



TRIBUNALE di VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare R.G. n. 139/2021

Giudice: **Dott. Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **AMCO S.P.A.** procuratrice di **AMBRA S.P.V. S.R.L.**

Debitore: *****

Custode: **IVG di VICENZA**

Data conferimento incarico: **07/06/2021**

Data giuramento: **09/06/2021**

Data udienza: **14/03/2022**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e s.m.i.

L'immobile pignorato per la piena proprietà risulta essere un fabbricato commerciale (ex discoteca/locale) così composto: al piano terra salone, sala, zona bar, cucina, saletta e zona guardaroba, al piano interrato cantina, wc, centrale termica e garage sfornito di basculante. Il fabbricato gode di un'area esterna. Il tutto sito in Via Astico n.43 del Comune di Zugliano.



Esperto Estimatore:

Falulera geom. Giampietro

iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n. 1502

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n. 466

con studio in Cornedo Vicentino (VI), Via Monte Pasubio n.52

telefono e fax 0445 407932

e-mail: falulera@studio3tecniciassociati.it

PEC: giampietro.falulera@geopec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 139/2021 R.G., Giudice dott. Maria Antonietta Rosato promossa da:

AMCO S.P.A. procuratrice di **AMBRA S.P.V. S.R.L.**

Contro

Diritto (cfr pag. 3): Proprietà per la quota di 1/1

Bene (cfr pag. 5): Fabbricato di tipo commerciale sviluppato su due piani, piano primo e piano interrato con area esterna esclusiva.

Ubicazione (cfr pag. 5): Comune di Zugliano, Via Astico n. 43

Stato (cfr pag. 9): Sufficiente

Dati catastali attuali (cfr pag. 9): Comune di Zugliano (VI):

- F.g. 3, m.n. 33, sub. 5, cat. C/6, classe 1, mq. 49, Rendita € 58,20;
- F.g. 3, m.n. 33, sub. 10, cat. C/1, classe 3, mq. 487, Rendita € 6.514,22;
- F.g. 3, m.n. 33, sub. 12, cat. F/4.
- F.g. 3, m.n. 33, sub. 15, cat. F/4.
- F.g. 3, m.n. 33, sub. 16, cat. F/4.

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 11): Nessuna differenza riscontrata

Situazione urbanistico/edilizia: Ci sono difformità urbanistiche

Valore di stima (cfr pag. 22): € 349.296,96

Valore a base d'asta (cfr pag. 22): € 280.000,00

Valore mutuo (cfr pag. 17): Concessione a garanzia di finanziamento per un importo capitale di € 500.000,00 (totale di € 750.000,00)

Vendibilità: Normale

Pubblicità: Siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locale di maggiore diffusione, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (cfr pag. 17): L'immobile risulta libero/disabitato

Titolo di occupazione (cfr pag. 17): Proprietà

Oneri (cfr pag. 18): No

APE (All. 2): Classe energetica: **G - 123,56 kWh/m² anno**

Problemi: No



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Giuramento telematico inerente il conferimento dell'incarico
- Studio documenti di causa scaricati da PCT
- Sopralluogo presso il bene oggetto di esecuzione, eseguito rilievo fotografico e rilievo planimetrico
- Acquisizione documenti per verifiche preliminari
- Redazione della Checklist
- Acquisizione e verifica documenti per successiva redazione della Perizia di Stima
- Ricerca immobili comparabili per la redazione della perizia con metodo MCA
- Deposito della Checklist tramite PCT
- Ultimazione Relazione di Stima, invio della stessa alle parti
- Deposito della Relazione tramite PCT

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto reale pignorato:

Fabbricato di tipo commerciale con area esterna sito in Comune di Zugliano, Via Astico n. 43.

I beni sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza - Comune di Zugliano al foglio 3 mappale n. 33

- sub. 5, cat. C/6, classe 1, mq. 49, Rendita € 58,20.
- sub. 10, cat. C/1, classe 3, mq. 487, Rendita € 6.514,22.
- sub. 12, cat. F/4.
- sub. 15, cat. F/4.
- sub. 16, cat. F/4.

***** divenne piena proprietaria dei beni sopra citati con:

Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Vicenza in data 07/03/2006 Rep. n. 2038.

Beni pignorati:

Comune di Zugliano:

- F.g. 3, m.n. 33, sub. 5, cat. C/6, classe 1, mq. 49, Rendita € 58,20.
- F.g. 3, m.n. 33, sub. 10, cat. C/1, classe 3, mq. 487, Rendita € 6.514,22.
- F.g. 3, m.n. 33, sub. 12, cat. F/4.
- F.g. 3, m.n. 33, sub. 15, cat. F/4.
- F.g. 3, m.n. 33, sub. 16, cat. F/4.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (vedi all. 1):



Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere considerati come **LOTTO UNICO**.

Il **mappale 33** sul quale insiste il fabbricato, dove risultano ubicate le unità immobiliari oggetto della presente stima, confina in senso orario con il m.n. 1240, con la strada comunale, con i mm. nn. 694, 2387 e con la strada provinciale.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Tipologia e Ubicazione:

L'immobile pignorato per la piena proprietà risulta essere un fabbricato commerciale (ex discoteca/locale) così composto: al piano terra salone, sala, zona bar, cucina, saletta e zona guardaroba, al piano interrato cantina, wc, centrale termica e garage sfornito di basculante. Il fabbricato gode di un'area esterna. Il tutto sito in Via Astico n.43 del Comune di Zugliano.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALL'ESTERNO DEL FABBRICATO E DELLA
RELATIVA AREA ESTERNA (vedi all. 3):

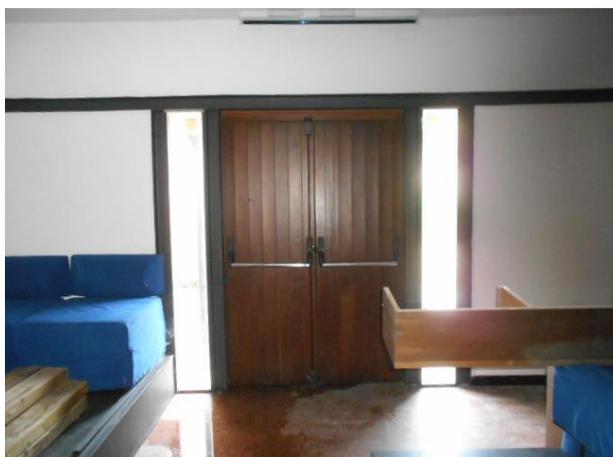


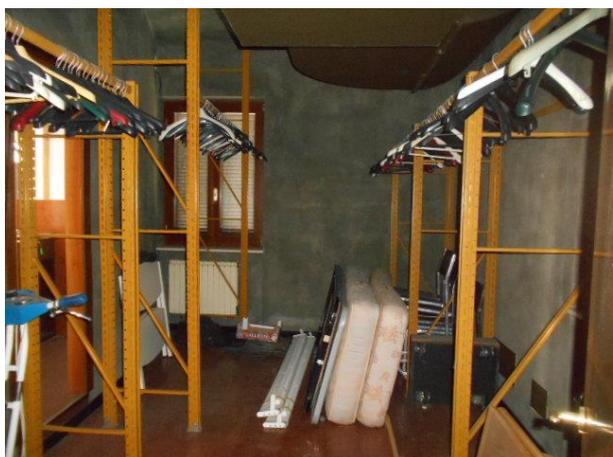




DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALL'INTERNO DEL FABBRICATO (vedi all. 3):











Descrizione del bene:

L'immobile pignorato per la piena proprietà risulta essere un fabbricato commerciale (ex discoteca/piano bar) così composto: al piano terra salone, sala, zona bar, cucina, saletta e zona guardaroba, al piano interrato cantina, wc, centrale termica e garage sfornito di basculante. Il fabbricato gode di un'area esterna.

Il compendio pignorato si presenta in scarse condizioni di manutenzione. La pavimentazione risulta essere tipo "veneziana", balconi, porte e finestre risultano essere in legno con vetro-camera. Alcuni serramenti si presentano rotti in quanto danneggiati negli anni passati in occasione di vari episodi di vandalismo.

E' presente un impianto di riscaldamento a gas-metano in disuso da molti anni e del quale non vi è certezza di funzionamento anche perchè il pavimento nel quale vi è l'impianto di riscaldamento in alcuniunti risulta rialzato. Sono altresì presenti: l'impianto idrico sanitario, l'impianto di areazione forzata il cui funzionamento non è certo. E' altresì presente l'impianto d'allarme con fotocellule collegate all'impianto elettrico di un'altra unità abitativa non soggetta ad esecuzione. Tale impianto è tutt'oggi in funzione mediante collegamento ad utenza di unità immobiliare di altra proprietà per evitare furti dato che già in passato sono stati perpetrati atti di vandalismo.

Si segnalano importanti infiltrazioni provenienti dal manto di copertura cha causano parziali allagamenti al locale.

Nel vano scala principale (evidenziato con il sub. 15) al piano primo è presente una porta di ingresso per l'accesso all'unità abitativa attualmente di proprietà di terzi.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Identificazione catastale (vedi All. 5):

I beni sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza - Comune di Zugliano al foglio 3 mappale n. 33

- sub. 10, cat. C/1, classe 3, mq. 487, Rendita € 6.514,22.
- sub. 5, cat. C/6, classe 1, mq. 49, Rendita € 58,20.
- sub. 12, cat. F/4.
- sub. 15, cat. F/4.
- sub. 16, cat. F/4.

Entrambi intestati, per la piena proprietà, alla *****;

***** con sede in ***** (**), Via ***** n. **, cf: *****

Estratto catastale storico:

Sono stati acquisiti gli atti in questione (vedi All. 5)



Storia catastale del bene:

Relativamente ai beni identificati catastalmente al Comune di Zugliano
F.g. 3, m.n. 33, subb. 5, 10, 12, 15 e 16

Dal 27/11/1990 al 07/03/2006

***** nato a ***** il **/**/***** cf: *****, proprietà per 1/1 fino al
07/03/2006 e ***** Usufrutto fino al 07/03/2006

(Fusione del 27/11/1990 – FUS. AMPL. DIV. DISTR. INTERNA RISTR. CLS n. 9627/1990)

***** con sede a ***** (C.F. *****) per atto di conferimento e
costituzione di società del notaio Loretto Cornelio del 23/10/1986 rep. 16114, trascritto in
data 25/11/1986 ai nn. 7071 RG / 5805 RP.

Catasto Terreni:

La particella 33 sulla quale risultano edificate le unità immobiliari oggetto di stima,
alla data del meccanografico 31/03/1974 era già catastalmente censita come ENTE
URBANO di mq. 1.409.



Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto:

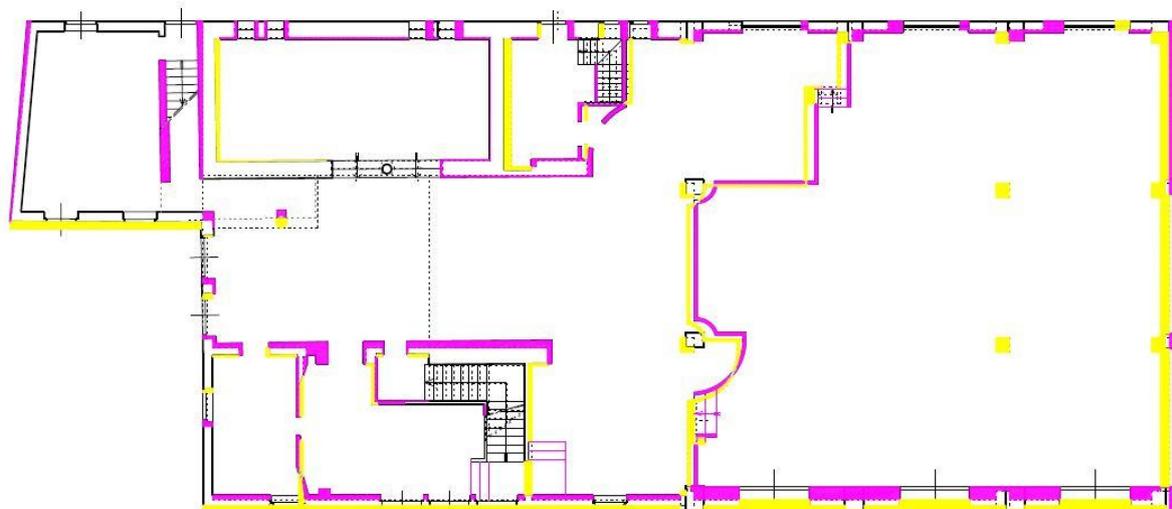
I dati così indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione di acquisto risultano avere rispondenza formale.

Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:

Eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni.

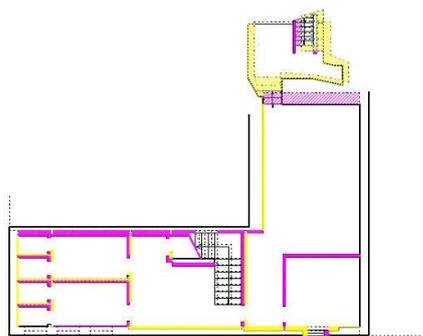
Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale (vedi All. 7):

Si precisa che con il colore rosso viene indicata la situazione reale dei luoghi, mentre con il colore giallo è riportata la situazione indicata nella planimetria catastale.

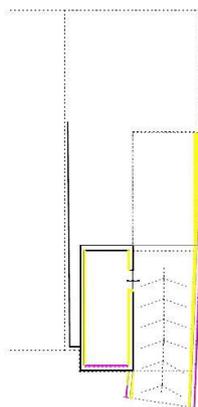


PIANTA PIANO TERRA

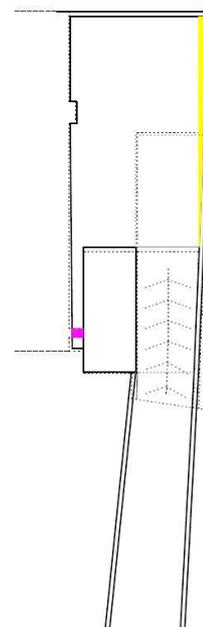




PIANTA PLANO INTERRATO



PIANTA PLANO INTERRATO



PIANTA PLANO INTERRATO

Difformità riscontrate:

Relativamente alle variazioni catastali si rilevano delle difformità planimetriche interne sia per quanto riguarda il locale commerciale che per quanto riguarda il garage.

Costi per regolarizzazione difformità riscontrate:

Per la regolarizzazione necessita la presentazione di una variazione catastale con procedura DOCFA il cui costo comprensivo di diritti catastali, IVA e CAP. è di c.ca € 2.300,00 (da detrarre dal più probabile valore di mercato).

4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Vedasi pagina 2 del presente Rapporto di Valutazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titoli di acquisto del bene in capo all'Esecutato (Vedi All. 8):

Per quanto riguarda i beni identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza - Comune di Zugliano:

- F.g. 3, m.n. 33, sub. 5, cat. C/6, classe 1, mq. 49, Rendita € 58,20.
- F.g. 3, m.n. 33, sub. 10, cat. C/1, classe 3, mq. 487, Rendita € 6.514,22.
- F.g. 3, m.n. 33, sub. 12, cat. F/4.
- F.g. 3, m.n. 33, sub. 15, cat. F/4.
- F.g. 3, m.n. 33, sub. 16, cat. F/4.



6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (Vedi all. 12)

Titoli autorizzativi:

Il complesso immobiliare è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi dal Comune di Zugliano:

- Autorizzazione n. 885 del 19/05/1969
- C.E. 105/84 del 21/12/1984
- Autorizzazione Edilizia 13/86 del 02/05/1986 per posa copertura a carattere stagionale
- C.E. n. 164/87 del 30/12/1987
- C.E. n. 110/89 del 02/10/1989 per adeguamento statico di un ripostiglio
- C.E. in variante n. 2/90 del 22/01/1990
- Abitabilità 2.741 del 11/04/1990 per adeguamento statico

Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo:

Relativamente al fabbricato principale si rilevano delle difformità planimetriche e prospettiche, nonché delle difformità relative alla sistemazione dell'area esterna parte delle quali non risultano sanabili, tra le quali lo spazio coperto dal tendone in PVC che era all'epoca in possesso di una autorizzazione stagionale tutt'ora decaduta.

Sanabilità delle difformità:

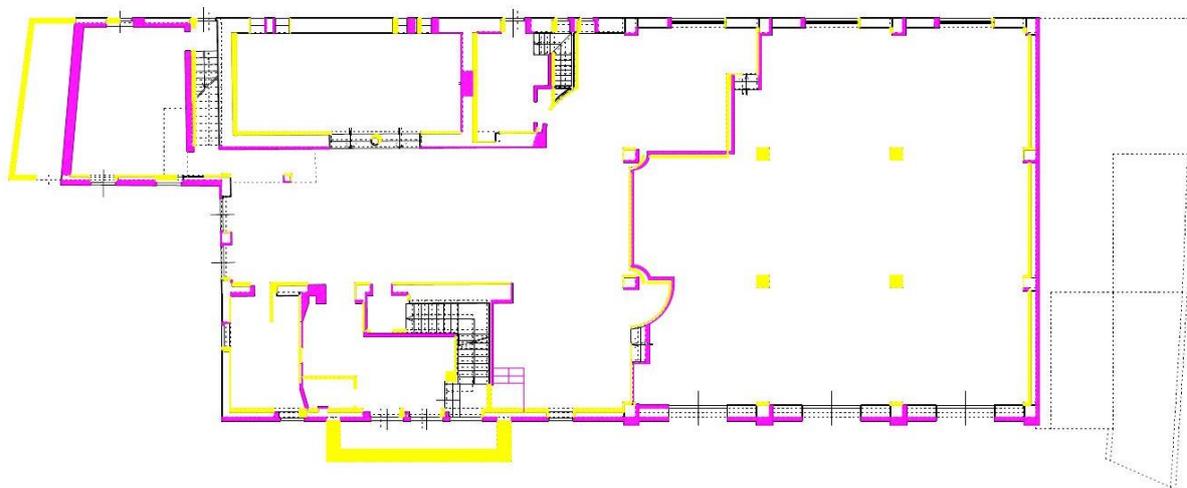
Le difformità riscontrate che possono essere sanate quali difformità planimetriche prospettiche che non rientrano nelle tolleranze dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. nonché le piccole varianti relative alla sistemazione esterna possono essere sanate previa presentazione di relativa istanza in sanatoria mentre, le opere di "sistemazione esterna" quali spazio coperto da telone in PVC e area destinata alla somministrazione delle bevande nel periodo estivo, non essendo oggi sanabili dovranno essere demolite anche perché realizzate nell'area esterna di uso comune.

Costi per regolarizzazione difformità riscontrate:

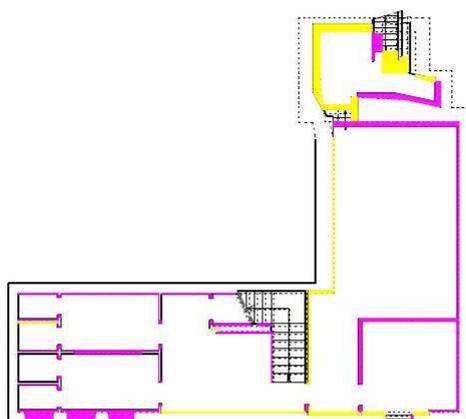
Il costo per la regolarizzazione delle difformità, comprensivo della redazione della pratica edilizia corredata dalla pratica per l'accertamento della compatibilità ambientale, invio della stessa agli Enti preposti per il rilascio dell'autorizzazione, oneri sanzionatori, diritti di segreteria, nonché rimozione delle opere non suscettibili di sanatoria si quantifica in € 17.400,00 (diciassettemilaquattrocento/00), oneri fiscali compresi, da detrarre dal più probabile valore di mercato.



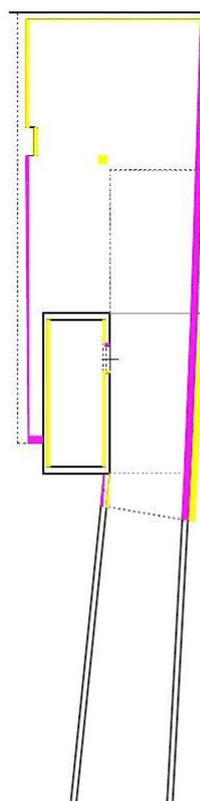
Sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto
(Vedi All. 13):



PIANTA PIANO TERRA



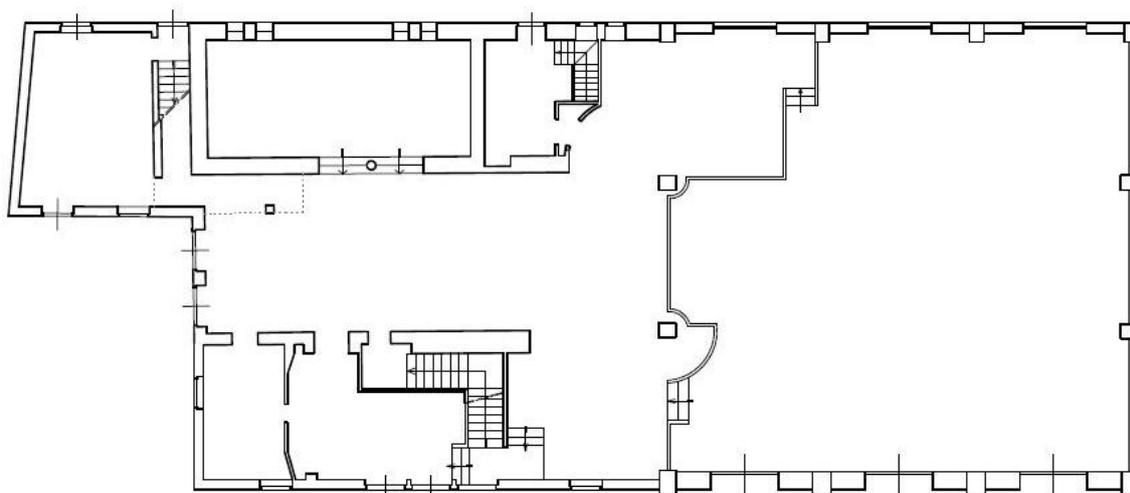
PIANTA PIANO INTERRATO



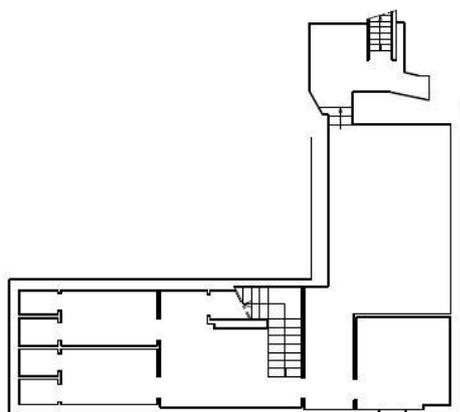
PIANTA PIANO INTERRATO



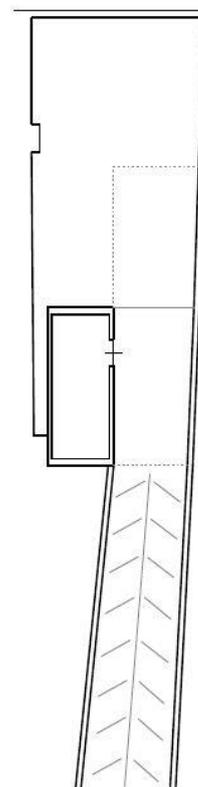
Stato reale dei luoghi (vedi All. 4):
(rilievo indicativo e non esaustivo)



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO INTERRATO



Certificato di destinazione urbanistica (Vedi All. 11):

E' stato acquisito il seguente certificato presso il Comune di Zugliano in data 30/08/2021 il quale certifica che il terreno sul quale risulta edificato il fabbricato oggetto della presente stima, risulta classificato dal vigente strumento urbanistico come segue:

Foglio 3 mappale 33 è classificato all'interno dell'ATO 10, in "Zone residenziali soggette ad intervento edilizio diretto R/113".

L'area è soggetta ai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico Parte Terza – D. Lgs. 42/2004 – Limite 150 mt. dalle acque pubbliche;
- Idrografia – fasce di rispetto di profondità diverse art. 96 lett. f, R.D. 25 luglio 1904 n. 523 – art. 41 L.R. 11/2004;
- Viabilità Panoramica.

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Possesso: ***** con sede in ***** (**), Via ***** n. ****, cf. ***** , per la quota 1/1.

Occupazione: L'immobile risulta essere libero / disabitato.

Titolo di occupazione: Proprietà

8) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

- 1) **Domande giudiziali:** No
- 2) **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** No
- 3) **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge:** No
- 4) **Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** No
- 5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:** No
- 6) **Esistenza di regolamento condominiale:** No **Trascritto:** No
- 7) **Sequestri penali:** No



SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1) Iscrizione ipotecaria

Ipoteca volontaria in data 22/08/2006 Rep. n. 95898/22582 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Vicenza (VI) cf: 00204010243, contro ***** con sede in ***** (**), Via ***** n. ****, cf: ***** , che grava sulle unità immobiliari identificate al Comune di Zugliano – Foglio 3, m.n. 33 subb. 5 e 10.

Ipoteca sorta in forza di concessione a garanzia di finanziamento del 07/09/2006 R.G. 11565 e R.G. 2543 per un importo capitale di € 500.000,00 e totale di € 750.000,00.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 04/03/2021 a favore di AMBRA SPV S.R.L. con sede in Roma (RM), cf: 13984791007 contro ***** con sede in ***** (**), Via ***** n. ****, cf: ***** , per la quota 1/1 dei seguenti beni:

- F.g. 3, m.n. 33, sub. 5, cat. C/6, classe 1, mq. 49, Rendita € 58,20.

- F.g. 3, m.n. 33, sub. 10, cat. C/1, classe 3, mq. 487, Rendita € 6.514,22.

9) VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi ed oneri.

11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

- 1) **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, definibili come spese condominiali ordinarie risulta essere pari a c.ca: nessuna**
- 2) **Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna**
- 3) **Spese condominiale scadute non pagate nell'ultimo anno anteriore alla data della perizia: nessuna**
- 4) **Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: non risultano procedimenti giudiziari in corso.**



12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Vista la difficoltà di reperire beni comparabili, non è stato possibile attribuire il valore del bene oggetto di stima confrontandolo con almeno tre comparabili compravenduti in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene e per lo stesso segmento di mercato si è adottato il metodo del "Cost Approach" (Metodo del Costo di ricostruzione).

Tale metodo è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, diminuito di un'aliquota che considera il livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente per deperimento fisico e varie forme di obsolescenza.

Il metodo del costo si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro fabbricato, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d'uso.

La misura delle superfici degli immobili è stata fatta mediante rilievo dell'immobile sul posto.

Tabella esplicativa della Valutazione con il Metodo del Costo (Cost Approach)

PERIZIA DI STIMA									
METODO DEL COSTO - COST APPROACH					LOCALE COMMERCIALE				
superficie area necessaria a realizzare l'unità oggetto di stima	mq	1500,00	Valore unitario dell'area desunto dai dati Imu del Comune	€/mq	120,00	costo di costruzione			
						sup. principale	€	425850,00	
						oneri urbanizzazione, diritti e spese tecniche	€	7800,00	
			INCIDENZA AREA	€/mq	180000,00	Totale	€	433650,00	
						incidenze			
			rapporto mercantile	superficie ragguagliata	costo di costruzione	edilizia	€	290545,50	
sup. LOCALE COMMERCIALE	mq	510,00	100%	510,00	€/mq 835,00	serramenti	€	108412,50	
sup. LOCALE ACCESSORIO	mq	182,00	50%	91,00	€/mq 835,00	impianti	€	34692,00	
	mq		50%	0,00	€/mq	altro	€	0,00	
	mq		100%	0,00	€/mq	Totale	€	433650,00	
						costo di ricostruzione deprezzato			
ANNESSE RUSTICO	incidenza su costo costr.	vetustà anni	vita utile anni	anno costruzione		edilizia	€	92974,56	
edilizia	67,00%	68	100	1990		serramenti	€	57820,00	
serramenti	25,00%	28	60			impianti	€	18502,40	
impianti	8,00%	28	60	data stima		altro	€	0,00	
altro	0,00%	-32	0	2022		Totale	€	169296,96	
						VALORE DELL'IMMOBILE	€	349296,96	



Valore di mercato attribuito:

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla somma del valore del suolo edificato come se fosse edificabile e del costo di costruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Detto ciò, premesso che, a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato dei beni pignorati sia:

avente una superficie commerciale di c.ca mq. 601 risulta essere di € 349.296,96 pari ad 581,19 €/mq alla data del 30/01/2022

Considerato poi che:

- il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad € 349.296,96;
- che il costo da sostenere per la regolarizzazione catastale è pari ad € 2.300,00;
- che il costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e rimozione opere non sanabili è pari ad € 17.400,00;

eseguite le opportune detrazioni, il **più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è pari ad € 329.596,96** (€ 349.296,96 - 2.300,00 - € 17.400,00)

Prezzo base d'asta

Considerato che:

- Il più probabile valore di mercato del bene pignorato, determinato con il metodo del Cost Approach, detratti i costi per la regolarizzazione delle U.I. oggetto della presente, sia dal punto di vista urbanistico che catastale, risulta essere pari a: € 329.596,96
- la riduzione proposta per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata è pari al 15%, corrispondente a € 49.439,54 (€ 329.596,96 x 0,15)

ciò considerato il valore base d'asta dei beni pignorati è pari ad € 329.596,96 - € 49.439,54 = € 280.157,42 arrotondato ad € 280.000,00 (euro duecentoottantamila/00).

Giudizio di vendibilità

L'immobile ha mediocri possibilità di vendita.



13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione sono in quota per 1/1 alla *****.

14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCHIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO (vedi all. 10)

E' stato acquisito il certificato della camera di Commercio della *****.

VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI

Dopo le opportune verifiche, non è stato possibile confrontare i valori degli immobili aggiudicati in quanto, negli ultimi anni, nel Comune di Zugliano non sono stati sottoposti all'asta fabbricati con analoga destinazione a quello oggetto della presente esecuzione immobiliare.



NOTA BENE:

Dalla verifica dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali si rileva quanto segue:

12/02/1986 - Il primo accatastamento era costituito dai subb. 1, 2, 3 e 4

Sub 1 – cat. C/1 di mq. 147

Sub 2 – cat. C/1 di mq. 34

Sub 3 – cat. A/3 di vani 10

Sub 4 – porzione di fabbricato ad uso tettoia e wc
tutti di proprietà del Sig. *****.

23/10/1986 – Con atto costitutivo della ditta ***** , il sig. ***** conferisce alla medesima società le U.I. m.n. 33 subb 1, 2 e 4 nonchè il m.n. 32 del C.T.

30/12/1987 – Ampliamento del locale con Concessione Edilizia n. 164/87 e successiva variante del 08/03/1990 occupando parte dell'area scoperta di pertinenza del fabbricato m.n. 33 e parte del terreno mappale 32.

13/10/1989 – Con 3SPC n. 97660, la particella 32 viene soppressa e unita con la particella 33. (NON ERA POSSIBILE in quanto le particelle avevano diversa titolarità. Nello specifico la particella 33 era di proprietà di ***** e della ditta ***** mentre, la particella 32 era di proprietà di *****)

27/11/1990 – Soppressione subb 1, 2 e 4 e costituzione dei:

Sub 5 – Cat. C/6 di mq. 49, di la cui proprietà della ***** è stata poi trasferita a ***** con decreto di trasferimento del Tribunale di Vicenza in data 7/3/2006.

Sub 6 – Cat. C/1 di mq. 510 la cui proprietà dalla ditta ***** (*) è stata poi trasferita a ***** con decreto di trasferimento del Tribunale di Vicenza in data 7/3/2006.

(*) L'U.I. sub 6 non era tutta della ***** in quanto l'ampliamento è stato realizzato anche sull'area scoperta del m.n. 33 che, in quanto area esterna comune al fabbricato, oltre ad essere di proprietà della ditta ***** (proprietaria delle U.I. subb. 1, 2 e 4) era anche di proprietà di ***** (proprietario dell'U.I. sub 3).

27/11/1990 – Per completezza della continuità storica, anche se non rilevante perchè non oggetto di esecuzione, si riporta la soppressione sub 3 per costituzione del Sub 7 – Cat. A/2 di vani 8 di proprietà di ***** . La proprietà è stata poi trasferita a ***** con atto del 12/3/2014.

07/03/2006 – Con Decreto di trasferimento del Tribunale di Vicenza la proprietà delle U.I. subb 5 e 6 viene trasferita da ***** a ***** .

22/08/2006 – IPOTECA VOLONTARIA delle U.I. **Sub 5 e Sub 6 contro ******* a favore Banca Popolare di Vicenza

14/02/2013 – Con DOCFA del 14/02/2013 prot. VI0048524, vengono costituiti:

Sub 8 – BCNC a tutti i sub (cortile al P.T. e scivolo al piano S1) (E' corretto in quanto l'area esterna era, sin dall'inizio, l'area scoperta comune alle U.I. del fabbricato).



Sub 9 – F/1 Area urbana di mq. 166 la cui proprietà nella dichiarazione di variazione con mod. DOCFA è stata attribuita a ***** e ***** con quote provvisorie da definire con atto legale).

La proprietà andava invece attribuita alla ***** in quanto facente parte del mappale 32 del C.T. attribuito alla stessa Ditta per effetto del Decreto di trasferimento del Tribunale di Vicenza in data 07/03/2006.

12/03/2014 – Con atto del Notaio Loretto, la proprietà dell'U.I. sub 7 è stata trasferita alla sig.ra *****.

14/02/2013 – Con DOCFA del 14/02/2013 prot. VI0048542, viene soppresso il sub. 6 e vengono costituiti:

Sub 10 – C/1 di mq. 487 di proprietà della ***** in quanto derivante dal sub 6 la cui proprietà è stata alla stessa trasferita con Decreto del Tribunale di Vicenza del 07/03/2006

Sub 11 – Unità in corso di definizione di proprietà della ***** in quanto derivante dal sub 6 la cui proprietà è stata alla stessa trasferita con Decreto del Tribunale di Vicenza del 07/03/2006

Sub 12 – Unità in corso di definizione di proprietà della ***** in quanto derivante dal sub 6 la cui proprietà è stata alla stessa trasferita con Decreto del Tribunale di Vicenza del 07/03/2006

01/08/2013 – Con DOCFA prot. VI0168268 viene soppresso il sub 8 e costituiti:

Sub 13 – BCNC a tutti i sub (cortile al P.T.)

Sub 14 – F/4 Unità in corso di definizione. Con il presente DOCFA la proprietà è stata attribuita a ***** e ***** con quote provvisorie da definire con atto legale.

La proprietà andava invece attribuita alla ***** in quanto facente parte del mappale 32 del C.T. attribuito alla stessa Ditta per effetto del Decreto di trasferimento del Tribunale di Vicenza in data 07/03/2006.

01/08/2013 – Con DOCFA prot. VI0168356 viene soppresso il sub 11 e costituiti:

Sub 15 – F4 Unità in corso di definizione che risulta di proprietà della ***** in quanto derivante dal frazionamento del sub 6 la cui proprietà è stata alla stessa trasferita con Decreto del Tribunale di Vicenza del 07/03/2006

Sub 16 – F4 Unità in corso di definizione di proprietà ***** in quanto derivante dal sub 6 la cui proprietà è stata alla stessa trasferita con Decreto del Tribunale di Vicenza del 07/03/2006

12/03/2014 – la proprietà dell'U.I. sub 7 viene trasferita da ***** a ***** con atto del Notaio Loretto.

Il sottoscritto si riserva di meglio esporre la problematica rilevata in sede di udienza.



ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
2. Attestato di prestazione energetica
3. Fotografie
4. Planimetria dello stato reale dei luoghi
5. Visure storiche
6. Planimetrie catastali
7. Sovrapposizione pln stato reale dei luoghi con pln catastale
8. Atto di acquisto in favore della *****
9. Estratto di mappa con particella evidenziata
10. Certificato della Camera di commercio
11. Certificato di Destinazione Urbanistica
12. Titoli autorizzativi
13. Sovrapposizione pln stato reale dei luoghi con progetto Comune

Cornedo Vicentino, lì 15/02/2022

L'Esperto incaricato dal G.E.

geom. Giampietro Falulera

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi
e per gli effetti del D.Lgs 82/2005 e ss. mm. ed ii.

