
TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * * a mezzo del procuratore * * * * *

contro

* * * * *

* * * * *

* * * * *

N. Gen. Rep. **602/2021**

Giudice delle Esecuzioni Dott. **Luca Prendini**
Custode giudiziario **I.V.G. Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001



Tecnico incaricato: Arch. **Patrizia Jorio**

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

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

C.F. JROPRZ60H54L840W – P. IVA 01906530249

con studio in Vicenza Piazza del Castello n. 18

tel: 392.1206820

email: joriopatrizia@gmail.com

pec: patrizia.jorio@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. 602/2021 R.G. – **lotto 001**
G.E.: dott. **LUCA PRENDINI** - Esperto: arch. **PATRIZIA JORIO**
Udienza: **14.07.2022 ore 9.30**

Diritto pignorato (cfr pag. 4): piena proprietà dell'intero
Tipologia bene (cfr pag. 4): laboratorio in complesso produttivo
Ubicazione (cfr pag. 4): ARZIGNANO (VI) – Via Ferraretta n. 12
Dati Catastali attuali (cfr pag. 10):
C.F. COMUNE DI ARZIGNANO foglio 11°
• particella n. **572 subalterno 4** Cat. D/1 - R. € 5.422,80
L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:
C.T. COMUNE DI ARZIGNANO foglio 11°
• particella n. **572 ENTE URBANO** sup. catastale mq 8.871
Metri quadrati (cfr pag. 23): circa mq 1107 commerciali
Stato (cfr pag. 9): discreto
Situazione urbanistica/edilizia (cfr pag. 10 - 16): difformità – sanabili
Lotti (cfr pag. 6): **001 di 003**
Valore di mercato, Valore di vendita forzata proposto, OMV (cfr pag. 25): **€ 527.000,00**
- valore al netto delle decurtazioni € 428.000,00 – offerta minima ----- (cfr. nota successiva)
Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 24): **A** 09.12.2021 € 750.000,00 – **B** 24.09.2021 € 300.000,00 – **C** 11.05.2021 € 740.000,00 – **D** 01.09.2020 € 2.330.000,00
Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr All. 8): Prezzo medio di aggiudicazione **72,2% del Valore di stima** – Esperimenti d'asta N. medio **4,00**
Valore mutuo (cfr pag. 18): mutuo in data 26.06.2008 rep. 43273/13376 - capitale € 800.000,00 - ipoteca € 1.440.000,00
Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 25): **Non vendibile senza ricomprendere la particella n. 572 subalterno 9 Cat. F4 Area di corte non colpita dal pignoramento.**
Iniziative di vendita (cfr pag. 26): annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari
Occupazione (cfr pag. 18): alla data del sopralluogo risulta occupato
Titolo di occupazione (cfr pag. 18): contratto di affitto di ramo d'azienda in data 17.02.2020 registrato a Vicenza il 24.02.2020 n. 5878 serie 1 - opponibile
LIBRETTO DELL'IMPIANTO E APE (cfr pag. 9): Classe **C**
Problemi particolari – informazioni utili - criticità (cfr pag. 9): **N.B. Si evidenzia come il pignoramento e il relativo titolo (ipoteca in data 01.07.2008 ai nn. 13712/3151 RG/RP) colpiscono il subalterno 4 che costituisce il fabbricato, senza citare il subalterno 9 sempre in proprietà della ditta eseguita e che costituisce la corte indispensabile per accedere all'immobile (cfr. elaborato planimetrico e visure catastali – Allegato 3).**

ALLEGATI:

- allegato 1 - ORTOFOTO
- allegato 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: **ESTRATTO DI MAPPA, VISURE CATASTALI, ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO DEI SUBALTERNI, PLANIMETRIA**
- allegato 4 - **NORMATIVA URBANISTICA: ESTRATTO P.A.T. e P.I. VIGENTI**
- allegato 5 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: **PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI, ESTRATTO ELABORATI GRAFICI, ABITABILITA'**
- allegato 6 - ATTO DI PROVENIENZA - CONTRATTO DI LOCAZIONE
- allegato 7 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
- allegato 8 - DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI - ANALISI COMPARABILI - MCA
- allegato 9 - TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI
- allegato 10 - CERTIFICATI
- allegato 11 - RILIEVO
- allegato 12 - APE

**Beni in Comune di ARZIGNANO (VI)
Via Ferraretta n. 12**

QUESITO

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

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

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

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

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

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

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

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

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

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

**** * * * * *

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

03.02.2022: nomina Esperto nella presente Procedura.

09.02.2022: giuramento in forma telematica.

14.03.2022: deposito tramite PTC della Check List.

02.03.2022: accesso ai beni pignorati.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato richiesto all'Archivio Notarile Distrettuale di Udine con invio telematico mediante *pec* in data **24.02.2022** e acquisito con medesima modalità in data **14.03.2022**
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Arzignano – Edilizia Privata con istanza di accesso agli atti inoltrata tramite *SUAP* in data **28.03.2022** e acquisita con accesso agli atti in presenza in data **20.05.2022**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**10.02.2022**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA (**12.05.2022**).

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

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

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO



Ortofoto

Diritto:

Piena proprietà dell'intero.

Bene e ubicazione:

Laboratorio in complesso produttivo, sito in Comune di Arzignano (VI) – Via Ferraretta n. 12.

Descrizione:

L'immobile in cui è sito il laboratorio in oggetto è un edificio produttivo con più unità indipendenti realizzato nel corso degli anni 1999/2000 e posto in zona pianeggiante, in area produttiva all'estrema periferia Sud-Est del Comune di Arzignano, cittadina di circa 25.000 abitanti a 26 km da Vicenza, capoluogo di Provincia.

Il complesso si sviluppa su un unico volume a un piano fuori terra suddiviso in 5 unità indipendenti; l'immobile oggetto di pignoramento si trova nella parte centrale con due affacci; ha pertinenza esclusiva (non colpita dal pignoramento) con accesso carraio dotato di cancello con apertura motorizzata e pedonale dalla strada comunale.

La pertinenza esterna, recintata lungo i suoi lati con recinzione metallica su muretta in cls, è pavimentata con massetto cementizio liscio.



Il complesso produttivo



Il fronte lungo Via Ferraretta e la pertinenza sul retro

Caratteristiche zona: produttiva a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.
Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; scarsamente dotata per quanto riguarda i servizi di prima necessità.
Caratteristiche zone limitrofe: produttive.
Collegamenti pubblici (km): autobus (1), autostrada A4 casello di Montecchio Maggiore (8), Tangenziale (3), ferrovia Stazione di Altavilla Vicentina (10).

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

A. Laboratorio in complesso produttivo, sito in Comune di Arzignano (VI) – Via Ferraretta n. 12.



Vista dell'interno – laboratorio e magazzino



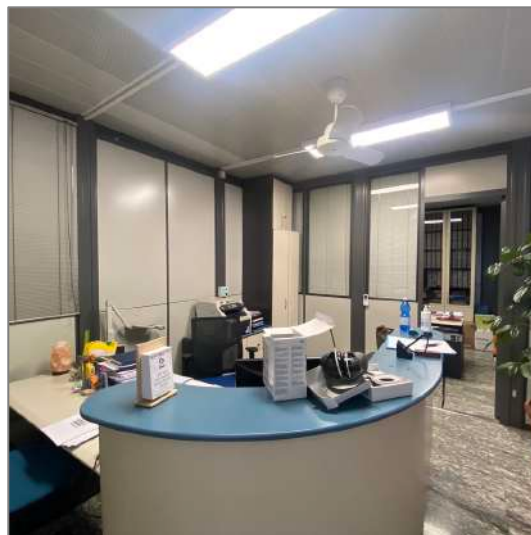
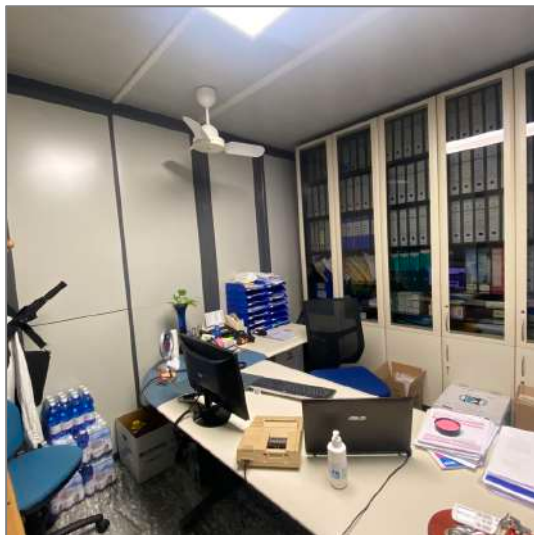
Locali di servizio



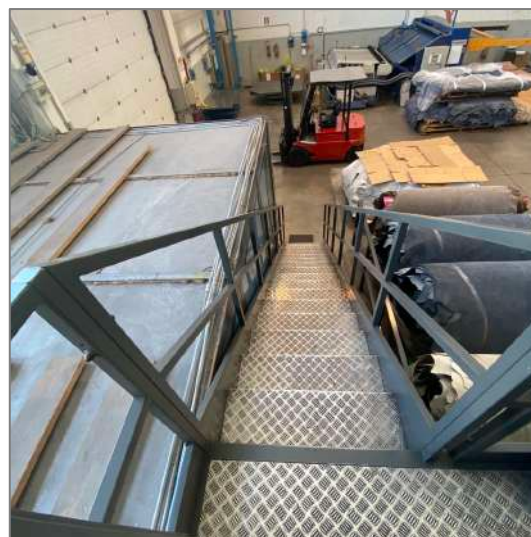
Soppalco

G.E.: Dott. LUCA PRENDINI
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Esso è composto da un volume principale a un piano adibito a laboratorio e magazzino, dotato di uffici e di servizi al piano terra con soprastante manufatto utilizzato come sala mensa; i locali accessori hanno altezza di circa mt 2,70 e la parte produttiva di circa mt 7,60.



Uffici



Sala mensa e scala di collegamento

| Destinazione | Sup. Lorda mq | Coeff. | Sup. Comm.le mq | esposizione | condizioni |
|-----------------------|---------------|--------|-----------------|-------------|------------|
| laboratorio/magazzino | 1032 | 100% | 1032 | N - S | discrete |
| servizi | 30 | 50% | 15 | N | discrete |
| uffici | 30 | 200% | 60 | N | discrete |
| corte esclusiva | 511 | 10% | 51,10 | N - S | discrete |

G.E.: Dott. LUCA PRENDINI
 Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
 Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continue-plinti; condizioni: non ispezionabili.
Strutture verticali: tipologia: c.a. prefabbricato, condizioni: buone.
Solai: tipologia: piani in c.a. prefabbricato; condizioni: buone.
Copertura: tipologia: tegoli a V, materiale: c.a. prefabbricato; condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampa con struttura metallica, ubicazione: interna, servoscala: ----- ascensore: ----; condizioni: buone.

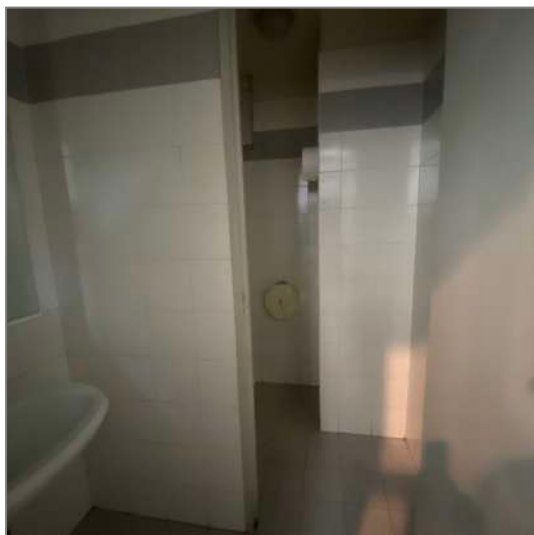
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ad ante a battente-scorrevoli-vasistas-fissi, materiale: alluminio verniciato con vetrocamera, protezione: grate in metallo verniciato al piano terra; condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: ad anta, materiale: legno tamburato - alluminio, condizioni: buone.
Manto di cop.: materiale: guaina, coibentazione: non ispezionabile, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: pannelli in c.a. prefabbricato finiti a ghiaino lavato a vista; rivestimento: ----, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: cemento liscio; condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: cemento liscio – granito – ceramica, condizioni: buone.
Pareti interne: materiale: cemento tinteggiato, condizioni: buone.
Rivestimento: bagni, materiale: ceramica; condizioni: buone.
Note: due bagni ciechi con antibagno con tazza e lavabo, sanitari in ceramica bianca di fattura ordinaria e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: buone
- bagno/lavanderia finestrato composto da tazza e lavatoio, sanitari in ceramica bianca e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: buone.
Portone di ingr.: tipologia: ingresso uffici ad anta in alluminio verniciato e inferriata di protezione – laboratorio due sezionali in alluminio verniciato, condizioni: buone.
Scale: materiale: rivestimento in lamiera zincata, ringhiera in ferro verniciato, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: conformità anno 2000.
Fognatura: recapito: rete comunale, ispezionabilità: buona.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: conformità anno 2000.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: conformità anno 2000.
Condizionamento: 3 split a parete con 2 unità esterna, alimentazione: elettrica, condizioni: da verificare.
Termico: tipologia: autonomo, caldaia murale collocata su parete esterna, alimentazione: gas metano, diffusori: diffusori a soffitto, condizioni: conformità anno 2000.
ACS: tipologia: scaldacqua, alimentazione: elettrico, condizioni: conformità anno 2000.
Allarme: tipologia: volumetrico e perimetrale, alimentazione: elettrica, condizioni: conformità da verificare.

L'immobile si presenta complessivamente in discreto stato di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture che gli impianti dotati prevalentemente delle certificazioni di conformità all'atto della richiesta di agibilità (anno 2000).



Servizi



Unità esterne condizionatori



Caldaia

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

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile.

Certificazione energetica:

Nella documentazione agli atti si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica, redatto ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015, in base al quale alla data del 14.02.2020 l'immobile risulta in classe **C**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dati catastali attuali:

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

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

C.F. COMUNE DI ARZIGNANO foglio 11°

• particella n. **572 subalterno 4** Cat. D/1 - R. € 5.422,80

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

C.T. COMUNE DI ARZIGNANO foglio 11°

• particella n. **572 ENTE URBANO** sup. catastale mq 8.871

Variazioni storiche:

Per la continuità storica dei terreni si precisa che la particella n. **572 ENTE URBANO** di mq 8.871 è dell'attuale consistenza in seguito a:

- a FRAZIONAMENTO n. 5818.4/1999 del 23.12.1999 che ha soppresso l'originaria particella n. 558 di mq 8.453 dando origine alla particella n. 571 di mq 2.216
- a VARIAZIONE n. 1602.1/2003 del 24.02.2003 Pratica n. 39579 che ha soppresso le particelle nn. 564 e 567 fondendole alla particella n. 571 che diviene così di mq 8.838 e TIPO MAPPALE n. 1602.1/2003 del 24.02.2003 Pratica n. 39579 che ha soppresso la particella n. 571 e costituito la particella n. 572 ENTE URBANO di mq 8.838
- a TIPO MAPPALE n. 33672.1/2019 del 21.03.2019 Pratica n. VI0033672 che ha variato la particella n. 572 e soppresso la n. 563 dando origine all'attuale particella n. 572 ENTE URBANO di mq 8.871.

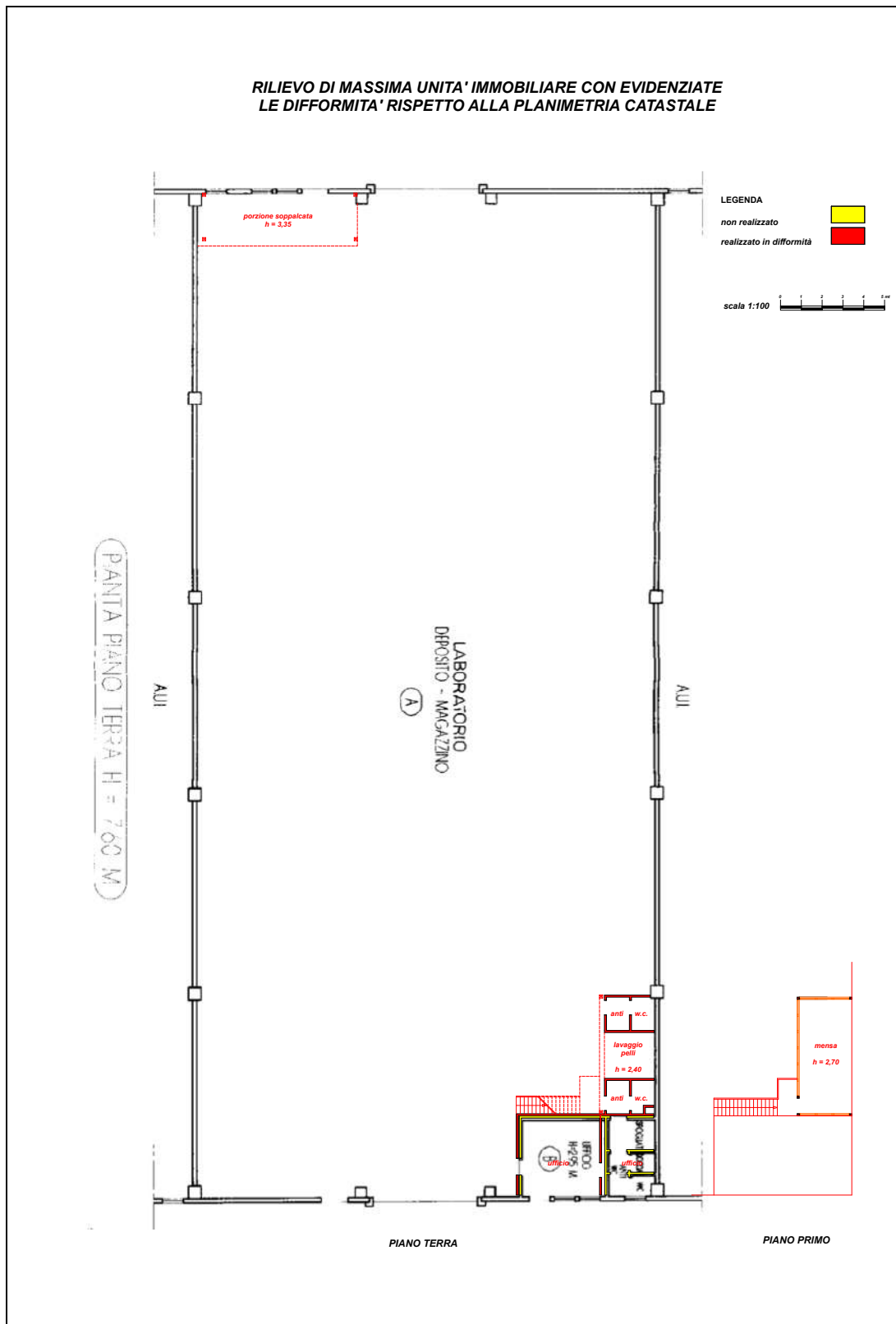
Per la continuità storica degli immobili in proprietà si precisa che la particella n. **572 subalterno 4** Cat. D/1 è dell'attuale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a COSTITUZIONE n. F06014.1/1999 del 27.12.1999.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali, tranne che per modeste difformità interne costituite dalla realizzazione della struttura che comprende il blocco servizi e la mensa e della realizzazione di un vano a ufficio in luogo dei vani a servizi. Inoltre è stata realizzato un soppalco con struttura metallica di circa mt 7,60 x 2,30.

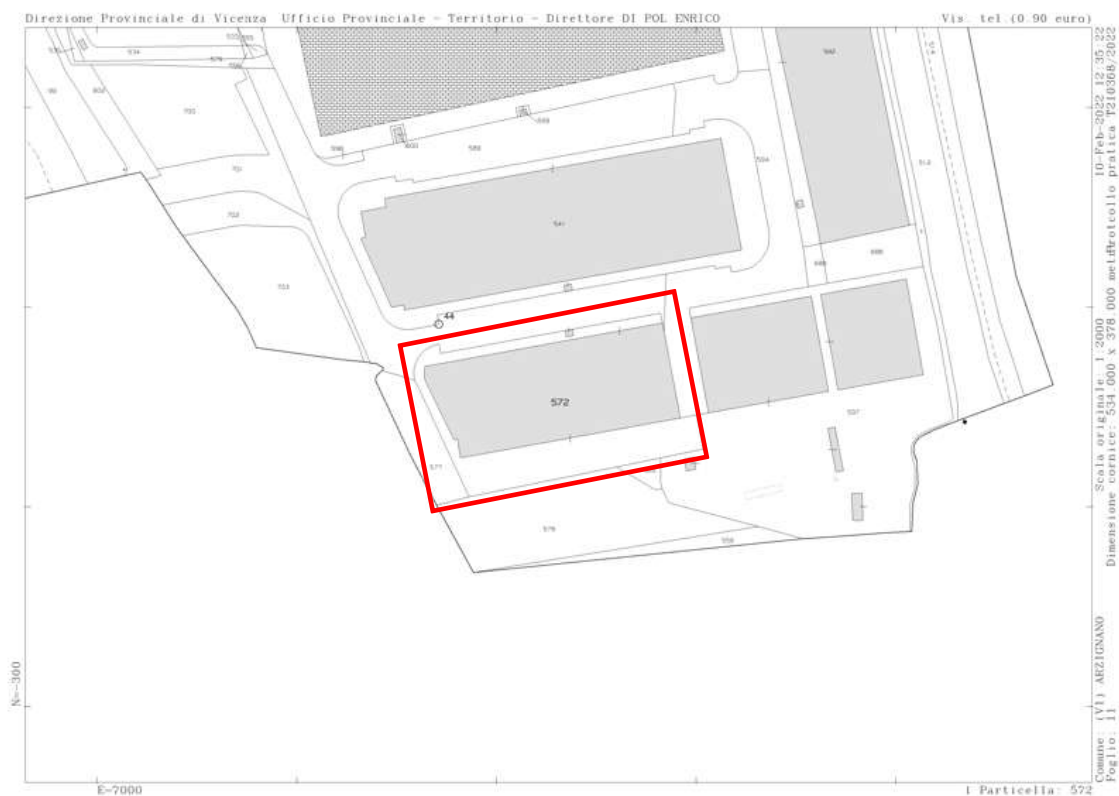
Sanabilità e costi: Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione della scheda catastale aggiornata **in accordo con la regolarizzazione edilizia.**

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



G.E.: Dott. LUCA PRENDINI
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Confini di proprietà secondo la mappa del C.T. della particella n. 572 in senso N.E.S.O.: particelle nn. 301, 81, strada (Contrada Fara).



Mapa catastale



Sovrapposizione Ortofoto/Mapa catastale

G.E.: Dott. LUCA PRENDINI
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

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

Proprietaria dal 07.12.2006 in forza di:

- atto di compravendita a firma di Paolo Alberto Amodio Notaio in Udine in data **07.12.2006** ai nn. **188815/40697** rep./racc.

- a carico di

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

- registrato a UDINE in data **13.12.2006** ai nn. **13625** Serie 1T

- trascritto a VICENZA in data **15.12.2006** ai nn. **34570/20648** RG/RP

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI ARZIGNANO foglio 11°

- particella n. **572 subalterno 4** Cat. D/1 - R. € 5.422,80

(comprende anche la particella n. 572 subalterno 9 Cat. F4 Area di corte non pignorata)

Regime patrimoniale: soggetto giuridico.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

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

Proprietaria da data anteriore al ventennio (26.01.2000) in forza di:

- atto di compravendita a firma di Vito Guglielmi Notaio in Arzignano in data **26.01.2000** ai nn. **26364/5619** rep./racc.

- a carico di

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

- registrato ad ARZIGNANO in data **08.02.2000** ai nn. **127** Pubblici

- trascritto a VICENZA in data **02.02.2000** ai nn. **2376/1679** RG/RP

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI ARZIGNANO foglio 11°

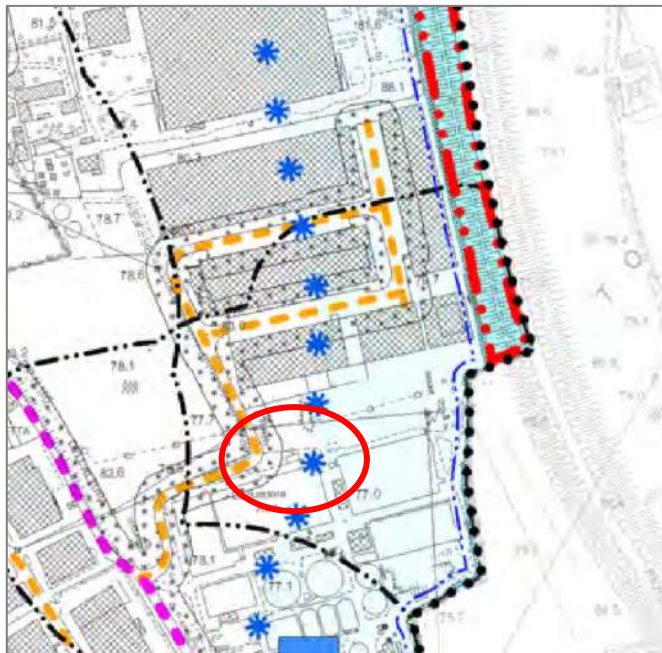
- particella n. **572 subalterno 4** Cat. D/1 - R. € 5.422,80

(comprende anche la particella n. 572 subalterno 9 Cat. F4 Area di corte non pignorata)

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

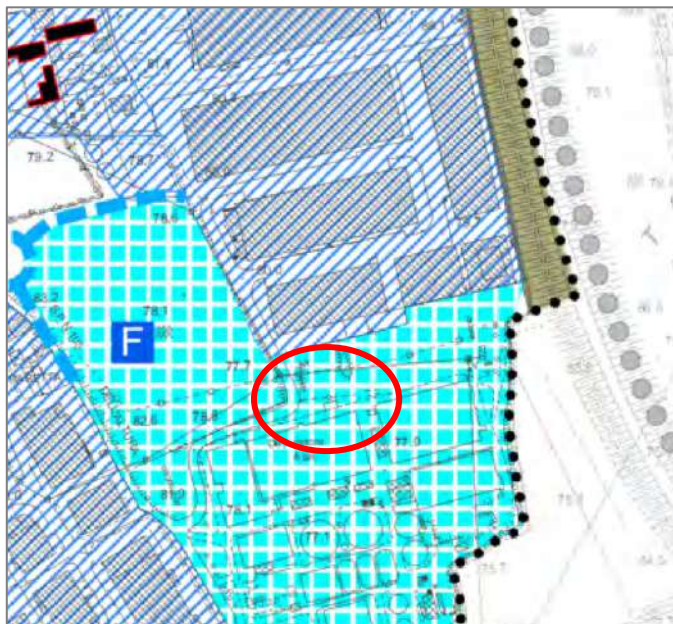
Titoli urbanistici:

Il Comune di Arzignano è dotato di P.A.T. – VAR. 2 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 112 del 21/12/2021 che individua l'area su cui sorge l'immobile come "Area di urbanizzazione consolidata" soggetta a Vincolo paesaggistico D.Lgs.42/2004 Corsi d'acqua e successivo Piano degli Interventi – VAR 13 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 97 del 18.11.2021, che individua l'area su cui sorge il fabbricato come Zona D1.1 – "Industriale di completamento" – (Art. 25 N.T.O).



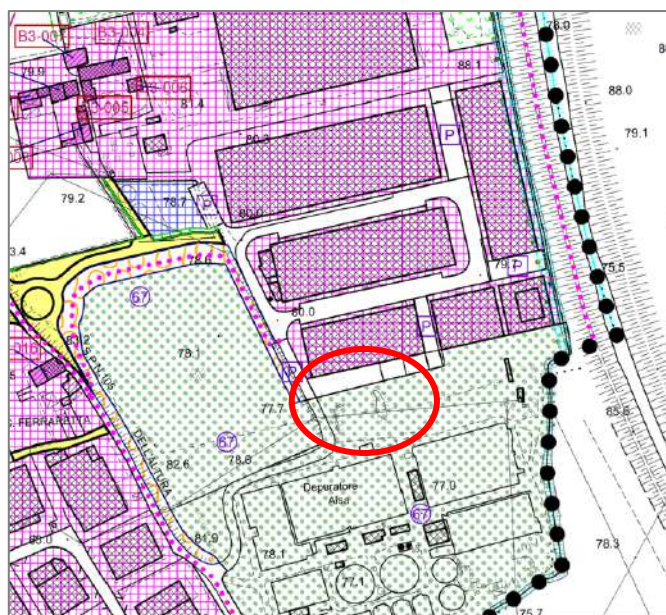
* Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004
* * * * * Corsi d'acqua

P.A.T. – Vincoli



▨ Aree di urbanizzazione consolidata

P.A.T. – Zonizzazione



ZONE D1.1
industriali di completamento (art. 25 NTA - Op.)

P.I. Var. 13 - Trasformabilità

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

- **Prot. n. 2820** Istanza presentata in data 07.07.1998 da * * * * * per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE INDUSTRIALE e Concessione Edilizia n. **219** rilasciata in data **25.01.1999**, intestata a * * * * *
- **Prot. n. 35537** Istanza presentata in data 20.07.1999 da * * * * * per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE INDUSTRIALE e Concessione Edilizia n. **272** rilasciata in data **26.10.1999**, intestata a * * * * *
- **Prot. n. 42753** Istanza presentata in data 26.11.1999 da * * * * * per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE INDUSTRIALE e Concessione Edilizia n. **433** rilasciata in data **29.12.1999**, intestata a * * * * *
- **Prot. n. 22847** Istanza presentata in data 26.11.1999 da * * * * * di VOLTURA della Concessione Edilizia n. 433 rilasciata in data 29.12.1999, per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE INDUSTRIALE intestata in precedenza a * * * * * Voltura rilasciata in data **01.07.2000**.

Permesso di agibilità:

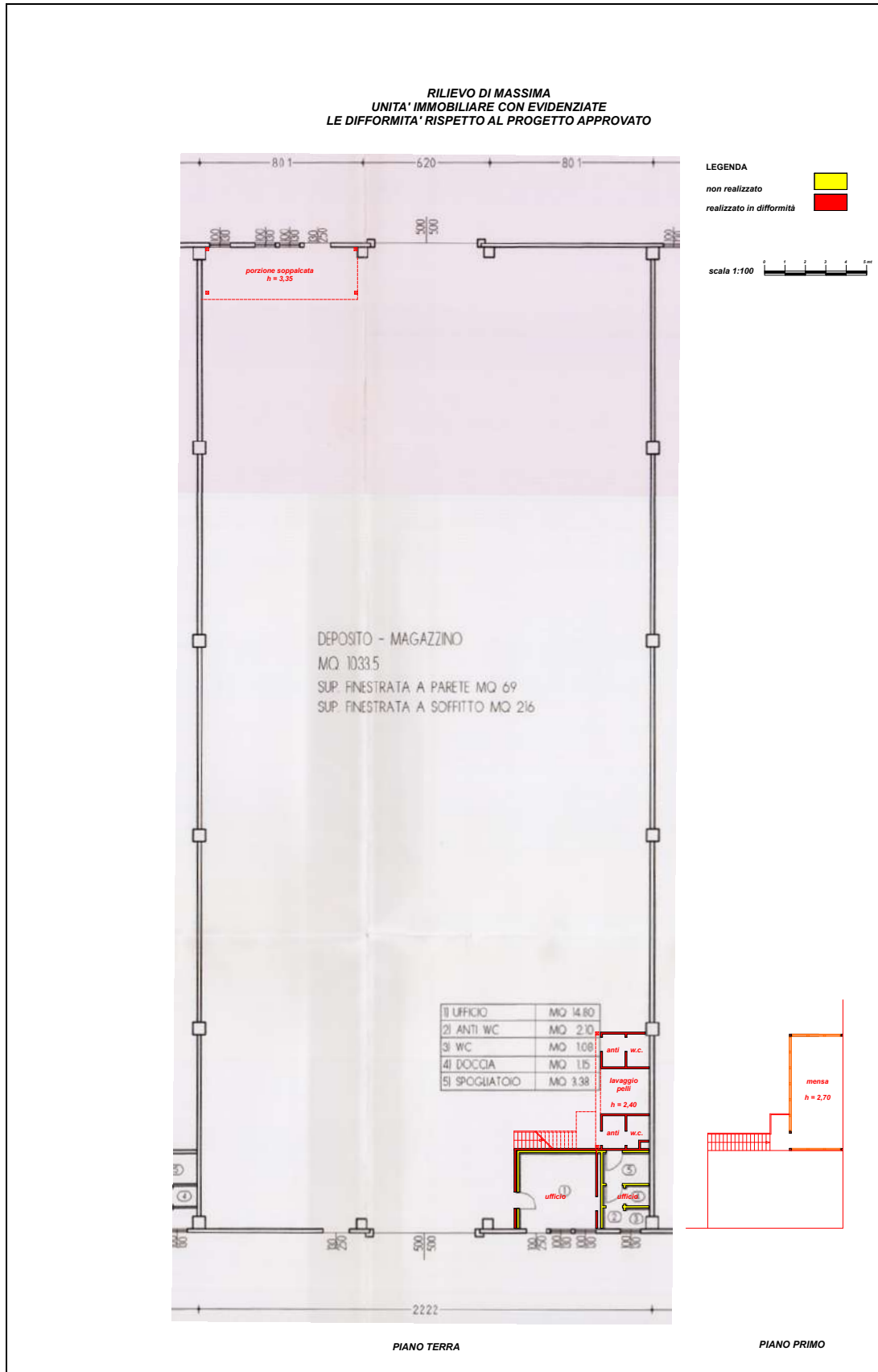
Il Certificato di agibilità è stato rilasciato in data **07.07.2000** Prot. n. **23134**.

Abusi:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie autorizzate, tranne che per modeste difformità interne costituite dalla realizzazione della struttura che comprende il blocco servizi e la mensa e della realizzazione di un vano a ufficio in luogo dei vani a servizi. Inoltre è stata realizzato un soppalco con struttura metallica di circa mt 7,60 x 2,30.

Sanabilità e costi: le difformità interne sono regolarizzabili mediante presentazione di C.I.L.A. in sanatoria.

Costi: Oblazione ed oneri comunali circa € 1.100,00 - Spese tecniche € 2.900,00 esclusi oneri ed imposte di legge.



G.E.: Dott. LUCA PRENDINI
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

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

Locazione: contratto di affitto di ramo d'azienda in data 17.02.2020 registrato a Vicenza il 24.02.2020 n. 5878 serie 1

Comodato: -----

Assegnazione al coniuge: -----

Affitto azienda: -----

Altro: -----

Sine titolo: -----

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

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: aggiornato al 30.05.2022.

1. Iscrizione volontaria derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO della durata di anni 10
 - a favore di

con sede a ***** C.F. *****
 - a carico (oltre ad altri) di

con sede in ***** C.F. *****
 - atto a firma di Paolo Alberto Amodio Notaio in Udine in data **07.12.2006** ai nn. **188816/40698** rep./racc.
 - iscritta a VICENZA in data **15.12.2006** ai nn. **34571/8441** RG/RP
Importo ipoteca: € 990.000,00 - Importo capitale: € 550.000,00
Beni (oltre ad altri) per la piena proprietà dell'intero:
C.F. COMUNE DI ARZIGNANO foglio 11°
• particella n. **572 subalterno 4** Cat. D/1
(l'ipoteca non comprende la particella n. 572 subalterno 9 Cat. F4 Area di corte)
2. Iscrizione volontaria derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO della durata di anni 15
 - a favore di

con sede a ***** C.F. *****
 - a carico (oltre ad altri) di

con sede in ***** C.F. *****
 - atto a firma di Gianfranco di Marco Notaio in Vicenza in data **26.06.2008** ai nn. **43273/13376** rep./racc.
 - iscritta a VICENZA in data **01.07.2008** ai nn. **13712/3151** RG/RP
Importo ipoteca: € 1.440.000,00 - Importo capitale: € 800.000,00
Beni (oltre ad altri) per la piena proprietà dell'intero:
C.F. COMUNE DI ARZIGNANO foglio 11°
• particella n. **572 subalterno 4** Cat. D/1
(l'ipoteca non comprende la particella n. 572 subalterno 9 Cat. F4 Area di corte)

N.B. ANNOTAZIONE in data 24.11.2006 ai nn. 21689/2433 in seguito ad atto a firma di Vito Guglielmi Notaio in Arzignano in data 07.11.2016 ai nn. 57138/17994 rep./racc. per proroga durata del finanziamento al 30.06.2029 per sospensione pagamento rate **relativa ad altro bene.**

3. Iscrizione giudiziale derivante da IPOTECA LEGALE ex art.77 comma 1 DPR 602/73 – Intervenuta decorrenza termine
- a favore di

 - con sede a ***** C.F. *****
 - a carico di

 - con sede in ***** C.F. *****
- atto a firma di EQUITALIA NOMOS S.P.A con sede a TORINO in data **18.02.2010** ai nn. **101899/124** rep.
- iscritta a VICENZA in data **02.03.2010** ai nn. **4710/892** RG/RP
Importo ipoteca: € 133.561,68 - Importo capitale: € 66.780,84
Beni per la piena proprietà dell'intero:
C.F. COMUNE DI ARZIGNANO foglio 11°
- particella n. **572 subalterno 4** Cat. D/1
(comprende inoltre la particella n. 572 subalterno 9 Cat. F4 Area di corte non colpita dal pignoramento)
4. Iscrizione giudiziale derivante da IPOTECA LEGALE da RUOLO ex art. 77 DPR 602/73
- a favore di

 - con sede a ***** C.F. *****
 - a carico di

 - con sede in ***** C.F. *****
- atto a firma di EQUITALIA NORD S.P.A con sede a MILANO in data **13.05.2013** ai nn. **500/12413** rep.
- iscritta a VICENZA in data **22.05.2013** ai nn. **9467/1243** RG/RP
Importo ipoteca: € 694.491,08 - Importo capitale: € 347.245,54
Beni per la piena proprietà dell'intero:
C.F. COMUNE DI ARZIGNANO foglio 11°
- particella n. **572 subalterno 4** Cat. D/1
(comprende inoltre la particella n. 572 subalterno 9 Cat. F4 Area di corte non colpita dal pignoramento)
5. Iscrizione giudiziale derivante da IPOTECA LEGALE da RUOLO ex art. 77 DPR 602/73
- a favore di

 - con sede a ***** C.F. *****
 - a carico di

 - con sede in ***** C.F. *****
- atto a firma di EQUITALIA NORD S.P.A con sede a MILANO in data **06.08.2014** ai nn. **541/12414** rep.
- iscritta a VICENZA in data **18.08.2014** ai nn. **13833/2008** RG/RP
Importo ipoteca: € 311.124,12 - Importo capitale: € 155.562,06

Beni per la piena proprietà dell'intero:
C.F. COMUNE DI ARZIGNANO foglio 11°
• particella n. **572 subalterno 4** Cat. D/1

6. Iscrizione giudiziale derivante da IPOTECA LEGALE da RUOLO ex art. 77 DPR 602/73
- a favore di

con sede a ***** C.F. *****
 - a carico di

con sede in ***** C.F. *****
 - atto a firma di EQUITALIA NORD S.P.A con sede a MILANO in data **09.12.2014** ai nn. **565/12414** rep.
 - iscritta a VICENZA in data **11.12.2014** ai nn. **19287/1885** RG/RP
Importo ipoteca: € 215.089,88 - Importo capitale: € 107.544,94
- Beni per la piena proprietà dell'intero:
C.F. COMUNE DI ARZIGNANO foglio 11°
• particella n. **572 subalterno 4** Cat. D/1
(comprende inoltre la particella n. 572 subalterno 9 Cat. F4 Area di corte non colpita dal pignoramento)

7. Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- a favore di

con sede a ***** C.F. *****
 - a carico (oltre ad altri) di

con sede in ***** C.F. *****
 - atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **17.11.2021** ai nn. **1297** rep.
 - trascritto a VICENZA in data **21.12.2021** ai nn. **29641/21081** RG/RP
- Beni (oltre ad altri) per la piena proprietà dell'intero:
C.F. COMUNE DI ARZIGNANO foglio 11°
• particella n. **572 subalterno 4**

N.B. Si evidenzia nuovamente come la particella n. 572 subalterno 9 – F4 Unità in corso di definizione (Area di corte) - non colpita dal pignoramento identifichi la pertinenza esclusiva posta lungo i due affacci dell'immobile produttivo attraverso la quale è possibile l'unico accesso carraio e pedonale al bene pignorato.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

1. ISCRIZIONE VICENZA in data **15.12.2006** ai nn. **34571/8441** RG/RP
2. ISCRIZIONE VICENZA in data **01.07.2008** ai nn. **13712/3151** RG/RP
3. ISCRIZIONE VICENZA in data **02.03.2010** ai nn. **4710/892** RG/RP
4. ISCRIZIONE VICENZA in data **22.05.2013** ai nn. **9467/1243** RG/RP
5. ISCRIZIONE VICENZA in data **18.08.2014** ai nn. **13833/2008** RG/RP
6. ISCRIZIONE VICENZA in data **11.12.2014** ai nn. **19287/1885** RG/RP
7. TRASCRIZIONE VICENZA in data **21.12.2021** ai nn. **29641/21081** RG/RP

| |
|---|
| VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE |
|---|

I beni non risultano ricadere su suolo demaniale.

ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Pertinenze: -----
Usufrutto, uso, abitazione: -----
Servitù: -----
Convenzioni edilizie: -----
Vincoli storico-artistici: -----
Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: -----
Prelazione agraria: -----
Altri vincoli o oneri: -----

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: ----
Non sono state fornite le ricevute relative al pagamento delle imposte sugli immobili (IMU – TASI) per quanto eventualmente dovuto.
Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): ----

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

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

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

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

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

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

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

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

- 1) *analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;*

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

Osservazione del mercato immobiliare

Si sono considerati n. 5 comparabili oggetto di compravendita nel periodo recente degli ultimi due anni e corrispondenti alle tipologie catastali **D/1** e **D/7**. I comparabili sono ubicati nel foglio 13 limitrofo al foglio 11 in cui è inserito il Subject. Poichè la divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 10 %, si è applicata la media aritmetica ponderata fra i prezzi corretti dei comparabili **A - B -C**, secondo quanto previsto dagli **standard IVS e EVS**.

Storico Quotazioni Immobiliari di Via Ferraretta, 12 - Arzignano



Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



G.E.: Dott. LUCA PRENDINI
 Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
 Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

| IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT) | | | | | | | |
|---|---|--------|--|------------------------|--|---------------------|--------------|
| Comune di : | ARZIGNANO | | Ubicazione | via Ferraretta | n°12 | | |
|  | | |  | | | | |
| Descrizione | Unità produttiva industriale/commerciale | | piano | T | Edificato c.e. 1999 - 2000 Agibilità in data 07.07.2000 | | |
| Tipologia | Ampio spazio artigianale attrezzato come laboratorio e magazzino al piano terra (h=7,60) con servizi, spogliatoio, uffici (h=2,70). Parte di servizi con soprastante sala mensa il tutto non autorizzato. L'Unità fa parte di un maggior immobile e ha ingresso indipendente con corte esclusiva sui due affacci. | | | | | | |
| | Laboratorio | foglio | mapp | Categoria | Altro | R.C. | |
| | ARZIGNANO | 11 | 572 | sub 4 D/1 | sub 9 corte esclusiva | € 5.422,80 | |
| Stato conservazione | Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo | | | | | 3 | |
| Superficie commerciale subject | Descrizione e Acronimo | | SEL Mq. | Rapporti Mercantili | Mq. commerciali | Tipo caratteristica | |
| | Sup. principale | | SUP | 1.032,00 | 100% | 1.032,00 | Quantitativa |
| | Uffici | | UFF | 30,00 | 200% | 60,00 | Quantitativa |
| | Spogliatoio - wc | | SPO | 30,00 | 50% | 15,00 | Quantitativa |
| | Magazzino | | MAG | 0,00 | 80% | 0,00 | Quantitativa |
| | Soppalco | | POR | 0,00 | 40% | 0,00 | Quantitativa |
| | Archivio | | ARC | 0,00 | 50% | 0,00 | Quantitativa |
| | Area scoperta | | SCO | 511,00 | 10% | 51,10 | Quantitativa |
| | Area scoperta 2% | | SCO | 0,00 | 2% | 0,00 | Quantitativa |
| | Att. Pres. Ener. APE | | APE | | | | Qualitativa |
| Viabilità | | VIA | | | 3 | Qualitativa | |
| | | | | Superficie commerciale | 1.158,10 | Mq. | |
| Attuali Intestati | Atto di CPV notaio PAOLO ALBERTO AMODIO in data 07.12.2006 rep./racc. 188.815/40.697 registrato a Udine il 13.12.2006 n. 13.625 serie 1T e trascritto a Vicenza il 15.12.2006 ai nn. 34.570/20.648 RG/RP | | | | | | |
| Data formazione prezzo | 14/06/22 | | | | | | |
| Impianto Fotovoltaico | 0 | | | | | | |

G.E.: Dott. LUCA PRENDINI
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

| TABELLA DEI DATI | | | | | | |
|---|---|---|---|--|---|---|
| LOCALIZZAZIONE | COMUNE ARZIGNANO via Ferraretta n 12 | | | | | |
|  | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Comparabile D | Comparabile E | Subject |
| |  |  |  |  |  |  |
| | via Quinta Strada n°37 | via Seconda Strada n°33 | via Seconda Strada n°93 | via Quarta Strada n°6 | via Sesta Strada n°21 | via Ferraretta n°12 |
| Prezzo totale (euro) | € 750.000,00 | € 300.000,00 | € 740.000,00 | € 2.330.000,00 | € 4.000.000,00 | |
| Data (mesi) | 09/12/21 | 24/09/21 | 11/05/21 | 01/09/20 | 01/09/20 | 14/06/22 |
| Superficie principale (m²) SEL | 1131,22 | 365,44 | 609,69 | 1630,69 | 4055,08 | 1032,00 |
| Uffici (m²) | 193,33 | 41,00 | 144,33 | 67,43 | 421,80 | 30,00 |
| Spogliatoio - WC (m²) | 48,80 | 18,13 | 39,74 | 73,93 | 341,89 | 30,00 |
| Magazzino (m²) | 0,00 | 145,17 | 133,74 | 0,00 | 510,47 | 0,00 |
| Soppalco (m²) | 0,00 | 111,67 | 21,21 | 0,00 | 245,63 | 0,00 |
| Archivio (m²) | 172,23 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Area scoperta (m²) 10% | 958,41 | 365,44 | 609,69 | 1155,00 | 2798,98 | 511,00 |
| Area scoperta 2% | 0,00 | 613,88 | 2548,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Impianto Fotovoltaico | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Livello di piano (n) | S1 - T | T - 1 | T | T | T | T |
| Stato di manutenzione (n)* | 3 | 3 | 5 | 4 | 4 | 3 |
| Qualitativa 1 APE** | E | D | F | E | D | 0 |
| Qualitativa 2 VIABILITA*** | 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | 3 |
| Superficie commerciale | 1724,24 | 666,13 | 1145,64 | 1918,02 | 5856,15 | 1158,10 |

| TABELLA DEI PREZZI CORRETTI | | | | | | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|---|---------|
| Prezzo di mercato e caratteristica | Contratto | | | | | |
| | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Comparabile D | Comparabile E | Subject |
| Prezzo totale (euro) | € 750.000,00 | € 300.000,00 | € 740.000,00 | € 2.330.000,00 | € 4.000.000,00 | - |
| Data (mesi) | 6,23 | 8,77 | 13,30 | 21,70 | 21,70 | |
| Superficie principale (m²) | 1131,22 | 365,44 | 609,69 | 1630,7 | 4055,08 | 1032,00 |
| Uffici (m²) | 193,33 | 41,00 | 144,33 | 67,43 | 421,80 | 30,00 |
| Spogliatoio WC (m²) | 48,80 | 18,13 | 39,74 | 73,93 | 341,89 | 30,00 |
| Magazzino (m²) | 0,00 | 145,17 | 133,74 | 0,00 | 510,47 | 0,00 |
| Soppalco (m²) | 0,00 | 111,67 | 21,21 | 0,00 | 245,63 | 0,00 |
| Archivio (m²) | 172,23 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Area scoperta (m²) 10% | 958,41 | 365,44 | 609,69 | 1155,0 | 2798,98 | 511,00 |
| Area scoperta (m²) 2% | 0,00 | 613,88 | 2548,60 | 0,0 | 0,00 | 0,00 |
| Cabina Elettrica* | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Stato di manutenzione (n) | 3 | 3 | 5 | 4 | 4 | 3 |
| Livello di piano | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Att. Pres. Ener. APE | E | D | F | E | D | 0 |
| Viabilità | 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | 3 |
| PESO PONDERATO | € 573.744,85 25% | € 513.994,52 25% | € 545.421,10 50% | € 1.899.455,78 | € 1.738.631,83 | |
| VALORE MEDIO con MCA con A - B - C - D - E | non comparabili | | DIVERGENZA FALSO | 277% | Poiché la divergenza fra i comparabili A - B - C è inferiore al 10%, si è applicata la media ponderata dando un peso maggiore al comparabile C (50%), in quanto più simile per dimensioni e funzionalità al Subject | |
| VALORE MEDIO PONDERATO con MCA con A - B - C | € 527.145,39 | | DIVERGENZA VERO | 8,3% | | |
| * durata media anni | 40 | vetustà anni | 15 | | | |

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

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

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

Tra le più probabili cause di aggiunta particolari dotazioni, mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, **irregolarità catastali ed edilizie** come nel nostro caso, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile.

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

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

Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|---------------------|
| VALORE ORDINARIO arr. | € 527.000,00 |
| AGGIUNTE | |
| • nessuna | € 0,00 |
| DETRAZIONI | |
| • <u>valore della corte non pignorata arr.</u> | <u>€ 23.000,00</u> |
| VALORE DI MERCATO | € 504.000,00 |
| • Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali imposte/spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | |
| - da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 15% su € 504.000,00 arr. | € 76.000,00 |
| Valore intero al netto delle decurtazioni | € 428.000,00 |

Valore di pronto realizzo:

***Il valore di pronto realizzo del bene pignorato (esclusa la corte)
è stimato in
€ 428.000,00 (euro quattrocentoventottomila/00).***

Confronto con trasferimenti pregressi:

Prezzo dichiarato nell'atto di acquisto 07.12.2006 (riscatto anticipato leasing): € 215.141,94

Confronto con altre compravendite ultimi due anni raffrontabili in zona.

Mutuo: in data 26.06.2008 rep./racc. 43273/13376 - capitale € 800.000,00- ipoteca € 1.440.000,00

Giudizio di vendibilità: *Non vendibile senza ricomprendere la particella n. 572 subalterno 9 Cat. F4 Area di corte non colpita dal pignoramento.*

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

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

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: LOTTO 001 di 003.

Composizione e valore: -----

| |
|--------------------------------|
| VALUTAZIONE DELLA QUOTA |
|--------------------------------|

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: ----

Separazione quota: -----

Divisione totale: -----

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

Si allega certificato di iscrizione alla CCIAA.

Vicenza, 10 giugno 2022

*L'esperto
Patrizia Jorio
Architetto*

file sottoscritto digitalmente