



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEDE LEGALE: VICENZA
SEDE OPERATIVA: VICENZA

N. GEN. REP. 0318/2021 con 545/2022

GIUDICE DELEGATO DR: LUCA PRENDINI

PERIZIA DI STIMA



LOTTO N. 09 AGG. 07-2022

NEGOZIO AL GREZZO

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA (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

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI

SCHEDA SINTETICA E INDICE**PROCEDURA ESECUZIONE IMM. N. 0318/2021 CON 545/2022 R.G., GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI****PROMOSSA DA:****CONTRO:**

DIRITTO (CFR PAG. 04): PIENA PROPRIETA'
BENE (CFR PAG. 04): NEGOZIO AL GREZZO
UBICAZIONE (CFR PAG. 04): BASSANO DEL GRAPPA, VIA COGO
STATO (CFR PAG.05): GREZZO

DATI CATASTALI ATTUALI (CFR PAG. 06):

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

- **FOGLIO 8; MAPP. N.14 SUB. 12; CAT. C/1; CLAS. 7; CONSISTENZA 166 MQ; PIANO T; RENDITA 4.115,13; VIA COGO; PROPRIETA' 1/1-**

*TALI BENI HANNO DIRITTO SULLE PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO DI CUI AI B.C.N.C. RIPORTATI NELL'ALL. N. 03***DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO** (CFR PAG. 09): NO**SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA** (CFR PAG.6):**VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA** (CFR PAG. 7): € 80.000,00**VALORE MUTUO** (CFR PAG.):**VENDIBILITÀ** (CFR PAG.7): BUONA**PUBBLICITÀ** (CFR PAG.7): PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, NEI SITI INTERNET**OCCUPAZIONE** (CFR PAG. 8): LIBERO.**TITOLO DI OCCUPAZIONE:****ONERI** (CFR PAG.):**APE** (CFR PAG.06): NO**PROBLEMI** (CFR PAG.):**ALLEGATI:**

- 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 2. MAPPA CATASTALE**
- 3. ELABORATO PLANIMETRICO**
- 4. VISURE CATASTALI**
- 5. SCHEDE CATASTALI**
- 6. ESTRATTO P.I.**
- 7. PROVENIENZA**
- 8. COMPARABILI**

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI



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: 23.11.2021-13.12.2021-02.02.2022
 -DATA AGENZIA DELLE ENTRATE: 05.03.2022;
 -DATA UFFICI COMUNALI: 27.10.2021.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

DIRITTO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un NEGOZIO AL GREZZO.

BENE E UBICAZIONE:

Il bene è situato in Comune di Bassano del Grappa, Via Cogo n. 30 a circa 2 km dal centro storico del comune, in zona a carattere mista residenziale, direzionale, commerciale, dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Esso fa parte di un grande condominio, suddiviso in tre blocchi, a destinazione residenziale, direzionale, commerciale, di cinque piani fuori terra più tre piani interrati.

INDIVIDUAZIONE ZONA COMUNE



VISTA SUD-EST



VISTA OVEST



DESCRIZIONE:

Il Negozio è posto al piano terra, ha una superficie commerciale di circa m² 170,00 e un'altezza interna di ml 3.00. Attualmente esso è, internamente, al grezzo e forma un tutt'uno con il negozio adiacente, anch'esso al

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
 Perito: Arch. MARCO DELLAI

grezzo, con la stessa destinazione d'uso e stimato al successivo LOTTO 10. L'unità è priva di divisori interni, degli intonaci, dei pavimenti, degli impianti, vi sono solamente porzioni delle tubazioni dell'impianto termoidraulico.

L'immobile è stato realizzato nei primi anni '90, con struttura portante in cemento armato, solai in cemento con lastre predalles per i piani interrati e latero-cemento per i piani fuori terra, muratura in laterizio e mattoni faccia vista.

VISTA NEGOZIO



VISTA NEGOZIO



NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'unità è allo stato al grezzo si dovrà procedere con i lavori interni, relativi alle finiture e agli impianti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

IMMOBILE È PRIVO DI IMPIANTI AL GREZZO

STORIA CATASTALE

DATI CATASTALI ATTUALI:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA.

- FOGLIO 8; MAPP. N.14 SUB. 12; CAT. C/1; CLAS. 7; CONSISTENZA 166 MQ; PIANO T; RENDITA 4.115,13; VIA COGO;

PROPRIETA' 1/1-

TALI BENI HANNO DIRITTO SULLE PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO DI CUI AI B.C.N.C. RIPORTATI NELL'ALL. N. 03

VARIAZIONI STORICHE:

MAPPALE 14 ENTE URBANO DI AREE 69.13

- All'impianto meccanografico del 31.01.1972 il bene era individuato al Mapp. 14 Semin. Arbor. d ha 1.47.82;
- Frazionamento n. 13778 in atti dal 06.03.1986 il Mapp. 14 diventa Semin Arbor di ha 1.44.63;
- Frazionamento n. 1483 in atti dal 06.03.1986 il Mapp. 14 diventa Semin. Arbor. di aree 66.73;
- Variazione d'ufficio del 31.12.1990 prot. N. 25143 in atti dal 27.01.2003 n. 42.1/1990 il Mapp. 14 diventa Semin Arbor. di aree 69.13;
- Variazione d'ufficio del 31.12.1990 prot. N. 25372 in atti dal 28.01.2003 n. 42.1/1990 il Mapp. 14 diventa Ente Urbano. di aree 69.13.

MAPPALE 14 SUB. 12 CAT. C/1

- COSTITUZIONE in atti dal 17/03/1993;
- VARIATIONE del 27/02/1992 in atti dal 26/07/1997 PROG. FIN.96-ART.15 CONT.ST.DA VER. (n. 3609.4/1992);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

GIUDIZIO DI REGOLARITÀ / DOCFA:

L'unità immobiliare è accatastata come se fosse completata, mentre nella realtà essa è, internamente, al grezzo.

CONFINI:

IL MAPPALE 14 CONFINA:

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI

A NORD: MAPP. 192
 A EST: MAPP. 1191; 1040; 1038, 980
 A SUD: 1376
 A OVEST: VIA COGO

REGOLARITA' URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI (VEDI ALL. 00-01 ALLEGATI COMUNI)

-CONCESSIONE EDILIZIA N. 5005/83 DEL 03.09.1984 COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
 -CONCESSIONE EDILIZIA N. 13296/90 DEL 12.03.1991 PROSEGUIMENTO LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
 -CONCESSIONE EDILIZIA N. 7412/92 DEL 19.11.1992 VARIANTE LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
 -CONCESSIONE EDILIZIA N. 16777/92 DEL 18.01.1993 VARIANTE LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
 -CONCESSIONE EDILIZIA N. 9079/93 DEL 03.06.1993 VARIANTE LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
 -CONCESSIONE EDILIZIA N. 6066/94 DEL 27.04.1994 VARIANTE LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
 -CONCESSIONE EDILIZIA N. 8136/94 DEL 27.04.1994 VARIANTE LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
 -CONCESSIONE EDILIZIA N. 19495/94 DEL 21.11.1994 VARIANTE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
 -CONCESSIONE EDILIZIA N. 24216/94 DEL 06.02.1995 VARIANTE LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
 -CONCESSIONE EDILIZIA N. 3571/1995 DEL 27.02.1995 COMPLETAMENTO LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
 -CONCESSIONE EDILIZIA N. 3088/1997 DEL 05.11.1997 COMPLETAMENTO LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
 -CONCESSIONE EDILIZIA N. 1142/2001 DEL 05.07.2002 COMPLETAMENTO LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
 -CONCESSIONE EDILIZIA N. 2004/03767 DEL 27.04.2004 VARIANTE C.E. N. 1142/2001 LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

-**ABITABILITÀ:** RILASCIATA IN DATA 10.03.1995 PROT. 1057/95 MAPP. 14 SUB. 15, 16, 17;
 -**ABITABILITÀ:** RILASCIATA IN DATA 05.05.1994 PROT. 2853/94 MAPP. 14 DAL SUB. 264 AL SUB.291 COMPRESI, SUB. 51, 52, 53, DAL SUB. 18 AL SUB. 50, DAL SUB. 54 AL SUB. 110 COMPRESI, DAL SUB. 111 AL SUB. 204 COMPRESI;
 -**ABITABILITÀ:** RILASCIATA IN DATA 10.06.1993 PROT. 5322/93 MAPP. 14 DAL SUB. 229 AL SUB. 263 COMPRESI.

ABUSI:

L'unità immobiliare oggetto di stima ha ottenuto l'abitabilità come se fosse completata, mentre nella realtà essa è internamente al grezzo

SANABILITÀ E COSTI:

Per procedere con il completamento dei lavori interni si dovrà presentare un progetto in comune di Bassano. La spesa per la presentazione del progetto viene ricompresa nella detrazione del 40%, che è stata applicata al valore di stima per le spese che si devono effettuare per l'ultimazione dei lavori edilizi.

VALORE E VENDIBILITA'

METODO DI VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile è stata determinata attraverso la procedura della capitalizzazione dei redditi, che consiste nel determinare il VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE attraverso la somma di tutti i suoi redditi futuri ordinari scontati all'attualità, secondo la seguente formula:

- $V = R/r;$

dove

- **R** è il REDDITO ANNUO;
- **r** è il SAGGIO DI RENDIMENTO.

Tali parametri sono stati ottenuti facendo riferimento ai valori di vendita e di affitto espressi dai maggiori enti

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
 Perito: Arch. MARCO DELLAI

statistici immobiliari: OMI; NOMISMA, BORSINO IMMOBILIARE. In particolare: il REDDITO è stato calcolato dalla MEDIA DEI VALORI DI AFFITTO, mentre il SAGGIO DI RENDIMENTO è stato calcolato come rapporto tra il VALORE MEDIO DI AFFITTO e il VALORE MEDIO DI VENDITA.

VALORE VENDITA			
ENTE	MIN €/M ²	MAX €/M ²	MED €/M ²
OMI VALORI VENDITA	€ 750,00	€ 1.050,00	€ 900,00
NOMISMA VALORI VENDITA			€ 1.101,00
BORSINO IMMOBILIARE - VALORI VENDITA			€ 763,00
VALORI DI VENDITA MEDIO			€/M² 921,00

VALORE AFFITTO			
ENTE	MIN €/M ²	MAX €/M ²	MED €/M ²
OMI VALORI AFFITTO ANNUO	€ 51,60	€ 76,80	€ 64,20
NOMISMA VALORI AFFITTO ANNUO			€ 76,78
BORSINO IMMOBILIARE VALORE AFFITTO ANNUO			€ 57,12
VALORI DI AFFITTO MEDIO			€/M² 66,03

CALCOLO SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE			
VALORI DI AFFITTO MEDIO			€/M² 66,03
VALORI DI VENDITA MEDIO			€/M² 921,00
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	€ 66,03	€/M ² 921,00	7,17%

Da quanto sopra, dal prodotto della SUPERFICIE COMMERCIALE per il VALORE DI AFFITTO MEDIO UNITARIO si è ottenuto il REDDITO COMPLESSIVO ANNUO dell'unità immobiliare oggetto di stima e successivamente dal rapporto tra il REDDITO COMPLESSIVO ANNUO e il SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE si è determinato il VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE.

A tale VALORE DI STIMA è stato detratta una percentuale del 40% costituita dai costi che si devono sostenere per l'ultimazione dei lavori edilizi, essendo l'immobile come detto sopra al grezzo.

Infine è stata applicata una riduzione del 15% 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.

Per i comparabili adottati si VEDA ALL. N. 08

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO È PARI A € 80.000,00

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La vendibilità di tale abitazione potrebbe essere buona visto la posizione centrale.

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 Asta Legale 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:

LOCAZIONE:

COMODATO:

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI

ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:**AFFITTO AZIENDA:****ALTRO:** L'IMMOBILE È LIBERO**SINE TITOLO:****OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):****VINCOLI E ONERI****DESTINAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile secondo l'attuale Piano degli Interventi comunale rientra in ZONA RESIDENZIALE INTEVENTO DIRETTO R/208 normato dall'art. 25, 27, 29 delle Norme Tecniche Operative. **(VEDI ALL. 06)**

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.):****TRASCRIPTIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:**

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 03.04.2006, N. REP. 19030 DEL NOTAIO SANDRO GRISPIGNI MANETTI, TRASCritto IL 21.04.2006 AI NN. 4990/3082, CON IL QUALE ACQUISTAVA DA

ACQUISTAVA I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

- GLI IMMOBITI (14/31-14/32-14/44-14/271-14/275-14/276-14/277) ERANO PERVENUTI GIUSTO ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 19/12/2002 NUMERO DI REPERTORIO 119881 DEL NOTAIO FIETTA GIUSEPPE DI BASSANO DEL GRAPPA TRASCritto IL 10/01/2003 AI NN. 347/250 DA POTERE
 ALLA
 QUALE PERVENNERO IN VIRTÙ DI ATTO DI ASSEGNAZIONE DI BENI IMMOBILI A SOCI DI SOCIETÀ PER AZIONI DEL 24/09/2002 NUMERO DI REPERTORIO 116566 DEL NOTAIO FLETTA GLUSEPPE DI BASSANO DEL GRAPPA TRASCritto II 15 OTTOBRE 2002 AI NN. 10154/7219 DA POTERE
- DETTI IMMOBILI ERANO PERVENUTI GIUSTO ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ DEL 6 NOVEMBRE 1997 DEL NOTALO FIETTA GIUSEPPE DI BASSANO DEL GRAPPA REP.N.60201 TRASCritto IT 18/11/1997 AI NN.8363/6275 DA POTERE
 CHE L'AVEVA ACQUISTATO IN FORZA DI ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 22 DICEMBRE 1995 REP.N. 43704 DEL NOTALO FIETTA GIUSEPPE TRASCritto IL 15/01/1996 AI NN. 414/360;

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
 Perito: Arch. MARCO DELLAI

- I RESTANTI IMMOBILI GIUSTO ATTO DI PERMUTA DEL 14 APRILE 1965 REP. N. 14008 DEL NOT. GRISPIGNI MANETTI VALERIO DI BASSANO DEL GRAPPA TRASCRITTO AI NN. 1386/ 1210 IL 15 MAGGIO 1965.

TRASCRIZIONI A FAVORE:**TRASCRIZIONI A CARICO:**

TRASCRIZIONE N. 8845/6259 DEL 13.08.2021 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 21/05/2021 NUMERO DI REPERTORIO 2139 UFFICIALI GIUDIZIARI DI VICENZA A FAVORE:

CONTRO

TRASCRIZIONE N. 12027/8558 DEL 19.11.2021 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 23.09/2021 DERIVANTE DA ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 23.09.2022 NUMERO DI REP. 4233.

A FAVORE:
CONTRO

ISCRIZIONE A CARICO:

ISCRIZIONE N.598/71 DEL 27.01.2014 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO DEL 08/01/2014 NUMERO DI REPERTORIO 273 EMESSO DAL TRIBUNALE DL VICENZA.

A FAVORE:

CONTRO:

ISCRIZIONE N. 10254/1647 DEL 17.11.2017 IPOTECA CONC. AMMI NISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTO DA RUOLO E AVVISO DL ADDEBITO ESECUTIVO EMESSO IN DATA 13/11/2017 NUMERO DI REPERTORIO 1860/12417 DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA.

A FAVORE:

CONTRO:

ISCRIZIONE N. 332/41 DEL 14.01.2020 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVARITE DA DECRETO INGIUNTIVO DEL 24/12/2019 NUMERO DI REPERTORLO 3646 EMESSO DAL TRIBUNALE DL VICENZA

A FAVORE:

CONTRA:

ISCRIZIONE N. 10788/1689 DEL 19.10.2021 IPOTECA CONC. AMMI NISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTO DA RUOLO E AVVISO DL ADDEBITO ESECUTIVO EMESSO IN DATA 18.102021 NUMERO DI REPERTORIO 3174/12421 DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA.

A FAVORE:

CONTRO:

ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:**LOTTI****OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI:**

Il compendio immobiliare non è suddivisibile in lotti

COMPOSIZIONE E VALORE:

DETERMINATO SECONDO IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

VALORE VENDITA			
ENTE	MIN €/M ²	MAX €/M ²	MED €/M ²
OMI VALORI VENDITA	€ 750,00	€ 1.050,00	€ 900,00
NOMISMA VALORI VENDITA			€ 1.101,00
BORSINO IMMOBILIARE - VALORI VENDITA			€ 763,00
VALORI DI VENDITA MEDIO			€/M² 921,00

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI

VALORE AFFITTO			
ENTE	MIN €/M ²	MAX €/M ²	MED €/M ²
OMI VALORI AFFITTO ANNUO	€ 51,60	€ 76,80	€ 64,20
NOMISMA VALORI AFFITTO ANNUO			€ 76,78
BORSINO IMMOBILIARE VALORE AFFITTO ANNUO			€ 57,12
VALORI DI AFFITTO MEDIO			€/M² 66,03

CALCOLO SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE			
VALORI DI AFFITTO MEDIO			€/M² 66,03
VALORI DI VENDITA			€/M² 921,00
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	€ 66,03	€/M ² 921,00	7,17%

CALCOLO VALORE DI STIMA			
SUPERFICIE COMMERCIALE UNITÀ IMMOBILIARE			M ² 170,00
REDDITO COMPLESSIVO ANNUO	M ² 170,00	66,03	€ 11.225,67
VALORE DI STIMA	11.225,67	7,17%	€ 156.570,00
DETRAZIONE 40% PER ULTIMAZIONE LAVORI	156.570,00	-0,40	-€ 62.628,00
VALORE DI STIMA AL GREZZO			€ 93.942,00
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER: DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE; PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI; PER RIMBORSO FORFETARIO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE ALLA VENDITA; PER EVENTUALI DIFFORMITÀ EDILIZIE NON RISCONTRATE	93.942,00	-0,15	-€ 14.091,30
VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA			€ 79.850,70
VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA ARR.			€ 80.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

GIUDIZIO: La divisibilità del compendio immobiliare non risulta opportuna
SEPARAZIONE QUOTA:
DIVISIONE TOTALE:
VALORE QUOTA:

OSSERVAZIONI FINALI

INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

VICENZA 10.07.2022

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAIGiudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI