

TRIBUNALE DI VICENZA

Provincia di Vicenza
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

GUBER BANCA SPA, n.q. di procuratrice speciale di BUONCONSIGLIO 3 SRL

contro:

***** ** (C.F. *****) quota 1/1 piena proprietà (LOTTO 1)

***** (C.F. *****) quota 1/2 piena proprietà (LOTTO 2)

***** (C.F. *****) quota 1/2 piena proprietà (LOTTO 2)

R.G.E. 419/2022

Giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode: IVG-VI

RAPPORTO DI STIMA – LOTTO 1

(art. 173 bis d.a. c.p.c. come modificato per effetto del D.L. 83/2015)
del 26/04/2023



Trattasi di laboratorio artigianale, nel Comune di Camisano Vicentino (VI), sviluppato al piano primo del complesso immobiliare denominato “Le Vele” e composto da un ingresso, un vano ad uso laboratorio, un servizio igienico con antibagno e due posti auto scoperti ad uso esclusivo.

Indirizzo – Camisano Vicentino (VI), Via Vicenza n° 52/P, interno 23, piano 1

Esperto incaricato: Arch. Ing. Elisabetta Mioni
Iscritta all’Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vicenza al n. 2013
Iscritta all’Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1796 C.F. MNILBT81P44E864Y
Con studio in Caldogno (VI) Via Altura, 142 – 36030 - Tel. 349 4102032
Email: elisabetta@mioni.eu PEC: elisabetta.mioni@archiworldpec.it

ARCH. E ING. ELISABETTA MIONI _ C.F. MNI LBT 81P44 E864Y _ P.IVA 03453570248

VIA ALTURA, 142 36030 CALDOGNO (VI) _ TEL: 349 4102032 _ FAX: 0444 928658

E-MAIL: ELISABETTA@MIONI.EU _ PEC: ELISABETTA.MIONI@ARCHIWORLDPEC.IT

REV N. 00

ELAB E.M.

APPR E.M.

Pag. 1/23

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 419/2022 R.G.E., promossa da GUBER BANCA SPA, n. q. di procuratrice speciale di BUONCONSIGLIO 3 SRL (C.F. 03140600176) con sede legale in Via Corfù, 102 – 25124 Brescia (BS)

contro

***** ** (C.F. *****) quota 1/1 piena proprietà

Diritto: Piena proprietà

Bene: Trattasi di laboratorio artigianale, nel Comune di Camisano Vicentino (VI), sviluppato al piano primo del complesso immobiliare denominato “Le Vele” e composto da un ingresso, un vano ad uso laboratorio, un servizio igienico con antibagno e due posti auto scoperti ad uso esclusivo.

Ubicazione: Camisano Vicentino (VI), Via Vicenza n° 52/P, interno 23, piano 1

Stato: stato di conservazione buono

Lotti: Sì, Lotto 1

Dati Catastali attuali:

LABORATORIO C/3 censito al Catasto Fabbricati in Camisano Vicentino (VI), Via Vicenza n° 52/P Foglio 11 Part. 1142 sub 10 piano 1, Classe 3, consistenza 92 mq, superficie totale 99 mq, rendita €. 171,05.

Differenze rispetto al pignoramento: No

Irregolarità/abusi: Sì, difformità sanabili

Valore di mercato più probabile: €. 55.814,39

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 45.527,00

Vendibilità: media

Motivo: l'immobile è in condizioni di manutenzioni buone, metratura discreta, vicinanza ai servizi, buona localizzazione commerciale, presenza di due posti auto esclusivi e posti auto liberi al piano terra del centro commerciale

Pubblicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione: occupato da cose, libero da persone

Titolo di occupazione: compravendita

Oneri: Costi per la regolarizzazione edilizia (*demolizione di partizioni interne*)

Varie: nulla da segnalare

APE: Classe energetica G

QUESITO

Il giorno 03/01/2023 la sottoscritta Arch. Ing. Elisabetta Mioni ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., in prima istanza il giorno 13/02/2023, a seguito di comunicazione del CTU inoltrata agli esecutati e ai legali, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità urbanistica e catastale dell'immobile, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, il servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) competente per il territorio, l'Ufficio Tecnico del Comune di Camisano Vicentino (VI), la scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

Durante le operazioni peritali non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o presso l'esecutato, che si riporta in allegato.

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

Il pignoramento immobiliare riguardante il bene oggetto della presente stima (LOTTO 1) è stato notificato a ***** *** ** ***** ***** * ***** (C.F. *****), in persona del

legale rappresentante ***** **** (C.F. *****) il giorno 22/09/2022, atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 28/09/2022. L'iscrizione a ruolo è stata registrata dalla cancelleria il 04/10/2022 e l'atto di precetto in rinnovazione notificato il 07/07/2022 e il 17/07/2022. Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che con l'iscrizione a ruolo sono state depositate le copie del titolo esecutivo, dell'atto di precetto in rinnovazione e dell'atto di pignoramento con attestazioni di conformità datate 04/10/2022. L'attestazione di conformità della nota di trascrizione è datata 02/12/2022.

L'atto di pignoramento risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza (VI) il giorno 11/10/2022 ai nn. R.G. 22873 R.P. 16020 contro ***** *** ** ***** **** * ***** (C.F. *****) per la quota 1/1 di piena proprietà, del bene oggetto di esecuzione della presente stima (LOTTO 1).

L'istanza di vendita è stata depositata in data 18/10/2022.

Il deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva è datato 02/12/2022 in termini.

L'oggetto di pignoramento comprende i seguenti beni della presente stima in oggetto (LOTTO 1):

LABORATORIO C/3 censito al Catasto Fabbricati in Camisano Vicentino (VI), Via Vicenza n° 52/P Foglio 11 Part. 1142 sub 10 piano 1, Classe 3, consistenza 92 mq, superficie totale 99 mq, rendita €. 171,05.

Diritti:

Tutti i beni indicati al precedente paragrafo risultano di proprietà di ***** *** ** ***** ***** * ***** (C.F. *****) in quota 1/1 di piena proprietà.

Bene ed ubicazione:

LABORATORIO C/3 censito al Catasto Fabbricati in Camisano Vicentino (VI), Via Vicenza n° 52/P Foglio 11 Part. 1142 sub 10 piano 1, Classe 3, consistenza 92 mq, superficie totale 99 mq, rendita €. 171,05.

Confini:

Il laboratorio affaccia a Nord-Est su corridoio comune (bene comune non censibile) e Sud-Ovest su parti esterne comuni, confina a Sud-Est ed a Nord-Ovest con A.U.I..

Lotti:

Visto lo stato dei luoghi si procede alla formazione di due lotti di vendita.

Ubicazione:

Si riportano nel seguito le immagini da satellite della zona con l'indicazione dei beni in esame (fonte <https://www.google.it/maps/>) e la sovrapposizione con la mappa SOGEI.

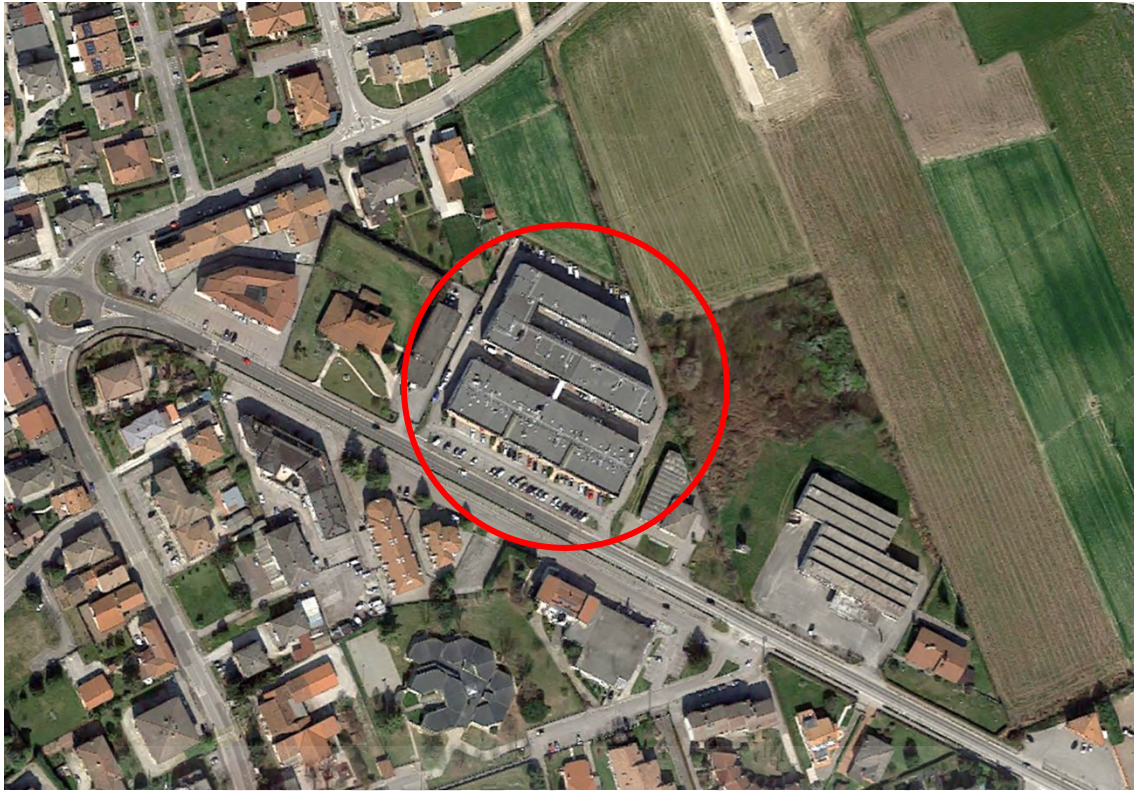


Figura 1. Foto satellitare



Figura 2. Foto satellitare immobile con sovrapposizione mappa SOGEI

LOTTO 1 – LABORATORIO ARTIGIANALE AL PIANO PRIMO CON DUE POSTI AUTO ESTERNI

È oggetto di stima la piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di un immobile ad uso artigianale sito in Via Vicenza n° 52/P interno 23, in località Santa Maria, ad Est rispetto al centro del Comune di Camisano Vicentino, in un contesto a destinazione mista e dotata di diversi servizi.

Il fabbricato, di cui fa parte il laboratorio oggetto della presente stima, è stato realizzato tra il 1999 e il 2001. Trattasi di un complesso immobiliare denominato “Le Vele” a destinazione commerciale, direzionale e artigianale e composto da due blocchi distinti che si sviluppano su due piani fuori terra e che sono connessi tra loro tramite una passerella coperta posta al piano primo.

Gli accessi pedonale e carrabile avvengono da Via Vicenza, a Sud-Ovest. Dal vano scala comune del piano terra sul fronte Sud-Ovest si accede al piano primo del fabbricato del primo blocco e attraverso un percorso comune coperto ed una passerella si accede al secondo blocco dove si trova il laboratorio che affaccia su un ballatoio comune a Nord-Est e verso il primo blocco a Sud-Ovest. L'immobile è dotato di ascensore e di un montacarichi per il trasporto di materiali ingombranti e pesanti. Esternamente al piano terra sono presenti aree destinate a parcheggio asfaltate con alcune aree verdi e posti auto liberi accessibili.

Il laboratorio con destinazione artigianale è sviluppato al piano primo del secondo blocco ed è composto da un ingresso, un vano ad uso laboratorio, un servizio igienico finestrato con antibagno.

Il laboratorio attualmente è dotato di macchinari e attrezzature per attività orafa che non sono oggetto della presente perizia.

Si riporta dall'atto di provenienza che è presente il diritto di uso esclusivo di n. 2 posti auto esterni, definiti con la sigla B24 nel regolamento condominiale e che all'immobile in oggetto compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio. Sono presenti servitù attive e passive a favore e a carico dei mappali 1134,1136 e 1142 (su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto) ed è presente inoltre una servitù di acquedotto situata a confine con la strada provinciale e una servitù di elettrodotto aereo gravante il terreno scoperto lato strada.

Il laboratorio misura complessivamente 99,46 mq (91,46 mq calpestabili), l'altezza netta di piano fino al controsoffitto nel locale adibito a laboratorio è pari a 3,20 ml.

Le finiture sono di qualità mediocre e per lo più eseguite all'epoca di realizzazione dell'intero fabbricato. I locali sono realizzati con pavimentazione di tipo industriale in calcestruzzo mentre il pavimento e le pareti del bagno, fino a soffitto, sono rivestiti in ceramica monocottura. Le pareti interne del laboratorio sono in parte intonacate con idropittura lavabile bianca e in parte a vista con i blocchi in calcestruzzo alleggerito a vista.

Complessivamente l'immobile è in buone condizioni di conservazione. Non si evidenziano difetti strutturali. L'utilizzo del bene e la vetustà ne comportano lo stato di usura che può comportare interventi di manutenzione per il miglioramento dello stato.

La struttura portante del fabbricato è di tipo prefabbricato con pilastri e travi di cemento armato e cemento armato precompresso, i tamponamenti laterali sono in pannelli prefabbricati in cemento armato, il solaio intermedio e quello di copertura sono costituiti in tegoli in cemento armato precompresso poggianti su travi in cemento armato mentre il rivestimento esterno è in blocchi di calcestruzzo alleggerito.

Le aperture esterne sono dotate di infissi in alluminio con vetrocamera e quelle orientate a Sud-Ovest presentano veneziane in alluminio da interno. Le porte interne sono in legno tamburato, la bussola d'ingresso è dotata di un serramento in ferro mentre la porta d'ingresso al laboratorio dal ballatoio comune esterno presenta struttura in acciaio e tamponamento in materiale leggero.

L'immobile è dotato di sistema di allarme.

L'impianto di riscaldamento e condizionamento è di tipo autonomo ad aria ed è presente un boiler elettrico per l'acqua calda.

Non risultano interventi di miglioramento della prestazione energetica successivi all'epoca di realizzazione del fabbricato.

Sono stati rinvenuti i certificati di conformità dell'impianto elettrico e idrico-sanitario presso l'archivio del Comune, ma si ritiene ugualmente necessario che si debba effettuare una verifica tecnica ed adeguamento al D.M. 37/08 e s.m.i..

L'immobile presenta certificazione di prestazione energetica CLASSE G.

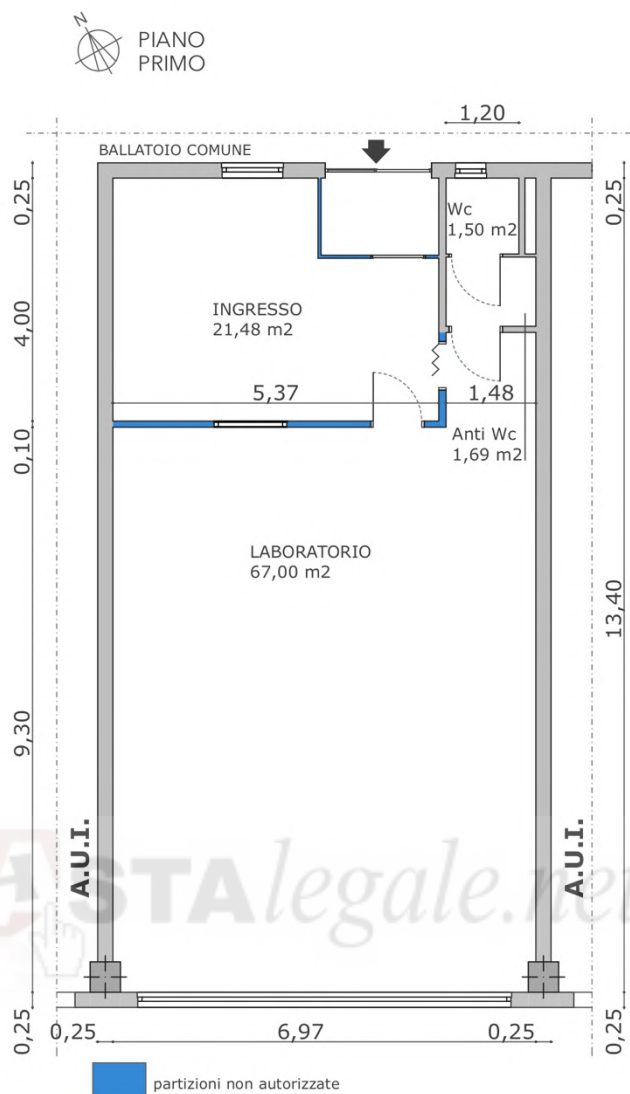


Figura 3. Planimetria laboratorio piano primo

Il laboratorio al piano primo è identificato al Catasto Fabbricati in Camisano Vicentino (VI), Via Vicenza n° 52/P Foglio 11 Part. 1142 sub 10 piano 1, Classe 3, consistenza 92 mq, superficie totale 99 mq, rendita €. 171,05.

Il bene è intestato a ***** *** ** ***** ***** * ***** (C.F. *****) in quota 1/1 di piena proprietà.

Superfici principali:

SUPERFICI PRINCIPALI	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL
Superficie principale Laboratorio	100%	99,46	99,46
		TOTALE	99,46

NOTA: Si precisa che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario. Inoltre, non è stata effettuata alcuna analisi statica e/o impiantistica del/dei bene/beni, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o l'esecutato stesso, che si riporta in allegato.

CARATTERISTICHE DI FINITURA GENERALE

LOCALE	RIVESTIMENTO
Ingresso	calcestruzzo
Laboratoio	calcestruzzo
Anti Wc	ceramica monocottura
Wc	ceramica monocottura
Posti auto scoperti	asfalto



Foto 1. Inquadramento generale - Sud-Ovest – vista da Via Vicenza

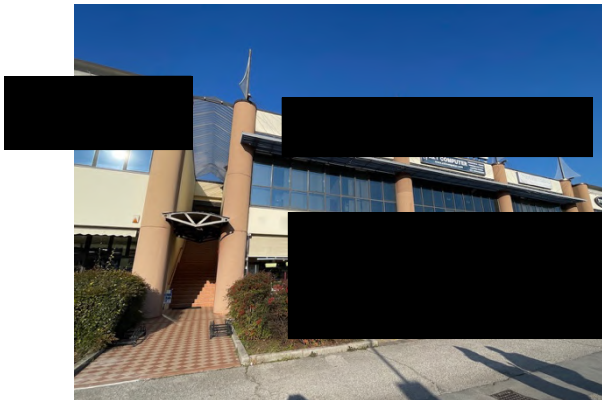


Foto 2. Esterno – Sud-Ovest – vista da Via Vicenza



Foto 3. Esterno – Sud-Ovest – Accesso al fabbricato



Foto 4. Vano scala comune



Foto 5. Vano scala comune



Foto 6. Ballatoio comune al piano primo



Foto 7. Ballatoio comune al piano primo

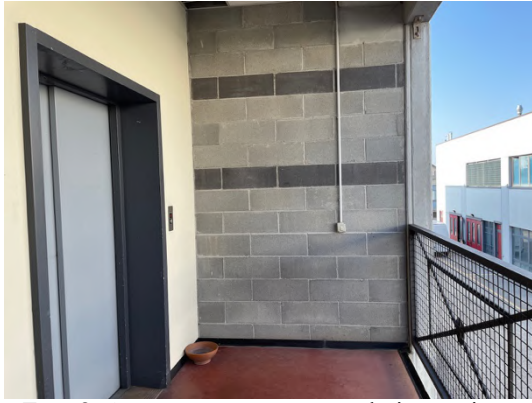


Foto 8. Accesso con ascensore al piano primo



Foto 9. Ballatoio e Spazio esterno comune

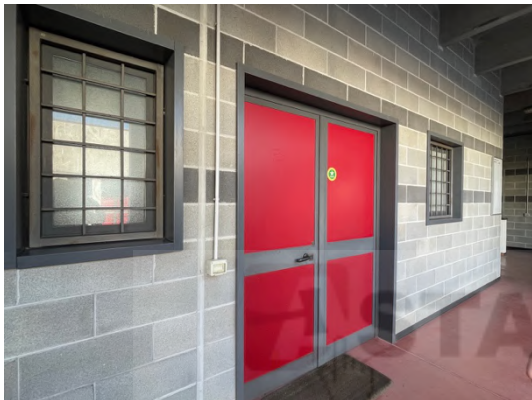


Foto 10. Porta di accesso al laboratorio



Foto 11. Ingresso laboratorio con bussola

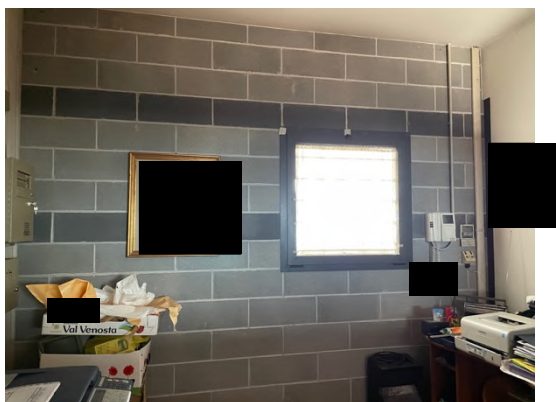


Foto 12. Ingresso laboratorio



Foto 13. Ingresso laboratorio



Foto 14. Laboratorio



Foto 15. Laboratorio



Foto 16. Laboratorio



Foto 17. Accesso al bagno



Foto 18. Antibagno



Foto 19. Wc

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

LABORATORIO C/3 censito al Catasto Fabbricati in Camisano Vicentino (VI), Via Vicenza n° 52/P Foglio 11 Part. 1142 sub 10 piano 1, Classe 3, consistenza 92 mq, superficie totale 99 mq, rendita €. 171,05.

QUESITO N. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Procedura esecuzione immobiliare n. 419/2022 R.G.E., promossa da GUBER BANCA SPA, n. q. di procuratrice speciale di BUONCONSIGLIO 3 SRL (C.F. 03140600176) con sede legale in Via Corfù, 102 – 25124 Brescia (BS)

contro

***** ** * ***** ***** (C.F. *****) quota 1/1 piena proprietà

Diritto: Piena proprietà

Bene: Trattasi di laboratorio artigianale, nel Comune di Camisano Vicentino (VI), sviluppato al piano primo del complesso immobiliare denominato “Le Vele” e composto da un ingresso, un vano ad uso laboratorio, un servizio igienico con antibagno e due posti auto scoperti ad uso esclusivo.

Ubicazione: Camisano Vicentino (VI), Via Vicenza n° 52/P, interno 23, piano 1

Stato: stato di conservazione buono

Lotti: Sì, Lotto 1

Dati Catastali attuali:

LABORATORIO C/3 censito al Catasto Fabbricati in Camisano Vicentino (VI), Via Vicenza n° 52/P Foglio 11 Part. 1142 sub 10 piano 1, Classe 3, consistenza 92 mq, superficie totale 99 mq, rendita €. 171,05.

Differenze rispetto al pignoramento: No

Irregolarità/abusi: Sì, difformità sanabili

Valore di mercato più probabile: €. 55.814,39

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 45.527,00

Vendibilità: media

Motivo: l'immobile è in condizioni di manutenzioni buone, metratura discreta, vicinanza ai servizi, buona localizzazione commerciale, presenza di due posti auto esclusivi e posti auto liberi al piano terra del centro commerciale

Pubblicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione: occupato da cose, libero da persone

Titolo di occupazione: compravendita

Oneri: Costi per la regolarizzazione edilizia (*demolizione di partizioni interne*)

Varie: nulla da segnalare

APE: Classe energetica G

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Al ventennio l'immobile oggetto della presente stima risulta essere di proprietà:

- Dal **27/06/2002** dalla società esecutata ***** *** ** ***** ***** * ***** (C.F. *****), per la quota **1/1** di piena proprietà, ricevuto da ***** *** (C.F. *****), con ATTO DI COMPRAVENDITA ricevuto dal notaio Angiola Giordani di Camisano Vicentino (VI) del 27/06/2002 rep. N. 24413 e trascritto il 01/07/2002 ai nn. 14814/10022.

QUESITO N. 6: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Inquadramento Urbanistico:

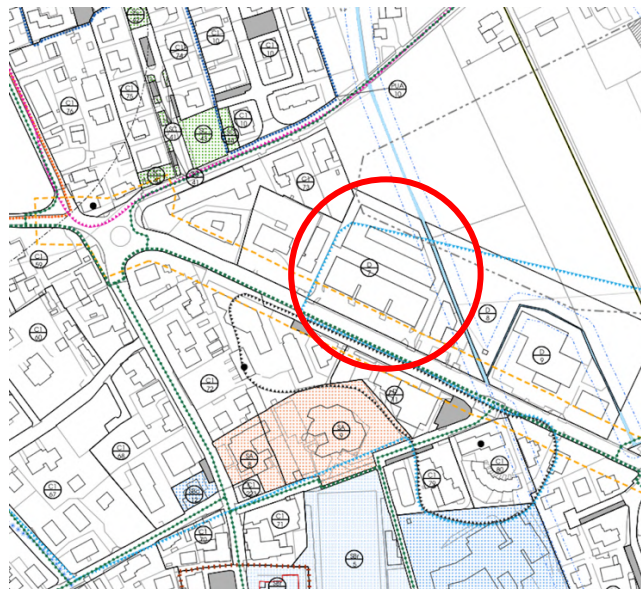
PIANO DEGLI INTERVENTI P.I. (vedasi Cdu allegato)

Dal punto di vista urbanistico il bene distinto in Catasto al Foglio 11 Part. 1142 è classificato come **ZTO D7**, Zona produttiva, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi vigente, disciplinate dagli art. 57-66 delle N.T.O., Norme Tecniche Operative del P.I..

Il mappale 1142 in oggetto ricade in una zona caratterizzata da:

- Area esondabile (art. 43 delle N.T.O.);
- Idrografia/ fascia di rispetto, servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 (art. 32 delle N.T.O.);
- Progetto unitario di arredo urbano (art. 62 delle N.T.O.).

Si allega un estratto del P.I. vigente nel Comune di Camisano Vicentino (VI):



P.I. elaborato 2.I "ZONIZZAZIONE, VINCOLI E TUTELE"

Titoli abilitativi edilizi

L'immobile in oggetto è stato realizzato tra il 1999 e il 2001 e sono stati trovati i seguenti titoli edilizi presso l'Archivio del Comune di Camisano Vicentino (VI):

- Concessione edilizia per nuova costruzione in data 11/03/1999 n. 98-83.0 e n. Prot. 5109 e successiva richiesta per cambio di intestazione del 27/08/1999 n. Prot. 10162;
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera del 15/05/2001 n. 81/2001 n. Prot. 405;
- Comunicazione di inizio attività del 14/08/2001 n. P.E. 220/01 (porzione di recinzione del fabbricato);
- Richiesta di Agibilità parziale (in riferimento al fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto) del 26/09/2001 n. Prot. 13236 con attestazione da parte dell'amministrazione comunale in data 13/11/2001 per decorrenza dei termini di legge.

CONFORMITÀ CATASTALE ED EDILIZIA

Lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è risultato DIFFORME alla planimetria catastale ed all'ultima planimetria edilizia depositata presso l'archivio comunale.

Si evidenziano alcune lievi difformità interne:

- È stata realizzata una partizione interna per creare una zona ingresso separata dal vano laboratorio ed una bussola come zona filtro tra l'esterno e l'ingresso al laboratorio.

Al fine di ripristinare lo stato autorizzato, per le difformità descritte sono stati computati gli oneri e detratti i costi per la rimozione delle stesse, tramite le demolizioni delle partizioni interne, stimati pari a **€. 1500.**

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà di ***** ** * ***** ***** * ***** (C.F. *****) per la quota 1/1 di piena proprietà. Allo stato del sopralluogo il bene era occupato da cose e libero da persone.

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

Piena proprietà, uso, abitazione: presente Piena proprietà a favore di ***** ** * ***** ***** * ***** (C.F. *****) per la quota 1/1.

Servitù: servitù attive e passive a favore e a carico dei mappali 1134,1136 e 1142 (su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto); servitù di acquedotto situata a confine con la strada provinciale; servitù di elettrodotto aereo gravante il terreno scoperto lato strada.

Convenzioni edilizio-urbanistico: non presenti.

Vincoli storico-artistici: non presenti.

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: non presenti.

Prelazione agraria: non presente.

Altri vincoli o oneri: Il mappale 1142 in oggetto ricade in una zona caratterizzata da: Area esondabile; Idrografia/ fascia di rispetto, servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904; Progetto unitario di arredo urbano.

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuno.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL

CONTESTO DELLA PROCEDURA

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli attualmente in essere sul bene e strettamente collegate alla procedura in essere:

1. **ISCRIZIONE** del **10/10/2014** - Registro Particolare **2350** Registro Generale **15920** Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 3733/2014 del 17/09/2014 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA DEL CENTROVENETO – CREDITO COOPERATIVO S.C. LONGARE** contro ***** ** (LOTTO 1).

NB: Sono presenti altri immobili intestati ad altri soggetti e appartenenti alla stessa procedura esecutiva (Rif. Lotto 2).

2. **ISCRIZIONE** del **08/01/2015** - Registro Particolare **32** Registro Generale **170** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5246/2014 del 17/11/2014 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA** contro ***** ** (LOTTO 1).

NB: Sono presenti altri immobili intestati ad altri soggetti e appartenenti alla stessa procedura esecutiva (Rif. Lotto 2).

3. **ISCRIZIONE** del **27/11/2019** - Registro Particolare **4365** Registro Generale **26538** Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2945/12419 del 25/11/2019 **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da

RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro ***** ** * ***** ** * *****.

4. **TRASCRIZIONE del 11/10/2022** - Registro Particolare **16020** Registro Generale **22873** Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 4936 del 22/09/2022 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di **BUONCONSIGLIO 3 SRL** contro ***** ** * ***** ** * ***** (LOTTO 1).

NB: Sono presenti altri immobili intestati ad altri soggetti e appartenenti alla stessa procedura esecutiva (Rif. Lotto 2).

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

I beni non ricadono su suolo demaniale.

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

L'immobile è inserito in contesto condominiale. Come comunicato dall'amministratore di condominio in data 26/04/2022, sono presenti spese insolute relative all'esercizio ordinario 2021 pari a €. 42,68, per ciascuno dei soci di ***** ** * ***** ** * ***** e per un totale quindi di €. 85,36. Il bilancio individuale consuntivo relativo all'esercizio ordinario 2022 è in fase di approvazione e le spese previste sono pari a €. 333,92 ciascuno per un totale di €. 667,84. Pertanto nella presente stima vengono decurtate le spese condominiali insolute complessive pari a €. 753,20.

QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach), applicato e mediato tramite comparazione dei valori di vendita di altri beni venduti in zona, con caratteristiche simili a quelli in oggetto, desunti da: compravendita di immobili con analoghe caratteristiche, "ask in price" (fonte immobiliare.it) e i valori OMI editi dall'Agenzia Entrate. Tale processo è stato dettato dalla mancanza di immobili comparabili all'immobile oggetto di stima.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

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”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare 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.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: *“l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.*

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo 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, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all’edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Si precisa che la valutazione comprende i valori delle aree comuni interne ed esterne.

Si precisa, inoltre, che non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell’area di sedime

del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo “Leica DISTO D 210”, ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, che si riporta in allegato.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima dei beni in esame, non essendoci un reale e concreto mercato di immobili simili, ha prodotto una sola unità immobiliare oggetto di compravendita, localizzata nella zona in cui si trova l’immobile, Comune di Camisano Vicentino (VI) o nelle vicinanze ed è da considerare appartenente allo stesso segmento di mercato.

La scarsa attività di compravendita nella zona si evince anche dalle medie vendite che rilevano la scarsità di statistiche relative ad immobili ad uso residenziale e, di conseguenza, per la definizione del valore di mercato, sono stati presi in considerazione altri due beni localizzati in zona, con caratteristiche simili a quelli in oggetto, desunti da “asking price” (fonte idealista.it) e sui quali è stata applicata una riduzione del 10% rispetto al prezzo atteso per portarli al più probabile prezzo sul mercato.

Comparabile 1 (asking price)

Annuncio del 16/02/2023. Comune di Camisano Vicentino (VI), immobile ubicato in Via Vicenza, sviluppato al piano primo, superficie principale (SEL) di mq 105, composto da un locale laboratorio più un servizio igienico con antibagno, stato di manutenzione buono. Immobile di Classe Energetica D. Prezzo di vendita €. 62.000,00 (€. 55.800,00 ridotto del 10%).

Comparabile 2 (asking price)

Annuncio del 14/04/2023. Comune di Camisano Vicentino (VI), immobile ubicato in Via Vicenza, sviluppato al piano primo, superficie principale (SEL) di mq 100, composto da un locale laboratorio più un servizio igienico con antibagno, stato di manutenzione buono. Immobile con Attestazione di Prestazione energetica in corso. Prezzo di vendita €. 59.000,00 (€. 53.100,00 ridotto del 10%).

Comparabile 3

Comune di Camisano Vicentino (VI), Foglio 11 mappale 1142 sub 52 cat C/3 classe 3, consistenza mq 141, immobile ubicato in Via Vicenza n. 1, sviluppato al piano primo, superficie principale (SEL) di mq 153, composto da un locale laboratorio più un servizio igienico con antibagno, stato di manutenzione buono. Immobile senza Attestazione di Prestazione energetica. Atto di compravendita in data 23/09/2020 Rep. 7420 Racc. 4967, Notaio Michelangelo Casciano in Piazzola sul Brenta (VI). Prezzo di vendita €. 85.000,00.

Valore di mercato

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS il più probabile valore di mercato si attesta a **€. 55.814,39.**

Adeguamenti e correzioni della stima

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:

- i. costi per la regolarizzazione catastale: € 0,00
- ii. costi per la regolarizzazione edilizia: € 1.500,00 (*costi per la demolizione di partizioni interne*)

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

- a) che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- b) 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;
- c) 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,
- d) considerato il contesto

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

Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Valore di mercato stimato:	€ 55.814,39
Costi per la regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 1.500,00 (<i>demolizione di partizioni interne</i>)
Oneri condominiali arretrati	€ 753,20
Riduzione per vendita forzata (15%):	€ 8.034,20
Totale valore a base d'asta:	€ 45.526,99
arrotondato a	€ 45.527,00
(euro quarantacinquecinquecentoventisette/00)	

Confronto con trasferimenti pregressi

L'immobile oggetto di stima è stato acquistato il 27/06/2002 al prezzo di €. 77.468,53. Il valore attuale del bene risulta inferiore rispetto alla data di acquisto e il prezzo stimato è in linea con i prezzi di mercato attuali.

Al fine di riportare le statistiche di vendita all'incanto per immobili simili, si riporta la sintesi degli immobili aggiudicati nel 2016, 2020 e 2022 a Camisano Vicentino (VI). I dati si riferiscono ad immobili non del tutto allineati al fabbricato oggetto di esecuzione, pertanto, i dati sono da intendere del tutto indicativi e, presumibilmente, l'asta dell'immobile in oggetto sarà meno appetibile rispetto alle vendite pregresse.

Si rappresenta che la stima è stata redatta con riferimento a valori di libero mercato, rilevati dall'acquisizione di atti di compravendita di immobili simili, pre-crisi pandemica denominata "Covid-19", per cui non si possono prevedere al momento eventuali ripercussioni sul mercato immobiliare al termine di tale emergenza quando verranno indette le aste relative all'immobile di cui trattasi.

IMMOBILI AGGIUDICATI IN COMUNE DI CAMISANO VICENTINO (VI)

Tipo Procedura	Numero Procedura	Comune	Tipologia immobile	Descrizione	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Data Asta 1	Prezzo Aggiudicazione	rapporto prezzo perizia prezzo di vendita
FALL.	144/2014	Camisano Vicentino	Industriali/Artigianali	Laboratorio artigianale: (adibito lavorazioni orafe) con annessi uffici e locali di servizio, area esterna di pertinenza destinata in parte a parcheggi.	1.070.000,00	3	16/12/16	452.000,00	42%
R.G.E.	670/2016	Camisano Vicentino	Industriali/Artigianali	Laboratorio artigianale con ufficio sito in località Santa Maria di Camisano in Via Pio La Torre n.103, facente parte di un complesso artigianale di dodici unità ed ubicato nella zona industriale-artigianale posta a sud-ovest del comune di Camisano Vicentino. Attorno all'edificio c'è un'ampia corsia per l'accesso ai vari laboratori. L'unità artigianale è situata al piano terra del complesso rivolto verso Est. Il laboratorio ha forma rettangolare ed è alto m. 5.60.	114.360,00	2	20/04/20	137.000,00	120%
FALL.	52/2020	Camisano Vicentino	Industriali/Artigianali	Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato artigianale, superficie commerciale complessiva di circa mq 1731, composto dal locale principale al piano terra (opificio) di forma rettangolare, di superficie 1285 mq circa dispone di due accessi carrai coperti da tettoie e tre pedonali. Unto ad esso sul lato ovest vi è il blocco secondario su due piani fuori terra di forma rettangolare per circa 122 mq composto al piano terra da locale deposito e dal locale spogliatoi con w.c., al piano primo.	438.000,00	3	14/09/22	185.000,00	42%
					3,00			269.763,16 €	42%

QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

L'immobile è oggetto di esecuzione nella sua totalità, in capo all'esecutato in quota 1/1 di piena proprietà a ***** *** * ***** ***** * *****. Il valore della quota è quindi di €. **45.527,00.**



L'esperto incaricato

Arch. Ing. Elisabetta MIONI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto N° 1: Trattasi di laboratorio artigianale, nel Comune di Camisano Vicentino (VI), sviluppato al piano primo del complesso immobiliare denominato “Le Vele” e composto da un ingresso, un vano ad uso laboratorio, un servizio igienico con antibagno e due posti auto scoperti ad uso esclusivo.

LABORATORIO C/3 censito al Catasto Fabbricati - Foglio 11 Part. 1142 sub 10.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **piena proprietà** per la quota di **1/1**.

Destinazione urbanistica: dal P.I. come **ZTO D7**, Zona produttiva.

Vincoli e limiti: Il mappale 1142 in oggetto ricade in una zona caratterizzata da: Area esondabile; Idrografia/ fascia di rispetto, servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904; Progetto unitario di arredo urbano.

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 419/2022 DEL R.G.E.

Lotto N° 1 – Laboratorio artigianale al piano primo con due posti auto scoperti			
Ubicazione:	Camisano Vicentino (VI) – Via Vicenza n° 52/P, interno 23		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1 piena proprietà
Base d'asta	€. 45.527,00		
Tipologia immobile:	LABORATORIO C/3 censito al catasto fabbricati - Foglio 11 Part. 1142 sub 10		
Stato conservativo:	L'immobile risulta in stato di conservazione buono		
Descrizione:	Immobile ad uso artigianale (laboratorio)		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	occupato da cose, libero da persone		