenziano le problematiche già segnalate nei precedenti capitoli:

- Nel piano Interrato del fabbricato residenziale, appartenente all'appartamento del piano Primo mappale 335 sub. 2 (LOTTO 1), sono presenti alcuni pozzetti di raccolta delle acque fognarie, dove si immettono anche gli scarichi del presente fabbricato artigianale mappale 335 sub. 5, ed anche gli scarichi dell'appartamento del piano Terra mappale 335 sub. 4 (LOTTO 2).
N.B.: Come già relazionato in PREMESSA a pag. 5, è stata comunque prevista l'eliminazione di tali promiscuità, con oneri a carico dei LOTTI 2 e 3 (*si veda quanto relazionato nel capitolo REGOLARITA' URBANISTICA a pag. 45*).
- Vi sono delle promiscuità negli impianti tra l'opificio e gli appartamenti stimati nei LOTTI 1-2, in particolare sembra che i radiatori degli uffici del capannone vengano alimentati dalla caldaia dell'appartamento al piano Terra mappale 335 sub. 4 (LOTTO 2), ed anche qualche conduttura elettrica sembra sia comune agli immobili.
N.B.: Come già relazionato in PREMESSA a pag. 5, è stata comunque prevista l'eliminazione di tali promiscuità, con oneri a carico del presente LOTTO 3 (*si veda quanto relazionato nel capitolo REGOLARITA' URBANISTICA a pag. 45*).

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Il fabbricato artigianale di fatto non ha porzioni in comune con altri immobili.

* * *



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore:

Attuale proprietà:

- (***) DATO OSCURATO (***) , proprietà per la quota di 1/1, in forza di:
 - Atto di compravendita **stipulato il 22.07.1971** rep. 30161 a firma notaio Pagani Mario di Arzignano (*allegato 28*), trascritto il 11.08.1971 a Vicenza ai nn. R.G. 7207 R.P. 5789, con il quale (***) DATO OSCURATO (***) in rappresentanza del conte (***) DATO OSCURATO (***) , vendeva a (***) DATO OSCURATO (***) la piena proprietà dei terreni in Comune di Chiampo Foglio B/3 (ora Foglio 9) mappali 334/g e mappale 335/a di complessivi are 19.84 (corrispondenti in una porzione dell'attuale mappale 335, sul quale sono stati successivamente edificati i beni oggetto di esecuzione).
 - Atto di compravendita **stipulato il 22.02.1972** rep. 32089 a firma notaio Pagani Mario di Arzignano (*allegato 29*), trascritto il 22.03.1972 a Vicenza ai nn. R.G. 2779 R.P. 2178, con il quale (***) DATO OSCURATO (***) in rappresentanza del conte (***) DATO OSCURATO (***) , vendeva a (***) DATO OSCURATO (***) la piena proprietà dei terreni in Comune di Chiampo Foglio B/3 (ora Foglio 9) mappali 334/f e mappale 334/i di complessivi are 14.20 (corrispondenti in una porzione dell'attuale mappale 335, sul quale sono stati successivamente edificati i beni oggetto di esecuzione).
 - Atto costitutivo di Società in accomandita semplice **stipulato il 30.09.1993** rep. 61735 a firma notaio Colasanto Michele di Arzignano (*allegato 30*), trascritto il 21.10.1993 a Vicenza ai nn. R.G. 12647 R.P. 8971, dove (***) DATO OSCURATO (***) , costituivano la Società in accomandita semplice sotto la ragione sociale: (***) DATO OSCURATO (***) . Nella società veniva conferito l'immobile in Comune di Chiampo individuato con la planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Vicenza il 13.12.1991 prot. 9233/1, che comprendeva il capannone artigianale/industriale (ora mappale 335 sub. 5) e l'appartamento al piano Terra (ora mappale 335 sub. 4).
 - Atto di trasformazione di Società in accomandita semplice nella forma di Società a Responsabilità Limitata (*allegato 31*) **stipulato il 06.11.2001** rep. 76813 a firma notaio Rizzi Giovanni di Vicenza, trascritto il 19.11.2001 a Vicenza ai nn. R.G. 24857 R.P. 17153, dove la Società (***) DATO OSCURATO (***) . veniva trasformata nella Società (***) DATO OSCURATO (***) . Nella società venivano conferiti gli immobili indicati nell'allegato E dell'atto, consistenti nell'appartamento in Comune di Chiampo Foglio 9 mappale 335 sub. 4 e nel capannone artigianale in Comune di Chiampo Foglio 9 mappale 335 sub. 5.



Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni ultimo ventennio:

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 22.11.2001 a firma Notaio Rizzi Giovanni di Vicenza n. 77194 di Rep., iscritta in data 27.11.2001 a Vicenza ai n.ri R.G. 25569 R.P. 4864, a favore di INTESABCI SPA con sede a Milano e contro l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) per la quota di 1/1 di proprietà, con debitore non datore di ipoteca (***) DATO OSCURATO (***), a seguito di Concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante (tra gli altri) sul bene in Comune di Chiampo, Catasto Fabbricati, Foglio 9, mappale 335 sub. 5. Importo ipoteca: Lire 3.000.000,00, Importo capitale: Lire 2.000.000,00, Interessi: Lire 800.000.000, Spese: Lire 200.000.000, Durata ipoteca: 10 anni e 1 mese.
- **Ipoteca volontaria, in rinnovazione** di quella stipulata il 22.11.2001 a firma Notaio Rizzi Giovanni di Vicenza n. 77194 di Rep., iscritta in data 13.07.2021 a Vicenza ai n.ri R.G. 16333 R.P. 2503, a favore di INTESABCI SPA con sede a Milano e contro l'esecutata (***) DATO OSCURATO (***) in qualità di terzo datore di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, con debitore non datore di ipoteca (***) DATO OSCURATO (***), a seguito di Concessione a garanzia di mutuo fondiario, gravante (tra gli altri) sul bene in Comune di Chiampo, Catasto Fabbricati, Foglio 9, mappale 335 sub. 5. Importo ipoteca: Euro 1.549.370,69, Importo capitale: Euro 1.032.913,79, Interessi: Euro /, Spese: Euro /, Durata ipoteca: /.

Iscrizioni precedenti all'ultimo ventennio, non cancellate:

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 30.07.1993 a firma Notaio Colasanto Michele di Arzignano n. 61157 di Rep., iscritta in data 03.08.1993 a Vicenza ai n.ri R.G. 9763 R.P. 1686, a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA SOCIETA' COOPERATIVA DI CREDITO A R.L. con sede a Verona e contro l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***), a seguito di Concessione a garanzia di apertura di credito in conto corrente, gravante sui beni in Comune di Chiampo, terreno di mq. 3.404 con soprastanti capannone adibito ad attività artigianale e palazzina adibita a civile abitazione, censito al Catasto terreni con il mappale 335. Importo capitale: Lire 600.000.000, Interessi: Lire 261.000.000, Spese: Lire 180.000.000, Durata ipoteca: 18 mesi.

Pignoramenti:

- **Atto di Pignoramento** del 25.01.2021 rep. 333/2021 a firma UNEP Tribunale di Vicenza, trascritto il 04.03.2021 a Vicenza ai nn. R.G. 4601 R.P. 3266, a favore di CASTELLO FINANCE S.R.L. con sede a Roma C.F. 04555440967, contro (***) DATO OSCURATO (***) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Verbale di pignoramento immobili, colpite i beni (tra gli altri) in Comune di Chiampo, Catasto Fabbricati, Foglio 9, mappale 335 sub. 5.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

sulla base dell'elenco di cui al punto precedente iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

* * *



SUDDIVISIONE IN PIU' LOTTI E COMODA DIVISIBILITA'

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO (LOTTO N. 3)**. In particolare non si ritiene vantaggiosa la sua divisione, in quanto l'immobile è stato realizzato di fatto come unica unità produttiva, con il blocco uffici e servizi che non si presta a frazionamento.

* * *

DATI DELLE AGGIUDICAZIONI ACQUISITE DA ASTALEGALE SPA

Come richiesto nel quesito, sono stati richiesti ad Astalegale Spa i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni relativi al Comune di Chiampo. Purtroppo, una volta epurati i beni non compatibili con quelli oggetto di pignoramento (terreni, edifici residenziali e commerciali), è risultato che solamente due fabbricati produttivi sono stati valutati ed aggiudicati, inoltre della stessa procedura di vendita. Pertanto, non è possibile stabilire una percentuale media ponderata attendibile tra prezzi di aggiudicazione e valore attribuito nelle perizie.

Comune di Bassano del Grappa, lì 31.05.2022

Il Tecnico Incaricato



ALLEGATI:

- 1 Estratto di mappa catastale 1:2000**
- 2 Sovrapposizione Ortofoto con mappa catastale;**
- 3 Planimetria generale con suddivisione dell'immobile in LOTTI;**
- 4 Visure Storiche Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Catasto Fabbricati**
- 5 Planimetria Catastale ed elaborato planimetrico**
- 6 Planimetria Stato dei luoghi redatte dall'esperto**
- 7 Planimetria delle difformità tra progetto approvato e stato reale dei luoghi**
- 8 Rilievo fotografico**
- 9 Tabelle, dati, informazioni, valutazione, copia atti dei beni “COMPARABILI”**
- 10 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**
- 11 Estratto di Piano degli Interventi e norme attuative**
- 12 Licenza Edilizia n. 224 del 26.01.1972**
- 13 Certificato di Collaudo Statico del 18.12.1972 prot. 2202**
- 14 Certificati di Collaudo Statico del 10.09.1973 prot. 2617 e del 23.12.1975**
- 15 Permesso di Agibilità del 03.08.1973**
- 16 Permesso di Agibilità del 13.01.1977**
- 17 Autorizzazione n. 65 del 25.03.1977**
- 18 Concessione Edilizia n. 163/77 del 16.08.1977**
- 19 Concessione Edilizia n. 113/79 del 24.10.1979**
- 20 Concessione Edilizia n. 227/81 del 26.01.1982**
- 21 Comunicazione rilascio Abitabilità pratica 227/81**
- 22 Autorizzazione Edilizia n. 263/88 del 02.02.1989**
- 23 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 96C/1112 del 05.08.1977**
- 24 Concessione Edilizia n. 243/99 del 28.05.1999**
- 25 Concessione Edilizia n. 99/00020 del 07.09.2000**
- 26 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 426/2000 del 16.08.2000**
- 27 Grafici progetti autorizzati**
- 28 Copia Atto di provenienza – compravendita rep. 30161 del 22.07.1971**
- 29 Copia Atto di provenienza – compravendita rep. 32089 del 22.02.1972**



- 30 Copia Atto di provenienza – costituzione Società rep. 61735 del 30.09.1993**
- 31 Copia Atto di provenienza – trasformazione Società rep. 76813 del 06.11.2001**
- 32 Copia Atto di Convenzione Servitù rep. 35422 del 07.03.1989**
- 33 Copia Contratto di Locazione del 25.03.2013**
- 34 Elenco formalità a carico eseguita**
- 35 Certificato Storico Camera Commercio di Vicenza Società eseguita**
- 36 Certificato Storico Camera Commercio di Vicenza Società occupante**
- 37 Raccomandate inizio operazioni peritali**
- 38 Attestazione di invio perizia alle parti**

