



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

PROCEDURA N. 70/2024 RG

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa** [REDACTED]

Soggetto in liquidazione: [REDACTED] **S.r.l.**

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Viale Francesco Crispi, 45

Dati Catastali: NCEU, foglio 45°, p.lla 1199, subb. 45 (C/1), 91 (C/6)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Bucco Simone** - [REDACTED] 44 Marostica (VI)

Mail: [REDACTED] – tel: 0424/[REDACTED]

Curatore: **Dott.** [REDACTED]

SOMMARIO

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	4
2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	4
2.2 Diritto sottoposto a procedura e identificazione catastale beni.....	4
2.3 Confini N-E-S-O	5
2.4 Descrizione dettagliata dei beni	5
2.5 Certificazione energetica.....	11
3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	11
3.1 Possesso.....	11
3.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	11
4. ASPETTI CATASTALI.....	11
4.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	11
4.2 Intestatari catastali storici.....	11
4.3 Osservazioni rispetto ai dati della trascrizione della sentenza	12
4.4 Giudizio di conformità catastale	12
5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	15
5.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	15
6. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	16
6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	16
6.2 Abusi/difformità riscontrati.....	16
6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	18
6.4 Perimetro del “mandato”	18
7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	19
7.1 Oneri e vincoli.....	19

7.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 13/11/2024)	20
7.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	20
8.	SUOLO DEMANIALE	21
9.	USO CIVICO O LIVELLO	21
10.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	21
10.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	21
11.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	22
11.1	Metodo di valutazione	22
11.2	Stima del valore di mercato	23
11.3	Determinazione del valore a base d'asta	24
11.4	Confronto con trasferimenti pregressi	24
11.5	Giudizio di vendibilità'	24
12.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	25
13.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	25
13.1	Dati e residenza del debitore esecutato	25
13.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	25
14.	LOTTE	25
15.	OSSERVAZIONI FINALI	25
16.	ELENCO ALLEGATI	27

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 23/07/2024 il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° [REDACTED], nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 20087, con studio tecnico in Marostica (VI) in [REDACTED] n° 44, veniva nominato Esperto nella presente procedura, dal Dott. [REDACTED] in qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale. Il Giudice autorizzava la nomina in data 13/08/2024.

In data 8/8/2024 esperivo primo sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente stima, eseguendo rilievi e documentazione fotografica.

In data 27/09/2024, procedevo con richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Vicenza, richiesta nuovamente integrata in data 27/11/2024.

In data 27/11/2024 chiedevo all'amministratore di condominio la documentazione relativa alle spese condominiali.

In data 22/01/2025 e 3/2/2025 eseguivo accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vicenza.

In data 18/02/2025 sollecitavo nuovamente l'amministratore di condominio in relazione alla richiesta sulle spese condominiali. Nello stesso giorno mi perveniva via mail la documentazione richiesta.

Nei giorni successivi chiedevo ulteriori chiarimenti all'amministratore di condominio.

Nei giorni successivi eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Vicenza e di Bassano del Grappa e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

La presente procedura riguarda un negozio ed un posto auto, ubicati al piano interrato di un complesso condominiale di ampie dimensioni sito in Comune di Vicenza in via Domenico Piccoli n. 8/viale Francesco Crispi n. 39, ovvero nella zona di Vicenza Ovest, a circa 1,5 Km rispetto il centro di Vicenza.

Le unità, poste al piano interrato, sono una ad uso negozio/commerciale, completa di servizio igienico, ed una un posto auto coperto.

Il condominio è dotato anche di parcheggi esterni, ed è antistante la pubblica via sui lati est, sud ed ovest; nell'isolato sono presenti diversi altri edifici condominiali ad uso commerciale/direzionale/residenziale.

Lo stabile è stato costruito negli anni '90.

2.2 Diritto sottoposto a procedura e identificazione catastale beni

La ditta sottoposta a liquidazione detiene la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni di cui al presente lotto e la situazione è confermata sia negli atti di provenienza che nelle visure catastali.

In riferimento ai beni oggetto di liquidazione ed alla loro corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Vicenza, N.C.E.U., **foglio 45° mappale 1199 sub. 45**, categoria C/1.
- Comune di Vicenza, N.C.E.U., **foglio 45° mappale 1199 sub. 91**, categoria C/6.

Presa cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione dell'immobile e delle unità, della situazione catastale e valutata la commerciabilità delle stesse, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che i beni debbano essere venduti in un unico lotto.

Lotto Unico:

trattasi di due unità una a destinazione negozio completa di bagno ed anti bagno, ancora al grezzo avanzato, ed una a destinazione posto auto coperto, entrambe site al piano interrato di grande condominio a destinazione d'uso commerciale/direzionale. Al piano interrato si accede tramite uno scivolo di accesso carraio da viale Francesco Piccoli, mentre per quanto riguarda l'unità commerciale si accede pedonalmente dall'ampio androne comune che prospetta via Domenico Piccoli.

Il condominio è dotato di impianto di ascensore comune e di ampio vano scala.

Allo stato attuale le unità sono libere e le chiavi detenute dal liquidatore.

L'edificio è stato costruito negli anni '90. Sorge in Comune di Vicenza nella zona ovest (quartiere Cattane), a circa 1,5 Km dal centro città.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Vicenza, foglio 45° mappale 1199 subb. 45 e 91.

2.3 Confini N-E-S-O

L'unità di cui al sub. 45 confina a nord con il sub. 126 b.c.n.c. ai subb. 45 e 51 (corridoio), a est con il sub. 1 b.c.n.c. (bocca di lupo), a sud con i subb. 53, 54, 55, 56, 57 e 58 (posti auto di altra proprietà in autorimessa comune), a ovest con il sub. 1 b.c.n.c. (vano scala/corridoio comune), salvo più precisi.

L'unità di cui al sub. 91 confina a nord con il sub. 1 b.c.n.c. (corsia di manovra), a est con il sub 92 (posto auto di altra proprietà), a sud con il sub. 15 (attività direzionale di altra proprietà), a ovest con il sub. 90 (posto auto di altra proprietà), salvo più precisi.

Il mappale 1199 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con il mappale 10 e strada sui rimanenti tre lati, salvo più precisi.

2.4 Descrizione dettagliata dei beni

Servizi.

L'edificio è posto nella zona ovest della città di Vicenza (zona Cattane), a circa 1,5 km da centro, in area mista direzionale/commerciale, residenziale.

La Città di Vicenza è dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben servita e ben collegata.

Il Comune di Vicenza offre tutti i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parchi giochi, asili nido, scuole materne, scuole primarie, scuole secondarie di primo grado e di secondo grado, bar, ristoranti, pizzerie, palestra, campo di calcio, tennis, piscina, cinema/teatro, ecc. è presente l'ospedale.

Tutti i servizi sono a breve distanza dall'immobile in questione.

Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con fermata a pochi passi dal fabbricato; trattasi di linee urbana ed extra urbana che conducono al centro città ed in particolare alla stazione da dove partono le linee che collegano la città a tutte le città limitrofe entro e fuori provincia. La stazione ferroviaria è limitrofa a quella della linea degli autobus (circa 1,5 Km).

La zona in cui sorge l'immobile dista pochi passi dal casello autostradale di Vicenza ovest dell'autostrada A4 Milano Venezia.

Nel complesso la zona è ben collegata al contesto.

Qualità e rating interno immobile.

L'edificio si sviluppa su un piano interrato e per lo più su quattro piani fuori terra, con scoperto comune lasciato a parcheggio/area di manovra.

Il condominio è dotato di cinque differenti vani scala che danno accesso alle diverse unità immobiliari e gli accessi avvengono dal lato est, sud ed ovest, ovvero dalla zona antistante le pubbliche vie.

Nel complesso lo stabile ha una forma pressoché rettangolare con una galleria/androne a forma di "Y" che con le due entrate a nord e sud, lo caratterizzano.

L'unità ad uso negozio, ubicata al primo piano interrato è ben collegata da un'ampia scala comune; si affaccia sulla galleria con un "lato lungo" completamente vetrato, mentre al suo interno sono ancora in essere lavori di contropareti e controsoffitti al grezzo avanzato, così come per il wc e anti wc.

L'aerazione dovrà essere del tipo meccanico ancorché affacci con delle finestre verso una bocca di lupo (aerazione naturale non sufficiente a rispettare i minimi di legge).

Gli impianti sono quelli minimi per la destinazione d'uso, ma sono allo stato grezzo/non ultimati.

L'immobile nel complesso è in condizioni di manutenzione discrete.

Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, l'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto ed a quanto rilevato durante il sopralluogo, limitatamente all'unità oggetto della presente.

L'edificio è costruito mediante un complesso di strutture verticali e orizzontali in cemento armato, con murature in levazione portanti in laterizio intonacate e tinteggiate a civile. Le murature interne sono per lo più eseguite in laterizio forato. Quelle dell'unità in esame sono per lo più rivestite da controparete in cartongesso.

I solai interpiano sono in lastre di c.a.p.

I parapetti delle logge sono in acciaio e vetro.

Le scale di collegamento tra i piani hanno struttura in cemento armato.

Elementi di finitura.

Per quanto concerne le finiture dell'unità oggetto della presente, trattasi di finiture tipiche del periodo di costruzione e della destinazione d'uso dell'immobile.

La pavimentazione non è presente se non per una piccola porzione dove è stata eseguita con lastre di gres porcellanato; per la maggior parte del negozio troviamo il massetto pronto e adeguato ad ospitare qualsiasi tipo di pavimentazione.

Le pareti ed i controsoffitti in cartongesso mancano dello strato di finitura, il wc è predisposto ma manca di sanitari e rubinetteria, gli altri impianti presentano la parte dorsale predisposta ma mancano di tutte le finiture.

Le vetrate e le finestre sono in alluminio con vetri anti sfondamento.

Le porte interne del wc non sono presenti.

Il vano scala comune ha rivestimento della scala in marmo ed è completo di idoneo parapetto in acciaio. Anche la galleria è pavimentata con lastre di marmo "a correre".

Le aree esterne sono pavimentate in conglomerato bituminoso con interposte aree a verde e sono perlopiù adibite a parcheggio ad uso pubblico.

Impianti.

Gli impianti, come già anticipato, sono del tipo sottotraccia recentemente oggetto di parziale rifacimento in quanto non ancora ultimati. L'unità è allacciata all'energia elettrica, all'acquedotto comunale, alla fognatura ed è dotata delle principali "dorsali" dell'impianto elettrico ed idrotermosanitario, oltre all'impianto di climatizzazione che funge anche da pompa di calore.

Non è presente la caldaia.

L'edificio è dotato di ascensore condominiale comune.

Riassumendo, lo stato di conservazione dell'unità è buono seppur con diversi lavori di finitura e di impianti da ultimare.

Si rimanda alla visione della documentazione fotografica di cui all'allegato n. 2 alla presente, nonché alle planimetrie di cui all'allegato n. 3 alla presente.

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le "due fonti" sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), dalla sovrapposizione si evince che la sagoma dell'intero fabbricato e del lotto catastale corrispondono con un buon grado di approssimazione all'ortofoto (vedasi allegato n. 4 alla presente).

Anno: 2015 - Ortofoto



Questo documento NON ha valore legale.

BCCSMN73C20E970N - ab4a7398-fc37-45c1-678e-9b5f183cd2a3

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

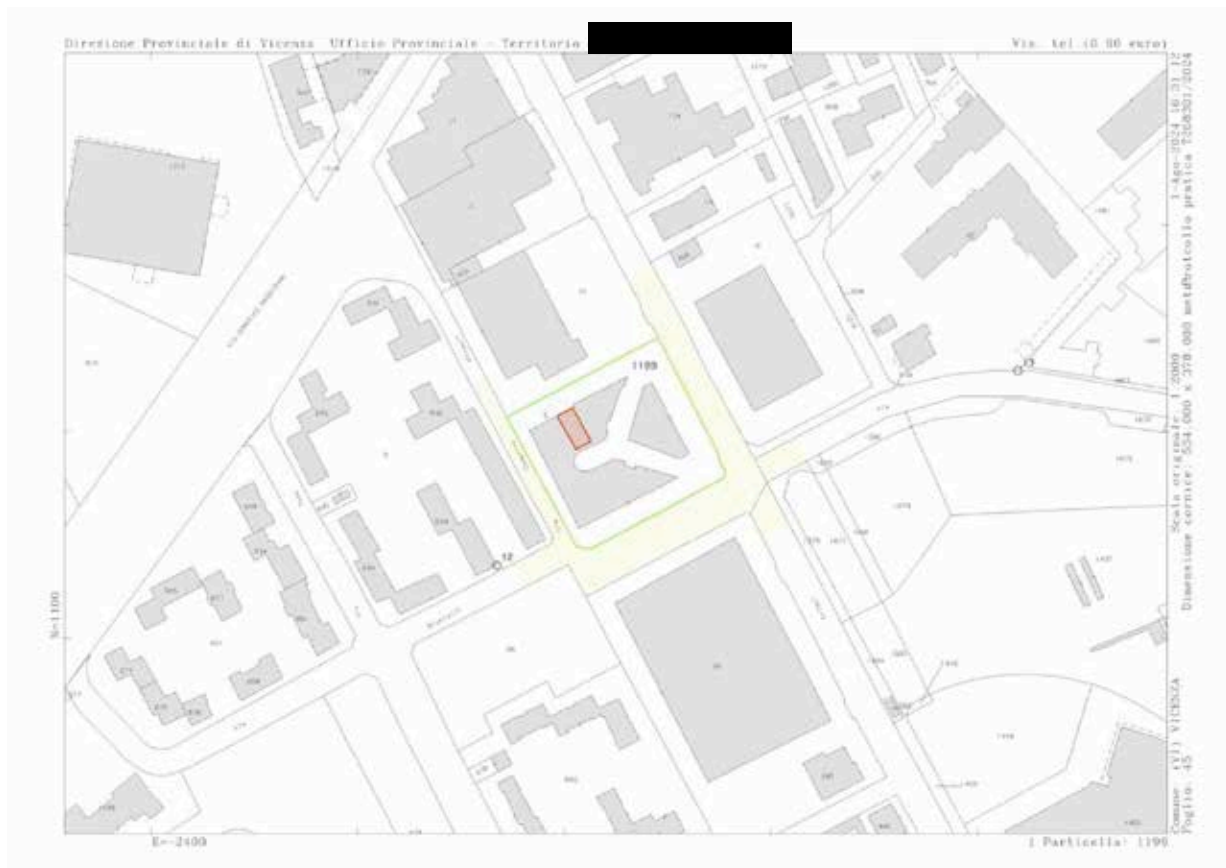


Figura 2. Estratto mappa catastale.

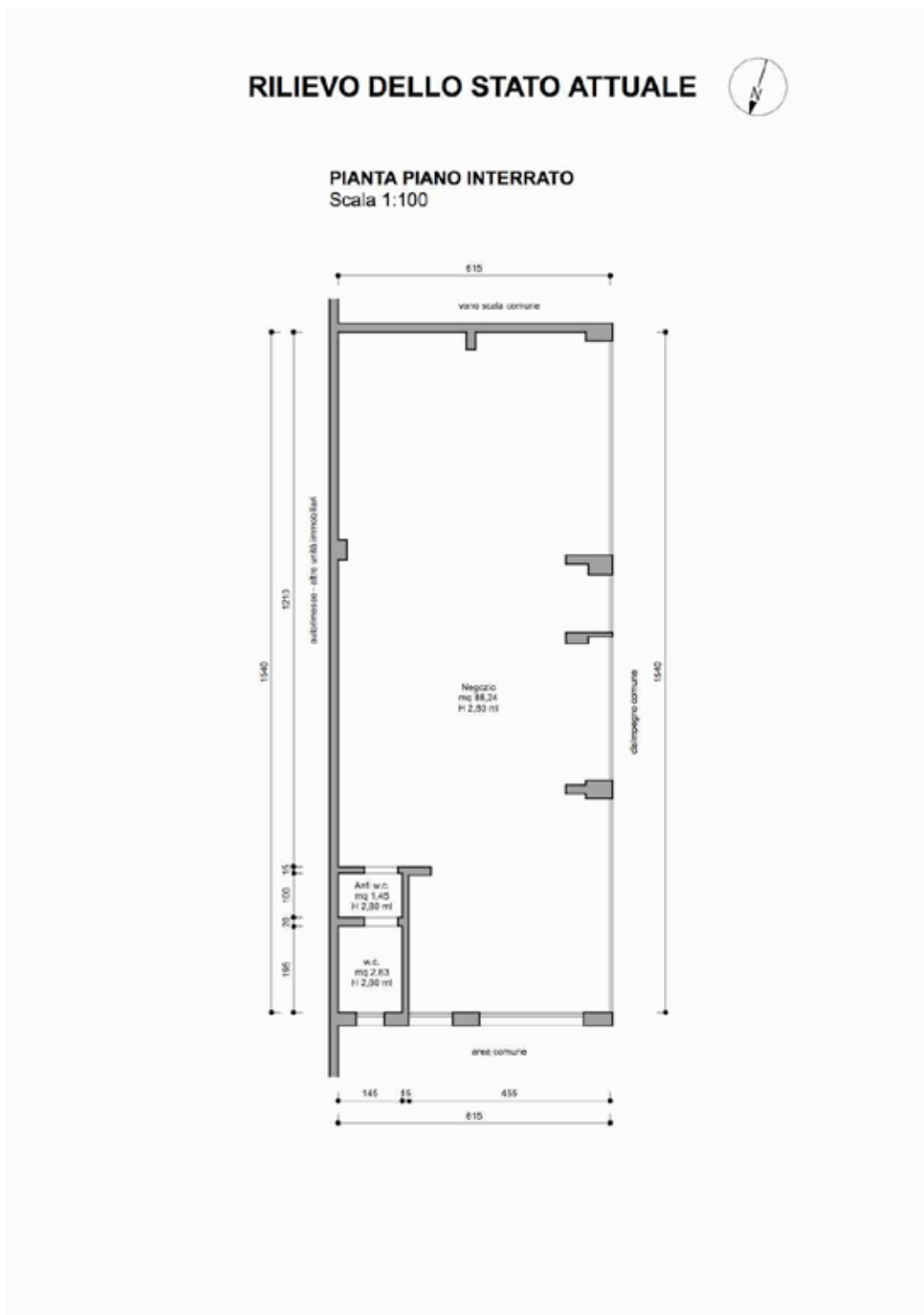


Figura 3. Planimetria immobili.



Figura 4. Foto immobili.

2.5 Certificazione energetica

Per quanto concerne la certificazione energetica il soggetto sottoposto a liquidazione non ha fornito l'Attestato di Prestazione Energetica. Va sottolineato che non essendo presenti e/o completati gli impianti né elettrico né idrotermosanitrio, è stata redatta una dichiarazione di non necessità di Attestato di Prestazione Energetica.

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

3.1 Possesso

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 18/02/2025 le unità di cui alla presente sono in proprietà per la quota di 1/1 a [REDACTED] S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. [REDACTED] e risultano in suo possesso. Durante il sopralluogo è emerso che l'unità commerciale è oggetto di lavori di ristrutturazione mai completati e, ad oggi, fermi, rendendo di fatto l'unità non agibile. Le chiavi sono in possesso della ditta proprietaria.

3.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

L'immobile è attualmente inutilizzato. Come sopra precisato risulta nella disponibilità del proprietario.

4. ASPETTI CATASTALI

4.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

In riferimento alla situazione catastale attuale degli immobili oggetto di liquidazione e di cui al presente lotto, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati (vedasi allegato n. 4 alla presente):

- Comune di Vicenza N.C.E.U., foglio 45° **mappale 1199, subalterno 45**, categoria C/1, classe 13, consistenza 95 mq, rendita € 2.291,26, superficie catastale totale 97 mq, Viale Francesco Crispi n. 39, piano INT.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dalla presentazione della planimetria del 11/03/1991; successivamente sono intervenute solo variazioni che non hanno comportato la modifica dei dati identificativi catastali dei beni.

Il mappale 1199 quale ente urbano di 6.015 mq deriva da tipo mappale del 26/09/1990 e comprende gli ex mappali 618, 619, 620 e 622.

- Comune di Vicenza N.C.E.U., foglio 45° **mappale 1199, subalterno 91**, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita € 67,97, superficie catastale totale 14 mq, Via Domenico Piccoli n. 8, piano S1.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati fin dalla presentazione della planimetria del 11/03/1991; successivamente sono intervenute solo variazioni che non hanno comportato la modifica dei dati identificativi catastali dei beni.

Il mappale 1199 quale ente urbano di 6.015 mq deriva da tipo mappale del 26/09/1990 e comprende gli ex mappali 618, 619, 620 e 622.

4.2 Intestatari catastali storici

Le unità oggetto della presente, prima della attuale intestazione, erano intestate catastalmente a:

- [REDACTED] S.p.a. con sede in Vicenza fino al 23/06/1992

- [REDACTED] S.r.l. con sede in Vicenza C.F. [REDACTED] dal 23/06/1992 al 10/04/1995.
- [REDACTED] Srl con sede in Vicenza C.F. [REDACTED] dal 10/04/1994 al 10/04/1995
- [REDACTED] Srl con sede in Verona C.F. [REDACTED] dal 10/04/1995 al 10/04/1995
- [REDACTED] Srl con sede in Verona C.F. [REDACTED] dal 10/04/1995 al 20/06/2003
- [REDACTED] S.a.s. di [REDACTED] e C. con sede in Pescantina (VR), C.F. [REDACTED] DAL 10/07/2003 AL 05/04/2004
- [REDACTED] nato a Brescia (BS) il 08/05/1967 C.F. [REDACTED] dal 16/04/2004 al 21/02/2019
- [REDACTED] S.r.l. con sede in Vicenza C.F. [REDACTED] dal 21/02/2019 ad oggi

4.3 Osservazioni rispetto ai dati della trascrizione della sentenza

I dati catastali corrispondono ai dati identificativi riportati nella trascrizione di sentenza di apertura della procedura di liquidazione.

4.4 Giudizio di conformità catastale

In riferimento alla situazione catastale l'Esperto ha eseguito rilievo dell'unità e lo ha sovrapposto alla planimetria catastale approvata e presente in banca dati (vedasi allegato n. 3 alla presente). Dalla sovrapposizione risultano delle difformità sulle partizioni interne e sulla sagoma, si tratta di variazioni lievi che rientrano nella tolleranza.

Nel caso di vendita dei beni al di fuori della procedura di liquidazione sarà necessario procedere alla regolarizzazione della planimetria che consta nella presentazione di pratica docfa di variazione catastale con corretta rappresentazione grafica dell'unità si prevede un costo complessivo di diritti, spese del tecnico incarico ed oneri accessori (IVA e Cassa Previdenziale) pari ad € 1.200,00.

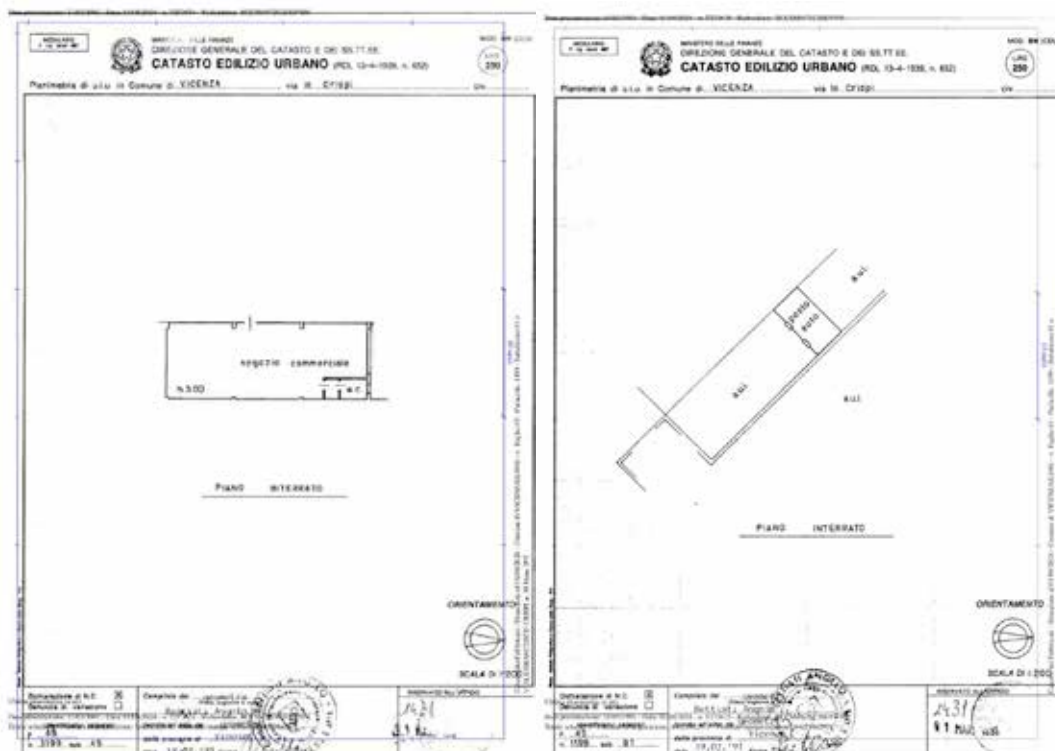
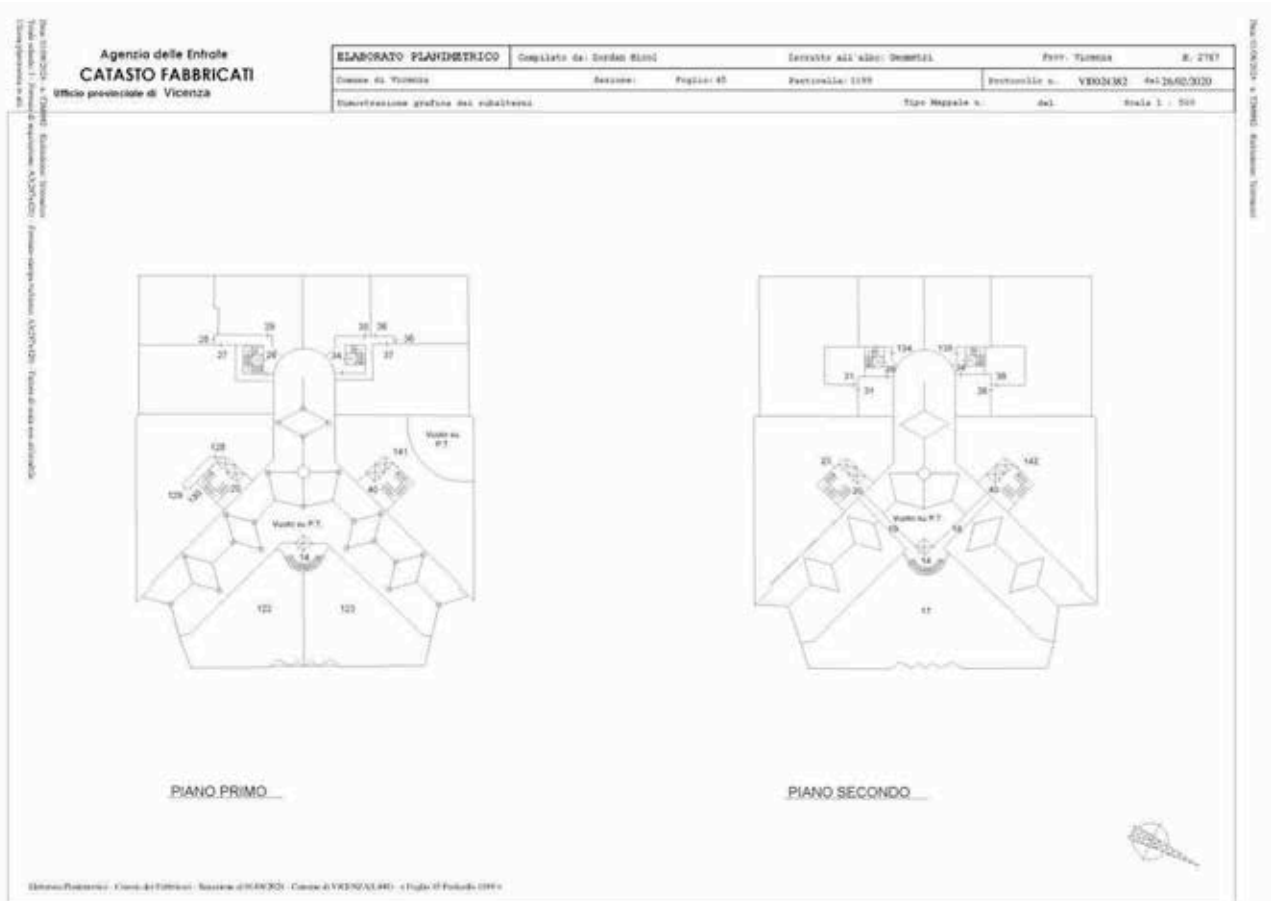
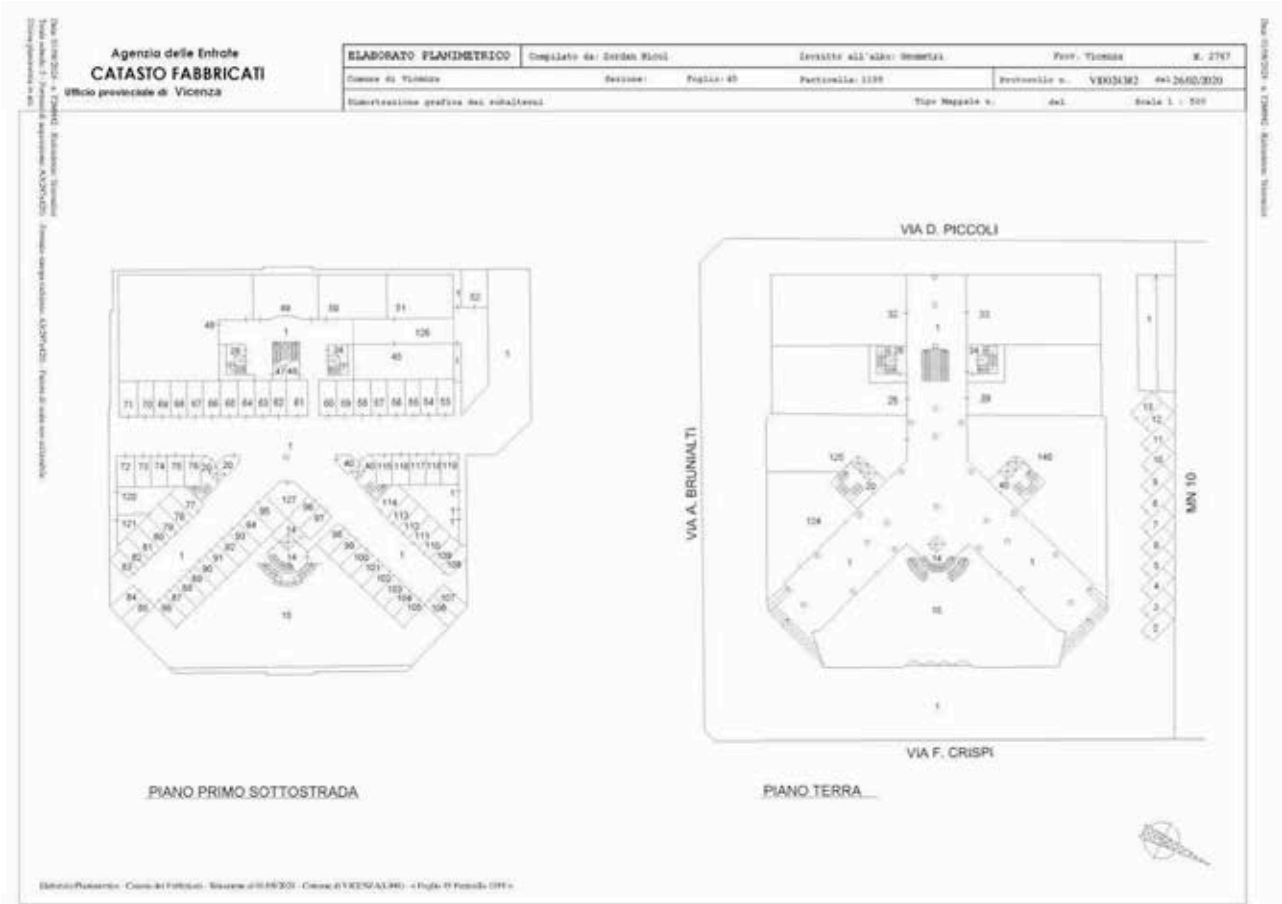


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.



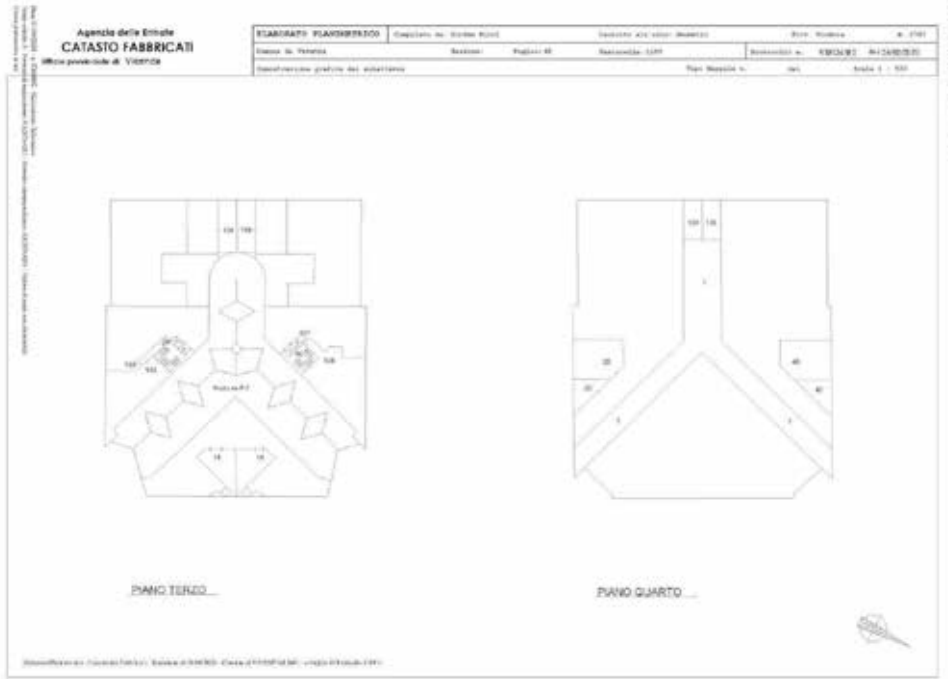


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

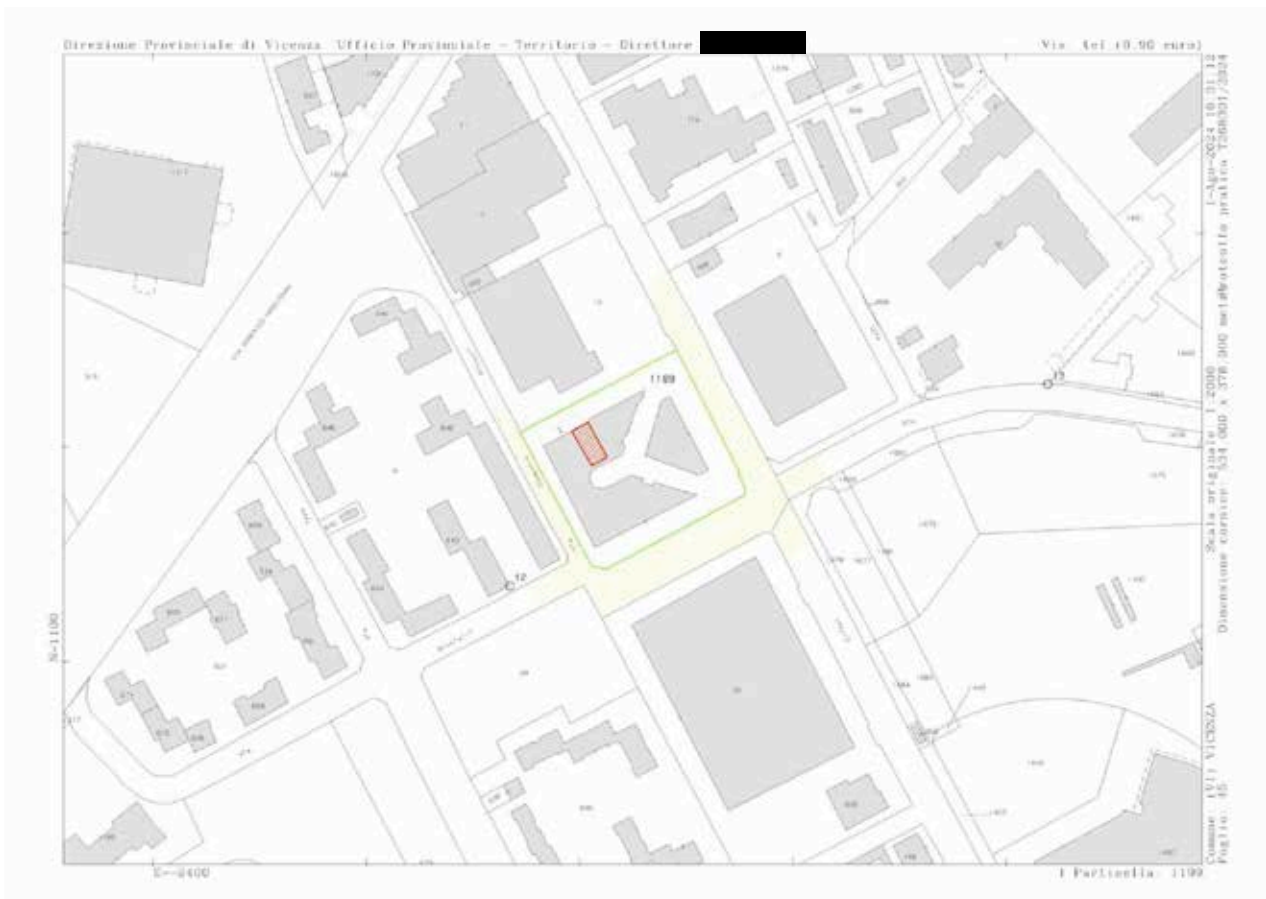
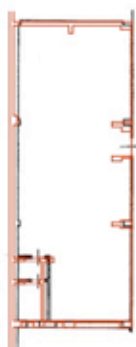


Figura 7. Estratto mappa catastale

**SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO ATTUALE
E PLANIMETRIE CATASTALI****PIANTA PIANO INTERRATO**
Scala 1:100**Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale****5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA****5.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli**

Il bene di cui al presente lotto ha subito i seguenti passaggi di proprietà nel ventennio:

- Atto di compravendita del 10/04/1995 rep. 142.829 del Notaio Dott. [REDACTED] trascritto a Vicenza il 20/04/1995 R.G. 5915 R.P. 4288 con il quale l'unità in esame passava a [REDACTED] S.r.l. con sede in Verona.
- Atto di fusione di società per incorporazione con effetto differito in data 20/06/2003 rep. 118.329 del Notaio Dott. [REDACTED] trascritto a Vicenza il 09/07/2003 R.G. 17206 R.P. 11737 l'unità in esame passava da [REDACTED] S.r.l. con sede in Verona a [REDACTED] s.a.s. di [REDACTED] & C. con sede in Verona.
- Atto di compravendita rep. 661 del 16/04/2009 del Notaio Dott. [REDACTED] di Legnago trascritto a Vicenza il 12/05/2009 R.G. 9978 R.P. 6219 con il quale il bene in esame passava da [REDACTED] s.a.s. di [REDACTED] & C. con sede in Verona a [REDACTED] nato a Brescia il 08/05/1967, C.F. [REDACTED]

- Decreto di Trasferimento del Tribunale di Vicenza rep. 353/19, cron. 1405/19 del 21/02/2019, trascritto a Vicenza il 05/04/2019 R.G. 7889 R.P. 5183, con il quale il bene in esame passava da [REDACTED] a [REDACTED] S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. [REDACTED]

All'allegato n. 5 alla presente si riporta la copia dell'atto di provenienza.

6. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Vicenza e per quanto concerne l'immobile oggetto della presente sono state fornite e reperite le seguenti pratiche (vedasi allegato n. 7 alla presente).

- Concessione Edilizia UT n. 19288, P.G. 22721/88 del 18/05/1989 rilasciata a [REDACTED] per demolizione di fabbricato esistente e costruzione di edificio commerciale direzionale. La presente Concessione è stata sostituita per cambio di intestazione dalla Concessione UT n. 24327/2, P.G. n. 22721/88 del 19/05/1995, rilasciata a [REDACTED] S.r.l. Immobiliare Servizi Spa.
- Concessione Edilizia UT n. 19288, P.G. 22721/88 del 17/06/1991 rilasciata a [REDACTED] per I variante alla Concessione del 18/05/1989.
- Concessione Edilizia UT n. 19288, P.G. 22721/88 del 25/05/1993 rilasciata a [REDACTED] per completamento dei lavori di costruzione di un complesso in V.le Crispi.
- Concessione Edilizia UT n. 24327/1, P.G. n. 22721/88 del 05/04/1994, rilasciata a [REDACTED] Srl per nuova costruzione.
- Certificato di abitabilità UT n. 19288, P.G. n. 22721/88 del 27/03/1992 rilasciato a [REDACTED] per il piano interrato uso parcheggi ed altre unità.
- Richiesta di Agibilità PG n. 22020 del 05/08/1997 UT n. 24327 richiesta da [REDACTED] S.r.l per alcune unità tra cui il sub. 45 oggetto della presente.

6.2 Abusi/difformità riscontrati

L'accertamento di conformità viene eseguito limitatamente alle unità oggetto di procedura, escluse quindi le parti comuni condominiali. Il sottoscritto ha eseguito il rilievo dell'unità (vedasi allegato n. 3 alla presente).

Da quanto rilevato risultano delle difformità interne sull'unità che possono essere sanabili. L'aspetto più importante è quello legato all'esecuzione di lavori senza idoneo titolo che dovrà essere sanato. Risulta invece regolare il posto auto. Non è stato possibile eseguire la sovrapposizione tra progetto approvato e rilievo in quanto non è stata ottenuta copia cartacea in scala del progetto.

Non eseguito come sopra indicato

Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

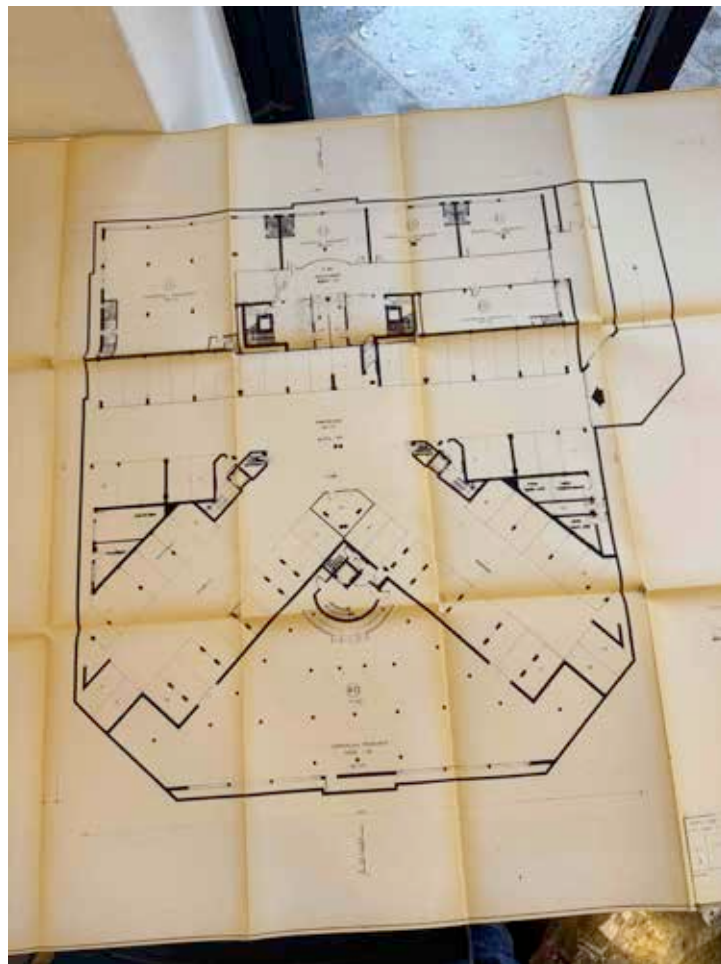


Figura 10. Stato approvato.

6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Secondo quanto precisato al paragrafo precedente l'immobile risulta non regolare dal punto di vista edilizio urbanistico se pur regolarizzabile. La mancata regolarità si riferisce per lo più ad alcune differenze interne e a delle lievi differenze rientranti nelle tolleranze previste dalla normativa vigente in materia.

E' necessario presentare una pratica a sanatoria e per il completamento delle opere oltre che la Segnalazione Certificata di Inizio Agibilità dal momento che gli impianti sono stati rifatti.

Le pratiche per la regolarizzazione dell'immobile comportano una spesa complessiva di circa 5.000,00 €, I.V.A. ed accessori inclusi.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, trattandosi di unità inserite in un condominio non è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica, sono però stati eseguiti accertamenti urbanistici da cui risulta che secondo il Piano degli Interventi vigente del Comune di Vicenza, l'edificio ricade in zona D5, ovvero zona di insediamenti economici produttivi esistenti e di completamento. In tali zone sono previste le seguenti destinazioni: attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 2500 mq, attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi senza vendita diretta al pubblico, attività direzionali, attività artigianali di servizio, laboratori di ricerca e analisi in genere, sale di esposizione e convegni, strutture per la sosta e la logistica, impianti ed attività del servizio del traffico, palestre ed attrezzature destinate ad attività sportive, attività per lo spettacolo, intrattenimento e ristoro, ricettive turistiche abitazioni per il titolare dell'attività o personale di custodia nella misura massima di 120 mq.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità non è sottoposto a vincoli.

Si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 7 alla presente ed alle norme del Piano urbanistico del Comune di Vicenza.

6.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene oggetto di liquidazione giudiziale, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza del solo immobile oggetto di liquidazione, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le

distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari e/o di liquidazione giudiziale, le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari oggetto di liquidazione, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

7.1 Oneri e vincoli

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto della presente, il sottoscritto ha eseguito una verifica sia per quanto concerne gli oneri derivati dal Piano Urbanistico del Comune di Vicenza, sia negli atti di provenienza degli immobili e sia per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto già descritto al precedente paragrafo 6.3, ribadendo che l'edificio non è sottoposto a vincoli urbanistici.

Per quanto concerne vincoli riportati da atti di provenienza si precisa che unitamente all'unità in esame sono trasferiti i diritti sui beni comuni non censibili come riportato negli atti di provenienza sia del 2009 che del 2019.

Non si evidenziano ulteriori vincoli.

7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 18/02/2025)

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione fornitami, ha eseguito ulteriori verifiche aggiornate a tutto il 18/02/2025 (vedasi allegato n. 6 alla presente). Sulla base delle visure e delle verifiche redatte dal sottoscritto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati che verranno cancellate e/o ridotte, è il seguente:

Trascrizione in data 22/04/2022 R.G. 9133 R.P. 6536

Favore: [REDACTED] S.r.l. con sede in Paese (TV), C.F. [REDACTED]
Contro: [REDACTED] S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. [REDACTED]
Per: atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Vicenza, rep. 108/2022 del 14/02/2022.
Immobili: N.C.E.U. Comune di Vicenza, foglio 45°, mappale 1199, sub. 45, categoria C/1, consistenza 93 mq, Via Crispi, sub. 91, categoria C/6, consistenza 14 mq, Via Piccoli n. 8, oltre ad altri beni non oggetto della presente.
Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

Iscrizione in data 13/06/2024 R.G. 12861 R.P. 1822

Favore: Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma, C.F. [REDACTED]
Contro: [REDACTED] S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. [REDACTED]
Per: ipoteca concessione amministrativa/riscossione, ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione, rep. 4457/12424 del 11/06/2024, per un importo capitale di € 228.038,70 ed un importo totale di € 456.077,40.
Immobili: N.C.E.U. Comune di Vicenza, foglio 45°, mappale 1199, sub. 91, categoria C/6, consistenza 14 mq, sub. 45, categoria C/1, consistenza 95 mq, oltre ad altri beni non oggetto della presente.
Note: per la riduzione/cancellazione dell'iscrizione, trattandosi di ipoteca giudiziale, l'importo varierà in base all'importo di aggiudicazione del bene, ovvero a quello dell'ipoteca e potrà essere al massimo pari ad € 2.374,00 di imposta salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione.

Trascrizione in data 02/08/2024 R.G. 17356 R.P. 12757

Favore: Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale [REDACTED] s.r.l.
Contro: [REDACTED] S.r.l. con sede in Vicenza, C.F. [REDACTED]
Per: Atto giudiziario, sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del Tribunale Civile e Penale di Vicenza rep. 208 del 20/06/2024.
Immobili: N.C.E.U. Comune di Vicenza, foglio 45°, mappale 1199, sub. 45, categoria C/1, consistenza 95 mq, sub. 91, categoria C/6, consistenza 14 mq.
Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

7.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Come sopra anticipato, le note di cui al paragrafo precedente verranno cancellate e/o ridotte con l'aggiudicazione del bene. In particolare trattasi di:

- Trascrizione in data 22/04/2022 R.G. 9133 R.P. 6536
- Iscrizione in data 13/06/2024 R.G. 12861 R.P. 1822
- Trascrizione in data 02/08/2024 R.G. 17356 R.P. 12757

8. SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto della presente procedura non ricade su suolo demaniale.

9. USO CIVICO O LIVELLO

Il bene oggetto della presente procedura non è gravato da censo, livello o uso civico.

10. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

10.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'unità in esame ricade all'interno del condominio "[REDACTED]" amministrato da Amministrazione Condomini Vicenza sas di [REDACTED] & C. sas con amministratore [REDACTED] con ufficio in via Valdagno, 5 a Vicenza.

Dalla documentazione reperita, le spese medie fisse di gestione sono pari a circa 800,00 € annui, che comprendono assicurazioni, gestione corrente, manutenzione ordinaria, pulizia rete fognaria, pulizie aree comuni, manutenzione ascensore, manutenzione degli interrati e contattori condominiali.

Sono già state deliberate spese straordinarie che però non sono ancora scadute, in particolare: rifacimento delle centrali di raffrescamento eseguite del 2020/2021, per un importo di € 1.762,00.

Le spese insolute per l'unità in esame e relative agli ultimi due esercizi antecedenti a quello in corso, ammontano ad € 5.066,06 + € 1.762,00 per un totale di € 6.828,06. Per l'esercizio in corso risultano da pagare € 777,84, con un totale complessivo insoluto pari ad € 7.605,90 di spese di gestione ordinaria e straordinaria.

L'amministratore ha riferito che in data 01/07/2024 è stato eseguito Decreto Ingiuntivo con ammissione al passivo per il recupero delle spese non pagate.

Risulta il regolamento di condominio, fornito dall'amministratore ed allegato alla presente. Secondo quanto riferito trattasi di regolamento deliberato in assemblea condominiale non trascritto.

Il condominio è dotato di n. 4 ascensori, n. 4 scale, n. 4 centrali di riscaldamento e raffrescamento, è stata fornita certificazione dell'impianto elettrico condominiale ma non sono stati fornite certificazioni degli impianti di riscaldamento e raffrescamento. E' stata altresì fornita una concessione edilizia ed un certificato di agibilità.

L'amministratore mi riferisce che i millesimi di proprietà per il calcolo delle spese condominiali sono pari a 5,492 come indicato nella tabella allegata al verbale d'assemblea del 08/11/2024.

La documentazione è riportata all'allegato n. 10 alla presente.

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

11.1 Metodo di valutazione

I beni di cui al presente lotto, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero 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'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il Market Comparison Approach (M.C.A.), è un procedimento di stima che rientra nelle stime pluriparametriche e che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

Perché la stima eseguita con questo metodo sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il presente calcolo sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili, ovvero compravendite di immobili simili a quello in esame.

Sono doverose alcune premesse sulla base delle quali l'Esperto ha provveduto a definire il valore degli immobili e la ricerca dei comparabili:

- è stato ritenuto di eseguire ricerche di atti di compravendita relativi a negozi commerciali nel Comune di Vicenza ed in particolare nella zona oggetto della presente;
- le compravendite analizzate sono avvenute entro gli ultimi 12 mesi dalla stima;
- si è tenuto in considerazione la presenza di servizi e vani accessori alla destinazione commerciale;
- si sono trovati tre atti di compravendita di negozi posti nelle vicinanze di quello in esame ed in particolare uno anche nella medesima via.
- si è prestata particolare attenzione allo stato di manutenzione sia per i comparabili che per il subject. In particolare va precisato che il subject è stato considerato con stato di manutenzione massimo (in quanto in fase di ristrutturazione).

In particolare ai fini delle calcolazioni di cui alle tabelle allegato n. 8 alla presente va precisato quanto segue:

- le superfici dei fabbricati riportate nelle tabelle, corrispondono alla superficie esterna lorda. *Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.*
- Sono stati utilizzati i coefficienti per la determinazione delle superfici dei servizi accessori quali garage aree pertinenziali, accessori, ecc. come da indicazioni previste dal metodo di stima.
- Si è tenuto in considerazione del numero di servizi igienici per ciascuna unità presa in considerazione.

Per la determinazione del valore finale di vendita della proprietà sottoposta a procedura di liquidazione, vanno altresì tenuti in considerazione i seguenti aspetti:

- che l'immobile oggetto della presente non è utilizzato ed in fase di ristrutturazione;
- l'andamento di mercato immobiliare di immobili simili;
- le condizioni di manutenzione dell'immobile;
- le altezze interne in funzione della destinazione d'uso, le dimensioni, l'esposizione e la panoramicità.

11.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni sottoposti a liquidazione di cui al presente lotto, la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 21/02/2025 risulta essere pari a:

€ 81.000,00 (ottantunmila/00 €), pari a 744,48 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

Il valore sopra riportato è stato determinato detraendo il costo per il completamento della ristrutturazione del subject al valore individuato dal calcolo di confronto con i comparabili. Si è stabilito un costo pari a 30.000,00 € ed il calcolo è quindi stato $111.000,00 \text{ €} - 30.000,00 \text{ €} = 81.000,00 \text{ €}$.

Le tabelle esplicative del calcolo del valore sono riportate all'allegato n. 8.

11.3 Determinazione del valore a base d'asta

Nel caso di vendita all'asta del bene, secondo quanto previsto dal vademecum dell'Esperto nelle procedure esecutive, "i valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 1.200,00
- opere per la regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 5.000,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 7.605,90
- altri costi/oneri:	€ 0.00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15 % sul valore dei beni.

Quindi l'eventuale **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: € 57.114,98 arrotondato ad € **57.000,00 (€ cinquantasettemila/00).**"

11.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Gli immobili in esame sono stati acquisiti con decreto di trasferimento e sono stati aggiudicati per un importo pari ad € 9.750,00 nell'anno 2018.

11.5 Giudizio di vendibilità

L'immobile ha una discreta appetibilità, trattasi di immobile in condominio appetibile alle porte della città di Vicenza in un contesto residenziale/commerciale.

L'immobile è in fase di ristrutturazione e quindi completabile a proprio gusto.

12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La presente relazione prevede la vendita dell'intera proprietà per la quota di 1/1 delle unità immobiliari site in Comune di Vicenza, non è quindi necessario stimare alcuna quota o prevedere la divisione delle stesse.

13. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

13.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Essendo il proprietario degli immobili di cui alla presente un'azienda è stata reperita la visura camerale dalla quale risulta che [REDACTED] S.r.l. ha sede in Viale Verona n. 82 a Vicenza, C.F. e P.IVA [REDACTED] costituita in data 30/12/2014 ed iscritta in data 23/01/2015 REA n. VI-366033. La ditta è inattiva ed è in corso procedimento di liquidazione giudiziale con Presidente del Consiglio, Amministratore il Sig.ra [REDACTED] nata a Vicenza il 22/05/1998, C.F. [REDACTED] residente in Viale Verona n. 82 a Vicenza.

La procedura è stata iscritta in data 02/07/2024 con provvedimento del 01/07/2024 n. 70/2024, sentenza n. 155/2024 con Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED] del Tribunale di Vicenza. Il curatore è il Dott. [REDACTED] nato a Vicenza il 21/09/1981, C.F. [REDACTED] con domicilio in via BTG. [REDACTED] a Vicenza.

All'allegato n. 9 alla presente è riportata la visura camerale.

13.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Si veda quanto riportato al precedente punto.

14. LOTTI

I beni oggetto della presente sono venduti in un unico lotto. La procedura ha quindi un unico lotto con più immobili.

15. OSSERVAZIONI FINALI

L'esperto incaricato alla presente procedura, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- trattasi di un negozio ed un posto auto, ubicati al piano interrato di un complesso condominiale di ampie dimensioni sito in Comune di Vicenza in via Domenico Piccoli n. 8/viale Francesco Crispi n. 39, ovvero nella zona di Vicenza Ovest, a circa 1,5 Km rispetto il centro di Vicenza
- L'edificio è stato costruito tra la fine degli anni '80 e la prima metà degli anni '90.
- Le condizioni del complesso immobiliare sono buone anche se il negozio è ultimato allo stato grezzo su pareti, contro soffitti, impianti e serramenti interni (mancanti quelli di wc e anti wc).
- Le unità sono attualmente libere, le chiavi sono nella disponibilità del liquidatore.

-
- Risultano difformità catastali ed edilizio urbanistiche per le quali vi è necessità di procedere con la regolarizzazione; trattasi comunque di lievi difformità facilmente sanabili.
 - Non è presente impianto di riscaldamento.
 - Il lotto ha una discreta appetibilità.
 - Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1.
 - Il prezzo base di stima corretto tiene in considerazione l'attuale periodo economico.

Valore di mercato € 81.000,00

Valore di stima corretto € 57.000,00

Marostica, li 19/03/2025

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

16. ELENCO ALLEGATI

1. Dichiarazione non necessità dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti di procedura e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni in esame
7. Documentazione urbanistica, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Visura camerale
10. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio