



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA  
SEZIONE FALLIMENTI**

**SEDE LEGALE: VICENZA  
SEDE OPERATIVA: VICENZA**

**CONCORDATO PREVENTIVO  
NARDI CLAUDIO SRL**

**N. GEN. REP. 0055/15**

**GIUDICE DELEGATO DR: PAOLA CAZZOLA  
COMMISSARIO GIUDIZIALE DR: GIUSEPPE SPEROTTI**

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO N. 01  
EDIFICIO ARTIGIANALE AD USO CONCERTA PIÙ UFFICI.  
COMUNE DI ARZIGNANO (VI)**

---

**TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAI**

ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL N. 615

ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968

C.F.: DLLMRC57R25L840S - P.IVA: 03517560243

STUDIO IN VICENZA VIA ORAZIO MARINALI N. 27

TEL.: 0444500561 - CELL.: 3387156566 - FAX: 0444500561

[MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT](mailto:MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT)

---

Giudice Dr.: PAOLA CAZZOLA  
Commissario: Dr: GIUSEPPE SPEROTTI  
Perito: Arch. MARCO DELLAI

**SCHEMA SINTETICA  
E INDICE**

PROCEDURA: CONCORDATO PREVENTIVO N.55 /2015 - NARDI CLAUDIO SRL C.F.:01522590247

**Diritto** (cfr pag.04): piena proprietà;  
**Bene** (cfr pag. 04): Capannone e Uffici;  
**Ubicazione** (cfr pag. 04): Comune di Arzignano (vi) Via Marche n.2.  
**Stato** (cfr pag. 07): Buono  
**Lotti** (cfr pag. 13): N. 01  
**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 06): **COMUNE DI ARZIGNANO**  
**FOGLIO 05; MAPPALE N.323 SUB. 06 AGRAFFATO AL MAPPALE 556 SUB.7; CAT. D/1; RENDITA € 9.900,00.**

**Differenze rispetto al pignoramento:**

**Irregolarità/abusi** (cfr pag.8): No  
**Valore di stima** (cfr pag.10): € 1.155.000,00  
**Vendibilità** (cfr pag.10): buona;  
**Motivo** (cfr pag.):  
**Pubblicità** (cfr pag. 10):  
**Occupazione** (cfr pag. 10): DITTA FUTURA LEATHERS SPA  
**Titolo di occupazione** (cfr pag. 10): AFFITTO RAMO D'AZIENDA

**Oneri** (cfr pag. ):  
**Varie** (cfr pag. ):  
**APE** (cfr pag. 07): SI

---

**ALLEGATI**

- 0 SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO MAPPA CATASTALE
  1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
  2. MAPPA CATASTALE
  3. ELABORATO PLANIMETRICO
  4. SCHEMA CATASTALE UNITA' IMMOBILIARE
  5. VISURE CATASTALI
  6. ESTRATTO P.R.G.
  7. AUTORIZZAZIONI COMUNALI
  8. CONFORMITA'  
Schema fognatura  
Colludo  
Conformità C.T.  
Conformità riscaldamento tubazioni, acque ecc  
Conformità impianto elettrico  
VV.FF CPI  
Relazione materiali  
Relazione impianti
  9. APE
  10. CONTRATTO AFFITTO
  11. PROVENIENZE
  12. COMPARABILI
-

## QUESITO

- Identificare i diritti reali e gli immobili, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd. vademecum – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni
- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa) purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- Descrivere gli immobili medesimi (vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- Determinare il valore del compendio (vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum – quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);

### FORNISCA

altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vademecum – quesito 11):

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- eventuali cause in corso.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO: 01.02.2016;  
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE: 18.02.2016;  
-DATA UFFICI COMUNALI: 15.03.2015 – 24.03.2016

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

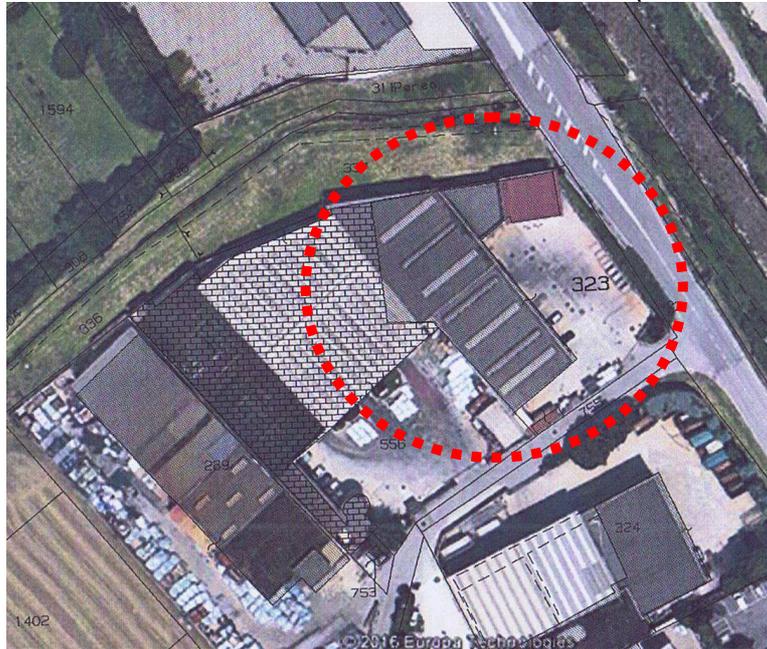
### DIRITTO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un EDIFICIO ARTIGIANALE con adiacente PALAZZINA UFFICI.

### BENE E UBICAZIONE:

Trattasi di un edificio costituito da un CAPANNONE ARTIGIANALE con adiacente PALAZZINA UFFICI, più area esterna adibita a parcheggi e spazi di manovra, localizzato in zona industriale del comune di Arzignano, Via Marche n.2, zona posta a circa 2 Km dal centro del paese, dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La costruzione ha una buona visibilità, essendo posta in adiacenza alla Strada Provinciale N.31, Via Montorso, strada di collegamento tra i comuni di Arzignano e Montebello. L'attività artigianale è costituita da lavorazione di pelli e relativo commercio.

### SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO MAPPA CATASTALE (VEDI ALL.0)



VISTA SUD OVEST

VISTA OVEST



### DESCRIZIONE:

IL CAPANNONE si articola in:

-uno spazio a laboratorio di circa mq 870,00 con altezza interna di ml 9,00, dove si trovano n. 6 bottali per la

concia delle pelli;

-una zona con altezza interna di ml 3,50 suddivisa in parte a deposito (con una superficie di circa mq 350,00), in parte a locali tecnici quali: centrale termica, un ufficio e locali contatori (con una superficie di circa mq 78,00).

Sopra al deposito e ai locali tecnici vi è uno spazio di circa mq 445 con altezza di ml 4,60, raggiungibile dal laboratorio centrale mediante due scale interne, utilizzato come deposito e zona prove.

**ZONA LABORATORIO**



**ZONA LABORATORIO**



**SCALE DI ACCESSO AL SOPPALCO**



**ZONA SOPPALCO DEPOSITO PROVE**



Esternamente vi è una piccola costruzione realizzata a confine, adibita a cabina elettrica.

L'edificio è costituito da una struttura portante di travi e pilastri in cemento armato prefabbricato, copertura con tegole a doppio T in cemento amato precompresso, lucernari in policarbonato, alcuni apribili elettricamente. Il tamponamento è costituito da pannelli prefabbricati in cemento armato coibentati con alcuni riquadri in cemento granigliato. Il capannone è dotato di due portoni: uno realizzato da pannelli in alluminio coibentati, con apertura manuale a libro, l'altro di tipo sezionale realizzato da telo plastificato con apertura elettrica. I serramenti esterni sono in alluminio apertura a vasistas, le porte interne in alluminio, il pavimento è in cemento liscio al quarzo. Esso risulta in alcuni punti alquanto usurato.

Relativamente all'attività di lavorazione pelli l'immobile è dotato di una rete interrata per la raccolta e lo scarico delle acque di lavorazione costituita da vasche e canali di scarico, che portano alla fognatura consortile destinata alla raccolta delle acque di lavorazione delle concerie. Tale attività ha un'autorizzazione per lo scarico delle acque reflue di lavorazione pari a mc 100,00 giornaliero in categoria B1, rilasciata dalla società Acque Chiampo spa con scadenza il 30 giugno 2016.

Gli impianti sono dotati di dichiarazione di conformità che risalgono al 2000 e 2001 **(vedi all.08)**

L'impianto elettrico ha una tensione di 230/400 V – 50 Hz trifase,

La caldaia ha una potenzialità di circa 2093 KW. Il riscaldamento del capannone è assicurato da n. 3 aerotermi a parete, n. 3 aerotermi a soffitto e n. 1 termoconvettore

L'edificio è dotato di Certificato di Prevenzione Incendi, con: attrezzature fisse costituite da un attacco motopompa per i VV.FF, n. 3 idranti e attrezzature portatili costituite da n. 6 estintori portatili da 6 kg.

Per tale certificato è stato presentato al Comando dei VV.FF una DICHIARAZIONE PER VOLTURA in data 29.10.2015. **(vedi all.08)**

Giudice Dr.: PAOLA CAZZOLA  
Commissario: Dr: GIUSEPPE SPEROTTI  
Perito: Arch. MARCO DELLAI

Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione del capannone è buona.

**GLI UFFICI** sono composti da una palazzina a tre piani fuori terra adiacente al capannone con una superficie per piano di circa mq 98,00.

Al piano terra si trovano: l'ingresso, le scale di accesso ai piani superiori, due locali spogliatoio con relativi wc.

#### INGRESSO



#### SPOGLIATOI



Le finiture sono costituite da pavimenti e rivestimenti in piastrelle, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera, porte interne in alluminio con pannelli in laminato, radiatori tubolari.

Al piano primo si trovano: un disbrigo, due uffici, un ripostiglio, un bagno con antibagno e una terrazza. Le finiture sono costituite da pavimento in lastre di granito, rivestimenti dei bagni in piastrelle, serramenti in alluminio con vetrocamera, porte interne in alluminio con pannelli laminati, radiatori tubolari

#### UFFICI



#### BAGNO



Al piano secondo si trovano: un unico spazio aperto a destinazione ufficio, un bagno, due terrazze una delle quali ricavata su porzione del coperto del capannone. Le finiture sono costituite da pavimento in lastre di granito, rivestimenti dei bagni in mosaico, serramenti in alluminio con vetrocamera, porte interne in alluminio con pannelli laminati, radiatori tubolari.

#### UFFICI



#### UFFICI



Giudice Dr.: PAOLA CAZZOLA  
Commissario: Dr: GIUSEPPE SPEROTTI  
Perito: Arch. MARCO DELLAI

Gli uffici sono dotati di: impianto di raffrescamento, rete trasmissione dati, telefono.  
Esternamente vi è una area di pertinenza esclusiva di circa mq 1.150, 00 completamente pavimentata con cemento lisciato e recintata, utilizzata come parcheggio e spazio di manovra.  
In generale lo stato di manutenzione e conservazione del complesso edilizio è buono

**NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:**

Da quanto verificato non risulta necessario effettuare interventi manutentivi urgenti, in quanto lo stato di manutenzione è buono

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

L'immobile secondo l'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA allegato alla presente rientra nella CLASSE G relativamente al capannone e CLASSE E relativamente agli uffici. **(vedi all.09).**

**STORIA CATASTALE**

**DATI CATASTALI ATTUALI:**

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI ARZIGNANO

**NARDI CLAUDIO SRL; CON SEDE A CHIAMPO, C.F.:01522590247 - PROPRIETÀ 1000/1000**

**FOGLIO 05; MAPPALE N.323 SUB. 06 AGRAFFATO AL MAPPALE 556 SUB.7; CAT. D/1; RENDITA € 9.900,00.**

*Si sottolinea che nelle schede catastali le due porzione rientranti nel Mappale 556, al piano primo, sono ancora individuate con il **sub. 5** anziché essere state aggiornate con il **sub.7**.*

**VARIAZIONI STORICHE:**

**MAPPALE N.323 ENTE URBANO ARE 24.98:**

Costituito dalla fusione del mappale n. 754 di aree 00.25 e del mappale 323 di aree 24.73

Mappale 754 - all'impianto meccanografico del 30.06.1973 era così identificato: mappale 754 ente urbano aree 00.25.

Con tabella di variazione del 24/07/2003 n. 30389.1/2003 in atti dal 24/07/2003 (protocollo n. 510) veniva soppresso e unito al mappale 323

Mappale 323 all'impianto meccanografico del 30.06.1973 era così identificato: mappale 323 ente urbano aree 24.73

Con tabella di variazione e Tipo Mappale del 24/07/2003 n. 30389.1/2003 in atti dal 24/07/2003 (protocollo n. 510) veniva unito il mappale 754 di aree 00.25, dando origine all'attuale mappale 323 di aree 24.98.

**MAPPALE N.323 SUB.06 – MAPP.556 SUB.07**

-DALLA SOPPRESSIONE DEL MAPPALE 323 SUB.2; MAPPALE 323 SUB.3; MAPPALE 323 SUB. 5 E MAPPALE N. 556 SUB.5 PER AMPLIAMENTO DEL 29/01/2004 N. 1429.1/2004 IN ATTI DAL 29/01/2004 (PROTOCOLLO N. VI0020067) AMPLIAMENTO SONO STATI ORIGINATI GLI ATTUALI MAPPALI 323 SUB.06 E MAPPALE 556 SUB.07

-ALL'IMPIANTO MECCANOGRFICO DEL 06.03.1986 L'ATTUALE BENE ERA IDENTIFICATO AL: MAPP.323 SUB.2; MAPP.323 SUB.1; MAPP.556 AGRAFFATO AL MAPP.569

-PER VARIAZIONE DEL 22/02/1995 N. 2962/1995 IN ATTI DAL05/03/1998 AMPLIAMENTO IL MAPP.556 AGRAFFATO AL MAPP.569 DIVENTA MAPP. 556 SUB.1

-PER VARIAZIONE DEL 16/12/1998 N. F06237.1/1998 IN ATTI DAL16/12/1998 CLASSAMENTO PER IL MAPP. 556 SUB.1

-PER VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 03/08/2000 N. 6200.1/2000 IN ATTI DAL 03/08/2000 (PROTOCOLLO N. 186506) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO DEL MAPP.323 SUB.1 CAT. D/1

-PER DIVISIONE E TRASFERIMENTO DIRITTI DEL 20/04/2001 N. 3273.1/2001 IN ATTI DAL 20/04/2001 (PROTOCOLLO N. 135238) IL MAPP.323 SUB.1 COSTITUISCE IL MAPP.323 SUB.3 E MAPP.323 SUB.5

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 20/04/2002 N. 3347.1/2002 IN ATTI DAL 20/04/2002 (PROTOCOLLO N. 120668) PER IL MAPP.323 SUB.3

-PER DIVISIONE E TRASF. DIRITTI DEL 27/04/2001 N. 3495.1/2001 IN ATTI DAL 27/04/2001 (PROTOCOLLO N. 144019) PER IL 556 SUB.1 DIVENTA MAPP. 556 SUB.5

-PER AMPLIAMENTO DEL 29/01/2004 N. 1429.1/2004 IN ATTI DAL 29/01/2004 (PROTOCOLLO N. VI0020067) IL MAPP.323 SUB.2 MAPP.323 SUB.3 E MAPP.323 SUB.5 VENGONO SOPPRESSI

**GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA:**

Le schede catastali corrispondono alla realtà. Si sottolinea che in tali schede le due porzione rientranti nel Mappale

Giudice Dr.: PAOLA CAZZOLA  
Commissario: Dr: GIUSEPPE SPEROTTI  
Perito: Arch. MARCO DELLAI

556, al piano primo, sono ancora individuate con il **sub. 5** anziché essere state aggiornate con il **sub.7**.

**CONFINI:**

**IL MAPPALE 323 CONFINA:**

A NORD: MAPP. 337  
A EST: VIA MONTORSO  
A SUD: MAPP. 755 VIA MARCHE  
A OVEST: MAPP. 556

**REGOLARITA' URBANISTICA**

**TITOLI URBANISTICI**

**-Concessione Edilizia n. 71/1997**, rilasciata dal Comune di Arzignano il 10.11.1997 per lavori di ristrutturazione e ampliamento rilasciato a nome di NARDI CLAUDIO SRL;  
**-Concessione Edilizia n. 00PC0159**, rilasciata dal Comune di Arzignano il 11.09.2000 variante alla C.E. N. 71/1997 rilasciata a nome di NARDI CLAUDIO SRL;  
**-Concessione Edilizia n. 00PC0436**, rilasciata dal Comune di Arzignano il 06.07.2001 per lavori di completamento opere di ampliamento rilasciato a nome di NARDI CLAUDIO SRL;  
**-Concessione Edilizia n. 02PC0269**, rilasciata dal Comune di Arzignano il 02.07.2003 variante in sanatoria della C.E. n. **00PC0436** per lavori di completamento opere di ampliamento rilasciato a nome di NARDI CLAUDIO SRL;

**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:**

CERTIFICATO DI AGIBILITA' rilasciato dal Comune di Arzignano in data 22.03.2004 a nome di NARDI CLAUDIO SRL.

Da un confronto sul posto, fra gli elaborati grafici e quanto realizzato, non sono state rilevate difformità di rilievo

**ABUSI:**

**SANABILITÀ E COSTI:**

**VALORE E VENDIBILITA'**

**METODO DI VALUTAZIONE:**

La valutazione dell'immobile si è basata su criteri del confronto di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali.  
In particolare si è fatto riferimento a quotazioni unitarie medie di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, ubicazione territoriale, livello delle finiture, stato di vetustà e stato di conservazione.  
Per la scelta dei valori unitari si è fatto riferimento alle seguenti fonti:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1  
Provincia: VICENZA  
Comune: ARZIGNANO  
Fascia/zona: Periferica/AREA PRODUTTIVA  
Codice zona: D3  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Capannoni industriali  
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	540	660	L	0	0	

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Giudice Dr.: PAOLA CAZZOLA  
Commissario: Dr: GIUSEPPE SPEROTTI  
Perito: Arch. MARCO DELLAI

**AREA RISERVATA**



**Nomisma per le Valutazioni Immobiliari**

**DB Valori Immobiliari**

Comune selezionato: **Arzignano**

Tipologia selezionata: **Laboratori**

Stato manutenzione selezionato:

Minimo	Medio	Massimo
703,00	773,07	843,14

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 1° semestre 2015

**AREA RISERVATA**



**Nomisma per le Valutazioni Immobiliari**

**DB Valori Immobiliari**

Comune selezionato: **Arzignano**

Tipologia selezionata: **Uffici**

Stato manutenzione selezionato:

Minimo	Medio	Massimo
943,44	1.189,82	1.436,20

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 1° semestre 2015



**Gesticasa Montebellio Vicentino**  
Piazza Sella 2  
Montebellio Vicentino (VI)

Tel. 0445464129  
Fax. 0445464289  
Email montebellio@gesticasa.it

**Capannone in Vendita**

**€ 450.000**

Via Martiri Di Cefalonia 36071, Arzignano (VI)



Riferimento: 38CL

Locali: 5  
Superficie Esterna: 300 mq  
Anno Costruzione: 1995  
Condizionatore: Sì  
Totale Piani: 1  
Stato: Buono/Abitabile  
Classe energetica

Bagni: 2  
Superficie Uffici: 30 mq  
Libero da: 1  
Piano: piano terra  
Posti Auto: 20  
Arredamento: Non Arredato

Superficie: 670 mq  
Al. Solforosa: 7  
Riscaldamento: Autonomia  
Reception: Sì  
Giardino: Nessuno

Classe energetica e Indice Prestazione Energetica sono in attesa di certificazione

Descrizione: Capannone indipendente di mq. 670, altezza mt. 7,5 completo di doppi servizi, impianti e doppi uffici, Foto e perimetria puramente dimostrativa. Mediante la impresa (IRE) è appartenente al gruppo Gesticasa con sede a Lomigo (VI) in piazza San Marco n.9, fondata nel 1996. Il gruppo "Gesticasa S.r.l." è un'azienda certificata qualità UNI EN ISO 9001:2000 TÜV NORD n. 100000698 del 23/12/2008, per servizio di...

**Informazioni Aggiuntive**

Questo immobile è proposto anche

- come **Immobile Commerciale - Laboratorio**
- come **Immobile Commerciale - Magazzino o deposito**

ENTE DI RIFERIMENTO	Valore Min.	Valore Max	Valore medio
<b>CAPANNONI VENDITA</b>			
OMI Arzignano – Zona Produttiva Laboratorio stato conservativo normale	€/mq 540,00	€/mq 660,00	€/mq 600,00
NOMISMA Arzignano Laboratori	€/mq 703,00	€/mq 843,14	€/mq 773,07
GESTICASA capannone vendita Via Martiri di Cefalonia mq 670 € 450.000,00			€/mq 671,00
NOMISMA Arzignano Uffici	€/mq 943,44	€/mq 1.436,20	€/mq 1.189,82
<b>CAPANNONI AFFITTO</b>			
GESTICASA Capannone Via Sella mq 650 - €/mese 1.950,00			€/mq 3,00
GESTICASA Capannone Via Commercio mq 420 - €/mese 2.400,00			€/mq 5,71
CASE A VICENZA Capannone Via Vicenza mq 550 - €/mese 1.500,00			€/mq 3,00
CASA.IT Capannone Via IV Martiri mq 550 - €/mese 1.500,00			€/mq 3,00

Giudice Dr.: PAOLA CAZZOLA  
Commissario: Dr: GIUSEPPE SPEROTTI  
Perito: Arch. MARCO DELLAI

Da tali confronti si sono determinati i seguenti valori unitari:

-Capannone €/mq 650,00;

-Uffici €/mq 1.100,00

-Affitto €/mq 3,00

Tali valori unitari così determinati sono stati moltiplicati per le superfici commerciali dell'immobile, calcolate come somma delle superfici calpestabili, dei divisori interni, dei muri perimetrali valutati per l'intero, delle superfici del deposito e del sopralco valutati per 1/2, della superficie dei portici e delle terrazze valutate per 1/3, della superficie della corte esterna valutata per 1/10.

Al valore totale di stima così determinato viene detratto un 10% per:

-differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

**VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:**

**IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO È PARI A € 1.155.000,00**

**CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:**

**GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:**

La vendibilità di tale edificio potrebbe essere appetibile per i seguenti motivi:

-localizzazione ben visibile dalla strada provinciale n.31, arteria stradale molto trafficata;

-buon livello estetico e di manutenzione.

**FORME DI PUBBLICITÀ:**

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet:

www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il " newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

**STATO DI POSSESSO**

**DEBITORE:**

NARDI CLAUDIO SRL; CON SEDE A CHIAMPO, C.F.:01522590247 - PROPRIETÀ 1000/1000

**LOCAZIONE:**

**COMODATO:**

**ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:**

**AFFITTO AZIENDA: Il ramo d'azienda**

L'immobile e l'azienda sono state affittate alla società FUTURA LEATHERS SPA, con contratto di locazione della durata di 3 anni a decorrere dal 01.09.2015 con scadenza il 31.08.2018 (vedi all. 10), con l'esclusione di qualsiasi rinnovo tacito alla scadenza.

Il canone annuo viene determinato in € 100.000,00 oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di uguale importo. Il canone è da imputarsi per € 39.000,00 al fabbricato dove viene svolta l'attività e € 61.000,00 ai restanti beni che compongono il ramo d'azienda. Nella determinazione del canone si è tenuto conto dell'onere di manutenzione straordinaria dei beni oggetto del contratto d'affitto, nonché dell'attività di conservazione.

L'Affittuario si impegna ad acquisire e la Concedente si impegna a vendere il ramo d'azienda comprensivo di tutti i cespiti compreso il fabbricato ad un prezzo di € 1.850.000,00.

Relativamente all'importo del canone annuo pari a € 39.000,00 per il fabbricato, si è proceduto ad una verifica in merito alla sua equità.

Da indagini effettuate sul mercato immobiliare degli affitti in comune di Arzignano di immobili di analoga categoria, si è determinato un valore unitario medio mensile di €/mq 3,00, pari ad un valore medio annuo di €/mq 36,00. Considerando la superficie commerciale totale, dell'immobile oggetto di stima, pari a circa mq 1.640,00 si otterrebbe un canone annuo pari a € 59.040,00. Dal confronto tra tale importo e quello applicato dal contratto di affitto emerge che quest'ultimo è pari a 2/3 di quello calcolato con i valori di mercato,

pertanto lo stesso si può considerare equo.

**ALTRO:**

**SINE TITULO:**

**OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):**

## VINCOLI E ONERI

### DESTINAZIONE URBANISTICA:

L'immobile rientra, secondo l'attuale Piano degli Interventi, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 02.04.2014, in **zona D1.2**, artigianale di completamento, normata dall'art. 25 delle Norme Tecniche Operative.

L'area in oggetto rientra nell'ATO N.3 del Piano di Assetto del Territorio, secondo il quale vengono ammesse le attività legate alla lavorazione delle pelli.

Per tali zone l'edificazione è normata dai seguenti indici:

- rapporto di copertura massimo 60%
- altezza massima degli edifici ml 10,00
- distanza minima tra i confini ml 5,00 o H/2;
- distanza minima tra gli edifici ml 10,00

*L'area in oggetto rientra inoltre all'interno del VINCOLO AMBIENTALE PAESAGGISTICO per la vicinanza del corso d'acqua "CHIAMPO".*

**PERTINENZE:**

**USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:**

**SERVITÙ:**

**CONVENZIONI EDILIZIE:**

**VINCOLI STORICO-ARTISTICI:**

**CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:**

**PRELAZIONE AGRARIA:**

**ALTRI VINCOLI O ONERI:**

**ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:**

**RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):**

## TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

### TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:

-Verbale di assemblea straordinaria della società a responsabilità limitata in data 24.07.1992 n. rep. 55392 del notaio Michele Colasanto registrato a Vicenza in data 24.07.1992 ai nn. 11786 R.G. e 8500 R.P., con il quale i soci della "CONCERIA ALA SRL" hanno deliberato tra l'atro di modificare la denominazione sociale in "NARDI CLAUDIO SRL" trasferendo il compendio immobiliare tra i quali:

Comune di Arzignano

Foglio 5;

Mappali n. 323, 754 denunciato al N.C.E.U. con le schede registrate in data 06.03.1986 ai nn. 3534/b/1 e

3534/b/2.  
+ ALTRI

**REGIME PATRIMONIALE:**

NARDI CLAUDIO SRL; CON SEDE A CHIAMPO, C.F.:01522590247 - PROPRIETÀ 1000/1000

**ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:**

-Decreto di trasferimento Tribunale di Vicenza n. rep. 2585 n. cron 7806 del 08.11.1988 registrato a Vicenza il 23.11.1988 al n. 4017Atti Giudiziari con il quale la Società CONCERTIA ALA SRL acquistava i seguenti beni:

Comune di Arzignano;

Foglio 5;

Mappali n. 323, 754 denunciato al N.C.E.U. con le schede registrate in data 06.03.1986 ai nn. 3534/b/1 e 3534/b/2.

**ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**TRASCRIZIONI A FAVORE:**

-SCRITTURA PRIVATA per Autorizzazione a Costruzione in deroga alle norme e regolamento edilizio comunale del Notaio Vito Guglielmi in data 14.10.1997 n. rep. 20517, trascritto il 30.10.1997 ai nn. 17098 R.G. e 12015 R.P. con il quale le due società confinanti NARDI CLAUDIO SRL e LOVATO AMPELIO SRL si autorizzavano reciprocamente a sopraelevare i propri edifici posti sui mappali 323 e 569.

-ATTO DI PERMUTA in data 23.05.2001 n. rep. 113386 del notaio Michele Colasanto, trascritto in data 08.06.2001 ai nn. 12833 R.G. e 9142 R.P. a favore NARDI CLAUDIO SRL, LOVATO AMPELIO SRL, contro NARDI CLAUDIO SRL, LOVATO AMPELIO SRL con il quale:

NARDI CLAUDIO SRL cedeva a LOVATO AMPELIO SRL il seguente bene:

COMUNE DI ARZIGNANO

FOGLIO N. 5;

MAPPALE N. 323 SUB.4;

LOVATO AMPELIO SRL cedeva a NARDI CLAUDIO SRL il seguente bene:

COMUNE DI ARZIGNANO

FOGLIO N. 5;

MAPPALE N. 556 SUB.5;

ATTO COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO in data 23.05.2001 n. rep.113387 del notaio Michele Colasanto trascritto in data 15.06.2001 ai nn. 13426 R.G. e 9517 R.P. a favore NARDI CLAUDIO SRL, contro LOVATO AMPELIO SRL con il quale si autorizzava la costruzione di un muro a confine dei rispettivi fabbricati a favore dei seguenti immobili:

COMUNE DI ARZIGNANO

FOGLIO N. 5;

MAPPALE N. 323 SUB.2; SUB. 3; SUB.5; MAPP. 556 SUB.5

Contro i seguenti immobili

COMUNE DI ARZIGNANO

FOGLIO N. 5;

MAPPALE N. 556 SUB.3; SUB.4; SUB.6; MAPP. 323 SUB.4.

ATTO DI TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE in data 20.11.2001 n. rep. 116782 del notaio Michele Colasanto trascritto il 06.12.2001 ai nn. 26242 R.G. e 18081 R.P. con il quale la ditta NARDI CLAUDIO SRL trasferiva la sede della società da MONTEBELLO VICENTINO ad ARZIGNANO

BENI TRA GLI ALTRI

COMUNE DI ARZIGNANO

FOGLIO N. 5;

MAPPALE N. 323 SUB.2; SUB. 3; SUB.5; MAPP. 556 SUB.5, MAPP.754

ATTO DI TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE in data 04.07.2013 n. rep. 49402 del notaio Giovanni Muraro trascritto il 17.07.2013 ai nn. 13090 R.G. e 9255 R.P. con il quale la ditta NARDI CLAUDIO SRL trasferiva la sede della società da ARZIGNANO ad CHIAMPO

BENI TRA GLI ALTRI

COMUNE DI ARZIGNANO  
FOGLIO N. 5;  
MAPPAL N. 323 SUB.6 – 556 sub.07  
+ ALTRI

**TRASCRIZIONI A CARICO:**

ATTO COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO in data 23.05.2001 n. rep.113387 del notaio Michele Colasanto trascritto in data 15.06.2001 ai nn. 13427 R.G. e 9518 R.P. a favore LOVATO AMPELIO SRL, contro NARDI CLAUDIO SRL, con il quale si autorizzava la costruzione di un muro a confine dei rispettivi fabbricati a favore dei seguenti immobili:

COMUNE DI ARZIGNANO  
FOGLIO N. 5;  
MAPPAL N. 556 SUB.3; SUB.4; SUB.6; MAPP. 323 SUB.4.  
Contro i seguenti immobili  
COMUNE DI ARZIGNANO  
FOGLIO N. 5;  
MAPPAL N. 323 SUB.2; SUB. 3; SUB.5; MAPP. 556 SUB.5

**ISCRIZIONE A CARICO:**

-IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di un mutuo ipotecario stipulata in data 07.11.2000 dal notaio Michele Colasanto n. rep 108797, trascritto a Vicenza in data 17.11.2000 ai nn. 24715 R.G. e 4678 R.P. a favore della BANCA POPOLARE DI VERONA BANCO S. GEMINIANO E S. PROSPERO SCCARL, a carico NARDI CLAUDIO

CAPITALE £ 4.500.000.000  
TOTALE £ 7.000.000.000  
DURATA 10 ANNI  
BENI COLPITI TRA GLI ALTRI:  
COMUNE DI ARZIGNANO  
FOGLIO N. 5;  
MAPPAL N. 323 SUB.1;  
MAPPAL N. 323 SUB.2  
+ ALTRI

-ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE RESTRIZIONE DI BENI scrittura privata in data 16.11.2001 n. rep. 116746 del notaio Michele Colasanto, trascritto a Vicenza in data 23.01.2002 ai nn. 1680 R.G. e 191 R.P. a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA BANCO S. GEMINIANO E S. PROSPERO SCCARL, a carico NARDI CLAUDIO

BENI  
COMUNE DI ARZIGNANO  
FOGLIO N. 5;  
MAPPAL N. 323 SUB.4;

-IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di un mutuo fondiario stipulata in data 30.07.2010 dal notaio Giovanni Muraro n. rep 44069, trascritto a Vicenza in data 06.08.2010 ai nn. 17801 R.G. e 3674 R.P. a favore della BANCA POPOLARE DI VERONA BANCO S. GEMINIANO E S. PROSPERO SCCARL, a carico NARDI CLAUDIO

CAPITALE € 1.500.000,00  
TOTALE € 2.250.000,00  
DURATA 10 ANNI  
BENI COLPITI TRA GLI ALTRI:  
COMUNE DI ARZIGNANO  
FOGLIO N. 5;  
MAPPAL N. 323 SUB.6 – 556 sub.07  
+ ALTRI

-IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO del 25.06.2015 n. rep. 4867 del Tribunale di Vicenza trascritto a Vicenza in data 15.07.2015 ai nn. 12222 R.G. e 1903 R.P. a favore della FARBOPELLI SRL, a carico NARDI CLAUDIO  
CAPITALE € 30.467,98,

TOTALE € 50.000,00  
BENI COLPITI TRA GLI ALTRI:  
COMUNE DI ARZIGNANO  
FOGLIO N. 5;  
MAPPALE N. 323 SUB.6 – 556 sub.07  
+ ALTRI

-IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO del 11.08.2015 n. rep. 2785 del Tribunale di Vicenza trascritta a Vicenza in data 12.08.2015 ai nn. 14703 R.G. e 2345 R.P. a favore della CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO, a carico NARDI CLAUDIO  
CAPITALE € 494.153,90  
TOTALE € 600.000,00  
BENI COLPITI TRA GLI ALTRI:  
COMUNE DI ARZIGNANO  
FOGLIO N. 5;  
MAPPALE N. 323 SUB.6 – 556 sub.07  
+ALTRI

IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO del 22.09.2015 n. rep. 4116 del Tribunale di Vicenza trascritta a Vicenza in data 28.09.2015 ai nn. 16436 R.G. e 2649 R.P. a favore della VENETO BANCA SCPA, a carico NARDI CLAUDIO  
CAPITALE € 160562,80  
TOTALE € 165.000,00  
BENI COLPITI TRA GLI ALTRI:  
COMUNE DI ARZIGNANO  
FOGLIO N. 5;  
MAPPALE N. 323 SUB.6 – 556 sub.07  
+ALTRI

IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO del 13.11.2015 n. rep.5133 del Tribunale di Vicenza trascritta a Vicenza in data 17.11.2015 ai nn. 19591 R.G. e 3207 R.P. a favore della BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, a carico NARDI CLAUDIO  
CAPITALE € 1.074.680,31  
TOTALE € 1.100.000,00  
BENI COLPITI TRA GLI ALTRI:  
COMUNE DI ARZIGNANO  
FOGLIO N. 5;  
MAPPALE N. 323 SUB.6 – 556 sub.07  
+ALTRI

IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO del 25.11.2015 n. rep.4113 del Tribunale di Vicenza trascritta a Vicenza in data 27.11.2015 ai nn.20414 R.G. e 3320 R.P. a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA, a carico NARDI CLAUDIO  
CAPITALE € 729.615,05  
TOTALE € 250.000,00  
BENI COLPITI TRA GLI ALTRI:  
COMUNE DI ARZIGNANO  
FOGLIO N. 5;  
MAPPALE N. 323 SUB.6 – 556 sub.07  
+ALTRI

**ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:**

**LOTTI**

**OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI:**

La divisibilità del compendio immobiliare non risulta opportuna in quanto la sua frazionabilità potrebbe ridurne il valore totale.

<b>COMPOSIZIONE E VALORE:</b>										
<b>COMUNE DI ARZIGNANO - CAPANNONE CON UFFICI</b>										
<b>LOTTO N. 01</b>										
PROPRIETA'	FG	MAPP.	SUB.	CAT.	DESTINAZ.	M <sup>2</sup>	COEFF.	M <sup>2</sup> RAGUAG.	P.U.	VALORE TOTALE
NARDI CLAUDIO SRL	5	323 556	6 7	D/1	CABINE ELETTRICHE ESTERNE	20,00	0,50	10,00	650,00	6.500,00
					LOCALI TECNICI H 3.90	78,00	0,50	39,00	650,00	25.350,00
					LABORATORIO H 9.00	872,00	1,00	872,00	650,00	566.800,00
					DEPOSITO H. 3.90	352,00	0,50	176,00	650,00	114.400,00
					PENSILINA (SOPPALCO) H 4.60	446,00	0,50	223,00	650,00	144.950,00
					UFFICI P.T.	98,00	1,00	98,00	1.100,00	107.800,00
					PORTICO UFFICI	13,00	0,33	4,29	1.100,00	4.719,00
					UFFICI P.1°	98,00	1,00	98,00	1.100,00	107.800,00
					TERRAZZA UFFICI P.1°	13,00	0,33	4,29	1.100,00	4.719,00
					UFFICI P.2°	93,00	1,00	93,00	1.100,00	102.300,00
					TERRAZZE UFFICI P.2°	18,00	0,33	5,94	1.100,00	6.534,00
					TERRAZZE UFFICI P.2°	47,00	0,33	15,51	1.100,00	17.061,00
					TERRENO PERTINENZA	1.150,00	0,10	115,00	650,00	74.750,00
<b>totale valore di stima</b>									€	<b>1.283.683,00</b>
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.							1.283.683,00		-0,10	<b>-128.368,30</b>
<b>Totale valore di stima a base d'asta</b>									€	<b>1.155.314,70</b>
<b>Totale valore di stima a base d'asta (ARR.)</b>									€	<b>1.155.000,00</b>

### COMODA DIVISIBILITA'

#### GIUDIZIO:

La divisibilità del compendio immobiliare non risulta opportuna in quanto la sua frazionabilità potrebbe ridurne il valore totale.

#### SEPARAZIONE QUOTA:

#### DIVISIONE TOTALE:

#### VALORE QUOTA:

### OSSERVAZIONI FINALI

#### INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

VICENZA 29 MARZO 2016

IL CTU  
ARCH. MARCO DELLAI

### SEGUONO ALLEGATI

Giudice Dr.: PAOLA CAZZOLA  
Commissario: Dr: GIUSEPPE SPEROTTI  
Perito: Arch. MARCO DELLAI

- 0 SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO MAPPA CATASTALE**
- 13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 14. MAPPA CATASTALE**
- 15. ELABORATO PLANIMETRICO**
- 16. SCHEDA CATASTALE UNITA' IMMOBILIARE**
- 17. VISURE CATASTALI**
- 18. ESTRATTO P.R.G.**
- 19. AUTORIZZAZIONI COMUNALI**
- 20. CONFORMITA'**
  - Schema fognatura**
  - Colludo**
  - Conformità C.T.**
  - Conformità riscaldamento tubazioni, acque ecc**
  - Conformità impianto elettrico**
  - VV.FF CPI**
  - Relazione materiali**
  - Relazione impianti**
- 21. APE**
- 22. CONTRATTO AFFITTO**
- 23. PROVENIENZE**
- 24. COMPARABILI**