
**TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Forzata n°180/2019 RGE

Giudice Dr.ssa Nitti Marialuisa

**PERIZIA DI STIMA
lotto 1**



MARCO PAGANI
GEOMETRA

*iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al N. 2472 iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N.1607 con studio in Montecchio Maggiore (VI) Corte Capuleti n.11/1 cellulare: 3346883134
C.F. PGNMPG74A13F464Q - P.Iva 00930510243 - PEC: marco.piergiorgio.pagani@geopec.it*



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 180/2019 R.G.

Giudice: dr.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art 569 p.c.p. 31/03/20

Esperto: geom. Marco P. Pagani

Diritto pignorato: proprietà per l'intero (pag.3)

Tipologia Bene: Unità commerciale con pertinenze (pag.3)

Ubicazione: Comune di Velo d'Astico (VI) via Meda di Sopra n.50 (pag.3)

Dati Catastali attuali: NCEU fg 19 mapp. **457 sub.7, sub.8, sub.9 graffato con mapp. 684 sub. 8 (unità commerciali unite di fatto) e CT fg 19 mapp. 485, 607 e 688 (terreni)** (pag.10)

Superficie: commerciale 413,14mq + terreni (pag.9)

Stato: buono (pag.4)

Situazione urbanistico/edilizia: non conforme (pag.13)

Valore di Ricostruzione: € 411.046,50 (pag.22)

Date/Valori comparabili: nessun comparabile

Valori medi Aggiudicazioni Precedenti: non determinato (pag.23)

Valore Vendita Forzata: € 343.000,00 (pag.23)

Valore mutuo: ---

Vendibilità/appetibilità: non determinabile (pag.23)

Possibili interessati: gestori di attività di bar e ristorazione

Iniziative di vendita: siti internet dedicati, agenzie imm. locali

siti internet: www.asteimmobili.it, www.casa.it, www.immobiliare.it, www.subito.it

Occupazione: occupato (pag.12)

Titolo di occupazione: attività dei proprietari

Problemi particolari – informazioni utili – criticità:

ALLEGATI: documentazione fotografica, schema sintetico-descrittivo, planimetrie, CDU, APE, raccomandate o PEC

ALLEGATI COMUNI LOTTI 1 E 2: mappa, elaborato planimetrico, atti acquisto, titoli edilizi, convenzione, visure catastali e ipotecarie, raccomandate o PEC



QUESITO

Vademecum esperto

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo aver prestato giuramento telematico in data 31/07/2019 e successivamente aver preso visione degli atti della procedura, il sottoscritto dava regolare inizio alle operazioni peritali fissando il sopralluogo per la visione degli immobili oggetto di procedura con la presenza del Custode in data 08/10/2019. Prima di tale data procedeva ad una verifica catastale per una corretta identificazione dei beni.

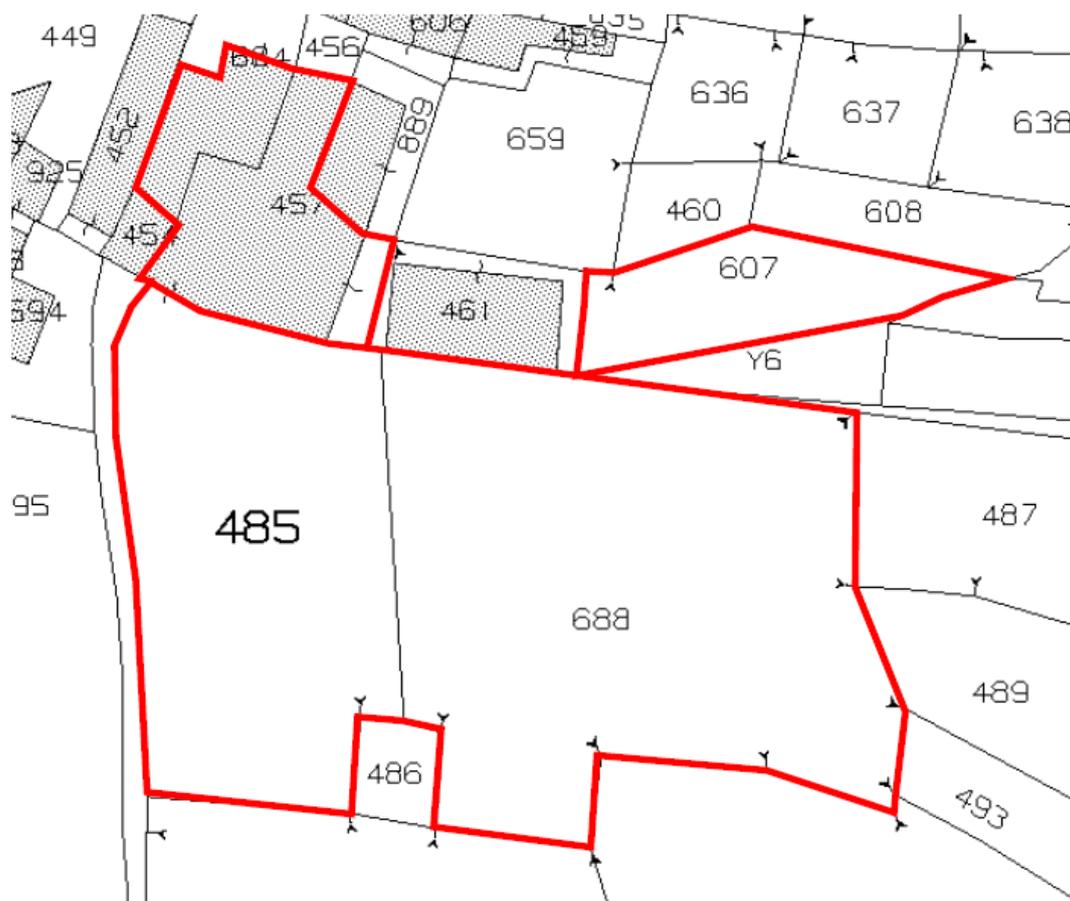
QUESITO N.1

Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

Diritti reali: Proprietà per l'intero. il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei debitori, in forza degli atti di acquisto trascritti in loro favore.

Bene ed ubicazione: Unità commerciale (bar, pizzeria) sita in via Meda di Sopra n.50 in Comune di Velo d'Astico censiti al NCEU foglio 19 mappale mapp. 457 sub.7, sub.8, sub.9 graffato con mapp. 684 sub.8 (tutte unite di fatto) e CT mapp. 485, mapp. 607, mapp. 688 (terreni adibiti in parte a parcheggio dell'attività).

Estratto mappa catastale



Sovrapposizione tra mappa e ortofoto



Dalla sovrapposizione si rilevano discrepanze evidenti rispetto lo stato reale dei luoghi (vedi quesito 3).

Lotti per la vendita: lotto 1 di 2

Confini lotto:

Unità commerciale piano interrato: a Nord mapp. 456, a Est mapp. 889, a Sud muri perimetrali su terrapieno, a Ovest mapp. 684 sub.7 .

Unità commerciale piano terra: a Nord tetto, BCNC mapp. 684 sub.5 e sub.9, a Est mapp. 457 sub.10, a Sud muri perimetrali con affaccio a pubblica via Meda di Sopra, a Ovest mapp. 454 e 452.

Unità commerciale piano primo: a Nord muri perimetrali affaccio su area di corte, a Est mapp. 889 e 461, a Sud pubblica via Meda di Sopra, a Ovest mapp. 454 e 452 .

Mappale 607: a Nord mapp. 659, 460, 608, a Est mapp. 461, a Sud pubblica via Meda di Sopra, a Ovest mapp. 468 e 515.

Mappale 485: a Nord pubblica via Meda di Sopra, a Est mapp. 688, a Sud mapp. 486 e 496, a Ovest pubblica via.

Mappale 688: a Nord pubblica via Meda di Sopra, a Est mapp. 487, 489, 493, a Sud mapp. 610, 486 e 496, a Ovest mapp. 485.

QUESITO N.2

Individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale

Descrizione:

Il lotto è costituito da una unità commerciale adibita a bar-pizzeria sita a Velo d'Astico lungo la via Meda di Sopra n.50 (SP 79) che porta a località di villeggiatura montane (es. Folgaria) verso il Trentino, ubicata dopo la storica "Birreria Summano" (Piovene Rocchette) L'immobile risulta essere di antico impianto ed oggetto di diversi interventi nel corso del tempo tra i quali una importante ristrutturazione eseguita tra il 2007 e il 2010; l'immobile infatti si presenta in buono stato manutentivo con buone finiture. Alcune parti del fabbricato risultano però ancora originarie. L'unità si sviluppa su più livelli: il piano interrato è costituito da locali accessori al bar, centrale termica, ingresso da corte interna (sdoppiato in due stanze), corridoio, cantina e sala frigo; il piano terra è costituito da due sale per la ristorazione, una sala bar, una cucina, servizi igienici divisi per dipendenti e per gli utenti. Da una scala interna si raggiunge il primo piano dove di ha un'ulteriore sala e ulteriori servizi igienici. L'unità è fornita di una buona



superficie a parcheggio esclusivo ricavato sui terreni in proprietà di cui ai mappali 485, 607 e 688. Le finiture sono di buona qualità e recenti, con muri intonacati e tinteggiati, pavimenti di vario genere (mattonelle di veneziana originarie per la sala bar e di ceramica per il resto), serramenti di legno con oscuri a libro alla vicentina, scale in marmo. Vi è una predisposizione per il solare termico anche se attualmente non risulta funzionante. E' stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

Fotografia esterni da parcheggio esclusivo



Fotografia facciata lungo via Meda di Sopra



Fotografia da corte interna sul retro



Fotografia sala bar



Fotografia sala ristorante al piano terra



Fotografia bagni per il pubblico



Fotografia cucina



Fotografia sala ristorante al primo piano



Fotografia accessori interrati



Superficie commerciale

L'immobile sviluppa una superficie di circa 300mq al lordo dei muri (SEL) con accessori diretti per circa 151mq, indiretti per 23mq, terrazzi per 6mq. In tale conteggio non si tiene conto dei terreni, conteggiati a parte. La superficie commerciale del bene è di 413,14 mq circa.

Di seguito si riportano in formato tabellare i dati relativi al bene oggetto di stima; nella prima colonna si riporta la descrizione, nella seconda la superficie al lordo delle murature (SEL) e nella terza colonna i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale, secondo i criteri del Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza. L'ultima colonna riporta la superficie commerciale per ogni singola voce ed il totale complessivo del bene in oggetto.

Calcolo superficie comm.le	superfici (mq)	indice	sup. comm. (mq)
locali principali	300	1,00	300,00
accessori diretti	151	0,66	99,66
accessori indiretti/portici/logge	23	0,50	11,50
terrazze	6	0,33	1,98
area esterna (a parte)	0	0,10	0,00
Superficie comm.le			413,14
valore calcolato con gli IVS			€ 411.046,50
Valore a mq			€ 994,93



Terreni agricoli

Foglio	Mapp.	superficie	totale	campi vicentini (3862.57mq)
19	485	1220		
	607	203		
	688	2078	3501	
			3501	0,90639134048

QUESITO N.3

Identificazione catastale del bene pignorato

I beni oggetto di esecuzione sono catastalmente individuati in **Comune di Velo d'Astico**

Catasto Fabbricati:

foglio 19 mapp. 457 sub.7
mapp. 457 sub.8
mapp. 457 sub.9 graffato con
mapp. 684 sub. 8
(unità commerciali unite di fatto)

Catasto Terreni:

foglio 19 mapp. 485 di mq 1220 (prato)
mapp. 607 di mq 203 (prato)
mapp. 688 di mq 2078 (prato)
(terreni adibiti in parte a parcheggio dell'attività)

N.B. il mapp. 684 sub.5 oggetto di pignoramento rimane BCNC comune ai lotti 1 e 2

Storia catastale:

In banca dati digitale si riscontrano i seguenti dati:

Mapp. 457 sub.7 deriva dalla dalla variazione del 11/07/2008 prot. VI0240402 per costituzione di porzione di UIU. (sopprime il BCNC mapp. 457 sub.3)

Mapp. 457 sub.8 deriva dalla variazione del 11/07/2008 prot. VI0240406 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interno e ristrutturazione che sopprimeva il sub.4.

Mapp. 457 sub.9 – mapp 684 sub.8 deriva dalla variazione per aggiornamento planimetrico del 22/02/2016 prot. VI0018723 (n. 6914.1/2016) e dalla variazione del 11/07/2008 prot. VI0240407 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interno e ristrutturazione; tale variazione sopprimeva i mapp.684 sub.1,3,4, mapp. 457 sub.6, mapp.909 (nell'elaborato si riporta il mapp.905 - vedi atto compravendita rep. 97376 per particolari) sub.1 e 2.

Mapp. 457 sub.10: deriva dalla variazione del 11/07/2008 prot. VI0240406 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interno e ristrutturazione che sopprimeva il sub.4.

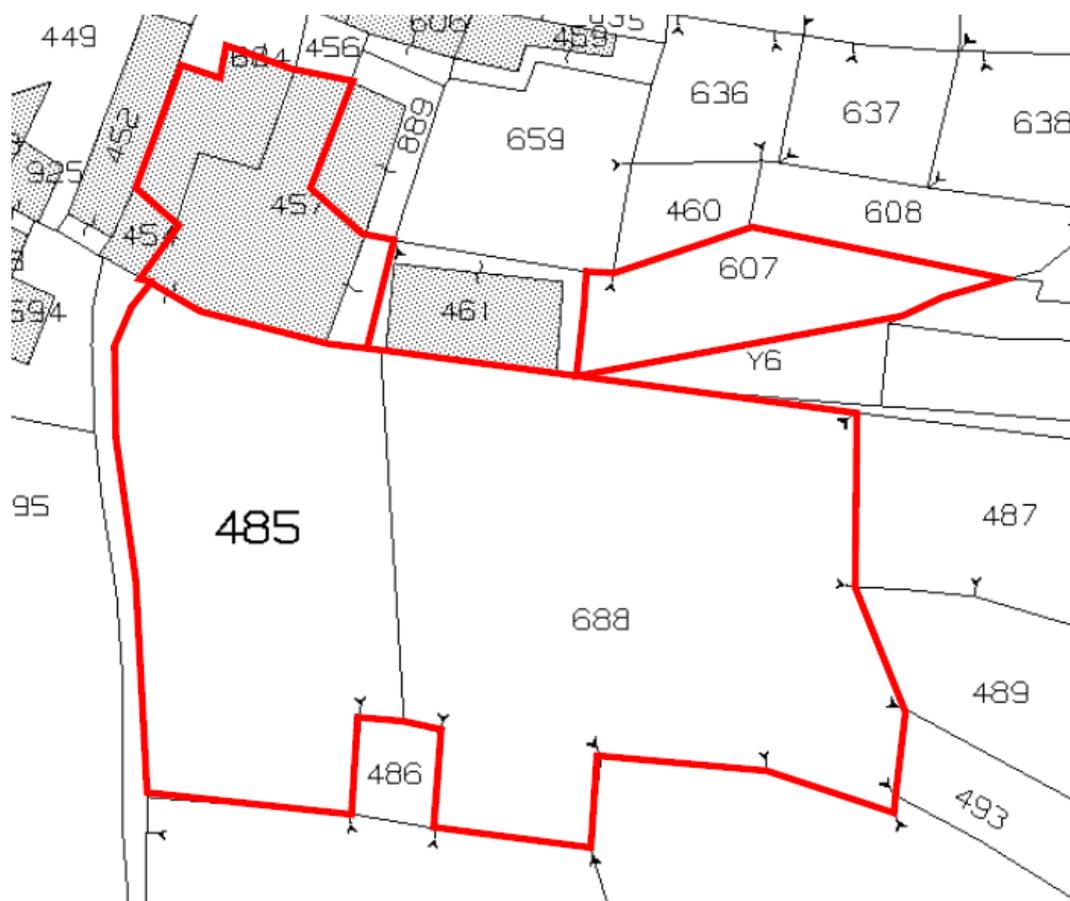
Mapp.684 sub.5, sub.6, sub.7, sub.9 deriva dalla variazione del 11/07/2008 prot. VI0240407 per ampliamento, divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione. tale variazione sopprimeva i mapp.684 sub.1,3,4, mapp. 457 sub.6, mapp.909 (nell'elaborato si riporta il mapp.905-vedi atto compravendita rep. 97376 per particolari) sub.1 e 2.

N.B. Si fa presente che sul pignoramento e istanza di vendita viene colpito il mappale 457 sub.6, soppresso in forza della variazione sopra descritta. I mappali derivati dalla soppressione risultano comunque colpiti dal pignoramento.

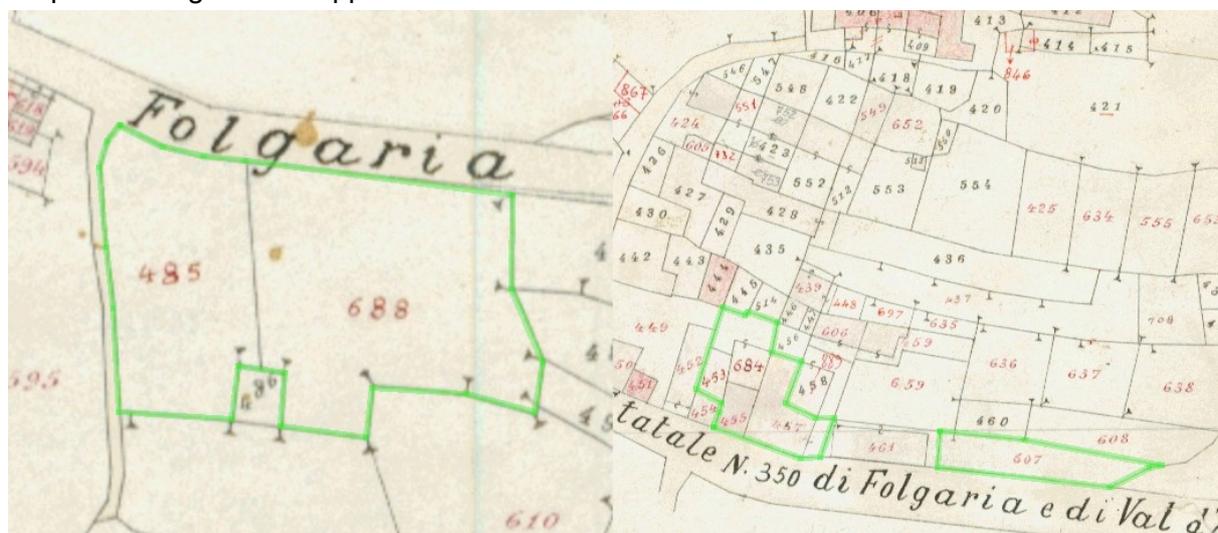
I mappali 457 e 684 risultano enti urbani dall'impianto meccanografico del '74. In visura si rileva il tipo mappale del 17/06/2008 prot. VI0209627 che fonde lo stesso mappale 457 con il



mappale 455 e lo stesso mappale 684 con il mappale 909 (o 905). Il mappale 909 (o 905) risulta derivante dal tipo mappale del 30/08/2005 prot. VI0181034 che sopprimeva il mapp. 453. Precedentemente vi sono altre variazioni, tra cui anche degli allineamenti tra le mappe, anche se buona parte dei fabbricati risultano esistenti dall'Impianto (primi anni del '900)
 Riguardo i terreni di cui ai mapp. 485, 607, 688, essi risultano esistenti dall'impianto meccanografico. Si segnala una grave incoerenza della rappresentazione di mappa agli atti (WEGIS) presumibilmente dovuta a errate sovrapposizioni (allegato e mappa). Dalla mappa infatti si nota l'assenza della strada tra i fabbricati ed il parcheggio, e la sagoma errata del mappale 607



Si riporta in seguito la mappa del Catasto Terreni corretta.



Planimetrie



Dal rilievo sul posto si riscontrano discrepanze rispetto le planimetrie catastali depositate, a seguito di lavori edili in buona parte autorizzati. Pertanto **le planimetrie NON risultano conformi allo stato dei luoghi** e necessitano una pratica di aggiornamento per un costo stimato di circa 600€.

QUESITO N.4

Predisposizione di scheda sintetica

Lotti per la vendita: lotto 1 di 2

Unità commerciale adibita a bar-pizzeria sita a Velo d'Astico lungo la via Meda di Sopra n.50 (SP 79) con parcheggio esclusivo. L'immobile risulta recentemente ristrutturato e si sviluppa più livelli: il piano interrato è costituito da locali accessori al bar; il piano terra è costituito da due sale per la ristorazione, una sala bar, una cucina, servizi igienici divisi per dipendenti e per gli utenti. Da una scala interna si raggiunge il primo piano dove di ha un'ulteriore sala e ulteriori servizi igienici. I beni oggetto di esecuzione sono catastalmente individuati in NCEU al fg.19 mapp. 457 sub.7, sub.8, sub.9 graffato con mapp. 684 sub. 8 (unità commerciali unite di fatto) e CT al fg 19 mapp. 485, mapp. 607, mapp. 688 (terreni agricoli adibiti in parte a parcheggio dell'attività). Confini (vedi quesito 1). Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e dal punto di vista edilizio-urbanistico si riscontrano difformità. PREZZO BASE 343.000,00€

QUESITO N.5

Ricostruzione atti provenienza

Titoli di acquisto dei debitori:

1. **Atto di compravendita del 29/03/2007** del notaio Cornelio Lorettu rep. 97375/23702 trascritto il 30/03/2007 ai nn. 4235/2812 – xxx acquista mapp. 457 sub.4 compreso quote proporzionali BCNC mapp. 457 sub.3.
2. **Atto di compravendita del 29/03/2007** del notaio Cornelio Lorettu rep. 97376/23703 trascritto il 31/03/2007 ai nn. 4249/2815 – xxx acquista mapp. 457 sub.6 graffato con mapp 909 sub.2, mapp. 909 sub.1 e mapp. 607, compreso quote proporzionali BCNC mapp. 457 sub.3.
3. **Atto di compravendita del 13/07/2007** del notaio Francesca Bonvicini rep. 15697/6741 trascritto il 25/07/2007 ai nn. 9327/6133 e 9328/6134 e rettifiche trascritte il 04/06/2008 ai nn. 5907/4092 – 5908/4093 xxx acquista mapp. 684 sub.4, sub.3, mapp. 688 e mapp. 485.

Quanto al punto 1:

dal 25/05/2005 al 29/03/2007 in piena proprietà di xxx per compravendita del notaio Gianluca Rosa rep. 31836/8097 trascritto il 08/06/2005 ai nn. 6489/4404.

dal 14/06/1983 al 25/05/2005 in piena proprietà di xxx e xxx per compravendita del notaio Massimo Carraro rep. 1973 trascritto il 22/06/1983 ai nn. 4697/4130.

Quanto al punto 2:

dal 25/05/2005 al 29/03/2007 in proprietà di ½ della società “xxx per cessione azienda del notaio Gianluca Rosa rep. 31385 trascritto il 07/06/2005 ai nn. 6438/4362 e in proprietà di ½ della società xxx per compravendita del notaio Gianluca Rosa rep. 31386 trascritto il 08/06/2005 ai nn. 6489/4404

dal 14/06/1983 al 25/05/2005 in piena proprietà di xxx e xxx per compravendita del notaio Massimo Carraro rep. 1973 trascritto il 22/06/1983 ai nn. 4697/4130.

Quanto al punto 3 mapp. 684 sub.3,4 e mapp. 688:

dal 23/07/2005 al 13/07/2007 in proprietà di 4/6 di xxx e xxx per successione di xxx trascritta il 29/05/2006 ai nn. 6493/4329.

dal 31/03/2000 al 23/07/2005 in proprietà di 3/6 di xxx, xxx e xxx per successione di xxx trascritta il 13/02/2001 ai nn. 1584/1208.

Dal 18/12/64 in proprietà di xxx e xxx per successione di xxx (da relazione notarile) e **dal 19/07/70** per cessione di quota del notaio Bonato, trascritta il 30/07/1970 ai nn. 3390/2953

Quanto al punto 3 mapp. 485:

dal 15/12/1998 al 13/07/2007 in proprietà di 4/12 di xxx e xxx per successione di xxx trascritta il 28/09/2007 ai nn. 11529/7480.

dal 26/01/1990 al 13/07/2007 in piena proprietà di xxx, xxx, xxx per successione di xxx trascritta il 05/11/2007 ai nn. 13004/8478

dal 15/10/1944 al 26/01/1990 in piena proprietà (3/12 ciascuno) di xxx, xxx, xxx, xxx per successione di xxx trascritta il 20/02/45 ai nn. 177/166 (da relazione notarile).

QUESITO N.6

Regolarità edilizia e urbanistica

Per quanto riguarda l'edificio esso ricade in centro storico all'interno del Piano di Recupero “Meda di Sopra” edifici n.20 e 122. Originariamente la costruzione risulta antica (vi è traccia nelle mappe d'impianto per cui una parte di edificato era presente già dagli inizi del'900). Successivamente nel corso degli anni si sono eseguiti diversi interventi. Si riporta quanto reperito dell'UTC:

- Concessione Ed. prot. 2846 prat. 890 del 06/07/87 per ristrutturazione con cambio d'uso
- Autorizzazione edilizia n.1357/2000 del 10/07/2000 per manutenzione muro di sostegno
- DIA 465/07 pro. 885 del 13/02/2007 per opere interne.

L'attuale proprietà ha eseguito i seguenti interventi:

Abitazione (mapp. 457 sub10, mapp. 684 sub. 5, 7 e 9)

- Permesso di Costruire n. 2007/PE/1894 del 20/08/2007
- Permesso di Costruire in variante n. 2007/PE/1894/V01
- Agibilità n.19/2010 del 20/09/2010

Unità commerciale (mapp. 457 sub. 7, 8, 9, mapp. 684 sub. 6, 8)

- Provvedimento Unico n.2007/SUAP/56 del 16/07/2007
- Provvedimento Unico in variante n. 4/2008 prat. 2007/SUAP/70 del 13/02/2008
- Agibilità n.16/2010 del 20/09/2010

Parcheggi (terreni). A seguito dell'esigenza di ampliamento dell'attività commerciale si sono



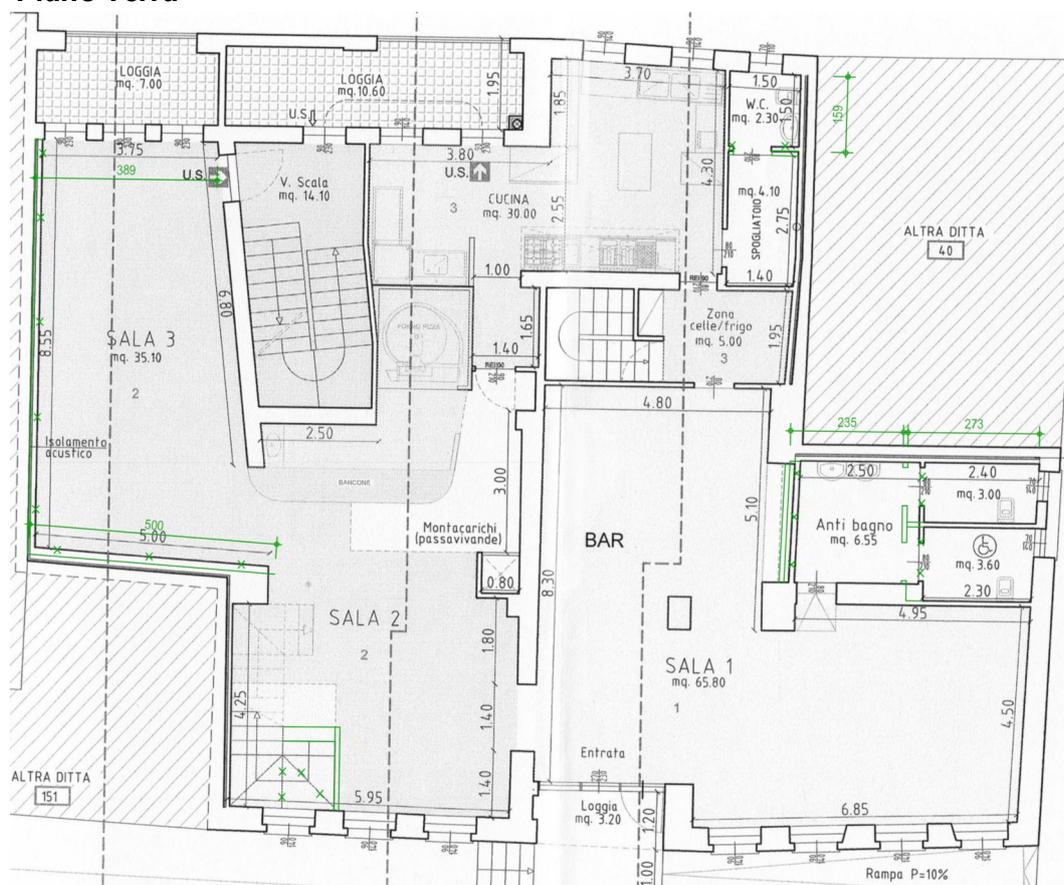
resi indispensabili dei parcheggi adeguati, realizzati nei terreni in proprietà. Si è resa necessaria la stipula di una convenzione tra la proprietà e il comune (vedi allegato) nella quale la proprietà si obbligava a mettere a norma i parcheggi anche con opportuna segnaletica stradale, concedere in uso pubblico n. 3 posti auto e la realizzazione di una banchina pavimentata per la fermata FTV. Anche se l'immobile commerciale ha ottenuto l'agibilità parte delle opere convenzionate non sono ancora state terminate. Si riportano i titoli per la realizzazione dei parcheggi:

- Permesso di costruire 26/2008 prat. 2008/PE/1940 del 03/11/2008
- Permesso di costruire in variante 22/2010 prat. 2008/PE1940/V01 del 29/09/2010
- Permesso di costruire 25/2013 prat. 2012/PE/2047 del 19/08/2013

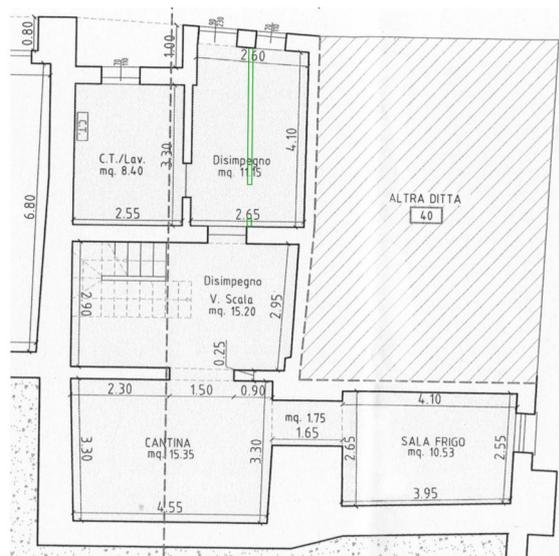
Tali opere risultano iniziate e mai terminate.

L'UTC non ha reperito ulteriori pratiche edilizie relative alle unità immobiliari in questione. Dall'analisi degli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi e del rilievo eseguito sul posto si rilevano piccole difformità sanabili, per una spesa presunta di circa 3.500,00€.

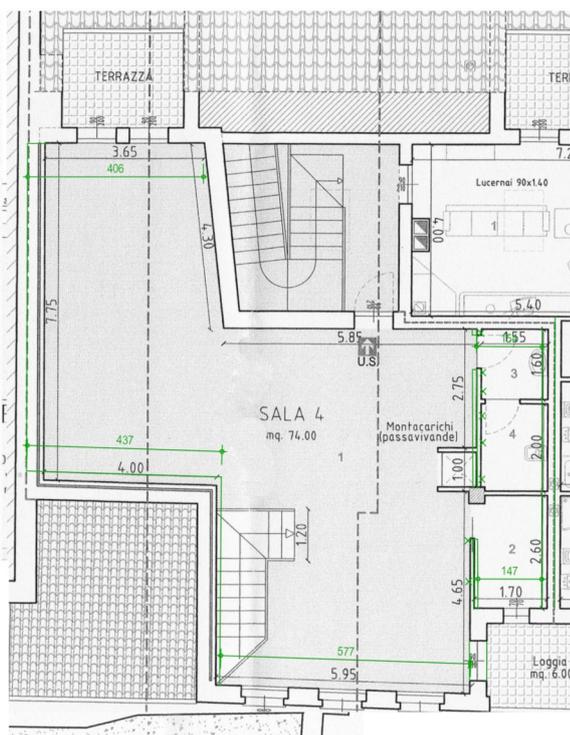
Piano Terra



Piano Interrato



Piano Primo



QUESITO N.7

Stato di possesso e occupazione

L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato dai proprietari. Una stanza al piano interrato viene occupata da un dipendente senza titolo. Tale stanza è ricavata abusivamente e non ha i requisiti necessari per essere camera.

Si procede con la stima di una potenziale indennità di occupazione. L'occupazione ha una durata temporanea e precaria con obbligo di rilascio dell'immobile a richiesta degli organi di procedura. La determinazione dell'indennità pertanto partirà dalla stima di un normale canone di affitto che dovrà essere opportunamente deprezzato per le ragioni sopra esposte. Tale deprezzamento, per logica, dovrà essere inferiore di oltre 1/3 (33%) rispetto al normale canone di affitto (art. 2923 CC). Si ritiene pertanto che una riduzione del 40% sia idonea (pertanto il 60% del normale canone di affitto).

Calcolo Affitto						
				valore E/mq x mese		
				min	max	media
Immobile commerciale				€ 6,00	€ 7,00	€ 6,50
Deprezzamento				20,00%		
Canone a mq				€ 5,20		
Commerciale	sup.	mesi		valore a mq	annuale	mensile
affitto		303	12	€ 5,20	€ 18.927,17	€ 1.577,26
deprezzamento occupaz.				-40,00%		
Indennità di occupazione				€ 11.356,30 € 946,36		

Si stima pertanto una indennità di occupazione pari a circa 950€ mensili.

QUESITO N.8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Procedure esecutive:

Esecuzione imm.re 180/2019 (originante la presente procedura espropriativa)

Procedimenti giudiziari: ---

Sequestri penali: ---

Pertinenze: ---

Usufrutto, uso, abitazione: ---

Assegnazione casa coniugale: ---

Servitù: ---

Convenzioni edilizie: --- nessuna trascrizione

Vincoli storico-artistici: ---

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: ---

Prelazione agraria: ---

Regolamenti condominiali: ---

Altri vincoli o oneri: ---

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (vedi anche quesito 10):

- ISCRIZIONE del 19/04/2007 - Registro Particolare 1036 Registro Generale 4991 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 97377/23704 del 29/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Annotazione n. 542 del 24/07/2014 (PROROGA SCADENZA ESIGIBILITA' DEL MUTUO)
- ISCRIZIONE del 24/09/2007 - Registro Particolare 2497 Registro Generale 11344 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 15769/6798 del 14/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Annotazione n. 544 del 24/07/2014 (PROROGA SCADENZA ESIGIBILITA' DEL MUTUO)
- ISCRIZIONE del 08/08/2008 - Registro Particolare 1680 Registro Generale 8858 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 100301/25756 del 04/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Annotazione n. 543 del 24/07/2014 (PROROGA SCADENZA ESIGIBILITA' DEL MUTUO)
- ISCRIZIONE del 08/08/2008 - Registro Particolare 1681 Registro Generale 8859 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 100302/25757 del 04/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 09/07/2014 - Registro Particolare 666 Registro Generale 5448 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 110393/32911 del 25/06/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 12/09/2019 - Registro Particolare 6761 Registro Generale 9616 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI VICENZA Repertorio 1494 del 20/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Le spese di gestione, spese straordinarie e spese condominiali vengono trattate in risposta al quesito 11.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): ---

SEZIONE A:**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- Conclusione lavori relativi al parcheggio e vincolo uso pubblico
- Sanatoria edilizia e aggiornamento catastale



SEZIONE B:

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- ISCRIZIONE del 19/04/2007 - Registro Particolare 1036 Registro Generale 4991 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 97377/23704 del 29/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Annotazione n. 542 del 24/07/2014 (PROROGA SCADENZA ESIGIBILITA' DEL MUTUO)
- ISCRIZIONE del 24/09/2007 - Registro Particolare 2497 Registro Generale 11344 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 15769/6798 del 14/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Annotazione n. 544 del 24/07/2014 (PROROGA SCADENZA ESIGIBILITA' DEL MUTUO)
- ISCRIZIONE del 08/08/2008 - Registro Particolare 1680 Registro Generale 8858 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 100301/25756 del 04/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Annotazione n. 543 del 24/07/2014 (PROROGA SCADENZA ESIGIBILITA' DEL MUTUO)
- ISCRIZIONE del 08/08/2008 - Registro Particolare 1681 Registro Generale 8859 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 100302/25757 del 04/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 09/07/2014 - Registro Particolare 666 Registro Generale 5448 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 110393/32911 del 25/06/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 12/09/2019 - Registro Particolare 6761 Registro Generale 9616 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI VICENZA Repertorio 1494 del 20/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO N.9

Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale

Non risulta che i cespiti in oggetto attualmente ricadano su suolo demaniale;

QUESITO N.10

Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Non risulta che i cespiti in oggetto siano gravati da censo, livello o uso civico. Si segnala la convenzione edilizia prot. 6883 del 03/11/2008, **non trascritta**; in essa vi è l'impegno da parte degli attuali proprietari a eseguire i lavori del parcheggio (in gran parte eseguiti) e la cessione ad uso pubblico di 3 posti auto.

QUESITO N.11

Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

Gli immobili non costituiscono condominio

1. Spese di gestione relativamente alle parti comuni: **nessuna**
2. Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna**
3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **nessuna**



4. Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **nessuno**

QUESITO N.12

Valutazione e stima dei beni

Metodo di valutazione:

Per le valutazioni in genere viene eseguita un'indagine di mercato tramite consultazione delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Borsino imm.re della CCIAA di Vicenza, di agenzie immobiliari, di notai e di tecnici liberi professionisti che operano nella zona, della banca dati "BIW" istituita grazie alla collaborazione tra esperti del Tribunale di Vicenza. Dalla ricerca fatta per il periodo che va dal 01/01/2018 al 21/02/2020 è emerso che nella zona interessata (fogli 18 e 19) non vi sono compravendite di beni simili. Per cui non risulta possibile procedere con la stima tramite il confronto (MCA).

Sono di difficile reperimento anche i dati necessari per una eventuale stima per capitalizzazione, trattandosi di bene strumentale e che quindi potenzialmente fornisce una rendita. In genere le agenzie immobiliari non rilasciano copie di contratti d'affitto e l'Agenzia delle Entrate rilascia le copie dei soli immobili oggetto di incarico. I gestori attuali hanno riferito alcuni dati di gestione dell'attività. I beni si trovano lungo una strada di passaggio che porta a località turistiche (Folgaria, Trentino ecc.). Queste località sono principalmente frequentate nei mesi estivi da giugno ad agosto e invernali limitatamente a dicembre e gennaio. Infatti in questi periodi l'attività ha un picco di introiti, mentre per i restanti mesi la pizzeria lavora per esigenze locali, riferendo che comunque l'attività risulta in continuo calo. L'attività in essere è condotta principalmente con il lavoro di famiglia. Non risulta fattibile eseguire una stima basandosi su questi dati, in quanto sono i dati della singola attività e non confrontabili, e pertanto perdono il requisito di ordinarietà della gestione dell'azienda.

Di fatto quindi una stima per capitalizzazione non è percorribile.

Si è oltretutto verificato se in zona vi fosse mercato per beni di altra tipologia, per valutare tramite il metodo di trasformazione. Dall'indagine presso l'agenzia delle entrate non risulta che nel periodo analizzato ci siano compravendite di beni residenziali, e dalle varie informazioni reperite non risulta che vi sia richiesta particolare di beni di altro genere. Non vi sono annunci immobiliari relativi a beni commerciali, mentre invece, nei preposti siti internet, ci sono per beni residenziali :

Dati reperiti	Sito	sup. (mq)	Richiesta	Valore a mq
Casa di corte da ristruttur.	immobiliare.it	135	€ 27.000,00	€ 200,00
Villa schiera 5 locali	immobiliare.it	110	€ 47.700,00	€ 433,64
Terratetto unifamiliare	immobiliare.it	200	€ 63.000,00	€ 315,00
bilocale 55mq	immobiliare.it	55	€ 100.000,00	€ 1.818,18
villa unifamiliare	immobiliare.it	145	€ 110.000,00	€ 758,62
attico via scarpa	immobiliare.it	161	€ 120.000,00	€ 745,34
Terratetto unifamiliare	immobiliare.it	97	€ 120.000,00	€ 1.237,11
villa a schiera 5 locali al grezzo avanzato	immobiliare.it	120	€ 135.000,00	€ 1.125,00
terratetto plurifamiliare	immobiliare.it	120	€ 145.000,00	€ 1.208,33
appartamento ottimo	immobiliare.it	266	€ 160.000,00	€ 601,50
villa uni. Lago sotto	immobiliare.it	383	€ 190.000,00	€ 496,08
Terratetto unifamiliare	immobiliare.it	143	€ 190.000,00	€ 1.328,67
unifamiliare nuova	immobiliare.it	150	€ 260.000,00	€ 1.733,33
unifamiliare nuova	immobiliare.it	200	€ 300.000,00	€ 1.500,00

media

€ 1.122,09

Coefficiente riduzione

-10,00%

€ 1.009,89



Nella tabella sono stati evidenziati i beni aventi caratteristiche simili ai beni oggetto di stima. E' stata fatta la media opportunamente decurtata di una percentuale dovuta al fatto che i prezzi elencati sono "asking price" e pertanto con un margine di trattativa. Tale rilievo è empirico, (non si hanno dati specifici e non è chiaro come siano stati fatti i calcoli di superficie), e serve solo come riferimento nelle valutazioni successive. Infatti non risulta possibile procedere alla stima del valore di trasformazione con il solo supporto di questi dati.

L'unico metodo di stima percorribile rimane pertanto il costo di ricostruzione deprezzato.

Il procedimento di stima è mirato a stimare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del costo dell'edificio eventualmente deprezzato.

Nello specifico si determinerà il valore del terreno, il costo di ricostruzione a nuovo con parametri attuali ed il deprezzamento in funzione del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale. Per quanto riguarda i beni oggetto di stima, si considera la struttura, finitura ed impiantistica di grado simile a quelle delle residenze. La vita economica ordinaria di un fabbricato residenziale risulta essere di circa 80 anni. Riguardo gli impianti e le finiture la vita media è di circa 35 anni. Ci si sofferma a chiarire questo concetto: per vita economica non si intende che un fabbricato a 80 anni risulta da abbattere; significa che arrivati a quella data senza aver eseguito interventi manutentivi sensibili, la costruzione avrà ordinariamente un deperimento fisico ed obsolescenza funzionale tali che il ripristino per un normale uso, utilizzando le tecnologie previste dalla attuale normativa, equivale al costo di costruzione ex novo. Per fare un esempio si pensi ad una costruzione di civile abitazione eseguita nel 1940, che ora ha 80 anni; ne è presente più di una nel territorio. Un intervento di ristrutturazione prevederebbe un adeguamento alla normativa sismica della struttura e rifacimento di tutti gli impianti e finiture, che hanno vita media ben inferiore di quella considerata (circa 35 anni)

Costo di ricostruzione deprezzato

Analisi del valore del terreno

Per tale valutazione è stato considerato che il fabbricato non ha un vero e proprio lotto di pertinenza, e pertanto il valore del terreno si limita esclusivamente al sedime. Non si è reperito alcun dato di compravendita di terreni edificabili, che comunque avrebbe in ogni caso un senso non significativo visto quanto premesso. Si è condotta pertanto una ricerca di rustici fatiscanti, per i quali non ha alcun valore il manufatto in se stesso ma la sola possibilità edificatoria. Il calcolo risulta empirico, ma tenuta presente la difficile reperibilità di compravendite e il poco significativo peso del dato nel complesso (valore irrisorio) si procede come segue. La media viene calcolata solo sui valori simili (in verde)

Dati reperiti	Sito	sup. (mq)	Richiesta	Valore a mq
Rustico con 360 mq terreno	immobiliare.it	300	€ 38.000,00	€ 126,67
Rustico con terreno	immobiliare.it	276	€ 40.000,00	€ 144,93
Rustici	immobiliare.it	300	€ 40.000,00	€ 133,33
rustico con 2000mq terreno	immobiliare.it	80	€ 55.000,00	€ 687,50
media				€ 134,98
Coefficiente riduzione		-10,00%		€ 121,48
Area sedime		292		€ 35.471,65

(Valutato che le offerte comprendono anche terreni il valore calcolato si ritiene comprensivo di parcheggio)



Valore terreni agricoli

Non avendo reperito compravendite o annunci immobiliari di terreni agricoli si riporta il valore unitario calcolato negli atti di compravendita relativi al mappale 688 e 485

Foglio	Mapp.	superficie	totale	campi vicentini (3862.57mq)
19	485	1220		
	607	203		
	688	2078	3501	
			3501	0,90639134048

Stima terreni

terreno	superficie (mq)	prezzo €/mq	Valore di stima
bosco/prato	3501,00	€ 0,48	€ 1.680,48
Prezzo medio a campo vicentino			€ 1.854,03

Analisi del costo di ricostruzione a nuovo

Per questo calcolo si prende in considerazione quanto stabilito dalla CCIAA di Vicenza, ossia i prezzi medi indicativi per costruzioni finite di febbraio 2015 (ultima edizione con questa tipologia di dati). I dati riguardano fabbricati residenziali, che rispetto l'immobile in questione presentano molte analogie anche se un grado di finitura migliore. Questi dati vengono poi corretti con l'utilizzo di coefficienti di adeguamento, di aggiornamento e con le spese che in questo dato vengono escluse: fondazioni, spese tecniche, ecc. necessarie in ogni caso a determinare una spesa reale che va dall'istanza autorizzativa all'agibilità.

Si procederà anche con il deprezzamento considerando una vita media economica di un bene simile pari ad 80 anni per le strutture e 35 anni per gli impianti e le finiture. Si considera che il valore residuo del fabbricato a fine vita economica nullo, a compensazione delle spese di demolizione.

Voci		min	max	media	prezzo €/mq (h=3.00)
Nuovi edifici		330,00	385,00	357,50	€ 1.072,50
Aggiornamento prezzi	2,00%				€ 21,45
Riduzione rispetto edifici residenziali	-10,00%				€ -107,25
Aumento costi per condizioni sfavorevoli (alta montagna)	0,00%				€ 0,00
Incidenza spese tecniche, oneri, fondazioni ecc.	20,00%				€ 214,50
totale					€ 1.201,20
Costruzione finita	Incidenza strutture			50%	€ 600,60
	Incidenza impianti/finiture			50%	€ 600,60
Portici	incidenza rispetto costr. finita			30%	€ 360,36
	Incidenza strutture				€ 300,36
terrazze	Incidenza finiture				€ 60,00
	incidenza rispetto costr. finita			15%	€ 180,18
	Incidenza strutture				€ 120,18
Coefficienti correttivi	Incidenza finiture				€ 60,00
	Sulla base delle condizioni riscontrate in loco si potranno adottare dei coefficienti correttivi				



COSTO RICOSTRUZIONE A NUOVO				
INTERRATO	mq	coeff.*	€/mq	
piano interrato – accessori esistenti	48,00	0,50	600,60	14.414,40
Piano interrato – accessori ristrutturati	28,00	0,75	600,60	12.612,60
Impianti/finiture interrato	76,00	0,10	600,60	4.564,56
PIANO TERRA				
bar	96,00	0,75	600,60	43.243,20
impianti/finiture bar	96,00	0,90	600,60	51.891,84
pizzeria	169,00	0,75	600,60	76.126,05
impianti/finiture pizzeria PT	169,00	1,00	600,60	101.501,40
portico/loggia	22,00	1,00	360,36	7.927,92
PIANO PRIMO				
pizzeria	131,00	1,00	600,60	78.678,60
impianti/finiture P1	131,00	1,00	600,60	78.678,60
terrazze	6,00	1,00	180,18	1.081,08
TOTALE				470.720,25

Deprezzamento				
Strutture				
piano interrato – accessori esistenti	48,00	0,50	600,60	14.414,40
Piano interrato – accessori ristrutturati	28,00	0,75	600,60	12.612,60
bar	96,00	0,75	600,60	43.243,20
pizzeria	169,00	0,75	600,60	76.126,05
portico/loggia	22,00	1,00	360,36	7.927,92
pizzeria	131,00	1,00	600,60	78.678,60
terrazze	6,00	1,00	120,18	721,08
TOTALE				233.723,85

Ct=c*t/n

C= costo di costruzione a nuovo				€ 233.723,85
t= data stima – data realizz.	2020	2010		-10
n=vita media economica				80
t/n				-0,13

CT= Deprezzamento -€ 29.215,48

Impianti/finiture				
Impianti/finiture interrato	76,00	0,10	€ 600,60	€ 4.564,56
impianti/finiture bar	96,00	0,90	€ 600,60	€ 51.891,84
impianti/finiture pizzeria PT	169,00	1,00	€ 600,60	€ 101.501,40
impianti/finiture P1	131,00	1,00	€ 600,60	€ 78.678,60
TOTALE				€ 236.636,40

Ct=c*t/n

C= costo di costruzione a nuovo				€ 236.636,40
t= data stima – data realizz.	2020	2010		-10
n=vita media economica				35
t/n				-0,29

CT= Deprezzamento -€ 67.610,40

Valore stato attuale € 373.894,37



Riepilogo	
Valore terreno edificato	€ 35.471,65
Valore terreno agricolo	€ 1.680,48
Costo ricostruzione deprezzato	€ 373.894,37
Totale	€ 411.046,50

Valore attribuito:

Elaborando la stima si calcola pertanto un **valore di ricostruzione** deprezzato del lotto senza gravami pari a **€ 411.046,50**

Valore di mercato con i deprezzamenti della stima

Valore	senza gravami	€ 411.046,50
cessioni diritti edificatori		€ 0,00
limitazioni d'uso del bene	usufrutto	€ 0,00
	quota frazionaria proprietà	€ 0,00
	abitazione coniuge	€ 0,00
	altro (cessione parcheggi)	-€ 3.000,00
Sistemazione irregolarità	urbanistica	-€ 3.500,00
	catastale	-€ 600,00
spese condominiali		€ 0,00
totale		€ 403.946,50

Valore in caso di vendita forzata

Estratto dal quesito: *“Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto proporrà al giudice dell’esecuzione un prezzo 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, si osserva all’attenzione dell’esperto come 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.”
- Tutto ciò considerato, il Giudice ritiene opportuno un abbattimento forfetario del 15%



	mercato	vendita forzata
valori	€ 403.946,50	€ 403.946,50
abbattimento forfetario 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, altri oneri e pesi		-€ 60.591,97
mancati redditi tra data aggiudicazione e disponibilità del bene (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Svalutazione prezzi tra data stima e disponibilità bene (non significativa)		€ 0,00
deterioramento per scarsa manutenzione fra data stima e disponibilità (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Spese pulizia e trasloco locali abbandonati (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Spese legali di sfratto (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Differenze calcolo imposta registro (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
totale		€ 343.354,52
ribasso valore		€ 60.591,97
ribasso in %		15,00%

Pertanto il valore in caso di vendita forzata è di 343.354,52 € arrotondato a **343.000€**

Confronto con trasferimenti pregressi:

Non risulta possibile fare questo confronto in quanto il bene ha subito trasformazioni successive alla compravendita.

Rapporto rispetto i Dati delle Aggiudicazioni

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- **aggiudicazioni:** Si riscontra un totale di 8 aggiudicazioni su 8 aste, pertanto una media del 100%
- **esperimenti:** I beni vengono aggiudicati dopo una media di 6,25 esperimenti di vendita

Giudizio di vendibilità:

Non è possibile fare alcuna previsione in quanto in zona non vi è mercato di beni simili.

QUESITO N.13

Valutazione della quota.

I debitori, secondo il titolo, ha acquistato l'intera proprietà dei beni oggetto di procedura.

Giudizio: l'immobile non può essere comodamente diviso.

Separazione quota: ---

Divisione totale: ---

Valore quota: ---



QUESITO N.14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale di matrimonio.

Sono state eseguite delle ricerche presso i competenti Uffici Comunali e fatte le richieste di Certificato di Residenza storico, Certificato di Stato Civile e Certificato di Matrimonio per estratto con annotazioni a margine. Quanto reperito viene allegato alla presente perizia.

In riassunto:

xxx: dagli atti risulta essere stato residente a Velo d'Astico in via Meda di Sopra n.52 dal 09/11/2010.

xxx: dagli atti risulta essere stato residente a Velo d'Astico in via Meda di Sopra n.52 dal 09/11/2010.

I soggetti tra loro risultano coniugati in La Valletta -Malta- (MLT) il giorno 27/06/1987. Con atto in data 20/03/2007 rep. 97292/23635 del notaio Cornelio Loretto i coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali con scelta di regime de separazione dei beni.

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:

Creazzo, li 28/02/2020

l'esperto geom. Marco Pagani

