



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 358/2019 R.G.
LOTTO UNICO



BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO
Contro



ESPERTO: Arch. Alessandra Casari
CUSTODE: IVG di Vicenza

SCHEDA SINTETICA

Bene:	opificio su tre livelli fuori terra e tre interrati composto da: laboratori – garage – depositi – spaccio – uffici - residenza	
Diritto:	████████ SAS ██████████ e ████████████████████ piena proprietà	
Stato:	scadente (per la parte relativa al magazzini, laboratori, impianti) sufficiente (per la parte relativa ai due appartamenti) discreta (per la parte relativa agli uffici e spaccio vendita)	
Lotto:	1	
Dati Catastali attuali:	Beni in ditta a ██████████ SAS ██████████ per <u>la quota di 1/1</u> Comune Di Lusiana (Vi) - Catasto Fabbricati - Fg 22	
	<ul style="list-style-type: none"> • mapp. 1071 Sub 1 via Cantele – Cat. D/8 - Rendita euro 8.773,55 • mapp. 1071 Sub 8 via Cantele – Cat. C/6 - cl. 2 - mq 93 - Rendita euro 72,05 	
	Beni in ditta a ██████████ per la quota di 1/1 Comune Di Lusiana Catasto Terreni Fg 22	
	<ul style="list-style-type: none"> • mapp. 1172 – prato - Ha 00.00.47 -RD euro 0,16 – RA euro 0,10 Comune Di Lusiana Catasto Fabbricati Fg 22 • mapp. 1071 Sub 2 via Cantele – P. 1. Cat. A/2 cl. 1 vani 6,5 - Rendita euro 352,48 • mapp. 1071 Sub 3 via Cantele – P1. -Cat. A/2 - cl. 1 – vani 8 - Rendita euro 433,82 	
Irregolarità/abusi:	si CATASTALE (importo stimato regolarizzazione euro 5.000,00) EDILIZIO (importo stimato per regolarizzazione euro 5.000,00)	
Vendibilità:	impegnativa	
Pubblicità:	annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani	
Occupazione:	parte dall'esecutato (residenza)	Titolo: proprietario
	Parte dalla ditta Luzan sas	Titolo: proprietario
	Parte dalla ditta Terrazzurra	Titolo: locazione
Valore di stima:	valore di mercato € 826.125,00 - di pronto realizzo € 649.000,00	
Oneri:	no	
APE:	in presenza di impianto con caldaia a legna e gasolio per tutto il complesso edilizio.	

INDICE

- **SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO**
- **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**
- **ALLEGATI**
- 1. Quesito
- 2. Svolgimento delle operazioni peritali
- 3. Identificazione del bene e sommaria descrizione
- 4. Diritto e provenienza
- 5. Caratteristiche della zona
- 6. Identificazione e regolarità catastale del bene
- 7. Descrizione dei beni pignorati
- 8. Documentazione edilizia e urbanistica
- 9. Regolarità edilizia e urbanistica
- 10. Certificazione energetica
- 11. Stato di possesso- attuali e precedenti proprietari
- 12. Vincoli ed oneri giuridici
- 13. Spese di gestione immobile
- 14. Valutazione complessiva del lotto e vendibilità
- 15. Regolarità edilizia ed urbanistica
- 16. Metodo di valutazione
- 17. Valore, vendibilità e utilizzo della valutazione
- 18. Definizione del valore
- 19. Due Diligence
- 20. Assunzione di eventuali condizioni limitative
- 21. Misurazioni immobiliari
- 22. Indicazioni sul più conveniente miglior uso
- 23. Calcolo valore immobile
- 24. Forme di pubblicità

ALLEGATI

1. Estratto di mappa
 2. Visure storiche
 3. Planimetrie catastale
 4. Elaborati grafici stato attuale
 5. Rilievo fotografico
 6. Atti compravendita
 7. Contratti locazione
 8. Doc. edilizia
 9. Storico ipotecario
- Ricevuta invio perizia

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

L'Illustrissimo Sig. Giudice del Tribunale Ordinario di Vicenza, **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato** nominava, in data **28.01.2020**, la sottoscritta architetto **Alessandra Casari** "Esperto Estimatore" per l'esecuzione immobiliare n. **358/2019**.

La scrivente dichiara che le operazioni *condotte* "sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del consulente tecnico d'ufficio, secondo il Codice etico e operativo dell'esperto estimatore".

1. 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-vademecum 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, effettuati l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Successivamente al conferimento dell'incarico il sottoscritto Esperto Valutatore ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione allegata alla relazione, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste, tra le quali, a titolo non esaustivo: richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione progettuale, raccolta documentazione catastale attuale e storica, richiesta dei certificati storici di residenza dei soggetti eseguiti, verifica dei dati su relazione ventennale, sopralluoghi presso gli immobili pignorati, ricerca immobili comparabili per valutazione IVS, raccolta dati economici nel caso di necessità di valutazioni con sistemi estimativi diversi dal Market Comparison Approach.

- Nomina Esperto in data **28.01.2020**
- Giuramento Esperto in data **22.09.2020**

- 1° Sopralluogo in data **29.08.2020**
- 2° sopralluogo in data **03.09.2020**
- 3° Sopralluogo in data **21.10.2020**
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto - per reperire l'estratto di mappa, le visure attuali e storiche, le planimetrie catastali relative al fabbricato e per verificare la regolarità catastale
- Ufficio Tecnico del Comune di Lusiana - per reperire la documentazione urbanistica, le pratiche edilizie, di agibilità e le dichiarazioni di conformità degli impianti
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Conservatoria - per verificare la provenienza dei beni, le trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

BENE E UBICAZIONE: si tratta di **capannone artigianale con laboratori, magazzini, uffici spaccio di vendita, garage e due unità residenziali** che costituiscono un corpo unico, realizzato in tempi differenti (dal 1968 al 1976) disposto su tre piani fuori terra e tre sotto il livello stradale. Il fabbricato si trova in posizione centrale rispetto al paese.

Il lotto è di forma irregolare ed in pendenza sul lato est, si allunga per quasi cento metri sul fronte stradale (ovest), e nella parte antistante la strada è presente spazio a parcheggio.

4. DIRITTO e PROVENIENZA

➤ Beni in ditta alla società [REDACTED] **S.A.S.** [REDACTED] con sede in
Lusiana P. Iva 01783650243

COMUNE DI LUSIANA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 22

- **mapp. 1071 Sub 1** via Cantele – Cat. D/8 - Rendita euro 8.773,55
- **mapp. 1071 Sub 8** via Cantele – Cat. C/6 - cl. 2 - mq 93 - Rendita euro 72,05

per titolo ultraventennale in forza di atto di costituzione di società di accomandita semplice con atto del 28.09.1984 al n. 48603 di rep. a firma del notaio Giancarlo Muraro di Thiene, ivi registrato il 30.09.1985 al n. 1005 Serie I e trascritto a Schio il 09.10.1985 ai nn. 5020/4040, dalla società [REDACTED] **S.A.S.** [REDACTED] P. Iva 01783650243

- Atto di cessione di porzione di quota, aumento di capitale sociale e modifiche statutarie di società di accomandita semplice autenticato in data 31.08.1990 al n. 63120 di rep. e n. 7757 di racc. del notaio Giancarlo Muraro di Asiago, registrato a Thiene il 19.09.1990 al n. 650 serie I e trascritto a Schio il 20.02.1991 ai nn. 1663/1351, la società [REDACTED] S.A.S. [REDACTED] con sede in Lusiana P. Iva 01783650243
- **Deliberazione della Giunta Comunale verbale n. 250 prot. 3378 del 27.10.1966** che approvava l'alienazione del terreno sito in Lusiana al fg. 22 mappale 678/g di are 9,98 al sig. Dal Balcon Antonio per la costruzione di fabbricato da adibire a laboratorio di maglieria.
- Beni in ditta [REDACTED] nato a Fara Vic.no il 27.08.1943

COMUNE DI LUSIANA CATASTO TERRENI FOGLIO 22

- **mapp. 1172 – prato - Ha 00.00.47 -RD euro 0,16 – RA euro 0,10**
proprietario per titolo ultraventennale in forza di atto di compravendita redatto in data 01.03.1978 rep. 19294 dal notaio Todescan Alessandro di Bassano del Grappa trascritto a Schio il 15.03.1978 ai nn. 1778/1623 con il quale il sig. [REDACTED] e [REDACTED] hanno venduto la piena proprietà del mappale 1172
- **mapp. 1071 Sub 2 via Cantele – P. 1. Cat. A/2 cl. 1 vani 6,5 - Rendita euro 352,48**
- **mapp. 1071 Sub 3 via Cantele – P1. -Cat. A/2 - cl. 1 – vani 8 - Rendita euro 433,82**
in ditta [REDACTED] nato a Fara Vic.no il 27.08.1943 proprietario per titolo ultraventennale in forza di:
 - atto di compravendita redatto in data 10.01.1968 al n. 2341 di rep. del Segretario comunale di Lusiana, reso esecutivo dalla Prefettura di Vicenza in data 25.01.1968 n. 2092 Div. II, registrato ad Asiago il 06.02.1968 al n. 56 vol. 77 e trascritto a Schio il 17.02.1968 ai nn. 819 R.G. e 723 R.P.
 - successione di [REDACTED] nato a Montecchio Precalcino il 17.11.1909 deceduto a Lusiana il 22.03.1971, giusta dichiarazione di successione Den. N. 69 Vol. 196 dell'Ufficio del Registro di Asiago trascritta a Schio in data 01.03.1972 ai nn. 1120/985 - atto di rinuncia di eredità come da atto al n. 61984 di rep. del notaio Eugenio Ziliotto di Bassano del Grappa - atto di accettazione di eredità trascritto il 21.06.1972 ai nn. 3406/2979

- atto in data 21.05.1974 n. 205 di rep. del Segretario Comunale di Lusiana Sig. [REDACTED] [REDACTED] reso esecutivo dalla Regione Veneto comitato di controllo sez. di Vicenza il 07.06.1974 sub. N. 16683 e trascritto a Schio il 17.07.1974 ai nn. 3856/3434
- atto in data 04.12.1974 al n. 2714 di rep. del Segretario Comunale di Lusiana Sig. [REDACTED] [REDACTED] reso esecutivo dalla Regione Veneto comitato di controllo sez. di Vicenza il 19.12.1974 sub. N. 38518 trascritto a Schio il 09.01.1975 ai nn. 136/121.

5. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: Zona centrale adiacente al centro storico di Lusiana

Servizi della zona ampliata: fermate autobus, buoni i collegamenti con la viabilità principale.

Principali centri limitrofi: Conco, Asiago, Bassano

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

6. IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA CATASTALE DEL BENE

Comune di Lusiana (Vi) - Catasto Fabbricati Foglio 22

- mapp. 1071 sub 1 via Cantele Gabriele - P.T. - cat. D/8 - rendita euro 8.773,55
- mapp. 1071 sub 8 via Cantele Gabriele - P.T. - cat. C/6 - cl. 2 - mq 93 - rendita euro 72,05

Comune di Lusiana Catasto Terreni Foglio 22

- mapp. 1172 - prato - Ha 00.00.47 -RD euro 0,16 - RA euro 0,10

Comune di Lusiana (Vi) - Catasto Fabbricati Foglio 22

- mapp. 1071 Sub 2 via Cantele - P. 1. Cat. A/2 cl. 1 vani 6,5 - Rendita euro 352,48
- mapp. 1071 Sub 3 via Cantele - P1. -Cat. A/2 - cl. 1 - vani 8 - Rendita euro 433,82

COERENZE: Il lotto al mappale 1071 su cui insiste il complesso edilizio sopra identificato confina in senso NESO con il mappale 1247, 1258, 1248, 1172 e con la strada comunale

NON REGOLARE

Si segnala che l'estratto di mappa non è conforme: sono indicate particelle soppresse e unite al mappale 1071, e particelle di fabbricati (es. m.n.872) oggetto di demolizione e dunque soppresse.

Il bene non è conforme, sono evidenti muri tamponati e aperture interne ed esterne non conformi allo stato attuale.

Si rilevano inoltre:

- **una tettoia condonata (sub 9)**
- **un appartamento al piano secondo**
- **un magazzino al piano secondo**

I beni sopra individuati **NON sono oggetto di pignoramento immobiliare**, inoltre l'**appartamento** (sub 10*) ed il **magazzino** (sub 11*) risultano, nella visura catastale, soppressi.

Sarà necessario adeguamento delle planimetrie catastali e nuovo accatastamento dei sub 10* e sub 11* con pratica completa DOCFA

Costo previsto per regolarizzazione catastale

euro 6.000,00





7. DESCRIZIONE DEI BENI

Il fabbricato si sviluppa su più livelli, tre piani fuori terra e altri tre sotto il livello stradale sfruttando la pendenza del terreno, hanno il prospetto verso est, libero. Sul fronte strada, ad ovest, il fabbricato gode di area di pertinenza adibita a parcheggio e posti auto scoperti. Mentre ad est sul lotto libero insiste stradina privata che dal lato sud conduce fino al garage sul lato est.

Il piano sottostrada (-3) è appunto raggiungibile tramite la predetta stradina privata; il piano ha una superficie di circa **mq 450,00** e altezza interna di **m 3,10**. Allo stato attuale è diviso in due zone: una verso nord, adibita a deposito accessibile attraverso una scala dall'interno del fabbricato, mentre l'altra è destinata a garage con accesso all'esterno tramite portone in ferro. Sul lato verso valle, è stata realizzata **una tettoia** con struttura portante in ferro di circa **mq 90,00**. Si tratta del **subalterno 9** bene **non inserito tra i beni pignorati**, ma facente parte integrante dell'edificio e non vendibile separatamente.

Il piano sottostrada (-2) ha una superficie di circa **mq 1.080,00**. Al centro insiste vano scala in cls che collega tutti i piani superiori, il montacarichi utilizzato per l'attività raggiunge l'ultimo livello residenziale ed ha un'altezza interna di m. 3,50.

Il piano è diviso in tre parti: la prima a nord ha un'unica apertura verso l'esterno, la seconda collegata alla precedente da una porta in ferro è la parte centrale dove si trova il vano scala, il montacarichi ed i servizi igienici; la terza parte del piano verso sud è utilizzata come deposito-magazzino, le ultime due aree sono fornite di ampie finestre e quindi risultano ben illuminate.

Il piano sottostrada (-1) ha una superficie di circa **mq 1.200,00** altezza utile **m. 3,50** è composto da due zone divise dal vano scala; la prima a nord è adibita a deposito, nell'altra sono dislocati i servizi igienici e la zona operativa del laboratorio nel quale sono dislocati i macchinari.

Il piano terra del complesso ha altezza utile di **m. 3,00** ed è suddiviso in tre aree:

il deposito di **mq 370,00** a nord ancora allo stato grezzo; la mensa e la cucina di **mq 70,00** allo stato attuale non utilizzati e le autorimesse di **mq 100,00** con accesso dalla strada con portoni in ferro, impiantistica completata, pareti non intonacate.

Nella parte centrale del fabbricato si trova l'entrata principale con corridoio sul quale si affacciano diverse stanze adibite ad ufficio.

I piani primo e secondo con altezza utile di **m 3,00**, sono anch'essi accessibili dall'ingresso principale del fabbricato, i piani sono collegati da due vani scala e dal montacarichi. Al piano primo due unità residenziali, al piano secondo una unità residenziale ed un magazzino, si tratta di un appartamento mai completato e quindi attualmente allo stato grezzo, utilizzato come deposito.

Doverosa una premessa:

Tutte le unità residenziali sono parte integranti del complesso edilizio, ingresso, vani scale e montacarichi servono sia gli appartamenti che i laboratori ed i depositi inoltre gli impianti sono condominiali. Allo stato attuale quindi risulta impossibile definire una indipendenza degli alloggi rispetto alla parte più specificatamente operativa.

- **L'appartamento sub 2:** posto al primo piano, confina a nord, ad est e ad ovest con muratura perimetrale esterna, a sud con vano scala e montacarichi. E' composto da: **ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni e due terrazzini**, uno verso est e l'altro affacciato ad ovest.

Pavimenti e rivestimenti in ceramica nella zona giorno e parquet nella zona notte, serramenti con vetro semplice in legno douglas con avvolgibili in plastica. Impianto elettrico sottotraccia, non a norma, impianto di riscaldamento centralizzato collegato all'impianto dell'opificio composto da una caldaia a legna e da una a metano. Bagno non funzionante con impianto scarichi da rifare.

- **L'appartamento sub 3:** posto al piano primo, confina a nord con il vano scala e il montacarichi, a est sud ed ovest con muratura perimetrale esterna. E' composto da: **ingresso, corridoio cucina, soggiorno, tre camere, uno studio, un bagno, e due terrazzini** uno ad est e l'altro affacciato ad ovest.

Pavimenti e rivestimenti in ceramica nella zona giorno e in parquet nella zona notte, serramenti con vetro semplice in legno douglas con avvolgibili in plastica.

Impianto elettrico sottotraccia, non a norma, impianto di riscaldamento centralizzato collegato all'impianto dell'opificio composto da una caldaia a legna e da una a metano.

STRUTTURE

La struttura portante del fabbricato è realizzata con pilastri e travi in cls armato mentre i solai sono stati realizzati in opera in laterocemento, i tamponamenti sono in laterizio. I vani scale e le scale di collegamento dei diversi livelli sono realizzati in c.a.; dal piano secondo sotto strada è presente montacarichi che collega tutti i piani. La copertura è di tipo tradizionale a capanna con elementi in cotto.

FINITURE

Tutti i piani hanno finiture con caratteristiche simili: pavimenti in piastrelli di gres porcellanato; serramenti esterni dei piani sotto strada con telaio in ferro e vetro singolo, quelli degli altri piani sono in legno. I serramenti interni delle zone adibite a laboratorio sono in ferro, mentre le porte dei piani superiori sono in legno tamburato. Tutti i piani hanno finitura ad intonaco civile e tinteggiatura.

IMPIANTI

L'impianto elettrico è presente in tutti i piani ed è ancora quello originario, realizzato all'epoca dell'agibilità dell'immobile.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, alimentato con una caldaia a legna ed una a gasolio.

NOTA:

Si segnala che le due unità immobiliari evidenziate con **(sub 10* e sub 11*)** e descritte di seguito non sono riportate nella visura storica. L'atto di pignoramento e la relazione ventennale del notaio Stefano Loretto, non ne fanno menzione. **Non sono oggetto di pignoramento.**

Si riporta di seguito breve descrizione dei beni succitati.

- **Appartamento** (sub 10*) al piano secondo, confina a nord a est e ad ovest con muratura perimetrale esterna, a sud con il vano scala e il montacarichi.

E' composto da: **ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni e due terrazzini** uno ad est e l'altro affacciato ad ovest. Pavimenti e rivestimenti in ceramica nella zona giorno e in parquet nella zona notte, serramenti con vetro semplice in legno douglas con avvolgibili in plastica. Impianto elettrico sottotraccia, non a norma, impianto di riscaldamento centralizzato collegato all'impianto dell'opificio composto da una caldaia a legna e da una a metano. Appartamento occupato da [REDACTED] e [REDACTED]

- **Magazzino** (sub 11*) posto al piano secondo, confina a nord, est e ovest con muratura perimetrale esterna, a sud con vano scala e montacarichi. Si tratta di un locale unico non intonacato, con serramenti ma privo di impianti.

8. ELABORATI GRAFICI STATO ATTUALE

Vedi allegato

9. RILIEVO FOTOGRAFICO

Vedi allegato

10. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA E REGOLARITA'

Il fabbricato è oggetto delle seguenti autorizzazioni:

LICENZA EDILIZIA N. 350 prot. 2030 del 14.08.1968 a seguito di domanda di [REDACTED] [REDACTED] per costruzione laboratorio artigianale con magazzino e abitazione in Lusiana fg 22 mapp 678/a

LICENZA EDILIZIA N. 179/213/234 del 25.09.1971 a seguito di domanda di [REDACTED] [REDACTED] in data 13.09.1971 per sopraelevazione e ultimazione fabbricato ad uso residenziale in Lusiana mapp. 67g

LICENZA EDILIZIA N. 179 del 30.12.1972 a seguito di domanda di [REDACTED] in data 13.09.1971 per costruzione fabbricato ad uso residenziale in Lusiana mapp. 678

LICENZA EDILIZIA N. 213 prot. 459 del 23.02.1972 a seguito di domanda di [REDACTED] [REDACTED] in data 02.02.1971 per ampliamento fabbricato ad uso laboratorio in Lusiana mapp. 678

LICENZA EDILIZIA N. 234 prot. 1773 del 13.06.1972 a seguito di domanda di [REDACTED] [REDACTED] in data 02.02.1971 per costruzione fabbricato ad uso magazzino in Lusiana mapp. 678

LICENZA EDILIZIA N. 533 prot. 3849 del 09.01.1975 a seguito di domanda di [REDACTED] [REDACTED] in data 27.11.1974 per ampliamento laboratorio artigianale in Lusiana mapp. 678/e-678/m- 872/b

LICENZA EDILIZIA N. 735 prot. 2030 del 12.07.1976 a seguito di domanda di [REDACTED] [REDACTED] in data 09.07.1976 per ampliamento laboratorio artigianale di maglieria in Lusiana mapp1172-1173-1099

ABITABILITA' prot. 350 rilasciata il 26.03.1971 per abitazioni, laboratori e negozi

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato non corrisponde completamente allo stato di progetto, la distribuzione interna nel corso degli anni ha subito alcune modifiche con la realizzazione di pareti anche in legno/cartongesso, l'apertura e chiusura di porte, la realizzazione di una scala Interna in

assenza di autorizzazione edilizia. Anche i prospetti sono stati in parte modificati con apertura di finestre e portoni verso l'esterno soprattutto sul lato verso valle.

REGOLARIZZAZIONE

In base al D.P.R. 380/01 la regolarizzazione per le parti sanabili avviene con sanatoria (SCIA) e applicazione di sanzione amministrativa.

Costo previsto per regolarizzazione edilizia **euro 5.000,00**

11. PRESTAZIONE ENERGETICA - APE

Non presente si è in presenza di unico impianto parte a legna e parte a gas.

12. STATO DI POSSESSO DEL BENE

I beni ai **mapp. 1071 sub 1 - sub 8** sono occupati solo in parte dalla ditta T [REDACTED] SRL con amministratore sig. [REDACTED] c.f. DLBFNC43M27D496A sede in via Cantele 38 p. iva 04197590245, in quanto alcuni spazi sono ancora occupati da mobili, scaffalature, filati e tessuti del [REDACTED] srl e del [REDACTED]. Il contratto di locazione di immobile soggetto ad IVA è del 04.02.2019 - canone di locazione originario di **euro 18.000,00/annui** ridotto ad euro **4.500,00/annui**

Alla data del sopralluogo la superficie occupata dalla ditta [REDACTED] SRL è di circa: **mq 1.700,00 disposta sui piani terra: commerciale – direzionale – garage** e piano 1 e 2 sottostrada: magazzini - laboratori

13. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Va innanzitutto precisato che la localizzazione del fabbricato, lontano da centri urbani di rilievo e lo scadente stato di conservazione e manutenzione, con necessità di interventi significativi sia strutturali (es. montacarichi ed accessi) che impiantistici, riducono di molto il valore locativo del bene. La scrivente ritiene congruo un canone di locazione, in relazione alla superficie occupata, con una forbice che va da **un minimo di 4.200,00** ad un **massimo di 4.800,00 euro/anno**.

L'appartamento mapp. 1071 – Sub 2 è stabilmente occupato dal sig. [REDACTED] e dalla moglie [REDACTED] nata a Lusiana il 20.01.1946 con contratto di locazione del 11.02.2019 registrato al n. 000964 serieT cod. identificativo n. T5G19T000964000DD.

L'appartamento mapp. 1071 – Sub 3 è occupato dal sig. [REDACTED] nato a Thiene il 20.05.1968 con contratto di locazione del 11.02.2019 registrato al n. 000964 serie eT cod. identificativo n. T5G19T000964000DD

Tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione degli appartamenti, della promiscuità degli impianti idro termo sanitario e del bagno con scarichi da rifare, si ritiene congruo un canone di locazione di **euro 400,00/mese** per il sub 2 e non superiore ad **euro 300,00 euro/mese** per il sub 3.

14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (mappale 1071 sub 1 - sub 8 - sub 9)

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 30.04.2003 al n. 5046/842 a favore della **BANCA POPOLARE DI VICENZA** con sede a Vicenza a carico della società [REDACTED] **sas di** [REDACTED] per la somma complessiva di euro 300.000,00 in dipendenza del contratto di finanziamento stipulato in data 23.04.2003 al n. 20905 di rep. del notaio Giovanni Muraro di Chiampo per importo capitale di euro 200.000,00 che grava tra gli altri su tutti i beni immobili oggetto del pignoramento.
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 17.12.2007 al n. 14834/3170 a favore della **BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO** sede di Fara Vic. a carico della società [REDACTED] **sas** [REDACTED] per la somma complessiva di euro 700.000,00 in dipendenza del contratto di mutuo fondiario stipulato in data 07.12.2007 ai nn. 108475/16639 del notaio Giovanni Muraro di Asiago per importo capitale di euro 350.000,00 e successiva proroga della durata del mutuo annotata in data 24.09.1015 ai nn. 7753/755 che grava tra gli altri su tutti i beni immobili oggetto del pignoramento.
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 09.01.2009 al n. 225/25 a favore della **BANCA di ROMANO E SANTA CATERINA CRED. COOP.** a carico della società [REDACTED] **sas** [REDACTED] per la somma complessiva di euro 1.000.000,00 in dipendenza del contratto di mutuo fondiario stipulato in data 30.12.2008 ai nn. 109784/17476 del notaio Giovanni Muraro di Asiago per importo capitale di euro 500.000,00 e successiva proroga della durata del mutuo annotata in data 28.10.1015 ai nn. 8800/852 che grava tra gli altri su tutti i beni immobili oggetto del pignoramento.

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 02.11.2015 al n. 8976/1212 a favore della **BANCA di ROMANO E SANTA CATERINA CRED. COOP.** a carico della società [REDACTED] **sas** [REDACTED] [REDACTED] per la somma complessiva di euro 500.000,00 in dipendenza del contratto di mutuo fondiario stipulato in data 21.10.2015 ai nn. 8093/4155 del notaio Patrizia Cardarelli di Vicenza per importo capitale di euro 250.000,00 che grava tra gli altri su tutti i beni immobili oggetto del pignoramento.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta il 11.09.2017 al n. 9026/1281 a favore della **Agenzia delle Entrate- Riscossione di Roma** a carico della società [REDACTED] **sas** [REDACTED] [REDACTED] in dipendenza dall'avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 05.09.2017 cron. N. 1634/12417 per importo capitale di euro 184.150,85 che grava tra gli altri su tutti i beni immobili oggetto del pignoramento.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta il 11.09.2017 al n. 9027/1282 a favore della **Agenzia delle Entrate- Riscossione di Roma** a carico della società [REDACTED] **sas** [REDACTED] [REDACTED] in dipendenza dall'avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 05.09.2017 cron. N. 1635/12417 per importo capitale di euro 465.796,46 che grava tra gli altri su tutti i beni immobili oggetto del pignoramento.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 23.09.2019 ai nn. 9892/6959 a favore della **BANCA SAN GIORDIO VALLE AGNO CRED. COOP.** Ed a carico della società [REDACTED] **sas** [REDACTED] [REDACTED] in forza pignoramento di immobili notificato dagli uffici Giudiziari del Tribunale di Vicenza in data 19.08.2019 cron. 5246 che grava tra gli altri su tutti i beni immobili oggetto del pignoramento.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	no
Servitù:	no
Usufrutto, uso e abitazione:	no

Convenzioni edilizie:

- **Convenzione** ai sensi e per gli effetti della Legge regionale del 12.01.1982 n. 1 e Legge Regionale 05.03.1987 n. 11 che stabiliscono modalità e criteri per il rilascio delle concessioni a costruire per ampliamento di fabbricati artigianali, industriali e commerciali, a favore del **COMUNE DI LUSIANA** ed a carico del [REDACTED] **SAS** [REDACTED] [REDACTED] per i mappali n. 1324 (ex 678) di are 3,14 e 1178 di are 9,98.
- **Decreto di ammissione alla procedura di amministrazione controllata** per il periodo di due anni trascritto in data 16.03.1994 ai nn. 1868/1386 cron. N. 4703 del Tribunale di Bassano del Grappa depositato in Cancelleria in data 09.11.1993 a carico tra gli altri dei m.n. 1324 (ex 678) 1098 e 1178.

17. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (mappale 1071 sub 2 - sub 3)

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 30.04.2003 al n. 5046/842 a favore della **BANCA POPOLARE DI VICENZA** con sede a Vicenza a carico della società [REDACTED] **sas** [REDACTED] [REDACTED] per la somma complessiva di euro 300.000,00 in dipendenza del contratto di finanziamento stipulato in data 23.04.2003 al n. 20905 di rep. del notaio Giovanni Muraro di Chiampo per importo capitale di euro 200.000,00 che grava tra gli altri su tutti i beni immobili oggetto del pignoramento.
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 17.12.2007 al n. 14834/3170 a favore della **BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO** sede di Fara Vic. a carico della società [REDACTED] **sas** [REDACTED] [REDACTED] per la somma complessiva di euro 700.000,00 in dipendenza del contratto di mutuo fondiario stipulato in data 07.12.2007 ai nn. 108475/16639 del notaio Giovanni Muraro di Asiago per importo capitale di euro 350.000,00 e successiva proroga della durata del mutuo annotata in data 24.09.1015 ai nn. 7753/755 che grava tra gli altri su tutti i beni immobili oggetto del pignoramento.
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 09.01.2009 al n. 225/25 a favore della **BANCA di ROMANO E SANTA CATERINA CRED. COOP.** a carico della società [REDACTED] **sas** [REDACTED] [REDACTED] per la somma complessiva di euro 1.000.000,00 in dipendenza del contratto di mutuo fondiario stipulato in data 30.12.2008 ai nn. 109784/17476 del notaio

- Giovanni Muraro di Asiago per importo capitale di euro 500.000,00 e successiva proroga della durata del mutuo annotata in data 28.10.1015 ai nn. 8800/852 che grava tra gli altri su tutti i beni immobili oggetto del pignoramento.
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 02.11.2015 al n. 8976/1212 a favore della **BANCA di ROMANO E SANTA CATERINA CRED. COOP.** a carico della società [REDACTED] **sas** [REDACTED] [REDACTED] per la somma complessiva di euro 500.000,00 in dipendenza del contratto di
- mutuo fondiario stipulato in data 21.10.2015 ai nn. 8093/4155 del notaio Patrizia Cardarelli di Vicenza per importo capitale di euro 250.000,00 che grava tra gli altri su tutti i beni immobili oggetto del pignoramento.
- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 09.04.2019 ai nn. 38707478 a favore delle BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE.** a carico della società [REDACTED] per la somma complessiva di euro 100.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 05.04.2019 cron. 1532 per importo capitale di euro 77.820,03 che grava tra gli altri su tutti i beni immobili oggetto del pignoramento.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 23.09.2019 ai nn. 9892/6959 a favore della **BANCA SAN GIORDIO VALLE AGNO CRED. COOP.** Ed a carico della società [REDACTED] **sas** [REDACTED] in forza pignoramento di immobili notificato dagli uffici Giudiziari del Tribunale di Vicenza in data 19.08.2019 cron. 5246 che grava tra gli altri su tutti i beni immobili oggetto del pignoramento.

18. SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Le spese medie di gestione annuale dell'immobile

nessun dato

19. DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima è il valore di mercato, è 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 valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

I dati tecnici utilizzati nella presente relazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- atto compravendita
- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lusiana;

Il mercato degli immobili è un mercato complesso suddiviso in sotto mercati o segmenti di mercato, che presentano caratteristiche differenti secondo la zona, la tipologia edilizia, la destinazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, il regime di mercato e il livello di prezzo. Un immobile fa parte di un segmento di mercato se possiede gli stessi parametri degli immobili dello stesso segmento, inoltre immobili con gli stessi parametri possono essere raggruppati in segmenti di mercato.

La delimitazione del segmento di mercato è effettuata facendo riferimento ai seguenti parametri segmentali quali-quantitativi:

- localizzazione
- tipologia di contratto (compravendite, affitti, ecc.)
- destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, ecc.)
- tipologia immobiliare (immobili nuovi, semi-nuovi, usati, ristrutturati, ecc.)
- tipologia edilizia (casa singola, edificio multipiano, ecc.)
- dimensione
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società, ecc.)
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, ecc.)
- livello del prezzo (prezzo di mercato medio degli immobili con riferimento temporale)
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato)

20. DUE DILIGENCE

Il processo di *due diligence* prevede l'analisi delle condizioni di un bene – normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare – oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi. Lo scopo delle analisi svolte durante la *due diligence* è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

21. ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. La presente Relazione di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità. Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

22. MISURAZIONI IMMOBILIARI

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del “Codice delle valutazioni immobiliari”, IV Edizione di Tecnoborsa 2012. Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la SEL (Superficie Esterna Lorda) dell'immobile che comprende lo spessore dei muri esterni liberi, ½ di quelli condivisi con altri fabbricati e tutta la superficie interna tra questi compresa. Si precisa che la misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del “Codice delle valutazioni Immobiliari” - IV Edizione di Tecnoborsa. Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente a ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- 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;
- i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

23. METODO DI STIMA e VALORE DI MERCATO

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo, quest'ultima, un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto al fine di consentirne la vendita.

Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

L'andamento del mercato e l'attuale congiuntura sono comunque tali da comportare una attribuzione prudenziale dei valori di stima. La stima è eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza eventuali difetti o vizi occulti.

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

Il grado di manutenzione e conservazione del complesso è significativo, soprattutto per quanto attiene alla parte impiantistica (riscaldamento, elettrico, montacarichi). Si tratta, come anticipato, di un edificio di grandi dimensioni difficilmente collocabile sul mercato di Lusiana o anche delle zone limitrofe che hanno generalmente vocazione agricola/turistica.

L'edificio è stato realizzato per parti, dal 1967 fino a quasi gli anni'80, inoltre è stato predisposto per l'uso di una sola impresa/ditta familiare; l'accesso principale conduce sia agli uffici e all'area commerciale che agli appartamenti collegati al piano di scala interna con montacarichi ampio per il trasposto di carrelli. L'impianto di riscaldamento inoltre, è unico per tutto il complesso, progettato e realizzato senza la possibilità (se non con interventi complessi ed invasivi) di una suddivisione per zone o aree.

Appare evidente che un simile stato di fatto comporta l'impossibilità di predisporre lotti vendibili separatamente. La scrivente quindi individua valori differenti a seconda delle destinazioni d'uso dell'edificio, per giungere ad una valutazione complessiva del bene.

PIANO	DESTINAZIONE USO	MQ	H UTILE	MC	COSTO UNITARIO	COEFF. RIDUZIONE	COSTO TOTALE	NOTA
-3	MAGAZZINO	450,00	3,10	1.395,00	50,00	0,50	34.875,00	Riduzione del 50% rispetto al valore di mercato per la posizione e la scarsa illuminazione naturale.
-2	MAGAZZINO a nord	220,00	3,50	770,00	60,00	0,50	23.100,00	Riduzione del 50% rispetto al valore di mercato per la posizione e la scarsa illuminazione naturale.

PIANO	DESTINAZIONE USO	MQ	H UTILE	MC	COSTO MC.	COEFF. RIDUZIONE	COSTO TOTALE	NOTA
-2	MAGAZZINO	860,00	3,50	3.010,00	60,00	0,50	90.300,00	
-1	DEPOSITO-MAGAZZINO	1.100,00	3,50	3.850,00	60,00		231.000,00	
TERRA	LABORATORIO	370,00	3,00	1.110,00	110,00	0,50	61.050,00	Riduzione del 50% rispetto al valore di mercato in quanto alcuni locali sono ancora allo stato grezzo

PIANO	DESTINAZIONE USO	MQ	H UTILE	MC	COSTO MC.	COEFF. RIDUZIONE	COSTO TOTALE	NOTA
TERRA	MENSA	70,00	3,00	210,00	150,00		31.500,00	
TERRA	GARAGE	100,00	3,00	300,00	90,00	0,50	13.500,00	riduzione del 50% rispetto al valore di mercato ancora allo stato grezzo

PIANO	DESTINAZIONE USO	MQ	H UTILE	MC	COSTO MC.	COEFF. RIDUZIONE	COSTO TOTALE	NOTA
TERRA	UFFICI	560,00	3,00	1.680,00	160,00		268.800,00	
PIANO 1	RESIDENZA sub 2	160,00	3,00	480,00	150,00		72.000,00	
PIANO 1	RESIDENZA sub 3	160,00	3,00	480,00	150,00		72.000,00	
VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI							826.125,00	

PREZZO IN BASE D'ASTA

- Valore di mercato stimato **€ 826.125,00**
- Riduzione del valore del **20%** per la tipologia di fabbricato, la localizzazione, la scarsa appetibilità del mercato, il basso grado di trasformabilità se non attraverso importi onerosi di intervento per riconvertire il bene; differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia di vizi **€ 165.225,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuna
- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente Nessuna
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale **€ 6.000,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia ed urbanistica **€ 5.000,00**

TOTALE **€ 649.090,00**

Importo di stima arrotondato ad **euro 649.000,00** (seicentoquarantanovemila/00)

IMPORTANTE

Si precisa che il valore stimato **NON COMPRENDE** la stima della tettoia (**sub 9**) non inserita in pignoramento e la stima delle due unità (ex **sub 10*** e ex **sub 11***) appartamento e magazzino non accatastati e non oggetto di pignoramento, ma facenti parte tutti del complesso edilizio.

25. FORME DI PUBBLICITÀ

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali e le forme di pubblicità commerciali se ritenuto il caso.

Vicenza, 18 gennaio 2021

L'Esperto estimatore
Arch. Alessandra Casari