



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO -----
N. REG.FALL. 45/2022- N. REG. SENT. 48/2022

GIUDICE DELEGATO DR.SSA: SILVIA SANTARELLI
CURATORE DR.: FABIO CARTA

PERIZIA DI STIMA

LOTTO N. 04



N.2 UNITA' DIREZIONALI E N. 7 POSTI AUTO COPERTI INTERRATI
VIA POLA - COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO (VI)

TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAI

ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL N. 615
ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968
C.F.: DLLMRC57R25L840S -P.IVA: 03517560243
STUDIO IN VICENZA VIA ORAZIO MARINALI N. 27
TEL.: 0444500561 - CELL.: 3387156566 - FAX: 0444500561
MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEEC.IT

SCHEDA SINTETICA E INDICE

FALLIMENTO -----
N. 45/2022 REG.FALL.,
GIUDICE DR.SSA SILVIA SANTARELLI
CURATORE: FABIO CARTA (STUDIO CARTA-DE ROSA)
LOTTO 04

DIRITTO (CFR PAG. 04): ----- S.R.L. PROPRIETÀ 1/1
BENE (CFR PAG. 04): EDIFICIO DIREZIONALE N. 2 UFFICI CON N. 7 POSTI AUTO COPERTI INTERRATI
UBICAZIONE (CFR PAG. 04): COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO (VI)- VIA POLA N. 30
STATO (CFR PAG.06): OTTIMO
DATI CATASTALI ATTUALI (CFR PAG. 06):

----- CON SEDE A TORRI DI QUARTESOLO (VI) CF. ----- PROPRIETÀ 1/1
 COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO (VI)- (VI)
 CATASTO FABBRICATI;
 FOGLIO N.06

LOTTO 04-A

-MAPP. N. 640; SUB.149; CAT. A/10; CLAS. 1; CONSIST. 5 VANI; SUP. CAT. 161 MQ; RENDITA €1.265,32, VIA POLA N. 30
 SCALA C INTERNO 2 PIANO 1
 -MAPP. N. 640; SUB.92; CAT. C/6; CLAS. 3; CONSIST. 16 MQ; SUP. CAT. 16 MQ; RENDITA €35,53, VIA POLA N. 30 PIANO S1
 -MAPP. N. 640; SUB.93; CAT. C/6; CLAS. 3; CONSIST. 17 MQ; SUP. CAT. 17 MQ; RENDITA €37,75, VIA POLA N. 30 PIANO S1

LOTTO 04-B

-MAPP. N. 640; SUB.150; CAT. A/10; CLAS. 1; CONSIST. 16 VANI; SUP. CAT. 578 MQ; RENDITA €4.049,02, VIA POLA N. 30
 SCALA C INTERNO 1 PIANO 1
 -MAPP. N. 640; SUB.94; CAT. C/6; CLAS. 3; CONSIST. 17 MQ; SUP. CAT. 17 MQ; RENDITA €37,75, VIA POLA N. 30 PIANO S1
 -MAPP. N. 640; SUB.95; CAT. C/6; CLAS. 3; CONSIST. 16 MQ; SUP. CAT. 16 MQ; RENDITA €35,53, VIA POLA N. 30 PIANO S1
 -MAPP. N. 640; SUB.96; CAT. C/6; CLAS. 3; CONSIST. 17 MQ; SUP. CAT. 17 MQ; RENDITA €37,75, VIA POLA N. 30 PIANO S1
 -MAPP. N. 640; SUB.97; CAT. C/6; CLAS. 3; CONSIST. 16 MQ; SUP. CAT. 16 MQ; RENDITA €35,53, VIA POLA N. 30 PIANO S1
 -MAPP. N. 640; SUB.98; CAT. C/6; CLAS. 3; CONSIST. 14 MQ; SUP. CAT. 14 MQ; RENDITA €31,09, VIA POLA N. 30 PIANO S1

B.C.N.C. **SUB 3** (VANO SCALA CON ASCENSORE) AL SUB 21 E DAL 24 AL 116 E AI SUB 118-121-122-123-130-131-140-142-143-147-148-149-150
SUB 4 (VANO SCALA CON ASCENSORE) AI SUB 21 , DAL 24 AL 116 E AL SUB 121
SUB 5 (VANO SCALA CON ASCENSORE) AI SUB 21 E DAL 23 AL 118 DAL 122 AL 126 E AI 140-145-146-147-148-149-150
SUB 6 (VANO SCALA CON ASCENSORE) AI SUB 21, E DAL 23 AL 116 E AI SUB 126 145 E 146
SUB 132 (SPAZI DI MANOVRA COMUNE DEL PIANO INTERRATO DAL SUB 24 AL SUB 116
SUB 133 (SPAZI DI MANOVRA COMUNE DEL PIANO INTERRATO DAL SUB 24 AL SUB 116
SUB 134 A TUTTI I SUB (CORTE, SPAZI DI MANOVRA, RAMPE DI ACCESSO INTERRATO)
SUB 135 A TUTTI I SUB (CAVEDIO, PIANO DI COPERTURA)
SUB 136 A TUTTI I SUB (CORTE)

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (CFR PAG.): NO
SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA (CFR PAG.7): CONFORME
VALORE DI STIMA (CFR PAG. 8): **LOTTO 04.A SUB 149 €129.000,00**
LOTTO 04.B SUB 150 €428.000,00

VALORE MUTUO (CFR PAG./ALL.):

VENDIBILITÀ (CFR PAG.8): BUONA
PUBBLICITÀ (CFR PAG.8): PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, NEI SITI INTERNET
OCCUPAZIONE (CFR PAG. 8): LIBERO
TITOLO DI OCCUPAZIONE (CFR PAG.):
ONERI (CFR PAG.): NESSUNO
APE (CFR PAG.06): SI - CL D (SUB 149 E 150)
PROBLEMI (CFR PAG.):

ALLEGATI:

1. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
2. **MAPPA CATASTALE**
3. **ELABARATO PLANIMETRICO**
4. **SCHEDE CATASTALI**
5. **VISURE CATASTALI**
6. **SCHEMA GRAFICO**
7. **AUTORIZZAZIONI**
8. **PROVENIENZA**
9. **ESTRATTO PI**
10. **APE**
11. **COMPARABILI**

QUESITO

- Identificare i diritti reali e gli immobili, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd.vademecum – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni
- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa) purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- Descrivere gli immobili medesimi (vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- Determinare il valore del compendio (vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum – quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);

FORNISCA

altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vademecum – quesito 11):

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- eventuali cause in corso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO:	19.10.2022
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE:	12.06.2022
-DATA UFFICI COMUNALI:	22.07.2022-12.10.2022-

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**DIRITTO:**

PROPRIETA' per la quota di 1/1 della società ----- con sede in Torri di Quartesolo (VI) di n. 2 unità ad uso ufficio al piano primo e di n. 7 posti auto al piano interrato, facenti parte di un complesso commerciale/direzionale, sito nel comune di Torri di Quartesolo (VI) in Via Pola.

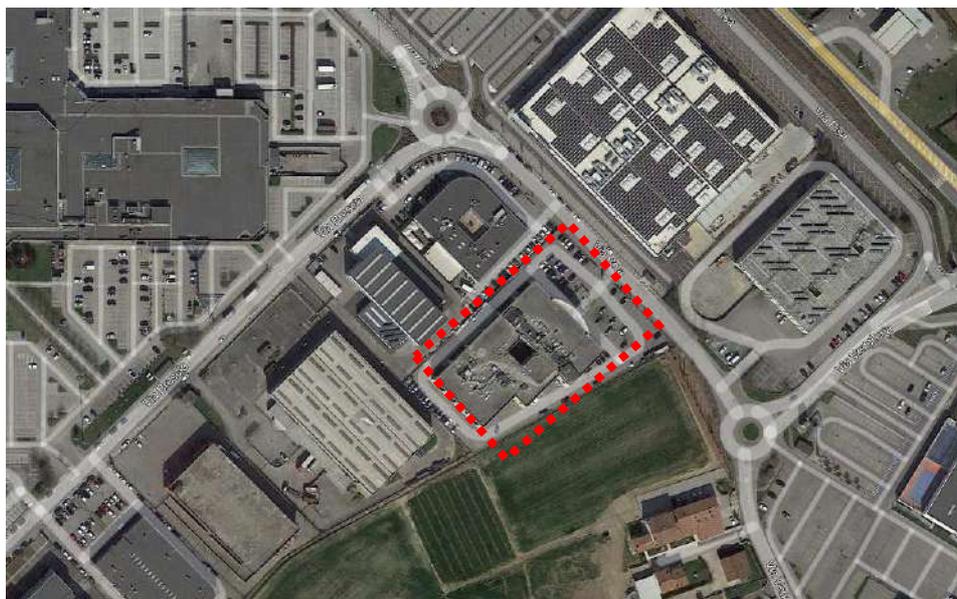
BENE E UBICAZIONE:

I beni si trovano nel comune di Torri di Quartesolo (VI) in Via Pola, a circa 2.0 km dal Municipio, posti secondo il vigente Piano degli interventi Comunale in: "zona D1/P-industria e artigianato di produzione" normata dagli art. 30-32 delle N.T.O., zona commerciale/direzionale denominata "Le Piramidi".

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio a destinazione commerciale/direzionale, costruito negli anni 2000 e sono costituiti da: n. 2 UFFICI al piano primo e da n. 7 posti auto al piano interrato.

L'accesso interno ai beni avviene da un vano scala comune, dotato di ascensore.

Esternamente vi è un'area comune, a servizio dell'edificio condominiale, con parcheggi e spazi di manovra.

ORTOFOTO**VISTA FRONTE****VISTA LATERALE (INGRESSO)**

Relativamente a tali beni si propone la seguente aggregazione UFFICIO-GARAGE:

- **LOTTO 04-A:** UFFICIO AL SUB. 149 CON N. 2 POSTI AUTO AI SUB 92 E 93;
- **LOTTO 04-B:** UFFICIO AL SUB. 150 CON N. 5 POSTI AUTO AI SUB 94-95-96-97-98.

LOTTO 04 A DESCRIZIONE: SUB 149 UFFICIO A/10

Trattasi di un ufficio posto al piano primo, articolato in: corridoio di ingresso, n. 3 uffici, archivio, ripostiglio, antibagno e n. 2 bagni (uno dei quali per disabili).

La superficie commerciale è di circa 161 mq con altezza interna al controsoffitto pari a circa 3.10 m.

Le superfici commerciali sopra indicate sono calcolate al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità.

A questa unità si sono attribuiti **n. 2 posti auto coperti al piano interrato** di seguito descritti.

Le finiture dei locali sono costituite da: suddivisione degli spazi interni realizzata con pareti mobili in acciaio e vetro, porte interne in vetro o legno, porta REI per l'archivio, porta di ingresso in alluminio e vetro dotato di maniglione antipanico; serramenti esterni in alluminio con vetrocamera, pavimento di tipo galleggiante e pavimento in gres nei bagni, rivestimento ceramico nei bagni, controsoffitto in cartongesso con illuminazione integrata.

Gli impianti sono costituiti da: impianto di riscaldamento con termoconvettori autonomo, impianto antincendio con rivelazione incendi e segnalazione d'allarme, impianto di ricambio d'aria, videocitofono e sistema di apertura porte con carte elettroniche.

L'impianto elettrico è in COMUNE con il successivo **LOTTO 04.B.**

VISTA UFFICIO



VISTA UFFICIO



VISTA BAGNO



LOTTO 04.B DESCRIZIONE : SUB 150 UFFICIO A/10

Trattasi di un ufficio articolato in: ingresso con reception, ripostiglio, locale tecnico, n. 4 wc con antibagno (uno dei quali per disabili e uno dotato di doccia), corridoi e disimpegni, n. 5 uffici, n. 3 sale, una sala riunione, n. 2 archivi.

La superficie commerciale è di circa 578 mq con altezze interne al controsoffitto variabili da circa 3.50; 3.10; 2.70 m. Tale superficie commerciali è calcolata al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità.

A Tale LOTTO 04.B si sono attribuiti **n. 5 posti auto coperti al piano interrato** di seguito descritti.

Le finiture dei locali sono costituite da: suddivisione degli spazi interni realizzata con pareti mobili in acciaio e vetro, porte interne in vetro o legno, porta REI per l'archivio, porta di ingresso in alluminio e vetro dotato di maniglione antipanico; serramenti esterni in alluminio con vetrocamera, pavimento di tipo galleggiante e pavimento in gres nei bagni, rivestimento ceramico nei bagni, controsoffitto in cartongesso con illuminazione integrata.

Gli impianti sono costituiti da: impianto elettrico, impianto di riscaldamento con termoconvettori autonomo, impianto antincendio con rivelazione incendi e segnalazione d'allarme, impianto di ricambio d'aria, videocitofono, videosorveglianza, impianto sonoro e sistema di apertura porte con carte elettroniche.

L'impianto elettrico è in COMUNE con il lotto precedente LOTTO 04.A.

VISTA RECEPTION



VISTA SALA RIUNIONI



VISTA SALA



VISTA BAGNO



VISTA ARCHIVIO



VISTA UFFICIO

**DESCRIZIONE: SUB 92-93-94-95-96-97-98 GARAGE C/6.**

Trattasi di n. 7 posti auto che nella presente valutazione sono stati aggregati, come sopra descritto, ai relativi UFFICI secondo la seguente suddivisione:

- LOTTO 04-A: UFFICIO AL SUB. 149 CON N. 2 POSTI AUTO AI SUB 92 E 93;
- LOTTO 04-B: UFFICIO AL SUB. 150 CON N. 5 POSTI AUTO AI SUB 94-95-96-97-98.

I beni sono localizzati nel garage comune al piano interrato dell'edificio e sono accessibili: esternamente da una rampa carrabile e cancello metallico scorrevole con apertura automatica e internamente da un vano scale condominiale dotato di ascensore.

Le superfici dei posti auto sono:

LOTTO 04-A

SUB.92; superficie 16 mq;

SUB.93; superficie 17 mq;

LOTTO 04-B

SUB.94; superficie 17 mq;

SUB.95; superficie 16 mq;

SUB.96; superficie 17 mq;

SUB.97; superficie 16 mq;

SUB.98; superficie 14 mq;

I posti auto sono di tipo "aperto" e delimitati da segnaletica orizzontale sul pavimento realizzato in cemento liscio.

L'autorimessa è dotata di certificato di prevenzione incendi in quanto attività soggetta.

Gli impianti sia quello di spegnimento automatico di tipo "splinker" e quello elettrico, hanno relativo certificato di conformità valido.

VISTA GARAGE INTERRATI

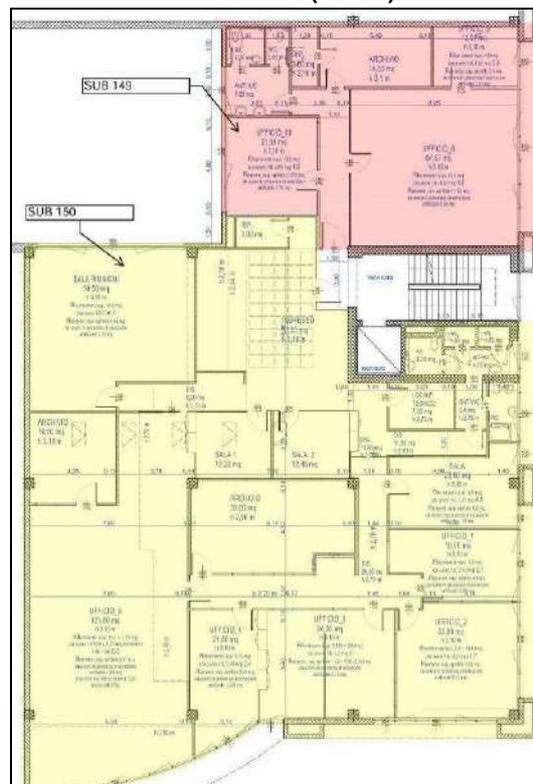


SCHEMA GRAFICO (VEDI ALL.06)

PIANO INTERRATO (GARAGE)



PIANO PRIMO (UFFICI)



NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'immobile è in OTTIMO stato di conservazione e manutenzione.

Alla data del sopralluogo non si sono evidenziati particolari interventi da eseguire.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

SI - classe energetica D 239,30 kWh/mq anno per i sub 149 e 150

STORIA CATASTALE**DATI CATASTALI ATTUALI:**

INTESTATI: ----- CON SEDE A TORRI DI QUARTESOLO (VI) CF. ----- PROPRIETÀ 1/1

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO (VI)

FOGLIO N. 06

LOTTO N. 4-A

-MAPP. N. 640; SUB.149; CAT. A/10; CLAS. 1; CONSIST. 5 VANI; SUP. CAT. 161 MQ; RENDITA €1.265,32, VIA POLA N. 30 SCALA C INTERNO 2 PIANO 1

-MAPP. N. 640; SUB.92; CAT. C/6; CLAS. 3; CONSIST. 16 MQ; SUP. CAT. 16 MQ; RENDITA €35,53, VIA POLA N. 30 PIANO S1

MAPP. N. 640; SUB.93; CAT. C/6; CLAS. 3; CONSIST. 17 MQ; SUP. CAT. 17 MQ; RENDITA €37,75, VIA POLA N. 30 PIANO S1;

LOTTO N. 4-A

MAPP. N. 640; SUB.150; CAT. A/10; CLAS. 1; CONSIST. 16 VANI; SUP. CAT. 578 MQ; RENDITA €4.049,02, VIA POLA N. 30 SCALA C INTERNO 1 PIANO 1

MAPP. N. 640; SUB.94; CAT. C/6; CLAS. 3; CONSIST. 17 MQ; SUP. CAT. 17 MQ; RENDITA €37,75, VIA POLA N. 30 PIANO S1

MAPP. N. 640; SUB.95; CAT. C/6; CLAS. 3; CONSIST. 16 MQ; SUP. CAT. 16 MQ; RENDITA €35,53, VIA POLA N. 30 PIANO S1

MAPP. N. 640; SUB.96; CAT. C/6; CLAS. 3; CONSIST. 17 MQ; SUP. CAT. 17 MQ; RENDITA €37,75, VIA POLA N. 30 PIANO S1

MAPP. N. 640; SUB.97; CAT. C/6; CLAS. 3; CONSIST. 16 MQ; SUP. CAT. 16 MQ; RENDITA €35,53, VIA POLA N. 30 PIANO S1

MAPP. N. 640; SUB.98; CAT. C/6; CLAS. 3; CONSIST. 14 MQ; SUP. CAT. 14 MQ; RENDITA €31,09, VIA POLA N. 30 PIANO S1

B.C.N.C.

SUB 3 (VANO SCALA CON ASCENSORE) AL SUB 21 E DAL 24 AL 116 E AI SUB 118-121-122-123-130-131-140-142-143-147-148-149-150

SUB 4 (VANO SCALA CON ASCENSORE) AI SUB 21, DAL 24 AL 116 E AL SUB 121

SUB 5 (VANO SCALA CON ASCENSORE) AI SUB 21 E DAL 23 AL 118 DAL 122 AL 126 E AI 140-145-146-147-148-149-150

SUB 6 (VANO SCALA CON ASCENSORE) AI SUB 21, E DAL 23 AL 116 E AI SUB 126 145 E 146

SUB 132 (SPAZI DI MANOVRA COMUNE DEL PIANO INTERRATO) DAL SUB 24 AL SUB 116

SUB 133 (SPAZI DI MANOVRA COMUNE DEL PIANO INTERRATO) DAL SUB 24 AL SUB 116

SUB 134 A TUTTI I SUB (CORTE, SPAZI DI MANOVRA, RAMPE DI ACCESSO INTERRATO)

SUB 135 A TUTTI I SUB (CAVEDIO, PIANO DI COPERTURA)

SUB 136 A TUTTI I SUB (CORTE)

VARIAZIONI STORICHE:**FG 6 MAPPALE 640 ENTE URBANO DI AREA 76.00**

- Dall'Impianto meccanografico del 30/06/1974 il bene era fg 6 mapp 39 qualità SEMIN ARBOR, cl. 2, di area 3.76.70, deduz. A5; D34 con R.D. L 609.124 e R.A. L. 339.030;

- Con FRAZIONAMENTO del 01/08/1989 in atti dal 02/12/1994 (n. 620.1/1989) il bene era fg 6 mapp 39 qualità SEMIN ARBOR, cl. 2, di area 2.66.90, deduz. A5; D34 con R.D. L 431.577 e R.A. L. 240.210; **Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:** Foglio:6 Particella:328 ; Foglio:6 Particella:329 ;

- Con FRAZIONAMENTO del 20/01/1993 in atti dal 13/03/1996 TIPO 155/93 (n. 155.1/1993) il bene era fg 6 mapp 392 qualità SEMIN ARBOR, cl. 2, di area 2.36.82, deduz. A5; D34 con R.D. L 382.938 e R.A. L. 213.138; **Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:** Foglio:6 Particella:39 ; **Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:** Foglio:6 Particella:393 ;

- Con FRAZIONAMENTO del 13/03/1996 in atti dal 13/03/1996 (n. 1441.2/1996) il bene era fg 6 mapp 526 qualità SEMIN ARBOR, cl. 2, di area 75.59, deduz. A5;D34 con R.D. L 122.229 e €63,13 e R.A. L. 68.031 e €35,14; **Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:** Foglio:6 Particella:392 ; **Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:** Foglio:6 Particella:525 ;
- Con Variazione del 07/03/2003 Pratica n. 90241 in atti dal 07/03/2003 (n. 2170.1/2003) il bene era fg 6 mapp 526 qualità SEMIN ARBOR, cl. 2, di area 76.00, deduz. A5; D34 con R.D. €63,47 e R.A. €35,33; **Annotazioni di immobile:** SR - comprende le particelle:524; **Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:** Foglio:6 Particella:524 ;
- Con Tipo Mappale del 07/03/2003 Pratica n. 90241 in atti dal 07/03/2003 (n. 2170.1/2003) il bene diventa fg 6 mapp 640 qualità ENTE URBANO, di area 76.00; **Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:** Foglio:6 Particella:526; **Mappali Fabbricati Correlati** Codice Comune L297 - Foglio 6 - Particella 640/

FG 6 MAPPALE 640 SUB 92 CAT. C/6

- Con COSTITUZIONE del 09/12/2003 Pratica n. 469526 in atti dal 09/12/2003 COSTITUZIONE (n. 6429.1/2003) il bene era fg 6 mapp 640, sub 92 cat. C/6, cl. 3, consit. 16 mq e rendita € 35,53 in Via Pola piano S1
- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0060098 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13301.1/2005) il bene era fg 6 mapp 640, sub 92 cat. C/6, cl. 3, consit. 16 mq e rendita € 35,53 in Via Pola piano S1;
- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene era fg 6 mapp 640, sub 92 cat. C/6, cl. 3, consit. 16 mq, sup cat. 16 mq e rendita € 35,53 in Via Pola piano S1;
- Con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2018 Pratica n. VI0026851 in atti dal 13/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8376.1/2018) il bene diventa fg 6 mapp 640, sub 92 cat. C/6, cl. 3, consit. 16 mq, sup cat. 16 mq e rendita € 35,53 in Via Pola n. 30, piano S1;

FG 6 MAPPALE 640 SUB 93 CAT. C/6

- Con COSTITUZIONE del 09/12/2003 Pratica n. 469526 in atti dal 09/12/2003 COSTITUZIONE (n. 6429.1/2003) il bene era fg 6 mapp 640, sub 93 cat. C/6, cl. 3, consit. 17 mq e rendita € 37,75 in Via Pola piano S1
- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0060098 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13301.1/2005) il bene era fg 6 mapp 640, sub 93 cat. C/6, cl. 3, consit. 17 mq e rendita € 37,75 in Via Pola piano S1;
- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene era fg 6 mapp 640, sub 93 cat. C/6, cl. 3, consit. 17 mq, sup cat. 17 mq e rendita € 37,75 in Via Pola piano S1;
- Con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2018 Pratica n. VI0026852 in atti dal 13/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8377.1/2018) il bene diventa fg 6 mapp 640, sub 93 cat. C/6, cl. 3, consit. 17 mq, sup cat. 17 mq e rendita € 37,75 in Via Pola n. 30, piano S1;

FG 6 MAPPALE 640 SUB 94 CAT. C/6

- Con COSTITUZIONE del 09/12/2003 Pratica n. 469526 in atti dal 09/12/2003 COSTITUZIONE (n. 6429.1/2003) il bene era fg 6 mapp 640, sub 94 cat. C/6, cl. 3, consit. 17 mq e rendita € 37,75 in Via Pola piano S1
- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0060098 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13301.1/2005) il bene era fg 6 mapp 640, sub 94 cat. C/6, cl. 3, consit. 17 mq e rendita € 37,75 in Via Pola piano S1;
- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene era fg 6 mapp 640, sub 94 cat. C/6, cl. 3, consit. 17 mq, sup cat. 17 mq e rendita € 37,75 in Via Pola piano S1;
- Con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2018 Pratica n. VI0026853 in atti dal 13/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8378.1/2018) il bene diventa fg 6 mapp 640, sub 94 cat. C/6, cl. 3, consit. 17 mq, sup cat. 17 mq e rendita € 37,75 in Via Pola n. 30, piano S1;

FG 6 MAPPALE 640 SUB 95 CAT. C/6

- Con COSTITUZIONE del 09/12/2003 Pratica n. 469526 in atti dal 09/12/2003 COSTITUZIONE (n. 6429.1/2003) il bene era fg 6 mapp 640, sub 95 cat. C/6, cl. 3, consit. 16 mq e rendita € 35,53 in Via Pola piano S1
- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0060098 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13301.1/2005) il bene era fg 6 mapp 640, sub 95 cat. C/6, cl. 3, consit. 16 mq e rendita € 35,53 in Via Pola piano S1;
- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene era fg 6 mapp 640, sub 95 cat. C/6, cl. 3, consit. 16 mq, sup cat. 16 mq e rendita € 35,53 in Via Pola piano S1;

- Con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2018 Pratica n. VI0026854 in atti dal 13/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8379.1/2018) il bene diventa fg 6 mapp 640, sub 95 cat. C/6, cl. 3, consit. 16 mq, sup cat. 16 mq e rendita € 35,53 in Via Pola n. 30, piano S1;

FG 6 MAPPALE 640 SUB 96 CAT. C/6

- Con COSTITUZIONE del 09/12/2003 Pratica n. 469526 in atti dal 09/12/2003 COSTITUZIONE (n. 6429.1/2003) il bene era fg 6 mapp 640, sub 96 cat. C/6, cl. 3, consit. 17 mq e rendita € 37,75 in Via Pola piano S1

- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0060098 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13301.1/2005) il bene era fg 6 mapp 640, sub 96 cat. C/6, cl. 3, consit. 17 mq e rendita € 37,75 in Via Pola piano S1;

- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene era fg 6 mapp 640, sub 96 cat. C/6, cl. 3, consit. 17 mq, sup cat. 17 mq e rendita € 37,75 in Via Pola piano S1;

- Con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2018 Pratica n. VI0026855 in atti dal 13/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8380.1/2018) il bene diventa fg 6 mapp 640, sub 96 cat. C/6, cl. 3, consit. 17 mq, sup cat. 17 mq e rendita € 37,75 in Via Pola n. 30, piano S1;

FG 6 MAPPALE 640 SUB 97 CAT. C/6

- Con COSTITUZIONE del 09/12/2003 Pratica n. 469526 in atti dal 09/12/2003 COSTITUZIONE (n. 6429.1/2003) il bene era fg 6 mapp 640, sub 97 cat. C/6, cl. 3, consit. 16 mq e rendita € 35,53 in Via Pola piano S1

- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0060098 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13301.1/2005) il bene era fg 6 mapp 640, sub 97 cat. C/6, cl. 3, consit. 16 mq e rendita € 35,53 in Via Pola piano S1;

- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene era fg 6 mapp 640, sub 97 cat. C/6, cl. 3, consit. 16 mq, sup cat. 16 mq e rendita € 35,53 in Via Pola piano S1;

- Con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2018 Pratica n. VI0026856 in atti dal 13/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8381.1/2018) il bene diventa fg 6 mapp 640, sub 97 cat. C/6, cl. 3, consit. 16 mq, sup cat. 16 mq e rendita € 35,53 in Via Pola n. 30, piano S1;

FG 6 MAPPALE 640 SUB 98 CAT. C/6

- Con COSTITUZIONE del 09/12/2003 Pratica n. 469526 in atti dal 09/12/2003 COSTITUZIONE (n. 6429.1/2003) il bene era fg 6 mapp 640, sub 98 cat. C/6, cl. 3, consit. 14 mq e rendita € 31,09 in Via Pola piano S1

- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0060098 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13301.1/2005) il bene era fg 6 mapp 640, sub 98 cat. C/6, cl. 3, consit. 14 mq e rendita € 31,09 in Via Pola piano S1;

- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene era fg 6 mapp 640, sub 98 cat. C/6, cl. 3, consit. 14 mq, sup cat. 14 mq e rendita € 31,09 in Via Pola piano S1;

- Con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2018 Pratica n. VI0026857 in atti dal 13/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8382.1/2018) il bene diventa fg 6 mapp 640, sub 98 cat. C/6, cl. 3, consit. 14 mq, sup cat. 14 mq e rendita € 31,09 in Via Pola n. 30, piano S1;

FG 6 MAPPALE 640 SUB 149 CAT. A/10

- Con VARIAZIONE del 29/03/2004 Pratica n. VI0074487 in atti dal 29/03/2004 FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4371.1/2004) il bene era fg 6, mapp 640, sub 117, cat. A/10, cl. 1, consist. 16 vani e rendita €4.049,02, in Via Pola P1; **Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente** Foglio 6 Particella 640 Subalterno 18; Foglio 6 Particella 640 Subalterno 19;

- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/03/2005 Pratica n. VI0077435 in atti dal 29/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16725.1/2005) il bene era fg 6, mapp 640, sub 117, cat. A/10, cl. 1, consist. 16 vani e rendita €4.049,02, in Via Pola P1;

- Con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2018 Pratica n. VI0026882 in atti dal 13/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8405.1/2018) il bene era fg 6, mapp 640, sub 117, cat. A/10, cl. 1, consist. 16 vani e rendita €4.049,02, in Via Pola n. 30 P1;

- Con DIVISIONE del 31/07/2018 Pratica n. VI0083730 in atti dal 01/08/2018 DIVISIONE (n. 27725.1/2018) il bene era fg 6, mapp 640, sub 149, cat. A/10, cl. 1, consist. 5 vani, sup. cat. 161 mq e rendita €1.265,32, in Via Pola n. 30 scal C, interno 2 P1;

- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/08/2019 Pratica n. VI0086627 in atti dal 01/08/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35972.1/2019) il bene diventa fg 6, mapp 640, sub 149, cat. A/10, cl. 1, consist. 5 vani, sup. cat. 161 mq e rendita €1.265,32, in Via Pola n. 30 scal C, interno 2 P1;

FG 6 MAPPALE 640 SUB 159 CAT. A/10

- Con VARIAZIONE del 29/03/2004 Pratica n. VI0074487 in atti dal 29/03/2004 FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4371.1/2004) il bene era fg 6, mapp 640, sub 117, cat. A/10, cl. 1, consist. 16 vani e rendita €4.049,02, in Via Pola P1; **Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente** Foglio 6 Particella 640 Subalterno 18; Foglio 6 Particella 640 Subalterno 19;

- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/03/2005 Pratica n. VI0077435 in atti dal 29/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16725.1/2005) il bene era fg 6, mapp 640, sub 117, cat. A/10, cl. 1, consist. 16 vani e rendita €4.049,02, in Via Pola P1;

- Con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2018 Pratica n. VI0026882 in atti dal 13/03/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8405.1/2018) il bene era fg 6, mapp 640, sub 117, cat. A/10, cl. 1, consist. 16 vani e rendita €4.049,02, in Via Pola n. 30 P1;

- Con DIVISIONE del 31/07/2018 Pratica n. VI0083730 in atti dal 01/08/2018 DIVISIONE (n. 27725.1/2018) il bene era fg 6, mapp 640, sub 150, cat. A/10, cl. 1, consist. 16 vani, sup. cat. 578 mq e rendita €4.049,02, in Via Pola n. 30 scal C, interno 1 P1;

- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/08/2019 Pratica n. VI0086627 in atti dal 01/08/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35972.1/2019) il bene diventa fg 6, mapp 640, sub 150, cat. A/10, cl. 1, consist. 16 vani, sup. cat. 578 mq e rendita €4.049,02, in Via Pola n. 30 scala C, interno 1 P1;

GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA:

Da quanto verificato l'immobile risulta CONFORME.

CONFINI:**MAPPALE 640**

A NORD: MAPP. 531-594-934

A EST: MAPP 934-935

A SUD: MAPP. 936-993

A OVEST: MAPP. 398

REGOLARITA' URBANISTICA**TITOLI URBANISTICI (VEDI ALL. 07)**

- **C.E. n. 8689** - pratica edilizia n. 3444 costruzione edificio commerciale e direzionale presentata in data 18/08/2001 prot 15720 e rilasciata in data 24/01/2002 prot 8689
- **C.E. n. 8772** - pratica edilizia n. 3444 VARIANTE alle n. 8689 costruzione edificio commerciale direzionale variante alla 8689 presentata in data 10/04/2002 prot 5772 e rilasciata in data 02/07/2002 prot 8772
- **DIA n. 20029** recinzione prot 20029 del 05/12/2002 con fine lavori DIA 02/12/2005
- **DIA n. 18782** in data 19/11/2003 variante alle C.E. 8689 e 8772
- **P.d.C. n. 9094** rilasciata in data 23/03/2005 rinnovo della C.E. 8772 presentato in data 03/03/2005 prot 4056
- **C.I.L.A. in sanatoria - Pratica n. -----09042018-1221** del 09.04.2018 per realizzazione partizioni interne
- **C.I.L.A. - Pratica n. -----12042018-1558** del 12.04.2018 per Modifica del distributivo interno e realizzazione di nuovi bagni

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: (VEDI ALL. 07)

- **Agibilità n. 8689** del 01/04/2008 **solo posti AUTO interrati**

- **Segnalazione certificata per l'agibilità S.C.A.G.I.** - Pratica n. -----19072018-1621 del 20.07.2018 per i mapp.li n. 149 e 150

Si sottolinea che relativamente al piano interrato ad uso garage, non è stato verificato se sono stati presentati, presso i VV.FF., i rinnovi del Certificato di Prevenzione Incendi.

ABUSI:

Da quanto verificato l'immobile risulta CONFORME.

SANABILITÀ E COSTI:

VALORE E VENDIBILITÀ'

METODO DI VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile si è basata su criteri del confronto di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-borsa, con il metodo denominato M.C.A. (Market Comparison Approach) delle stime pluriparametriche secondo le seguenti fasi:

- ricerca di comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- compilazione della tabella dati;
- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione
- sintesi valutativa.

Al valore totale così determinato è stata applicata una riduzione del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per eventuali difformità edilizie non rilevate e per la caratteristiche relative alla comunione dell'impianto elettrico in comune tra i due uffici

Per i comparabili sono stati analizzati i seguenti atti di compravendita: **(VEDI ALL.11)**

COMPARABILE 01

Atto di compravendita del 21.10.2020, n. rep. 11065 n. racc. 7461 Notaio Michele Dal Maso di Santo di Rossano Veneto (VI), prezzo di vendita € 360.000,00

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Catasto Fabbricati; Foglio 6

- M.N. 697 sub 131 - Via Boschi - Piano 1 - cat. C/6 - cl. 1 - mq 12 - Sup. Catastale Totale: mq 12 - R.C.E. 18,59
- M.N. 697 sub 132 - Via Boschi - Piano 1 - cat. C/6 - cl. 1 - mq 12 - Sup. Catastale Totale: mq 12 - R.C.E. 18,59
- M.N. 697 sub 133 - Via Boschi - Piano 1 - cat. C/6 - cl. 1 - mq 12 - Sup. Catastale Totale: mq 12 - R.C.E. 18,59
- M.N. 697 sub 134 - Via Boschi - Piano 1 - cat. C/6 - cl. 1 - mq 12 - Sup. Catastale Totale: mq 12 - R.C.E. 18,59
- M.N. 697 sub 147 -Via Brescia n.31 -Piano 1 -cat. A/10 -cl. 1 - vani 15,5 - Sup. Cat. Tot.: mq 378 - R.C.E. 3.922,49

COMPARABILE 02

Atto di compravendita del 17.12.2020, n. rep. 2518 n. racc.1894 Notaio DILIBERTO Fabrizio di Arzignano (VI), prezzo di vendita € 180.000,00

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Catasto Fabbricati; Foglio 6

- mapp. 697 sub. 146, Via Brescia snc, p. 3, categ. A/10, cl. 2, consistenza vani 9,5, superficie catastale totale mq. 204, rendita euro 2.821,15.

COMPARABILE 03

Atto di compravendita del 30.10.2020, n. rep. 128269 n. racc. 45334 Notaio DIANESE Paolo di Vicenza (VI), prezzo di vendita € 360.000,00

Comune di Torri di Quartesolo (VI) - Catasto Fabbricati; Foglio 6

- Foglio 6, col m.n. 697 sub 144, Via Brescia snc, p. 5, Cat. A/10, cl. 2, vani 19, Rendita Euro 5.642,29,

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

VALORE TOTALE DEL LOTTO 04 A BASE D'ASTA - € 557.000,00

COSÌ SUDDIVISO PER I DUE UFFICI CON POSTI AUTO DI PERTINENZA:

LOTTO04 - A (SUB 149+SUB 92-93) **VALORE A BASE D'ASTA PARI A € 129.000,00**

LOTTO04 - B (SUB 150+SUB94-95-96-97-98) **VALORE A BASE D'ASTA PARI A € 428.000,00**

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La vendibilità di tale immobile potrebbe risultare **BUONA** considerato lo stato manutentivo delle unità e per la loro la posizione

FORME DI PUBBLICITÀ:

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il " newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

STATO DI POSSESSO

DEBITORE:

----- CON SEDE A TORRI DI QUARTESOLO (VI) CF. ----- PROPRIETÀ 1/1.

LOCAZIONE:

COMODATO:

ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:

AFFITTO AZIENDA:

ALTRO: L'immobile risulta libero

SINE TITULO:

OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):

VINCOLI E ONERI

DESTINAZIONE URBANISTICA:(VEDI ALL. 10)

L'edificio è inserito, secondo l'attuale Piano degli Interventi in: Zona "D1/P" industria-artigianato di produzione articoli 30, 32 delle NTO.

PERTINENZE:

USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:

SERVITÙ:

Risulta trascritta presso la Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 28.05.1991 ai nn. 16.632 RG. e 11.124 RP., a seguito di scrittura privata autenticata in data 14 e 16.10.1991 n. 108.843 – 108.887 Rep. Notaio Gian Paolo Boschetti, servitù a favore dell'Enel interessante anche i mappali 39 e 354

CONVENZIONI EDILIZIE:

VINCOLI STORICO-ARTISTICI:

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:

PRELAZIONE AGRARIA:**ALTRI VINCOLI O ONERI:**

-Risulta trascritto presso la Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 23.09.2015 ai nn. 16.199 RG. e 11.742 RP. e 16.200 RG, e 11.743 RP., atto di costituzione di vincolo di destinazione in data 16.09.2015 n. 20036 di Rep. Notaio Boschetti Francesca, riguardante i mappali 640 sub 132 e 640 sub 134 – enti comuni, a favore del Comune di Torri di Quartesolo.

ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:

Da colloqui avuto con l'amministratore condominiale: Immobiliaria Vicenza, alla data del 10/12/2022, risultano scadute rate pari a €16.614,64+€ 3.868,68 = **€ 20.483,32** (VEDI ALL 12).

RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:**

- **Decreto di Trasferimento** del Tribunale di Vicenza con cui il giudice delegato per il fallimento n. 156/14 Dr. Giulio Borrella in data 09.03.2018 trasferiva dalla società Investimenti Immobiliari srl alla società -----
----- i beni in oggetto.

REGIME PATRIMONIALE:

----- CON SEDE A TORRI DI QUARTESOLO (VI) CF. ----- PROPRIETÀ 1/1

ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

- da oltre il ventennio, per atto di fusione in data 19.12.1989 n. 92.610 di Rep. Notaio Gian Paolo Boschetti, registrato a Vicenza il 22.12.1989 n. 3909 atti pubblici, trascritto presso la Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 28.05.1990 ai nn. 6.665 RG. e 4.843 RP., il terreno di cui ai mappali 34 e 39 era in ditta alla società:

INIZIATIVE INDUSTRIALI S.P.A. con sede in Vicenza – c.f.: 00784750242 – per la piena proprietà

- con frazionamento 620.1/1989 del 1.08.1989 il mappale 39 di Ha 3.76.70 generava –fra gli altri – il mappale **39 di Ha 2.66.90**

- con frazionamento n. 1962.3/1991 il mappale 34 di 3.96.08 generava – fra gli altri – il mappale **354 di Ha 3.95.44**

- risulta trascritta presso la Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 28.05.1991 ai nn. 16.632 RG. e 11.124 RP., a seguito di scrittura privata autenticata in data 14 e 16.10.1991 n. 108.843 – 108.887 Rep. Notaio Gian Paolo Boschetti, servitù a favore dell'Enel interessante anche i mappali 39 e 354

- con frazionamento n. 155.1/1993 del 20.01.1993 il mappale 39 di Ha 2.66.90 generava – fra gli altri – il mappale **392 di Ha 2.36.82**

- con frazionamento n. 1441.1/1996 il mappale 354 di Ha 3.95.44 generava – fra gli altri – il mappale **524 di 0.41**

- con frazionamento n. 1441.2/1996 il mappale 392 di 2.36.82 generava – fra gli altri – il mappale **526 di are 75.59**

- per atto notarile pubblico di ricomposizione fondiaria tra lottizzanti in data 7.05.1998 n. 49.460 di Rep.

Notaio Giovanni Rizzi, trascritto presso la Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 12.05.1998 ai nn. 7.988 RG. e 5.814 RP., il terreno di cui ai mappali 524 e 526 passava in ditta alla società: **ITALCONST S.P.A. con sede in Torri di Quartesolo (VI) per la piena proprietà**

- con tabella di variazione e tipo mappale n. 2170.1/2003 protocollo n. 90241 il mappale 526 di are 75.59 comprende il mappale 524 di 0.41 che viene soppresso ed assume la superficie di 526 di are 76.00 il quale viene soppresso e sostituito dal mappale **640 di are 76.00** che passa a Partita 1 Ente Urbano

- con costituzione n. 6429.1/2003 prot. n. 469526 del 9.12.2003 venivano censiti anche gli immobili di cui ai mappali **640 sub 18, 19, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98**

- per atto notarile pubblico di compravendita in data 12.02.2004 n. 169.699 di Rep. Notaio Giovanni Barone, trascritto presso la Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 02.03.2004 ai nn. 5.319 RG. e 3.385 RP., le unità immobiliari di cui ai mappali 640 sub 18, 19, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98 passavano in ditta alla società: **LEASIMPRESA – S.P.A. con sede in Torino – c.f.: 02752060018 – per la piena proprietà**

- con variazione in data 29.03.2004 n. 4371.1/2004 prot. VI0074487 per fusione-ultimazione di fabbricato urbano i mappali 640 sub 18 e sub 19 venivano soppressi e generavano il mappale **640 sub 117**

- per atto di fusione in data 13.12.2006 n. 54022 di Rep. Notaio Filippo Zabban, registrato a Milano il 22.12.2006 n. 9704 Serie 1, non trascritto, la società LEASIMPRESA S.P.A. con sede in Torino si fondeva per incorporazione nella società **BANCA ITALEASE S.P.A. con sede in Milano**

- per atto di fusione in data 9.03.2015 n. 67359 di Rep. Notaio Filippo Zabban, registrato a Milano il 13.03.2015 n. 8093 Vol. 1, non trascritto, la società BANCA ITALEASE S.P.A con sede in Milano si fondeva nella società **BANCO POPOLARE – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona – c.f.: 03700430238**

- risulta trascritto presso la Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 23.09.2015 ai nn. 16.199 RG. e 11.742 RP. e 16.200 RG, e 11.743 RP., atto di costituzione di vincolo di destinazione in data 16.09.2015 n. 20036 di Rep. Notaio Boschetti Francesca, riguardante i mappali 640 sub 132 e 640 sub 134 – enti comuni, a favore del Comune di Torri di Quartesolo

- per atto notarile pubblico di compravendita in data 16.09.2015 n. 20037 di Rep. Notaio Boschetti Francesca, trascritto presso la Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 02.10.2015 ai nn. 16.853 RG. e 12.227 RP., le unità immobiliari di cui ai mappali 640 sub 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 117 passavano in ditta alla società: **INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.R.L. con sede in Torri di Quartesolo (VI) – c.f.: 02567670241 – per la piena proprietà**

- con decreto di trasferimento in data 8.03.2018 n. 86 Tribunale di Vicenza, trascritto presso la Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 29.03.2018 ai nn. 6.863 RG. e 4.703 RP., le unità immobiliari passavano in ditta a:
----- **con sede Cittadella (PD) per la piena proprietà**

- per atto di **mutamento di denominazione** in data 6.06.2018 n. 50.193 Rep. Notaio Mario Caracciolo, registrato a Padova il 22.06.2018 n. 8889 Vol. 1T, non trascritto, la società ----- S.R.L. con sede Cittadella (PD) variava in ----- S.R.L. con sede Torri di Quartesolo (VI) – c.f.: -----

- con variazione del 31.07.2018 n. 27725.1/2018 prot. VI0083730 – divisione – l'unità immobiliare di cui al mappale 640 sub 117 generava le unità immobiliari di cui al mappale 640 sub 149 e 640 sub 150

- in data 7.06.2018 ai nn. 12.285 RG. e 8.403 RP. risulta trascritta **scrittura privata** con sottoscrizione autenticata di **preliminare di compravendita** in data 6.06.2018 n. 4725 Rep. Notaio Michelangelo Casciano, a favore BENSTAR SRL, a carico -----, avente ad oggetto – tra gli altri – le unità immobiliari di cui al mappale 1228 sub 13 e 1228 sub 20 del COMUNE di CAMISANO VICENTINO e le unità immobiliari di cui al mappale 640 sub 92, 640 sub 93, 640 sub 94, 640 sub 95, 640 sub 96, 640 sub 97, 640 sub 98, 640 sub 117 del COMUNE di TORRI DI QUARTESOLO, con cui “la società “----- s.r.l.” ha promesso e si è obbligata a vendere alla società “Benstar S.r.l.” che ha promesso e si è obbligata ad acquistare, per se’, persona, ente o altra società da nominarsi al momento del rogito definitivo di compravendita, la piena ed esclusiva proprietà dei beni di cui al quadro “b”, unitamente ad altri beni siti in province diverse. Le parti convennero che l’efficacia del preliminare sia soggetto alle seguenti condizioni risolutive:

- mancato ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla realizzazione, sulle aree e negli immobili in oggetto, di siti aventi layout specifico del marchio “American Diner Fonzarelli’s” di cui la promissaria acquirente è detentrica;

- mancanza di disponibilità, entro la data prevista per la stipula del contratto definitivo di compravendita, all’acquisto dell’intero compendio immobiliare da parte di un fondo immobiliare di investimento, per un prezzo da concordarsi liberamente fra quest’ultimo e la parte promissaria acquirente, ma comunque non superiore al 200% (duecento per cento) del prezzo pattuito nel preliminare di cui al titolo.

I beni in oggetto sono stati promessi in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui alla data del titolo si trovavano con tutti gli inerenti diritti reali, pertinenze, oneri, servitù attive e passive di ogni specie; i beni in oggetto saranno consegnati, al momento del rogito definitivo di compravendita liberi da persone e cose, con le caratteristiche e con le dotazioni ben note alla “parte promissaria acquirente” per averli visti e trovati di suo gradimento. Relativamente agli immobili di Camisano Vicentino si è richiamata la seguente formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Vicenza in data 8 aprile 2006 ai numeri 9692/2335 in dipendenza di contratto di mutuo in data 27 marzo 2006 a rogito del Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari, repertorio n. 111.618, debitamente registrato.

Relativamente agli immobili siti i Lonigo si richiamarono le seguenti formalità:

- contratto preliminare in data 21 settembre 2017 per atto del Notaio Alessio Paladini di Verona repertorio n. 5.122, debitamente registrato e trascritto a Vicenza in data 29 settembre 2017 ai numeri 19200/13205;

- convenzione edilizia in data 30 novembre 2017 per atto del Notaio Alessio Paladini di Verona repertorio n. 5.273, debitamente registrato e trascritto a Vicenza in data 15 dicembre 2017 ai numeri 25147/17350.”

ANNOTAZIONE presentata il 06/08/2018 Servizio di P.I. di VICENZA Registro particolare n. 2950 Registro generale n. 17908 – RESTRIZIONE DEI BENI LONIGO – fg. 4 – m.n. 29 sub 2, 29 sub 3, 29 sub 4 e 29 sub 5

ANNOTAZIONE presentata il 11/03/2020 Servizio di P.I. di VICENZA Registro particolare n. 708 Registro generale n. 5008 – RISOLUZIONE ai sensi e per gli effetti dell’art. 1372 C.C. per mutuo consenso.

- in data 3.08.2018 ai nn. 17.678 RG. e 12.095 RP. risultar trascritta **domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione** in data 2.08.2018 n. 292/2018 Tribunale di Vicenza, a favore INTEC SRL e DB COSTRUZIONI SRL, a carico ----- e BESTAR SRL, avente ad oggetto – tra gli altri – le unità immobiliari di cui al mappale 1228 sub 13 e 1228 sub 20 del COMUNE di CAMISANO VICENTINO e le unità immobiliari di cui al mappale 640 sub 92, 640 sub 93, 640 sub 94, 640 sub 95, 640 sub 96, 640 sub 97, 640 sub 98, 640 sub 117 del COMUNE di TORRI DI QUARTESOLO, con cui “Intec srl e DB Costruzioni srl citano avanti il Tribunale di Vicenza per l’udienza del 12.12.2018 Benstar srl e ----- affinché’ venga accertato e dichiarato che il contratto preliminare di compravendita immobiliare descritto quale “scrittura priva con sottoscrizione autenticata”, stipulato tra ----- e Benstar srl il 6.6.2018, Notaio M. Casciano di Piazzola sul Brenta, rep. n. 4725/3130, trascritto a Vicenza il 7.6.2018 reg. gen. n. 12285, reg. part. n. 8403, a Padova il 7.6.2018 reg. gen. n. 22257, reg. part. n. 14417 ed a Venezia il 7.6.2018 reg. gen. n. 19092, reg. part. n. 13217, con il quale ----- ha promessi in vendita a Benstar beni immobili siti nelle province di Vicenza e Padova “ed altri beni siti in province diverse” (Venezia), reca pregiudizio alle ragioni creditorie delle due società attrici ed è stato posto in essere nella conoscenza del pregiudizio da parte della debitrice, promissaria venditrice, e nella consapevolezza del medesimo da parte dell’acquirente e, per conseguenza, venga dichiarato inefficace nei confronti delle due società attrici l’atto contrattuale medesimo, ovvero e comunque inefficaci gli effetti prenotativi che, per conseguenza di tale atto ed in forza della trascrizione, si riflettono sul contratto definitivo e/o su altro atto equivalente che venga stipulato in esecuzione del medesimo preliminare, con ogni ulteriore situazione e conseguenza di legge.”

- in data 1.03.2021 ai nn. 4.256 RG. e 3.008 RP. risulta trascritta scrittura privata con sottoscrizione autenticata di **preliminare di compravendita** in data 26.02.2021 n. 8051 Rep. Notaio Michelangelo Casciano, a favore BRISBANE SRL, a carico -----, avente ad oggetto le unità immobiliari di cui al mappale 1228 sub 13 e 1228 sub 20 del COMUNE di CAMISANO VICENTINO e le unità immobiliari di cui al mappale 640 sub 92, 640 sub 93, 640 sub 94, 640 sub 95, 640 sub 96, 640 sub 97, 640 sub 98, 640 sub 149, 640 sub 150 del COMUNE di TORRI DI QUARTESOLO, con cui “la società “----- s.r.l.” ha promesso e si è obbligata a vendere alla società “Brisbane s.r.l.” che ha promesso e si è obbligata ad acquistare, per se’, persona, ente o altra società da nominarsi al momento del rogito definitivo di compravendita, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti cespiti

immobiliari e, precisamente:

unità immobiliari site a Torri di Quartesolo (VI) via Pola n. 30 e precisamente:

- * garage sito al piano interrato di complessivi 16 (sedici) mq. catastali;
- * garage sito al piano interrato di complessivi 17 (diciassette) mq. catastali;
- * garage sito al piano interrato di complessivi 17 (diciassette) mq. catastali;
- * garage sito al piano interrato di complessivi 16 (sedici) mq. catastali;
- * garage sito al piano interrato di complessivi 17 (diciassette) mq. catastali;
- * garage sito al piano interrato di complessivi 16 (sedici) mq. catastali;
- * garage sito al piano interrato di complessivi 14 (quattordici) mq. catastali;
- * ufficio posto al piano primo di complessivi 161 (centosessantuno) mq. catastali;
- * ufficio posto al piano primo di complessivi 578 (cinquecentosettantotto) mq. catastali;

censite nel:

Catasto Fabbricati - Comune di Torri di Quartesolo - foglio 6 –

mappale 640 sub. 92, via pola n. 30, p.s1, cat. c/6, cl. 3, mq. 16, r.c.e. 35,53;

mappale 640 sub. 93, via pola n. 30, p.s1, cat. c/6, cl. 3, mq. 17, r.c.e. 37,75;

mappale 640 sub. 94, via pola n. 30, p.s1, cat. c/6, cl. 3, mq. 17, r.c.e. 37,75;

mappale 640 sub. 95, via pola n. 30, p.s1, cat. c/6, cl. 3, mq. 16, r.c.e. 35,53;

mappale 640 sub. 96, via pola n. 30, p.s1, cat. c/6, cl. 3, mq. 17, r.c.e. 37,75;

mappale 640 sub. 97, via pola n. 30, p.s1, cat. c/6, cl. 3, mq. 16, r.c.e. 35,53;

mappale 640 sub. 98, via pola n. 30, p.s1, cat. c/6, cl. 3, mq. 14, r.c.e. 31,09;

mappale 640 sub. 149, via pola n. 30, p.1, int. 2, scala c, cat. a/10, cl. 1, vani 5, r.c.e. 1.265,32;

mappale 640 sub. 150, via pola n. 30, p.1, int. 1, scala c, cat. a/10, cl. 1, vani 16, r.c.e. 4.049,02;

ivi compresa la quota condominiale di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è porzione quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune ai sensi di legge o tale per destinazione; fra confini: mappali 531, 594 e 490;

unità immobiliari site a Camisano Vicentino via I. silvestri e precisamente:

* unità abitativa posta al piano secondo di complessivi 108 (centootto) mq. catastali;

* garage al piano interrato di complessivi 28 (ventotto) mq. catastali; censite nel: Catasto Fabbricati - Comune di Camisano Vicentino - foglio 7 –

mappale 1228 sub. 13, via I. silvestri p.2, cat. a/2, cl. 3, vani 5, r.c.e. 555,19;

mappale 1228 sub. 20, via I. silvestri p.s1, cat. c/6, cl. 3, mq. 24, r.c.e. 66,93;

ivi compresa la quota condominiale di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è porzione quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune ai sensi di legge o tale per destinazione; fra confini: mappali 768, 998, 1172:

la stipula dell'atto notarile di vendita dovrà essere perfezionata entro e non oltre il 31 (trentuno) dicembre 2025 (duemilaventicinque).

Le parti hanno convenuto che l'efficacia del preliminare sia soggetto alle seguenti condizioni risolutive:

- mancata liberazione degli immobili da tutte le pregiudizievoli oltre elencate, entro la data prevista per la stipula del contratto definitivo di compravendita;

- mancanza di disponibilità, entro la data prevista per la stipula del contratto definitivo di compravendita, all'acquisto dell'intero compendio immobiliare da parte di un fondo immobiliare di investimento, per un prezzo da concordarsi liberamente fra quest'ultimo e la parte promissaria acquirente, ma comunque non inferiore al 120% (centoventi per cento) del prezzo pattuito nel preliminare."

ANNOZZIONE presentata il 16/02/2022 servizio di p.i. di VICENZA registro particolare n. 308 registro generale n. 3053 – AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE

- in data 21.01.2022 ai nn. 1.152 RG. e 888 RP. risultar trascritta **domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione** in data 23.09.2021 n. 2111 Tribunale di Vicenza, a favore INTEC SRL, a carico -----

----- e BRISBANE SRL, avente ad oggetto le unità immobiliari di cui al mappale 1228 sub 13 e 1228 sub 20 del COMUNE di CAMISANO VICENTINO e le unità immobiliari di cui al mappale 640 sub 92, 640 sub 93, 640 sub 94, 640 sub 95, 640 sub 96, 640 sub 97, 640 sub 98, 640 sub 149, 640 sub 150 del COMUNE di TORRI DI QUARTESOLO, con cui "Intec s.r.l. cita avanti il Tribunale di Vicenza per l'udienza del 12.1.2022 ---- s.r.l. e Brisbane s.r.l. per sentir accogliere le seguenti conclusioni:

"accertarsi e dichiararsi che il contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato tra ----- s.r.l. e Brisbane s.r.l. il 26.2.2021, Notaio Michelangelo Casciano, rep. n 8051 prog. n 5384, trascritto a Vicenza il giorno 1.3.2021 (r.g. n 4 256, r.p. n 3008) a Schio in data 26.2.2021 (r.g. 2187 r.p. 1621) ed a Venezia il giorno 1.3.2021 (r.g. n 6678, r.p. n 4763) con il quale ----- ha promesso in vendita a Brisbane una serie di beni immobili situati nelle province di Vicenza, Padova e Venezia, reca pregiudizio alle ragioni creditorie della società attrice ed è stato posto in essere nella conoscenza del pregiudizio da parte della debitrice, promissaria venditrice, e nella consapevolezza del medesimo da parte dell'acquirente e, per conseguenza, dichiararsi inefficace nei confronti della società attrice l'atto contrattuale medesimo, ovvero e comunque inefficaci gli effetti prenotativi che, per conseguenza di tale atto ed in forza della trascrizione, si riflettono sul contratto definitivo e/o su altro atto equivalente che venga stipulato in esecuzione del medesimo preliminare, con ogni ulteriore statuizione e conseguenza di legge;

- ordinarsi al gerente delle agenzie delle entrate - uffici provinciali - servizi di pubblicità immobiliare competenti per territorio (Vicenza, Padova e Venezia), in relazione ai luoghi ove sono situati gli immobili di cui è stato promosso il trasferimento, di trascrivere la sentenza pronunciata all'esito della presente causa ai sensi e per gli effetti dell'art. 2643 c. 1 n 14 cod. civ., degli artt. 2644, e in relazione all'art. 2645 bis cod. civ., nonché con riguardo ad ogni ulteriore norma di legge rilevante, con esonero da ogni responsabilità in capo al gerente;

- condannarsi le società convenute al rimborso delle spese tutte di lite e del contributo unificato, nonché' degli oneri di trascrizione ed

annotazione e al pagamento delle competenze di causa.”

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

TRASCRIZIONI A FAVORE:

TRASCRIZIONI A CARICO:

- trascrizione in data 6.07.2022 ai nn. 15.649 RG. e 11.210 RP.: a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' "-----" a carico -----

Sentenza dichiarativa di fallimento in data 19.05.2022 n. 48 Tribunale Civile e Penale di Vicenza

Beni colpiti:

per la piena proprietà

COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO – C.F. – Fg. 6

m.n. 640 sub 92

m.n. 640 sub 93

m.n. 640 sub 94

m.n. 640 sub 95

m.n. 640 sub 96

m.n. 640 sub 97

m.n. 640 sub 98

m.n. 640 sub 149

m.n. 640 sub 150

COMUNE DI CAMISANO VICENTINO – C.F. – Fg. 7

m.n. 1228 sub 13

m.n. 1228 sub 20

- trascrizione in data 6.09.2021 ai nn. 20.818 RG. e 14.792 RP.: a favore INTEC S.R.L. a carico -----

----- S.R.L. **Verbale di pignoramento immobili** in data 11.08.2021 n. 3376 Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Vicenza

Beni colpiti:

per la piena proprietà

COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO – C.F. – Fg. 6

m.n. 640 sub 149

m.n. 640 sub 150

ISCRIZIONE A CARICO:

- iscrizione in data 6.06.2018 ai nn. 12.038 RG. e 1.781 RP.: a favore INTEC S.R.L. e DB COSTRUZIONI S.R.L. a carico ----- S.R.L.

Decreto ingiuntivo in data 24.05.2018 n. 1709/2018 Tribunale di Padova Capitale Euro 643.60570, iscrizione Euro 1.000.000,00

Beni colpiti: oltre ad altri

per la piena proprietà

COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO – C.F. – Fg. 6

m.n. 640 sub 92

m.n. 640 sub 93

m.n. 640 sub 94

m.n. 640 sub 95

m.n. 640 sub 96

m.n. 640 sub 97

m.n. 640 sub 98

m.n. 640 sub 117

COMUNE DI CAMISANO VICENTINO – C.F. – Fg. 7

m.n. 1228 sub 13

m.n. 1228 sub 20

- iscrizione in data 16.10.2020 ai nn. 19.068 RG. e 3.066 RP.: a favore FALAMISCHIA LUCA a carico -----
----- S.R.L.

Sentenza di condanna in data 1.07.2020 n. 968/2020 Tribunale di Padova Capitale Euro 5.185,00, spese Euro 2.135,67, Interessi Euro 51,49, iscrizione Euro 10.000,00

Beni colpiti:

per la piena proprietà

COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO – C.F. – Fg. 6

m.n. 640 sub 149

m.n. 640 sub 150

- iscrizione in data 16.10.2020 ai nn. 19.069 RG. e 3.067 RP.: a favore INTEC S.R.L. e DB COSTRUZIONI S.R.L. a carico ----- S.R.L. **Ipoteca giudiziale** derivante da ordinanza di condanna in data 25.10.2019 n. 2433/2019 Tribunale di Vicenza Capitale Euro 19.595,26, iscrizione Euro 25.000,00

Beni colpiti:

per la piena proprietà

COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO – C.F. – Fg. 6

m.n. 640 sub 149

m.n. 640 sub 150

ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:

LOTTI

OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI:

Il compendio immobiliare è stato suddiviso in due lotti:

- **LOTTO 04-A:** N. 1 UFFICIO AL SUB. 149 CON N. 2 POSTI AUTO AI SUB 92 E 93;
- **LOTTO 04-B:** N. 1 UFFICIO AL SUB. 150 CON N. 5 POSTI AUTO AI SUB 94-95-96-97-98.

COMPOSIZIONE E VALORE:

Metodo denominato M.C.A. (Market Comparison Approach) delle stime pluriparametriche

LOTTO 04.A

TABELLA DEI DATI				
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO			SUBJECT Ab 2018
	COMPARABILE 01 01-AB2004	COMPARABILE 02 04-AB2005	COMPARABILE 03 02-AB2005	
				
PREZZO TOTALE (EURO)	€ 360.000,00	€ 180.000,00	€ 360.000,00	€ 0,00
DATA (MESI)	21/10/2020	17/12/2020	30/10/2021	24/10/2022
SUPERFICIE PRINCIPALE (M ²) SEL	378,00	204,00	427,00	161,00
BALCONI (M ²) PORTICI	0,00	0,00	0,00	0,00
CANTINA	0,00	0,00	0,00	0,00
GARAGE	0,00	0,00	0,00	30,00
POSTO AUTO ESTERNO	48,00	0,00	0,00	0,00
LIVELLO DI PIANO	1	3	5	1
BAGNI	4	2	4	1
STATO DI MANUTENZIONE (N)	3	3	3	3
GIARDINO	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. COMMERCIALE	387,60	204,00	427,00	176,00

RAPPORTI MERCANTILI

IMPORTO

SAGGIO ANNUO DI SVALUTAZIONE DEL PREZZO	1,50%
RAPPORTO MERCANTILE DEI BALCONI	33%
RAPPORTO MERCANTILE DEI CANTINA	40%
RAPPORTO MERCANTILE DEI GARAGE	50%
RAPPORTO MERCANTILE DEI POSTI AUTO ESTERNI	20%
LIVELLO DI PIANO	-2,50%
CORTE ESTERNA	10%
COSTO DI UN SERVIZIO	€10.000,00
VETUSTÀ MEDIA ANNUA	6,00
DURATA MEDIA ANNUA	15,00
COSTO INTERVENTO DI MANUTENZIONE (DA 1 A 4)	€10.000,00

ANALISI PREZZI MARGINALI			
PREZZO DATA A	€ 450,00	EURO/MESE	
PREZZO DATA B	€ 225,00	EURO/MESE	
PREZZO DATA C	€ 450,00	EURO/MESE	
PREZZO SUP. PRINC. A	€ 928,79	EURO/M ²	PREZZO MARG.
PREZZO SUP. PRINC. B	€ 882,35	EURO/M ²	€843,09
PREZZO SUP. PRINC. C	€ 843,09	EURO/M ²	SEL
PREZZO BALCONI	€ 278,22	EURO/M ²	
CANTINA	€ 337,24	EURO/M ²	
GARAGE	€ 421,55	EURO/M ²	
POSTI AUTO ESTERNI	€ 168,62	EURO/M ²	
CORTE ESTERNA	€ 84,31	EURO/M ²	
SERVIZIO	€ 10.000,00		
COSTO MANUTENZIONE	€ 10.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO						SUBJECT/SEL
	COMPARABILE 01		COMPARABILE 02		COMPARABILE 03		
							
PREZZO TOTALE (EURO) E SEL		€ 360.000,00		€ 180.000,00		€ 360.000,00	-
DATA (MESI)	24,43	€ 10.995,00	22,53	€ 5.070,00	11,97	€ 5.385,00	24/10/2022
SUPERFICIE PRINCIPALE (M ²)	-217,00	-€ 182.950,82	-43,00	-€ 36.252,93	-266,00	-€ 224.262,30	161,00
BALCONI (M ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
CANTINA	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
GARAGE	30,00	€ 12.646,37	30,00	€ 12.646,37	30,00	€ 12.646,37	30,00
POSTO AUTO ESTERNO	-48,00	-€ 8.093,68	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
LIVELLO DI PIANO	0,00	€ 0,00	-2,00	€ 9.000,00	-4,00	€ 36.000,00	1,00
BAGNI	-3,00	-€ 30.000,00	-1,00	-€ 10.000,00	-3,00	-€ 30.000,00	1,00
STATO DI MANUTENZIONE	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	3,00
GIARDINO	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
PREZZI CORRETTI		€ 162.596,87		€ 160.463,44		€ 159.769,07	
VALORE DI STIMA (VALORE MEDIO)	DIVERGENZA 1,77% VERO						€ 160.943,13
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI, PER RIMBORSO FORFETARIO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE ALLA VENDITA, PER EVENTUALI DIFFORMITÀ EDILIZIE NON RILEVATE					€ 160.943,13	-20%	-€ 32.188,63
TOTALE VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA							€ 128.754,50
TOTALE VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA ARR. VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, CON LE SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E/O CATASTALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE							€ 129.000,00

LOTTO 04.B

TABELLA DEI DATI				
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO			SUBJECT AB 2018
	COMPARABILE 01 01-AB2004	COMPARABILE 02 04-AB2005	COMPARABILE 03 02-AB2005	
				
PREZZO TOTALE (EURO)	€ 360.000,00	€ 180.000,00	€ 360.000,00	€ 0,00
DATA (MESI)	21/10/2020	17/12/2020	30/10/2021	24/10/2022
SUPERFICIE PRINCIPALE (M ²) SEL	378,00	204,00	427,00	578,00
BALCONI (M ²) PORTICI	0,00	0,00	0,00	0,00
CANTINA	0,00	0,00	0,00	0,00
GARAGE	0,00	0,00	0,00	83,00
POSTO AUTO ESTERNO	48,00	0,00	0,00	0,00
LIVELLO DI PIANO	1	3	5	1
BAGNI	4	2	4	1
STATO DI MANUTENZIONE (N)	3	3	3	3
GIARDINO	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. COMMERCIALE	387,60	204,00	427,00	619,50

RAPPORTI MERCANTILI	IMPORTO
SAGGIO ANNUO DI SVALUTAZIONE DEL PREZZO	1,50%
RAPPORTO MERCANTILE DEI BALCONI	33%
RAPPORTO MERCANTILE DEI CANTINA	40%
RAPPORTO MERCANTILE DEI GARAGE	50%
RAPPORTO MERCANTILE DEI POSTI AUTO ESTERNI	20%
LIVELLO DI PIANO	-2,50%
CORTE ESTERNA	10%
COSTO DI UN SERVIZIO	€10.000,00
VETUSTÀ MEDIA ANNUA	6,00
DURATA MEDIA ANNUA	15,00
COSTO INTERVENTO DI MANUTENZIONE (DA 1 A 4)	€10.000,00

ANALISI PREZZI MARGINALI			
PREZZO DATA A	€ 450,00	EURO/MESE	
PREZZO DATA B	€ 225,00	EURO/MESE	
PREZZO DATA C	€ 450,00	EURO/MESE	
PREZZO SUP. PRINC. A	€ 928,79	EURO/M ²	PREZZO MARG.
PREZZO SUP. PRINC. B	€ 882,35	EURO/M ²	€843,09
PREZZO SUP. PRINC. C	€ 843,09	EURO/M ²	SEL
PREZZO BALCONI	€ 278,22	EURO/M ²	
CANTINA	€ 337,24	EURO/M ²	
GARAGE	€ 421,55	EURO/M ²	
POSTI AUTO ESTERNI	€ 168,62	EURO/M ²	
CORTE ESTERNA	€ 84,31	EURO/M ²	
SERVIZIO	€ 10.000,00		
COSTO MANUTENZIONE	€ 10.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI	
PREZZO DI MERCATO E	CONTRATTO

CARATTERISTICA	COMPARABILE 01		COMPARABILE 02		COMPARABILE 03		SUBJECT/SEL
							
PREZZO TOTALE (EURO) E SEL		€ 360.000,00		€ 180.000,00		€ 360.000,00	-
DATA (MESI)	24,43	€ 10.995,00	22,53	€ 5.070,00	11,97	€ 5.385,00	24/10/2022
SUPERFICIE PRINCIPALE (M ²)	200,00	€ 168.618,27	374,00	€ 315.316,16	151,00	€ 127.306,79	578,00
BALCONI (M ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
CANTINA	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
GARAGE	83,00	€ 34.988,29	83,00	€ 34.988,29	83,00	€ 34.988,29	83,00
POSTO AUTO ESTERNO	-48,00	-€ 8.093,68	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
LIVELLO DI PIANO	0,00	€ 0,00	-2,00	€ 9.000,00	-4,00	€ 36.000,00	1,00
BAGNI	-3,00	-€ 30.000,00	-1,00	-€ 10.000,00	-3,00	-€ 30.000,00	1,00
STATO DI MANUTENZIONE	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	3,00
GIARDINO	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
PREZZI CORRETTI		€ 536.507,88		€ 534.374,45		€ 533.680,08	
VALORE DI STIMA (VALORE MEDIO)	DIVERGENZA 0,53% VERO						€ 534.854,14
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI, PER RIMBORSO FORFETARIO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE ALLA VENDITA, PER EVENTUALI DIFFORMITÀ EDILIZIE NON RILEVATE				€ 534.854,14		-20%	-€ 106.970,83
TOTALE VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA							€ 427.883,31
TOTALE VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA ARR. VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, CON LE SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E/O CATASTALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE							€ 428.000,00

COMODA DIVISIBILITA'**GIUDIZIO:**

Il compendio immobiliare è stato diviso in due LOTTI, aggregando ad ogni ufficio un certo numero di posti auto

SEPARAZIONE QUOTA:**DIVISIONE TOTALE:****VALORE QUOTA:****OSSERVAZIONI FINALI****INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:**

VICENZA 23.03.2023

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAI

ALLEGATI