
Tribunale Ordinario di Treviso
Liquidazione Giudiziale n. 58/2024



Giudice Delegato:

Dott. Bruno Casciarri

Curatore:

Dott.ssa Barbara Vettor

PERIZIA DI STIMA
relativa a
BENI IMMOBILI

Perito Stimatore: ing. Martino Scaramel

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

INDICE

1 - INCARICO	3
2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	5
3 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI	6
4 - LOTTO N. 1	7
4.1 - Fabbricato a destinazione magazzino	7
4.2 - Dati catastali	11
4.3 - Provenienza degli immobili	13
4.4 - Stato d'uso	14
4.5 - Destinazione urbanistica	15
4.6 - Limitazioni e vincoli sulla proprietà	16
4.7 - Situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica	21
4.8 - Stima	22
4.9 - Congruità canone di locazione	24
5 - ELENCO ALLEGATI	26

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

1 - INCARICO

La Dott.ssa Barbara Vettor, in qualità di curatore nell'ambito della liquidazione giudiziale della [REDACTED] affidava allo scrivente ing. Martino Scaramel, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n.1500, con studio in viale N. Bixio n.95 a Treviso (TV), gli incarichi per la redazione di una perizia di stima del valore di mercato e di un giudizio di congruità del canone di locazione pattuito entrambi riferiti al compendio immobiliare, costituito da un fabbricato a destinazione magazzino, di proprietà della società ed ubicato nel territorio comunale di Vicenza (VI).

La presente perizia si riferisce, pertanto, esclusivamente a detto incarico estimativo, mentre vengono di seguito riportate le limitazioni agli incarichi commissionati:

1. *Analisi strutture e agenti inquinanti:*

sono escluse dal presente incarico verifiche in genere inerenti le componenti del fabbricato in cui gli immobili appresi all'attivo fallimentare siano ubicati; analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono (tra cui, fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.); nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in sede di incarico e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Nota bene: NON oggetto di verifica e pertanto è non esclusa, la presenza, nel compendio immobiliare appreso all'attivo della liquidazione giudiziale (in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra), di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

2. *Pratiche edilizie:*

lo scrivente, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune dove risulta ubicato l'immobile ed alle successive pratiche edilizie messe

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

a disposizione dall'amministrazione Comunale, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale (la pratica edilizia viene messa a disposizione dall'ufficio tecnico in relazione ad una propria e autonoma ricerca di archivio), né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non esser stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero esser state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

3. Descrizione dei beni / sanabilità irregolarità amministrative:

Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono, né dell'intero fabbricato.

In merito alla materializzazione esistente dei confini dei terreni e/o delle aree pertinenziali esterne, anche ove siano presenti elementi di recinzione, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte di pertinenza dei beni.

La determinazione precisa della posizione dei confini catastali e pertanto delle superfici reali del lotto possono essere rilevate solo a mezzo di un'azione di specifico ri-confinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non precisamente richieste e commissionate. Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti, connessi ripristini e/o per pratiche edilizie/verifiche aggiuntive connesse con problematiche edilizio-urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni in oggetto e/o richieste dalle P.A. competenti

in sede di istruttoria, ecc. non risultano allo stato attuale tecnicamente quantificabili e valutabili dallo scrivente, oltre a quanto già menzionato.

4. Statica della struttura dell'immobile:

a vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente e sempre limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica sugli edifici oggetto di perizia.

5. Raffronto confine catastale/reale:

sono escluse, dal presente incarico, verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali; verifiche in genere inerenti all'ambito in cui gli immobili siano ubicati;

6. Varie:

esulano dall'attività dello scrivente verifiche di tipo strumentale in ambito acustico, pertanto in sede di valutazione estimativa verrà ipotizzato il rispetto dei parametri acustici cogenti all'epoca di realizzazione dell'immobile oggetto di disamina tecnica. Esulano altresì dall'incarico verifiche dello scrivente in merito a tutto ciò che attiene la conformità/sicurezza degli impianti installati (elettrico, idrico, antincendio, riscaldamento, ecc...). Pertanto, eventuali valutazioni di carattere economico sugli impianti vengono rese al solo fine di correggere la stima in caso di peculiarità incidenti sulla determinazione del più probabile valore di vendita dell'immobile.

2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettati gli incarichi, in data 8.10.2024, si procedeva a condurre un sopralluogo presso il compendio immobiliare ubicato a Vicenza (VI) caratterizzato da un fabbricato a destinazione

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

magazzino comprensivo di scoperto esterno, pertinenza esclusiva, sito in via della Meccanica, 17. Nell'occasione specificata veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile.

Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- 1) visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – servizi catastali per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili;
- 2) visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza – servizio di pubblicità immobiliare per la verifica delle formalità pregiudizievoli eventualmente presenti e per l'acquisizione delle note di trascrizione sugli immobili;
- 3) verifiche delle pratiche edilizie istruite con ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

3 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

Il compendio oggetto di stima è stato compreso nel seguente lotto immobiliare sito nel territorio di Vicenza:

- **Lotto n.1:** fabbricato a destinazione magazzino comprensivo di scoperto esterno, pertinenza esclusiva, sito in via della Meccanica, 17.

Nell'immagine che segue si riporta l'inquadratura territoriale del compendio immobiliare costituito dal lotto n. 1.



Fig. n. 1 – Inquadramento territoriale

Come si evince dall'inquadramento territoriale, l'immobile oggetto di stima si trova all'interno di un vasto comparto industriale – produttivo (zona industriale S. Agostino) situato a sud/ovest del centro storico vicentino e precisamente a ridosso della direttrice che collega la SR 11 "Padana superiore" con lo svincolo dell'autostrada A4 di Vicenza Ovest, pertanto la viabilità risulta buona in quanto nelle immediate vicinanze delle arterie più importanti della zona.

4 - LOTTO N. 1

4.1 - FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

Il lotto immobiliare oggetto della presente perizia di stima, situato a Vicenza in via della Meccanica, 17 all'interno di un vasto comparto industriale / produttivo, è caratterizzato da un fabbricato comprensivo di scoperto pertinenziale esterno non recintato.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del lotto immobiliare oggetto di disamina:

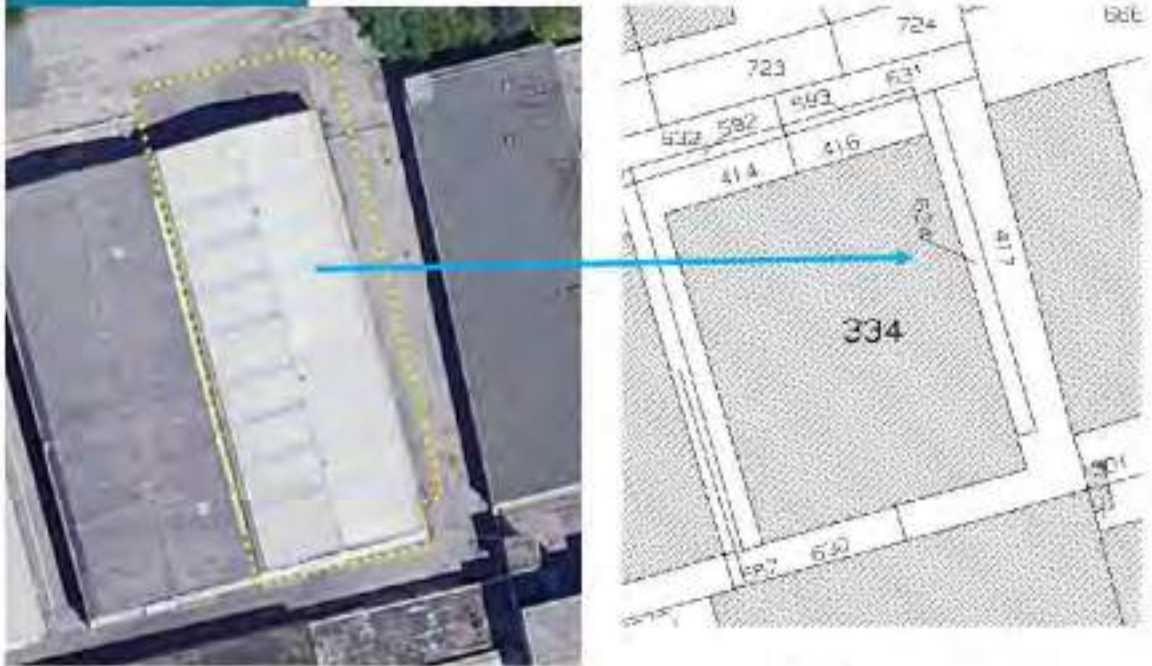


Fig. 2 – Inquadramento territoriale lotto

Trattasi nello specifico di un corpo di fabbrica, sviluppato su di un unico livello piano, destinato a magazzino con annessi uffici e servizi risalente al 1973-1974 come epoca di realizzazione. L'immobile risulta edificato in aderenza, sul lato ovest, con un altro fabbricato coevo della medesima destinazione e morfologia.

Si riporta nel prosieguo, al fine di fornire un maggior dettaglio sulla distribuzione funzionale degli spazi, un estratto dell'elaborato grafico reperito presso la banca dati catastale dell'agenzia del territorio di Vicenza che rappresenta il piano terra dell'unità immobiliare.

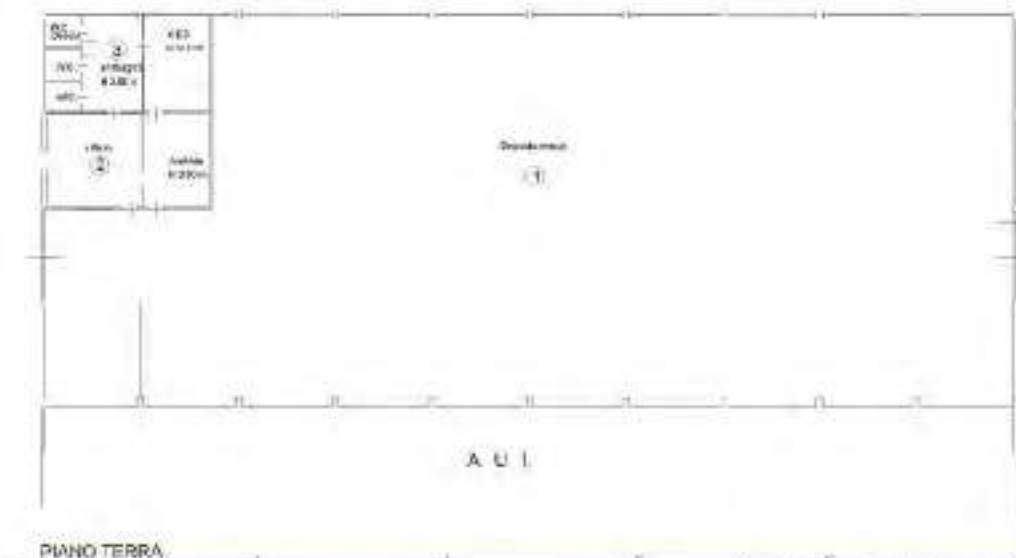


Fig. 3 – Estratto planimetrico catastale

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Completa il compendio anche uno spazio esterno, avente una superficie catastale complessiva pari a 309 mq (mappali nn. 593, 416, 634), posto sui fronti nord e est del fabbricato. In merito allo scoperto, pavimentato in asfalto, si rileva come lo stesso non sia recintato né delimitato in alcun modo. L'accesso all'immobile avviene da via della Meccanica tramite il passaggio su un'area promiscua comune adibita a strada privata asfaltata in comproprietà con le altre ditte che vi si affacciano e che la utilizzano a loro volta per l'accesso alle proprietà.

Si segnala inoltre che risulta costituita, a favore dell'immobile oggetto della disamina, servitù di passaggio a piedi e con ogni mezzo sul mappale 417 posto a est e a sud del compendio. Tale servitù risulta essere stata costituita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 1.7.2008 del notaio Enrico Mele al n. 82246/14620 di repertorio trascritto il 14.7.2008 ai nn. 14882 reg. gen. e n. 9499 di reg. part. Per maggiori dettagli in merito si rimanda alla nota di trascrizione dell'atto di costituzione di servitù che riporta un estratto dell'atto e che è viene inclusa nell'Allegato 05 della presente perizia.

Con particolare riferimento alle caratteristiche tecniche del compendio si relaziona quanto segue:

- l'accesso all'immobile avviene tramite il passaggio su viabilità privata in comune con le altre proprietà che vi si affacciano;
- il fabbricato presenta struttura in elevazione formata da pilastri in cemento e pannelli di tamponamento sempre in cemento incernierati sui ritti verticali esterni; la copertura è costituita da travi reticolari in cemento e manto pannelli accoppiati "sandwich" rivestiti in lamiera grecata. Le partizioni interne della zona servizi sono in cartongesso;
- le aperture (finestre e porte) sono realizzate con profili metallici e specchiature vetrate e le stesse si trovano in discreto stato di conservazione. Il magazzino è dotato di illuminazione naturale mediante lucernari in copertura uniformemente distribuiti su tutta la superficie e superfici vetrate sulle pareti. Sono presenti due portoni scorrevoli per l'ingresso di automezzi, dotati di uscita di sicurezza, posti sui lati nord e sud del magazzino;
- la pavimentazione del magazzino è caratterizzata da un pavimento del tipo industriale in cemento liscio;
- l'altezza interna massima (colmo) è pari a 8,20 m, mentre l'altezza interna a controsoffitto

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- del blocco servizi è pari a 3,00 m;
- all'interno del corpo di fabbrica è stato ricavato in blocco servizi con partizioni in cartongesso con una superficie lorda di circa 90 mq. All'interno sono presenti un ufficio, un archivio, servizi igienici e un CED;
 - la pavimentazione nella zona del blocco servizi è stata realizzata con rivestimento in piastrelle di gres, come anche il rivestimento delle pareti dei bagni;
 - dal punto di vista della consistenza, l'unità immobiliare ha dimensioni in pianta pari a 51,30 m per 20,65 m per una superficie coperta lorda dell'attività produttiva, comprensiva di servizi e uffici, pari a 1.059,34 mq, mentre l'area esterna di è di 309 mq (ragguagliati al 10% ai fini della consistenza commerciale). La superficie commerciale lorda del fabbricato risulta pertanto pari a 1.090 mq ragguagliati e arrotondati;
 - il locale magazzino non è dotato di impianto di climatizzazione mentre la zona servizi è provvista di impianti di riscaldamento a fancoil e di climatizzazione estiva mediante split a parete;
 - l'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia murale a gas marca Immergas mod. Victrix mini presente in una zona a soppalco posta sopra i servizi igienici;
 - il fabbricato risulta allacciato alle seguenti utenze: energia elettrica, gas, acquedotto;
 - non sono state fornite certificazioni relative agli impianti installati;
 - lo stato generale di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare è da ritenersi in condizioni discrete;
 - in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Vicenza servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo condotto in sito non sono emerse sostanziali difformità.

Si riporta in seguito un rilievo fotografico di dettaglio dell'immobile oggetto di disamina:

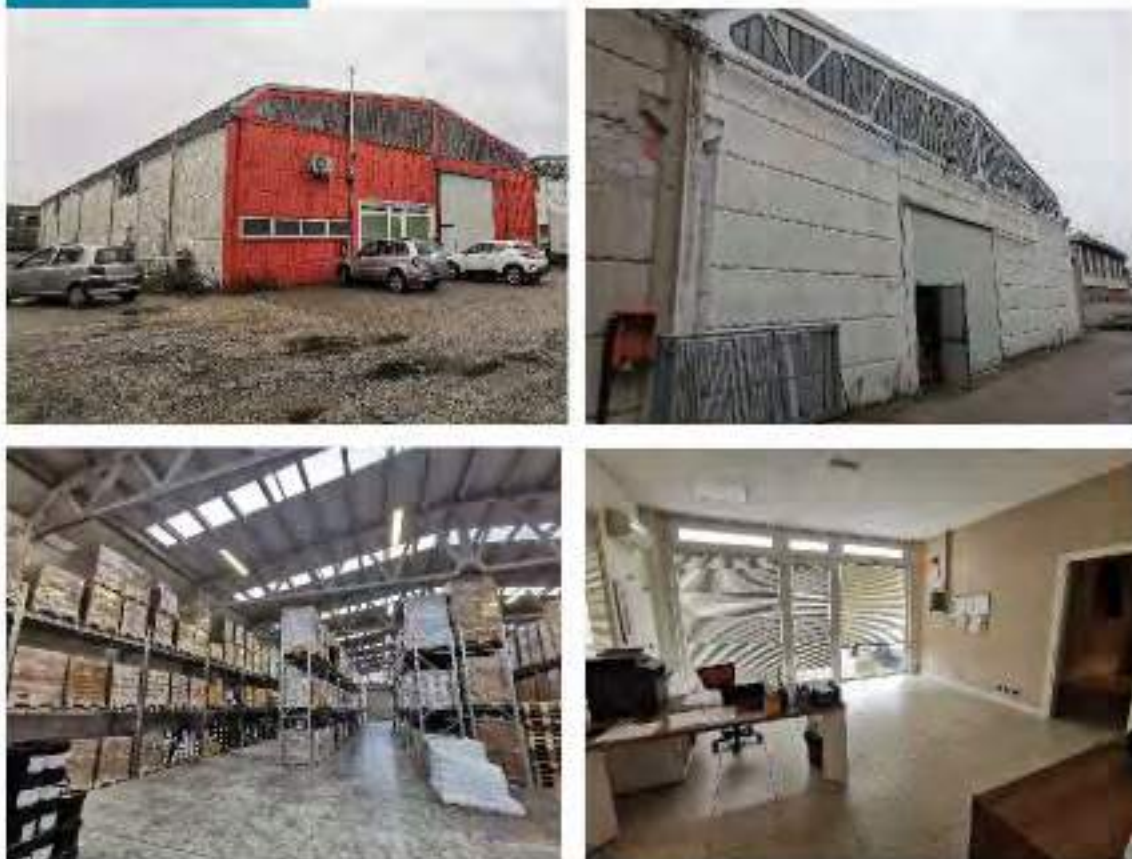


Fig. 4 – Panoramiche esterne e interne dell'immobile

4.2 - DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare è attualmente censito presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Vicenza servizi catastali come segue:

catasto fabbricati: Comune di Vicenza (VI) – via della Meccanica, SNC

Foglio 51 - Particella n. 334 – Sub. 5 - Categoria D/8 - Rendita € 4.686,00– Piano T-1.

Foglio 51 - Particella n. 634 - Categoria F/1 – cons. 157 m² – Piano T.

catasto fabbricati: Comune di Vicenza (VI) – via della Meccanica, 17

Foglio 51 - Particella n. 416 - Categoria F/1 – cons. 134 m² – Piano T.

Foglio 51 - Particella n. 593 - Categoria F/1 – cons. 18 m² – Piano T.

Intestazione catastale:



Diritto:

Proprietà

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Quota: 1 / 1

Confini: a nord con il mappale 631, a est e a sud con il mappale 417, a ovest con i mappali 592, 414, 630 e 334 sub. 6.

Si riportano inoltre nel prosieguo i dati catastali della viabilità di accesso comune intestata catastalmente ai frontisti:

catasto fabbricati: Comune di Vicenza (VI) – via della Meccanica, 29

Foglio 51 - Particella n. 625 - Categoria F/1 – cons. 144 m² – Piano T.

Intestazione catastale

oltre ad altri:



Diritto: Proprietà

Quota: 239040 / 1000000

catasto fabbricati: Comune di Vicenza (VI) – via della Meccanica, 21

Foglio 51 - Particella n. 588 - Categoria F/1 – cons. 217 m² – Piano T.

Intestazione catastale

oltre ad altri:



Diritto: Proprietà

Quota: 241122 / 1000000

catasto fabbricati: Comune di Vicenza (VI) – via della Meccanica, SNC

Foglio 51 - Particella n. 631 - Categoria F/1 – cons. 163 m² – Piano T.

Foglio 51 - Particella n. 632 - Categoria F/1 – cons. 130 m² – Piano T.

Intestazione catastale

oltre ad altri:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Diritto: Proprietà
Quota: 392193 / 1000000

(Vedi in Allegato 01: visura catastale per soggetto, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale).

4.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è divenuto di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] V) per mezzo delle seguenti scritture notarili:

- ATTO TRA VIVI – SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA – COMPRAVENDITA del notaio Dott. Enrico Mele di Vicenza (VI) del 1.7.2008 al n. 82246/14620 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Vicenza in data 14.7.2008 ai nn. 14881/9498 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, [REDACTED] acquistava la proprietà degli immobili oggetto di disamina ed in particolare:

l'intera quota di piena proprietà (1/1) dei seguenti immobili

Catasto fabbricati: Comune di Vicenza (VI)

Sez. G Fg. 9 – Particella 334 – Sub. 2 – Cat. D/8;

Fg. 51 – Particella 416 – Cat. F/1;

Fg. 51 – Particella 634 – Cat. F/1;

la quota condominiale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio oltre che sui seguenti immobili

Catasto fabbricati: Comune di Vicenza (VI)

Fg. 51 – Particelle 592, 593, 625, 588, 632, 631, 591, 594 – Cat. F/1.

Annotazioni:

- a) lo scrivente rileva che a seguito di denuncia di variazione catastale l'immobile censito alla Sez. G Fg. 9 – Particella 334 – Sub. 2 è stato soppresso e sostituito dall'immobile censito al Fg. 51 Particella 334 – sub. 5.

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

ATTO TRA VIVI – ATTO NOTARILE PUBBLICO – RINUNZIA del notaio Dott. Mario Antonio Piovene Porto Godi di Vicenza (VI) del 29.7.2022 al n. 90478/20302 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Vicenza in data 11.8.2022 ai nn. 19601/13922 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, la [REDACTED] acquisiva la quota indivisa di proprietà pari a 607,807/1000 e pertanto il diritto di proprietà della società accresceva diventando piena proprietaria dell'intero (1/1) dei seguenti immobili oggetto di disamina:

Catasto fabbricati: Comune di Vicenza (VI)

Fg. 51 – Particella 593 – Cat. F/1.

Annotazioni:

- a) si segnala con il medesimo atto notarile [REDACTED] rinunciava alla propria quota di comproprietà sui mappali nn. 591, 594 e 592 come da note di trascrizione del 11.8.2022 nn. 19600/13921 e 19602/13923 di reg. gen e reg. part.

(Vedi in Allegato 02: visura catastale storica, note di trascrizione e atto di rinuncia).

4.4 - STATO D'USO

Si segnala che l'immobile oggetto della presente valutazione estimativa è occupato in quanto locato con contratto datato 2.9.2023, registrato al n. 008776 serie 3T all'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 26.9.2023.

Si riassumono nel prosieguo le principali pattuizioni contenute nel contratto:

- l'immobile dovrà essere adibito esclusivamente ad uso deposito con annessi servizi;
- la durata del contratto ha avuto decorrenza dal 1.9.2023 e avrà termine il 31.8.2029, prorogabile tacitamente per 6 anni finché non venga data disdetta da una delle parti con almeno 6 mesi di anticipo;
- il canone di affitto è stato stabilito in € 24.000,00 + IVA (€ 2.000,00 + IVA mensili anticipate) con l'opzione per la parte locatrice di applicazione dell'iva sul canone ai sensi del D.P.R. 633/72;

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- il canone potrà essere rivalutato su base ISTAT a partire del terzo anno,

Per maggiori approfondimenti in merito si rimanda al contratto di locazione riportato nell'Allegato 06 della presente perizia.

4.5 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base di quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Vicenza l'immobile di cui all'oggetto rientra all'interno della seguente zona territoriale:

- *"ZTO D – Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione"* (art. 39 NTO), con particolare riferimento alla zona in esame questa si estende all'intero compendio.

Trattasi del tessuto produttivo esistente caratterizzante la Zona Industriale di Vicenza Ovest da sottoporre a trasformazione attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione di ampie porzioni del tessuto con lo scopo di migliorare la funzionalità mediante una nuova urbanizzazione e la innovazione morfologica e tipologica degli insediamenti. La Zona D è stata suddivisa in otto ambiti e l'immobile oggetto della presente relazione ricade nell'ambito D12. Si segnala che una porzione del compendio (area scoperta sul fronte nord del fabbricato) è stata classificata dal Piano degli Interventi come *"Viabilità esistente"* normata dall'art. 32 dele NTO. Dall'esame della cartografia disponibile non sono stati rilevati ulteriori vincoli urbanistici da segnalare sull'area in oggetto.

Nel prosieguo si riporta un estratto dello strumento urbanistico vigente del comune di Vicenza.



Fig. 5- Estratto pianto degli interventi - zonizzazione

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

4.6 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

All'interno dell'elenco note della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza (VI), sviluppate con riferimento alla ditta proprietaria, si evidenziano le seguenti formalità da segnalare:

(vedi Allegato 03: elenco note conservatoria e nota di trascrizione del fallimento).

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A**

GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 1.7.2008 al n. 82247/14621 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Vicenza in data 14.7.2008 con nota di iscrizione n. 14883 Reg. gen. e n. 3405 Reg. Part.

Notaio: dott. Enrico Mele

Sede: Vicenza (VI)

Capitale: € 720.000,00

Totale: € 1.440.000,00

Durata: 20 anni

Immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Vicenza (VI)

Sez. G Fg. 9 – Particella 334 – Sub. 2 – natura D/8 - fabbricati costruiti per esigenze commerciali;

Fg. 51 – Particella 416 – natura EU – Ente Urbano;

Fg. 51 – Particella 634 – natura EU – Ente Urbano

A Favore:

[REDACTED]

AZIONI con sede a Vicenza (VI) in qualità di creditore ipotecario

C.F.: 00204010243

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro:

[REDACTED]

In qualità di: debitore ipotecario

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

C.F. 03246750263

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – RUOLO E AVVISO DI

ADDEBITO ESECUTIVO del 16.2.2023 al n. 4258/11323 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Vicenza in data 17.2.2023 con nota di iscrizione n. 3670 Reg. gen. e n. 450 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Sede: Roma (RM)

Capitale: € 414.011,21

Totale: € 828.022,42

Immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Vicenza (VI)

Fig. 51 – Particella 334 – Sub. 5 – natura D/8 - fabbricati costruiti per esigenze commerciali;

A Favore: **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** con sede a Roma (RM)

C.F.: 13756881002

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro:



Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – AVVISO DI ADDEBITO

ESECUTIVO del 16.2.2023 al n. 4259/11323 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Vicenza in data 17.2.2023 con nota di iscrizione n. 3671 Reg. gen. e n. 451 Reg. Part.

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Sede: Roma (RM)

Capitale: € 137.282,65

Totale: € 274.565,30

Immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Vicenza (VI)

Fg. 51 – Particella 334 – Sub. 5 – natura D/8 - fabbricati costruiti per esigenze commerciali;

A Favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede a Roma (RM)

C.F.: 13756881002

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro:



Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – RUOLO del 23.2.2024 al n. 4828/11324 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Vicenza in data 27.2.2024 con nota di iscrizione n. 4160 Reg. gen. e n. 546 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Sede: Roma (RM)

Capitale: € 581.391,73

Totale: € 1.162.783,46

Immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Vicenza (VI)

Fg. 51 – Particella 416 – natura EU – Ente Urbano;

Fg. 51 – Particella 634 – natura EU – Ente Urbano

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Fg. 51 – Particella 334 – Sub. 5 – natura D/8 - fabbricati costruiti per esigenze commerciali;

A Favore:



Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro:



Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

- ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del 12.6.2024 al n. 103 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Vicenza in data 9.7.2024 con nota di trascrizione n. 14974 Reg. gen. e n. 11007 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso

Sede: Treviso (TV)

Immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Vicenza (VI)

Fg. 51 – Particella 631 – natura F1 – Area urbana;

Fg. 51 – Particella 632 – natura F1 – Area urbana;

A Favore:



Diritto: Proprietà

Quota: 392,193 / 1000

Contro:



Diritto: Proprietà

Quota: 392,193 / 1000

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Catasto fabbricati: Comune di Vicenza (VI)

Fg. 51 – Particella 588 – natura F1 – Area urbana;

A Favore:



Diritto: Proprietà

Quota: 241,122 / 1000

Contro:



Diritto: Proprietà

Quota: 241,122 / 1000

Catasto fabbricati: Comune di Vicenza (VI)

Fg. 51 – Particella 334 – Sub. 5 – natura D/8 - fabbricati costruiti per esigenze commerciali;

Fg. 51 – Particella 593 – natura F1 – Area urbana;

Fg. 51 – Particella 416 – natura F1 – Area urbana;

Fg. 51 – Particella 634 – natura F1 – Area urbana

A Favore:



Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro:



Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Catasto fabbricati: Comune di Vicenza (VI)

Fg. 51 – Particella 625 – natura F1 – Area urbana;

A Favore:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Diritto: Proprietà

Quota: 239,04 / 1000



Diritto: Proprietà

Quota: 239,04 / 1000

4.7 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate presso il comune di Vicenza (VI), limitatamente alla documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico, è emerso che l'immobile è stato assentito attraverso il rilascio dei seguenti titoli edilizi/condoni:

- Autorizzazione n. 9645 U.T. e n. 9503 P.G. del 8.10.1973 e relativa abitabilità del 2.10.1974;
- C.E. in sanatoria L. 47/1985 (condono) P.G. 31831/86 del 23.7.1991 pratica 7863/CON;
- D.I.A. prot. n. 28287/2008 del 21.5.2008 N. prog. 1942/08 per opere di manutenzione straordinaria.

Si rinvia all'Allegato 04 della presente dove viene riportata l'abitabilità.

** ** ** ** **

In merito agli aspetti tecnici si riepiloga quanto segue:

Situazione catastale:

In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Vicenza servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito non sono emerse difformità immediatamente riscontrabili.

Situazione urbanistica/edilizia:

rispetto all'ultimo stato urbanistico-edilizio assentito, riportato negli elaborati messi a disposizione durante l'accesso atti delle pratiche edilizie, sono stati riscontrati i seguenti abusi e difformità (per quanto premesso non esaustivi):

- a) presenza, nella zona sopra i servizi igienici, di un soppalco con un vano tecnico accessibile

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- tramite una botola a soffitto con scala retrattile;
- b) presenza di una canna fumaria sul prospetto nord del fabbricato;
 - c) realizzazione di partizione interna a tutta altezza nel locale magazzino.

Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali maggiori delle tolleranze previste per legge.

Tali difformità comportano, pertanto, la necessità di procedere con la presentazione di un'apposita istanza in sanatoria secondo le modalità che verranno impartite dall'amministrazione comunale.

Gli oneri professionali per la presentazione della sanatoria sono stimabili in circa € 3.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata l'oblazione calcolata dall'ufficio tecnico comunale sulla base dei dati dimensionali forniti. In questa sede potrà essere fornita solo una valutazione di larga massima dell'oblazione che può essere stimata in circa € 2.000,00. L'importo esatto potrà essere determinato solo dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio edilizia a seguito della presentazione di apposita istanza, con allegato il rilievo strumentale dell'intero fabbricato completo dei calcoli delle superfici e/o volumetrici. Lo scrivente precisa che gli importi sopra menzionati, sono stati calcolati secondo un criterio forfettario (valore congruo di mercato) e quindi hanno carattere meramente indicativo e non vincolante.

Attestato di prestazione energetica: L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario per il trasferimento del bene. Si rileva, altresì, che in sede di sopralluogo tecnico non è stato rinvenuto il relativo libretto di impianto e pertanto non si è a conoscenza dell'iscrizione dello stesso al Catasto degli impianti e dei rapporti di controllo di Efficienza Energetica (C.I.R.C.E.E.). Si precisa che l'iscrizione del libretto dell'impianto al catasto C.I.R.C.E.E. è un requisito essenziale al fine di poter depositare l'Attestato di Prestazione Energetica.

4.8 - STIMA

Criterio di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione,

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

in particolare nello stimare il valore del compendio immobiliare, costituito da un'unità immobiliare a destinazione magazzino, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua. Sono state altresì considerate le difformità edilizie e la necessità di provvedere alla regolarizzazione dello stato di fatto.

È stata quindi effettuata un'indagine del mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili aventi pari destinazione rispetto a quelli oggetto di disamina tecnica al fine di determinare il corrispettivo valore da assegnare. È stato tenuto anche conto della presunta classificazione energetica dell'edificio.

Stima

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni degli immobili, delle caratteristiche e dello stato di conservazione, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare in genere negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, con presenza di discreta disponibilità sul mercato di immobili a destinazione magazzino, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo l'assunzione di informazioni relative ad immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

LOTTO N. 1: Compendio immobiliare caratterizzato da un fabbricato a destinazione magazzino comprensivo di scoperto esterno di pertinenza esclusiva, ubicato a Vicenza in via della Meccanica, 17 avente una superficie ragguagliata (sup. coperta e scoperta) pari a 1.090 mq.

In dettaglio:

- <u><i>Fabbricato ad uso magazzino:</i></u>		
Superficie ragguagliata mq 1.090 a 280 €/mq:	€	305.200,00
- <u><i>Spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità urb.</i></u>	€	- 5.000,00
TOTALE DI STIMA:	€	300.200,00
TOTALE DI STIMA ARROTONDATO:	€	300.000,00

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

Su specifica indicazione da parte della curatela, viene fornito in seguito anche il valore di vendita forzata dell'immobile.

La particolare situazione del mercato immobiliare, che, nell'ultimo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione a causa della crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere, nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria, impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta. Nel caso in oggetto in considerazione delle indagini condotte e delle criticità descritte in perizia, lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 20% da applicarsi al valore dell'intero lotto immobiliare. Si riporta pertanto in seguito il ricalcolo attraverso la riduzione percentuale menzionata:

Valore unità immobiliare: (€ 305.200,00 * 0,80) € 244.160,00

A detrarre:

(Lo scrivente precisa che gli importi che verranno esposti, sono stati proposti secondo un criterio forfettario – valore congruo di mercato - e quindi hanno carattere meramente indicativo e non vincolante).

- Oneri professionali e sanzioni per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche: costi quantificabili, in via forfettaria, in € 5.000,00.

TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA: € 239.160,00

TOTALE COMPLESSIVO ARROTONDATO: € 239.000,00

4.9 - CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Per il calcolo del presumibile canone congruo di locazione relativo al compendio immobiliare in oggetto, si utilizzerà quale criterio di stima quello "sintetico per valore unitario" che meglio si presta al caso in esame, considerando la particolare destinazione degli immobili e le attuali condizioni del mercato. Quale parametro caratteristico, al fine di evitare qualsivoglia influenza

soggettiva o di circostanze aleatorie, è stato utilizzato il “valore di mercato al mq x mese” riferito alla superficie lorda commerciale dell’immobile desunto dalla piattaforma professionale di valutazione immobiliare “*Borsinopro*”. Inoltre, per la stima del canone di locazione, è stata considerata l’età, la qualità, l’ubicazione, il livello di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua, è stato tenuto anche conto della presunta classificazione energetica dell’edificio.

Come emerso nel corso della presente disamina tecnica l’immobile in oggetto, dal punto di vista della consistenza, ha una superficie commerciale lorda pari a 1.090 mq ragguagliati e arrotondati. Le quotazioni per la locazione riportate dal *Borsinopro*, riferite a magazzini presenti nella *zona industriale sud ovest*, per immobili di dimensione media ed in ordinario stato di conservazione, sono comprese tra un minimo di € 1,37 e un massimo di € 2,47 per mq di superficie per mese che moltiplicati per la superficie commerciale dell’immobile di 1.090 mq risulta un canone mensile compreso tra € 1.493,30 (annuo € 17.919,60) e € 2.692,30 (annuo € 32.307,60).

Visto pertanto il contratto di locazione con il quale l’immobile risulta locato ad un canone di € 2.000,00 mensili (€ 24.000,00 annui) lo scrivente ritiene tale canone congruo con i valori di locazione di mercato di zona.

5 - ELENCO ALLEGATI

Allegato 01 _ visura catastale per soggetto, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale;

Allegato 02 _ visura catastale storica, note di trascrizione e atto di rinunzia;

Allegato 03 _ elenco note conservatoria e note formalità pregiudizievoli;

Allegato 04 _ abitabilità;

Allegato 05 _ nota di trascrizione servitù di passaggio;

Allegato 06 _ contratto di locazione

** ** ** ** **

Treviso, li 3.12.2024

IL PERITO

Ing. Martino Scaramel



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com