



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

604/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Gardant Liberty Servicing S.p.a.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Marialuisa Nitti

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DUCCIO ANTONIO DINALE

CF: DNLDCN62M07A703R
con studio in MAROSTICA (VI) Via Dante Alighieri n. 5/3
telefono: 0424226415
fax: 0424226415
email: duccio.dinale@alice.it
PEC: duccio.dinale@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 604/2021

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Gardant Liberty Servicing S.p.a.

Contro

*** DATO OSCURATO ***

Diritto (cfr pag. 3-5, 7, 10-12): 1/1 della piena proprietà

Bene (cfr pag. 3, 5, 10-15): Bar con deposito pertinenziale

Ubicazione (cfr pag. 3, 10, 13): Arzignano (VI), Piazza Campo Marzio n. 15

Stato (cfr pag. 3, 10-11, 13-14): buono

Dati Catastali attuali (cfr pag. 3-5, 11-12): N.C.E.U. di Arzignano, Fg. 2°, M.n. 2206 sub. 84 (Negozio)

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 8): l'attuale identificativo catastale non corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento, che è stato trascritto sui beni che hanno originato l'immobile attuale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 8-10): lievi difformità edilizie e catastali, sanabili con un costo complessivo pari a € 3.300,00

Valore di stima (cfr pag. 15-16): € 396.000,00

Valore di vendita giudiziaria (cfr pag. 16-17): € 333.795,00

Valore mutuo (cfr pag. 6): importo capitale complessivo € 300.000,00 - importo ipoteche complessivo € 600.000,00

Vendibilità (cfr pag. 16): sufficiente

Pubblicità: pubblicazione su siti internet specializzati, quali "Astalegale", "Aste On Line" e Tribunale di Vicenza, pubblicazione su "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA"

Occupazione (cfr pag. 5): libero in quanto la ditta *** DATO OSCURATO *** , debitrice e titolare di un contratto di comodato, ha cessato l'attività nel 2020, come dichiarato nel corso del sopralluogo

Titolo di occupazione (cfr pag. 5): comodato d'uso

Oneri (cfr pag. 7): spese ordinarie di gestione ca. 1.600,00 € - spese insolite 6.843,70 €

APE (cfr pag. 14): sì

Problemi (cfr pag. 8-10):

- l'attuale identificativo catastale non corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento;
- lievi difformità edilizie e catastali, sanabili.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 604/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Bar ad ARZIGNANO (VI) in Piazza Campo Marzio 15, della superficie commerciale di **312,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un locale commerciale destinato alla ristorazione unitamente ad un deposito pertinenziale, entrambi siti al piano interrato di un fabbricato condominiale, a destinazione mista commerciale-direzionale-residenziale, sito in Piazza Campo Marzio n. 15 ad Arzignano. L'accesso all'immobile avviene da Nord, da Largo De Gasperi, grazie ad una scalinata esterna che conduce direttamente al piano interrato.

Il locale si sviluppa nel blocco ad Est del complesso immobiliare condominiale denominato Condominio "De Gasperi" e Condominio "Il Sociale" ed è così distribuito: ingresso; servizi igienici per i clienti, muniti di antibagno, collocati verso Nord-Est e suddivisi per genere; locali per il personale, verso Nord-Ovest, composti da disimpegno (suddiviso in zona passaggio e zona office-lavaggio stoviglie), cucinotto, servizio igienico con antibagno e spogliatoio per i dipendenti; locale per il pubblico composto da un unico grande ambiente nel quale trovano collocazione il bancone, la zona dei tavolini e un piccolo palco per gli intrattenimenti.

Pertinenziale al bar vi è un deposito per i prodotti alimentari, sito anch'esso al piano interrato e raggiungibile attraverso una porta collocata in posizione centrale rispetto al locale per il pubblico e ad un disimpegno comune ad altre unità.

Il bene si presenta in buono stato di conservazione, anche se si segnala la presenza di alcune muffe da condensa negli angoli del deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,75 m nella zona cucina e disimpegno, 2,80 m in uno degli antibagni dei servizi igienici per i clienti, 3,05 m nel secondo antibagno e 3,00 m nei restanti ambienti.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2206 sub. 84 (catasto fabbricati), categoria C/1 (**Negozi e botteghe**), classe 2, consistenza 244 mq, superficie catastale totale 291 mq, rendita 4.561,76 Euro; indirizzo catastale: Piazza Campo Marzio n. 15; piano: S1; intestato a *** DATO OSCURATO *** ; dati derivanti da: Variazione del 08/02/2008 pratica n. VI0047202 in atti dal 08/02/2008 Fusione-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione (n. 2130.1/2008).

Il locale commerciale confina a Nord e ad Est con parete perimetrale del fabbricato, a Sud con parete perimetrale del fabbricato e parete divisoria con beni comuni non censibili di cui ai subb. 32 e 76 e con altra unità di cui al sub. 75, a Ovest con altre unità di cui ai subb. 77, 75 e 60. Il deposito pertinenziale confina a Nord con il bene comune non censibile di cui al sub. 76, a est con altra unità di cui al sub. 63, a sud con altra unità di cui al sub. 1 e a Ovest con altra unità di cui al sub. 85.

Il fabbricato, nel suo complesso, confina a Nord con aree pubbliche denominate Largo De Gasperi e Via Rizzetti, a Est con strada pubblica via Cornelio Lovato e con il mappale n. 2107, a Sud con strada pubblica Via Kennedy e i mappali nn. 2107, 2108 e 1380, a Ovest con area pubblica denominata Largo De Gasperi.

Si precisa che il bene deriva dalla variazione e fusione dei seguenti immobili:

- M.n. 1411 sub. 84, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 244 mq, rendita 4.561,76 €. Unità immobiliare

soppressa - Variazione in soppressione del 29/03/2013, pratica n. VI0081140, in atti dal 29/03/2013 - Bonifica identificativo catastale (n. 47692.1/2013);

- M.n. 1411 sub. 73, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 241 mq, rendita 398,29 €, sub. 57, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, rendita 9,92 €, sub. 58, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, rendita 9,92 €, sub. 59, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 7 mq, rendita 11,57 €, sub. 64, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 7 mq, rendita 11,57 €, sub. 65, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, rendita 9,92 € e sub. 74, beni comuni non censibili. Unità immobiliari sopresse - Variazione in soppressione del 08/02/2008, pratica n. VI0047202, in atti dal 08/02/2008 - Variazione-Fusione-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione (n. 2130.1/2008).

- foglio 2 particella 2206 sub. 31 (catasto fabbricati), **bene comune non censibile**; indirizzo catastale: Piazza Campo Marzio n. 15; piano: T; dati derivanti da: Variazione del 15/03/2002 Pratica n. 82382 in atti dal 15/03/2002 Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-abitazione-ufficio-ufficio-abitazione (n. 1996.1/2002).
Il fabbricato, nel suo complesso, confina a Nord con aree pubbliche denominate Largo De Gasperi e Via Rizzetti, a Est con strada pubblica via Cornelio Lovato e con il mappale n. 2107, a Sud con strada pubblica Via Kennedy e i mappali nn. 2107, 2108 e 1380, a Ovest con area pubblica denominata Largo De Gasperi.

Si precisa che il bene deriva dalla dichiarazione di bonifica dell'identificativo catastale del seguente immobile: M.n. 1411 sub. 31, bene comune non censibile. Unità immobiliare soppressa - Variazione in soppressione del 29/03/2013, pratica n. VI0081140, in atti dal 29/03/2013 - Bonifica identificativo catastale (n. 47651.1/2013).

- foglio 2 particella 2206 sub. 32 (catasto fabbricati), **bene comune non censibile**; indirizzo catastale: Piazza Campo Marzio n. 15; piano: T-1 2-3 4-5; dati derivanti da: Variazione del 15/03/2002 Pratica n. 82382 in atti dal 15/03/2002 Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-abitazione-ufficio-ufficio-abitazione (n. 1996.1/2002).
Il fabbricato, nel suo complesso, confina a Nord con aree pubbliche denominate Largo De Gasperi e Via Rizzetti, a Est con strada pubblica via Cornelio Lovato e con il mappale n. 2107, a Sud con strada pubblica Via Kennedy e i mappali nn. 2107, 2108 e 1380, a Ovest con area pubblica denominata Largo De Gasperi.

Si precisa che il bene deriva dalla bonifica dell'identificativo catastale del seguente immobile: M.n. 1411 sub. 32, Bene comune non censibile. Unità immobiliare soppressa - Variazione in soppressione del 29/03/2013, pratica n. VI0081140, in atti dal 29/03/2013 - Bonifica identificativo catastale (n. 47652.1/2013).

- foglio 2 particella 2206 sub. 33 (catasto fabbricati), **bene comune non censibile**; indirizzo catastale: Piazza Campo Marzio n. 15; piano: T; dati derivanti da: Variazione del 15/03/2002 Pratica n. 82382 in atti dal 15/03/2002 Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-abitazione-ufficio-ufficio-abitazione (n. 1996.1/2002).
Il fabbricato, nel suo complesso, confina a Nord con aree pubbliche denominate Largo De Gasperi e Via Rizzetti, a Est con strada pubblica via Cornelio Lovato e con il mappale n. 2107, a Sud con strada pubblica Via Kennedy e i mappali nn. 2107, 2108 e 1380, a Ovest con area pubblica denominata Largo De Gasperi.

Si precisa che il bene deriva dalla bonifica dell'identificativo catastale del seguente immobile: M.n. 1411 sub. 33, Bene comune non censibile. Unità immobiliare soppressa - Variazione in soppressione del 29/03/2013, pratica n. VI0081140, in atti dal 29/03/2013 - Bonifica identificativo catastale (n. 47653.1/2013).

- foglio 2 particella 2206 sub. 76 (catasto fabbricati), **bene comune non censibile**; indirizzo catastale: Piazza Campo Marzio n. 15; piano: S1; dati derivanti da: Variazione del 15/03/2002 Pratica n. 82382 in atti dal 15/03/2002 Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-abitazione-ufficio-ufficio-abitazione (n. 1996.1/2002).
Il fabbricato, nel suo complesso, confina a Nord con aree pubbliche denominate Largo De Gasperi e Via Rizzetti, a Est con strada pubblica via Cornelio Lovato e con il mappale n. 2107, a Sud con strada pubblica Via Kennedy e i mappali nn. 2107, 2108 e 1380, a Ovest con area

pubblica denominata Largo De Gasperi.

Si precisa che il bene deriva dalla bonifica dell'identificativo catastale del seguente immobile: M.n. 1411 sub. 76, Bene comune non censibile. Unità immobiliare soppressa - Variazione in soppressione del 29/03/2013, pratica n. VI0081140, in atti dal 29/03/2013 - Bonifica identificativo catastale (n. 47685.1/2013).

L'intero edificio si sviluppa su dieci piani, di cui nove fuori terra e uno interrato. L'Immobile è stato realizzato a partire dal 1969 e ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	312,65 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 392.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 326.951,30
Data della valutazione:	11/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero in quanto, nonostante vi sia un contratto di comodato intestato a *** DATO OSCURATO *** , sottoscritto in data 28.11.2007 e registrato in data 05.12.2007 al n. 2662 serie 3, della durata di anni 2 con tacito rinnovo, la ditta debitrice ha cessato la sua attività nel 2020, come dichiarato dai *** DATO OSCURATO *** nel corso del sopralluogo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù e patti derivanti dall'atto di compravendita stipulato il 11/12/1968 a firma del Dott. Mario Pagani ai nn. 23.363 di repertorio.

"Il terreno in contratto dovrà essere destinato alla costruzione di un edificio di 7 piani in simmetria col fabbricato delle Poste. Al piano terra del costruendo fabbricato sarà ricavato sul fronte strada e sui lati un portico non inferiore a metri 3 per la superficie di 43,45 x 3,00 + 2 x (10,65 - 3,00 x 3,00 + 5,00 x 3,00) mq 191. Nel piano 2° e 3° saranno ricavate le sedi degli Uffici del Registro e delle Imposte Dirette e la sede della Pretura con accesso condominiale e uffici privati o un albergo. Tutte le opere a spese del Comune di Arzignano. Il terreno compreso tra il cinema e la roggia di proprietà della società acquirente verrà messo a disposizione per il parcheggio automezzi, intendendosi riservato per l'intero stabile. Per quanto riguarda la costruzione del sottoportico si intende costituita una pacifica servitù di passaggio pari a mq. 191 circa. I lavori saranno ultimati entro il 31 dicembre 1968."

Servitù di passaggio sotterraneo di un tubo del canale industriale stipulata il 11/10/1969 a firma del Notaio Dott. Mario Pagani al n. 25.740 di repertorio.

Servitù di attraversamento con due linee elettriche e servitù perpetua di passaggio sia di persone

che di mezzi di trasporto a tutte le ore del giorno e della notte, stipulata il 06/12/1976 e il 13/12/1976, a firma del Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti ai nn. 7.586 di repertorio e 7.615 di raccolta, trascritta il 11/01/1977 a Vicenza ai nn. 311 di R.G. e 270 di R.P.

Servitù di passaggio pedonale, di attraversamento, di posa di tubazioni e condotte d'aria per la realizzazione dei collegamenti con i vani tecnici di servizio, nonchè la facoltà di aprire due uscite di sicurezza, stipulata il 28/11/2007 a firma del Notaio Dott. Muraro Giovanni ai nn. 38.472 di repertorio e 9.928 di raccolta, trascritta il 17/12/2007 a Vicenza ai nn. 32.797 di R.G. e 19.422 di R.P., a favore del bene allibrato al N.C.E.U. Arzignano , Fg. 2, m.n. 1411 sub. 73, *** DATO OSCURATO *** di proprietà *** DATO OSCURATO *** , contro il bene allibrato al N.C.E.U. Arzignano , Fg. 2, m.n. 1411 sub. 76 (bene comune non censibile), derivante da costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/12/2007 a firma del Notaio Dott. Giovanni Muraro ai nn. 38.712 di repertorio e 10.106 di raccolta, iscritta il 03/01/2008 a Vicenza ai nn. 142 di R.G. e 37 di R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 300.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

Durata ipoteca: 120 mesi

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/05/2008 a firma del Notaio Dott. Giovanni Muraro ai nn. 39.472 di repertorio e 10.688 di raccolta, iscritta il 10/06/2008 a Vicenza ai nn. 12.144 di R.G. e 2.797 di R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 170.000,00

Importo capitale: € 85.000,00

Durata ipoteca: 39 rate posticipate trimestrali

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/09/2011 a firma del Notaio Dott. Giovanni Muraro ai nn. 46.407 di repertorio e 15.847 di raccolta, iscritta il 06/10/2011 a Vicenza ai nn. 19.105 di R.G. e 4.114 di R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 130.000,00

Importo capitale: € 65.000,00

Durata ipoteca: 120 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento stipulato il 17/11/2021 a firma dell'Ufficiale Giudiziario al n. 5.238/2021 di repertorio, trascritto il 17/12/2021 a Vicenza ai nn. 29.358 di R.G. e 20.873 di R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.600,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 6.843,70

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che le spese ordinarie di gestione comprendono sia le quote relative al Condominio "De Gasperi" che quelle relative al Condominio "Il Sociale", che costituiscono l'intero compendio edilizio nel quale trova collocazione il bene oggetto di procedura.

Le spese condominiali insolute riguardano interamente quanto dovuto al Condominio "Il Sociale".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(dal 28/11/2007) *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di Atto di compravendita stipulato il 28/11/2007 a firma del Notaio Dott. Giovanni Muraro ai nn. 38.472 di repertorio e 9.928 di raccolta, trascritto il 17/12/2007 a Vicenza ai nn. 32.796 di R.G. e 19.421 di R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(da prima del ventennio fino al 12/04/1994) *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza dei seguenti Atti di compravendita:

- atto stipulato il 11/10/1969 a firma del Notaio Dott. Mario Pagani al n. 25.740 di repertorio, trascritto il 10/11/1969 a Vicenza ai nn. 10.450 di R.G. e 8.177 di R.P.;

- atto stipulato in data 11/12/1968 a firma del Notaio Dott. Mario Pagani al n. 23.363 di repertorio, trascritto il 08/01/1969 a Vicenza ai nn. 213 di R.G. e 162 di R.P.;

- atto stipulato il 24/06/1958 a firma del Notaio Dott. Mario Pagani al n. 2.035 di repertorio, trascritto il 03/07/1958 a Vicenza ai nn. 4.377 di R.G. e 3.629 di R.P. e successiva dichiarazione di nomina effettuata con atto ricevuto dal predetto Notaio in data 24/06/1958 al n. 2.036 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza in data 03/07/1958 ai nn. 4.378 di R.G. e 3.630 di R.P.

(dal 12/04/1994 fino al 09/06/2004) *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto integrativo di verbale di assemblea straordinaria stipulato il 12/04/1994 a firma del Notaio Dott. Michele Colasanto ai nn. 24.878 di repertorio e 65.000 di raccolta, trascritto il 29/04/1994 a Vicenza ai nn. 6.071 di R.G. e 4.323 di R.P.

(dal 09/06/2004 fino al 28/11/2007) *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di trasformazione di società stipulato il 09/06/2004 a firma del Notaio Dott. Giuseppe Muraro al n. 38.390 di repertorio, trascritto il 30/07/2004 a Vicenza ai nn. 19.743 di R.G. e 12.641 di R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 9321 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni, uffici e negozi, presentata il 14/08/1968, rilasciata il 26/08/1968, agibilità del 13/11/1970 con il n. 9321/68 di protocollo.

Concessioni edilizie nn. 5/68 e 6905 del 30/07/1969 per nuova costruzione aggiuntiva al Condominio Kennedy, agibilità del 17/12/1970 (Blocco "B")

Concessione edilizia N. **124/82/6762/82/LF/az**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 19/05/1982, rilasciata il 08/10/1982

Concessione edilizia N. **168/83** e successive varianti, rilasciata il 25/06/1984

Concessione edilizia N. **168/83/15579** e successive varianti, rilasciata il 28/01/1985, agibilità del 28/06/1985

Permesso di costruire per cambio di destinazione d'uso N. **07PC0088** e successive varianti, rilasciato il 09/07/2007

Dichiarazione di inizio attività N. **07D00154** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne per pubblico esercizio "categoria B" - realizzazione servizi igienici per clienti e demolizione muro che separava locale di proprietà, presentata il 11/07/2007 con il n. 24789 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **08D00024** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla precedente DIA 07D00154 per modifiche interne e ai gradini d'ingresso, agibilità del 03/03/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - Piano degli Interventi vigente (in forza di delibera C.C. n. 97 del 18/11/2021): l'immobile ricade in zona A "Centro storico", ambito R, edificio n. 9. Per quanto riguarda le Norme tecniche di attuazione ed i relativi indici vedansi la Scheda relativa all'Ambito R, edificio 9 e gli articoli nn. 22, 57, 58 e 63 delle Norme tecniche di attuazione allegati alla presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che i beni oggetto di pignoramento di cui al N.C.E.U. di Arzignano, Fg. 2, M.n. 1411 subb. 57, 58, 59, 64, 65, 73 e 74, sono stati oggetto di intervento edilizio (D.I.A. per modifiche interne) che ne ha comportato la soppressione e successiva fusione all'immobile identificato alla particella n. 1411 sub. 84 (prot. n. VI0047202 del 08.02.2008); tale particella, unitamente ai subalterni 31, 32, 33 e 76 (beni comuni non censibili), è stata successivamente oggetto di variazione per bonifica identificativo catastale (prot. n. VI0081140 del 29.03.2013) generando gli immobili catastalmente individuati al Fg. 2, M.n. 2206 subb. 84, 31, 32, 33 e 76.

Il **corretto identificativo catastale** dei beni pignorati risulta essere dunque il seguente: N.C.E.U. di Arzignano Fg. 2, M.n. 2206 sub. 84 (bar) oltre ai subb. 31, 32, 33 e 76 (beni comuni non censibili). Si precisa che il pignoramento è stato dunque trascritto sui beni che hanno dato origine a tali identificativi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Durante il sopralluogo sono emerse le seguenti leggere difformità rispetto a quanto depositato presso l'U.T.C. di Arzignano:

- rimozione di alcune tamponature nel disimpegno con conseguente creazione di alcune nicchie;
- variazione del pannello di separazione all'interno del disimpegno;
- chiusura di una porta che consente l'accesso al corridoio comune con un semplice pannello, facilmente rimovibile;
- variazione della porta di accesso al deposito.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante pratica C.I.L.A. per manutenzione straordinaria con opere già realizzate

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. per manutenzione straordinaria comprensiva di diritti e sanzioni amministrative per

opere già realizzate: € 2.500,00



Pianta piano interrato - Rilievo difformità edilizie

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal confronto tra l'ultimo progetto approvato e la scheda catastale depositata presso l'U.T.E. di Vicenza è emerso che, in quest'ultima, risulta essere stata erroneamente indicata la posizione del deposito per i prodotti alimentari. Dalle verifiche effettuate, dato che nel progetto edilizio il deposito risulta essere posizionato correttamente e che la scheda catastale relativa all'immobile adiacente (non oggetto di procedura) risulta essere corretta, si ritiene che l'errata collocazione del deposito nella scheda catastale sia un semplice refuso grafico. L'altezza interna, pari a 3,20 m, indicata nella scheda catastale è considerata al netto dei controsoffitti realizzati per l'installazione degli impianti esistenti.

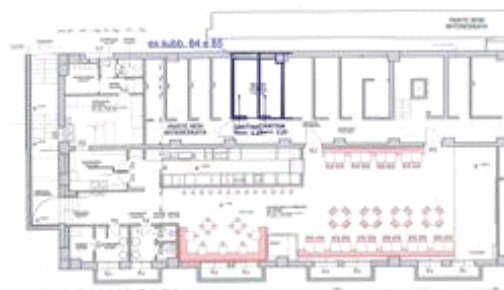
Le difformità sono regolarizzabili mediante nuovo accatastamento a mezzo pratica Docfa.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Accatastamento a mezzo pratica Docfa, comprensivo di oneri e diritti: € 800,00

Sovrapposizione tra ultimo progetto approvato e schede catastali antecedenti all'intervento (subb. 64 e 65)



Sovrapposizione tra scheda catastale attuale e schede catastali antecedenti (subb. 64 e 65)



Pianta piano interrato - Individuazione difformità catastali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ARZIGNANO PIAZZA CAMPO MARZIO 15

BAR

DI CUI AL PUNTO A

Bar ad ARZIGNANO (VI) in Piazza Campo Marzio 15, della superficie commerciale di **312,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un locale commerciale destinato alla ristorazione unitamente ad un deposito pertinenziale, entrambi siti al piano interrato di un fabbricato condominiale, a destinazione mista commerciale-direzionale-residenziale, sito in Piazza Campo Marzio n. 15 ad Arzignano. L'accesso all'immobile avviene da Nord, da Largo De Gasperi, grazie ad una scalinata esterna che conduce direttamente al piano interrato.

Il locale si sviluppa nel blocco ad Est del complesso immobiliare condominiale denominato Condominio "De Gasperi" e Condominio "Il Sociale" ed è così distribuito: ingresso; servizi igienici per i clienti, muniti di antibagno, collocati verso Nord-Est e suddivisi per genere; locali per il personale, verso Nord-Ovest, composti da disimpegno (suddiviso in zona passaggio e zona office-lavaggio stoviglie), cucinotto, servizio igienico con antibagno e spogliatoio per i dipendenti; locale per il pubblico composto da un unico grande ambiente nel quale trovano collocazione il bancone, la zona dei tavolini e un piccolo palco per gli intrattenimenti.

Pertinenziale al bar vi è un deposito per i prodotti alimentari, sito anch'esso al piano interrato e raggiungibile attraverso una porta collocata in posizione centrale rispetto al locale per il pubblico e ad un disimpegno comune ad altre unità.

Il bene si presenta in buono stato di conservazione, anche se si segnala la presenza di alcune muffe da condensa negli angoli del deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,75 m nella zona cucina e disimpegno, 2,80 m in uno degli antibagni dei servizi igienici per i clienti, 3,05 m nel secondo antibagno e 3,00 m nei restanti ambienti.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2206 sub. 84 (catasto fabbricati), categoria C/1 (**Negozi e botteghe**), classe 2, consistenza 244 mq, superficie catastale totale 291 mq, rendita 4.561,76 Euro; indirizzo catastale: Piazza Campo Marzio n. 15; piano: S1; intestato a *** DATO OSCURATO *** ; dati derivanti da: Variazione del 08/02/2008 pratica n. VI0047202 in atti dal 08/02/2008 Fusione-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione (n. 2130.1/2008).

Il locale commerciale confina a Nord e ad Est con parete perimetrale del fabbricato, a Sud con parete perimetrale del fabbricato e parete divisoria con beni comuni non censibili di cui ai subb. 32 e 76 e con altra unità di cui al sub. 75, a Ovest con altre unità di cui ai subb. 77, 75 e 60. Il deposito pertinenziale confina a Nord con il bene comune non censibile di cui al sub. 76, a est con altra unità di cui al sub. 63, a sud con altra unità di cui al sub. 1 e a Ovest con altra unità di cui al sub. 85.

Il fabbricato, nel suo complesso, confina a Nord con aree pubbliche denominate Largo De Gasperi e Via Rizzetti, a Est con strada pubblica via Cornelio Lovato e con il mappale n. 2107, a Sud con strada pubblica Via Kennedy e i mappali nn. 2107, 2108 e 1380, a Ovest con area pubblica denominata Largo De Gasperi.

Si precisa che il bene deriva dalla variazione e fusione dei seguenti immobili:

- M.n. 1411 sub. 84, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 244 mq, rendita 4.561,76 €. Unità immobiliare soppressa - Variazione in soppressione del 29/03/2013, pratica n. VI0081140, in atti dal 29/03/2013 - Bonifica identificativo catastale (n. 47692.1/2013);

- M.n. 1411 sub. 73, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 241 mq, rendita 398,29 €, sub. 57, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, rendita 9,92 €, sub. 58, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, rendita 9,92 €, sub. 59, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 7 mq, rendita 11,57 €, sub. 64, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 7 mq, rendita 11,57 €, sub. 65, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 6 mq, rendita 9,92 € e sub. 74, beni comuni non censibili. Unità immobiliari sopresse - Variazione in soppressione del 08/02/2008, pratica n. VI0047202, in atti dal 08/02/2008 - Variazione-Fusione-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione (n. 2130.1/2008).

- foglio 2 particella 2206 sub. 31 (catasto fabbricati), **bene comune non censibile**; indirizzo catastale: Piazza Campo Marzio n. 15; piano: T; dati derivanti da: Variazione del 15/03/2002 Pratica n. 82382 in atti dal 15/03/2002 Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-abitazione-ufficio-ufficio-abitazione (n. 1996.1/2002).

Il fabbricato, nel suo complesso, confina a Nord con aree pubbliche denominate Largo De Gasperi e Via Rizzetti, a Est con strada pubblica via Cornelio Lovato e con il mappale n. 2107, a Sud con strada pubblica Via Kennedy e i mappali nn. 2107, 2108 e 1380, a Ovest con area pubblica denominata Largo De Gasperi.

Si precisa che il bene deriva dalla dichiarazione di bonifica dell'identificativo catastale del seguente immobile: M.n. 1411 sub. 31, bene comune non censibile. Unità immobiliare soppressa - Variazione in soppressione del 29/03/2013, pratica n. VI0081140, in atti dal 29/03/2013 - Bonifica identificativo catastale (n. 47651.1/2013).

- foglio 2 particella 2206 sub. 32 (catasto fabbricati), **bene comune non censibile**; indirizzo catastale: Piazza Campo Marzio n. 15; piano: T-1 2-3 4-5; dati derivanti da: Variazione del 15/03/2002 Pratica n. 82382 in atti dal 15/03/2002 Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-abitazione-ufficio-ufficio-abitazione (n. 1996.1/2002).

Il fabbricato, nel suo complesso, confina a Nord con aree pubbliche denominate Largo De Gasperi e Via Rizzetti, a Est con strada pubblica via Cornelio Lovato e con il mappale n. 2107, a Sud con strada pubblica Via Kennedy e i mappali nn. 2107, 2108 e 1380, a Ovest con area pubblica denominata Largo De Gasperi.

Si precisa che il bene deriva dalla bonifica dell'identificativo catastale del seguente immobile: M.n. 1411 sub. 32, Bene comune non censibile. Unità immobiliare soppressa - Variazione in soppressione del 29/03/2013, pratica n. VI0081140, in atti dal 29/03/2013 - Bonifica identificativo catastale (n. 47652.1/2013).

- foglio 2 particella 2206 sub. 33 (catasto fabbricati), **bene comune non censibile**; indirizzo catastale: Piazza Campo Marzio n. 15; piano: T; dati derivanti da: Variazione del 15/03/2002 Pratica n. 82382 in atti dal 15/03/2002 Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-abitazione-ufficio-ufficio-abitazione (n. 1996.1/2002).

Il fabbricato, nel suo complesso, confina a Nord con aree pubbliche denominate Largo De Gasperi e Via Rizzetti, a Est con strada pubblica via Cornelio Lovato e con il mappale n. 2107, a Sud con strada pubblica Via Kennedy e i mappali nn. 2107, 2108 e 1380, a Ovest con area pubblica denominata Largo De Gasperi.

Si precisa che il bene deriva dalla bonifica dell'identificativo catastale del seguente immobile: M.n. 1411 sub. 33, Bene comune non censibile. Unità immobiliare soppressa - Variazione in soppressione del 29/03/2013, pratica n. VI0081140, in atti dal 29/03/2013 - Bonifica identificativo catastale (n. 47653.1/2013).

- foglio 2 particella 2206 sub. 76 (catasto fabbricati), **bene comune non censibile**; indirizzo catastale: Piazza Campo Marzio n. 15; piano: S1; dati derivanti da: Variazione del 15/03/2002 Pratica n. 82382 in atti dal 15/03/2002 Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-abitazione-ufficio-ufficio-abitazione (n. 1996.1/2002).

Il fabbricato, nel suo complesso, confina a Nord con aree pubbliche denominate Largo De

Gasperi e Via Rizzetti, a Est con strada pubblica via Cornelio Lovato e con il mappale n. 2107, a Sud con strada pubblica Via Kennedy e i mappali nn. 2107, 2108 e 1380, a Ovest con area pubblica denominata Largo De Gasperi.

Si precisa che il bene deriva dalla bonifica dell'identificativo catastale del seguente immobile: M.n. 1411 sub. 76, Bene comune non censibile. Unità immobiliare soppressa - Variazione in soppressione del 29/03/2013, pratica n. VI0081140, in atti dal 29/03/2013 - Bonifica identificativo catastale (n. 47685.1/2013).

L'intero edificio si sviluppa su dieci piani, di cui nove fuori terra e uno interrato. L'Immobile è stato realizzato a partire dal 1969 e ristrutturato nel 2007.



Vista generale da Nord-Est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area a destinazione mista residenziale/commerciale/direzionale, mentre le zone circostanti sono prevalentemente residenziali.

I più importanti centri limitrofi sono il centro del capoluogo a circa 500 m verso Nord, Vicenza a circa 18 km verso est, Lonigo a circa 18 km verso Sud e Chiampo a circa 6 km verso Nord.

Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione tra ortofoto ed estratto catastale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

copertura: solaio in laterocemento

nella media ★★★★★★★★

fondazioni: platea e travi rovescie in cemento armato

nella media ★★★★★★★★

<i>scale esterne:</i> a rampa unica, in cemento armato	nella media	
<i>solai:</i> in laterocemento	nella media	
<i>strutture verticali:</i> pareti interrato in cemento armato	nella media	
<i>travi:</i> in cemento armato	nella media	
Delle Componenti Edilizie:		
<i>cancello:</i> metallico, con apertura ad anta	nella media	
<i>infissi esterni:</i> in pvc con vetrocamera ed apertura ad anta e ribalta	buono	
<i>infissi interni:</i> porte in legno prevalentemente con apertura del tipo ad anta, alcune con apertura di tipo scorrevole	buono	
<i>pareti esterne:</i> in cemento armato con isolamento interno in pannelli di lana di vetro e soprastanti pannelli in lana di legno in impasto di cemento, tinteggiati	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> piastrelle ceramiche in cucina e nei servizi igienici, calcestruzzo liscio nei restanti ambienti	buono	
<i>portone di ingresso:</i> in pvc con vetrocamera	buono	
<i>protezioni infissi esterni:</i> bocche da lupo con griglie metalliche, portone metallico a protezione dell'ingresso	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> intonaco tinteggiato	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> piastrelle ceramiche nei servizi igienici, nella cucina e nel deposito, pannelli in fibra di legno in impasto di cemento tinteggiati nei restanti ambienti	buono	
<i>scale:</i> marmo e calcestruzzo liscio	al di sopra della media	
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> normale e parabolica	nella media	
<i>antifurto:</i> di tipo volumetrico	nella media	
<i>antincendio:</i> sono presenti due uscite di sicurezza, sensori di fumo in numero adeguato e due estintori	nella media	
<i>condizionamento:</i> pompe di calore che consentono il riscaldamento e il raffrescamento dei locali grazie a tre macchine dotate di recuperatore di calore e sistema di ricambio d'aria	buono	
<i>elettrico:</i> a norma	buono	
<i>fognatura:</i> autonoma, con recapito in rete pubblica	buono	
<i>idrico:</i> presente	buono	
<i>telefonico e telematico:</i> presenti	nella media	

termico: pompe di calore elettriche che alimentano impianto di riscaldamento e raffrescamento ad aria; sono altresì presenti due piccoli accumulatori elettrici per l'acqua calda sanitaria

buono 

CLASSE ENERGETICA:



[358,09 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 77165/2022 registrata in data 05/08/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale commerciale	312,65	x	100 %	=	312,65
Totale:	312,65				312,65



Schema grafico per il calcolo della consistenza

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Negli ultimi due anni e oltre, è stata reperita una sola compravendita immobiliare di beni comparabili con quello oggetto di valutazione, siti in zona centrale in Comune di Arzignano (VI); al fine di stimare il valore del bene oggetto di pignoramento, dunque, si è proceduto a stimare il valore di mercato medio derivante dall'unica compravendita reperita (adeguatamente analizzata secondo i procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa) e dai valori di mercato forniti dalle banche dati disponibili: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - dati relativi al II Semestre del 2021) e Borsino immobiliare. Si è ritenuto, infatti, di non procedere alla valutazione del bene secondo il metodo dell'analisi del Costo di Costruzione in quanto, dato l'attuale incerto andamento del mercato immobiliare, tale analisi non riscontra alcun riferimento con gli effettivi valori di mercato delle compravendite che avvengono in questo periodo.

E' stato inizialmente valutato il valore di mercato dell'immobile sulla base dell'unica

compravendita disponibile che, opportunamente verificata/valutata, è stata ritenuta affidabile. Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha: definito il “segmento di mercato”; definito, sia qualitativamente sia quantitativamente, le caratteristiche del bene “Comparabile”; indicato i rapporti mercantili; indicata la differenza di prezzo data dalla qualità delle finiture e degli impianti installati, dalla categoria energetica e dallo stato di manutenzione dei beni; calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per i balconi); definito i “prezzi marginali”; ottenendo come risultato finale un valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di mq. 312,65, pari a € 458.990,45, arrotondato a € 459.000,00. Ora, non potendo considerare tale valore attendibile in quanto il comparabile reperito è unico, si è proceduto a stimare il valore al metro quadro del bene, al fine di mediarlo con quanto fornito dalle banche dati precedentemente indicate: il valore al metro quadro del bene sarà pari a € 459.000,00 / 312,65 mq = 1.468,09 €/mq.

Le banche dati disponibili forniscono invece, per negozi situati in zona centrale in Comune di Arzignano, i seguenti valori: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) fornisce un valore al metro quadro compreso tra i 1.150,00 e i 1.400,00 €/mq, per negozi in stato conservativo normale; Borsino Immobiliare, invece, fornisce dei valori al metro quadro compresi tra i 939,00 e i 1.074,00 €/mq, per negozi in sufficiente stato di conservazione.

Dall'analisi di tali dati, si riscontra che il valore di mercato medio per un bene sito in zona centrale in Comune di Arzignano, a destinazione commerciale e con stato conservativo buono, si attesta, come evidenziato nel prospetto allegato, sui 1.266,61 €/mq (Sup. lorda).

Il Valore di mercato finale, dunque, risulta essere pari a 312,65 mq x 1.266,61 €/mq = € 396.004,99, arrotondato a € 396.000,00 (diconsi euro trecentonovantaseimila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	396.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 396.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 396.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di un'accurata analisi del mercato locale e delle interviste svolte, è emerso che, negli ultimi due anni, è stata effettuata solamente una compravendita, nel Comune di Arzignano, di immobili comparabili con quello oggetto di pignoramento. Al fine di stimare il valore di tale compendio, dunque, non potendo utilizzare il valore di compravendite di immobili raffrontabili, si è tenuto conto del valore di mercato dell'unica compravendita reperita oltre che dei valori unitari riportati dalle quotazioni immobiliari prodotte dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare. I parametri valutati sono stati: destinazione urbanistica di zona e ubicazione; destinazioni d'uso dell'immobile e qualità architettonica e costruttiva dello stesso; stato di manutenzione e vetustà; dotazioni di servizi. Si ritiene che la commerciabilità del bene, allo stato attuale, sia sufficiente considerate le dovute incertezze date dall'attuale andamento negativo del mercato immobiliare, nonostante la sua localizzazione in zona centrale e il suo stato di conservazione.

Sono stati esaminati, ai fini della valutazione: consistenza, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, vetustà, accessibilità ed andamento delle compravendite del mercato locale relativamente a immobili simili.

Sulla base dei dati forniti da Astalegale non è stato possibile definire la più probabile vendita del bene oggetto di procedura, in quanto nell'ultimo periodo non sono stati aggiudicati beni simili ad Arzignano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Arzignano (VI), osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - O.M.I. e Borsino Immobiliare, ed inoltre: www.stimatrixcity.it; Bassano Immoweb S.a.s.; Astalegale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	bar	312,65	0,00	396.000,00	396.000,00
				396.000,00 €	396.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 392.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore 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 (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 58.905,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 6.843,70**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 326.951,30**

data 11/08/2022

il tecnico incaricato
DUCCIO ANTONIO DINALE