
TRIBUNALE DI VICENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Banca Popolare dell'Alto Adige Spa

contro

-

N. Gen. Rep. **486/22**

Lotto unico

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Ing. Fabio Benetti
iscritto all'Albo ingegneri di Vicenza al N. 2021
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 1477
C.F. BNTFBA72T26H829B- P.Iva 02807500240

con studio in Dueville (Vicenza) Via Marosticana, 293
email: benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it
pec: fabio.benetti@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 486/22 R.G. lotto unico:
Udienza ex art. 569 cpc del 06/06/2023 ore 9,30
Esperto: Benetti ing. Fabio

Diritto: piena proprietà

Tipologia bene: Negozio.

Ubicazione: Romano D'Ezzelino (VI), Via Del Commercio, 4.

Lotti: unico

Dati Catastali attuali (pag. 8): catasto fabbricati, Romano D'Ezzelino foglio n. 10:
mappale 1004 Sub 7, P.T, Cat. C/1 cl. 5 cons. 151 mq, Sct 170 mq RCE € 2.339,55.

Metri quadrati: 165 mq (sup. commerciale totale).

Stato: sufficiente.

Situazione urbanistico/edilizia: non conforme: da sanare.

Valore di mercato, OMV: € 140.000,00

Valore di vendita forzata proposto: € 117.500,00 (offerta minima: € 88.125,00)

Valore mutuo: precetto € 100.579,06

Vendibilità/appetibilità: sufficiente.

Possibili interessati:

Iniziative di vendita: web ed editoria specializzata, agenzie immobiliari della zona.

Occupazione: immobile locato.

Titolo di occupazione: contratto di affitto (all. 6b) stipulato il 03/04/2018, registrato a Bassano del Grappa il 26/04/2018 n.2375 3T, decorrenza dal 04/04/2018. La durata, a differenza di quanto riportato nel contratto stesso, è da intendersi pari a quella legale (6+6 anni) come specificato nell'udienza del 13/04/2023. Contratto opponibile alla procedura.

Problemi particolari - criticità:

informazioni utili: non si è potuto risalire alle spese condominiali dell'immobile in quanto non comunicate dall'attuale amministratore.

ALLEGATI:

1. [documentazione fotografica](#);
2. [estratto di mappa, planimetria catastali, piante](#)
3. [visure catastali e ipotecarie](#) ;
4. [sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale, estratti](#)
- 5, [Pratiche edilizie](#)
6. [atto di provenienza](#)
- 6b. [contratto di affitto](#)
- 6c. [preliminare compravendita 31/12/2015](#)
- 6d. [nota trascrizione 11920-8215 del 12/12/2019](#)
- 7 [visura camerale](#).
8. [APE](#)
9. [comunicazioni alle parti](#)
10. [valutazione comparabili](#)
11. [Richiesta e solleciti spese condominiali](#)

QUESITO:

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO
ex art. 161 co. 1 d.a. c.p.c.

All'ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare n. 486/22, dott. Luca PRENDINI promossa da:
Banca Popolare dell'Alto Adige Spa
contro

-
Il sottoscritto BENETTI ing. Fabio, nominato esperto ex art. 569 cpc, dichiara di accettare l'incarico e, letto l'art. 161 d.a. cpc, giura di bene e fedelmente eseguire le operazioni affidategli.

Prende atto del quesito, come di seguito formulato:

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

Consapevole

delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000

Dichiara inoltre

- 1) di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;
- 2) di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;
- 3) di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;
- 4) di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;
- 5) di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;
- 6) di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;
- 7) di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivoltegli dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;
- 8) di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni);
- 9) di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;

10) di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;

11) di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

Procede

alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t.

Comunica

Di essere reperibile ai seguenti recapiti:

indirizzo: Via Marosticana, 293 – 36031 Dueville (VI)

cell: 339 3935370

mail: benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it

PEC: fabio.benetti@ingpec.eu

Con osservanza.

Vicenza, 17/01/2023

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'Illustrissimo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, Dott. Luca Prendini ha nominato, in data 12/01/2023, il sottoscritto Ing. Fabio Benetti esperto estimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 486/22.

In data 17/01/2023 il sottoscritto Ing. Fabio Benetti, con Studio in Dueville, Via Marosticana, 293, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri di Vicenza al n.2021, per mezzo di giuramento telematico accettava l'incarico e impegnandosi al deposito della presente relazione entro i 30 giorni antecedenti la data della prossima udienza fissata dal G.E. per il 06/06/2023 e procedeva successivamente, allo svolgimento delle operazioni peritali sotto indicate, necessarie all'adempimento dell'incarico.

Previa verifica della documentazione agli atti il sottoscritto inviava comunicazione alla parte esecutata e alla parte procedente dell'inizio operazioni peritali comunicando la data del sopralluogo per il giorno 23/02/2023 poi spostato ed eseguito il 10/03/2023 alle ore 13.30 sul posto.

Il sottoscritto, alla presenza del Custode nominato dal GE e del proprietario dell'immobile, eseguiva la visita al bene verificando la rispondenza dei luoghi e realizzando diverse fotografie e un rilievo metrico. Inoltre ha provveduto:

- Ad effettuare le verifiche catastali presso l'agenzia delle entrate di Vicenza al fine di identificare l'immobile e verificarne la rispondenza dei dati catastali;
- ad effettuare le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza al fine di individuare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- A recuperare copia dell'atto di provenienza e del contratto di affitto.
- Ad effettuare un'indagine presso l'ufficio tecnico del Comune al fine di ottenere tutte le informazioni urbanistiche necessarie relativamente alla regolarità urbanistica dei beni; oltre all'accesso agli atti.
- Ad effettuare le ulteriori indagini necessarie in ordine alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili, situati nello stesso Comune, aventi analoghe caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto della stima.

A seguito delle acquisizioni di cui sopra, il sottoscritto ha potuto redigere la seguente relazione di stima.

**Beni in Romano D'Ezzelino (VI) Via Del Commercio, 4.
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la **quota di 1/1 di negozio** sito in Romano D'Ezzelino (Vicenza) Via Del Commercio, 4.

Negozio al piano terra inserito in un complesso edilizio a destinazione artigianale – commerciale denominato condominio “Cornaro”. L'immobile in oggetto è attualmente composto da un ampio locale, un ufficio un wc con anti-wc. Sull'angolo nord-ovest sono presenti due spogliatoi realizzati con pareti in cartongesso, la parete interna dell'ufficio è in cartongesso e vetro. L'ampio locale è attualmente suddiviso internamente in tre vani con pareti vetrate e le pareti esterne sono rivestite in legno. Le suddivisioni interne sono difformi rispetto allo stato approvato.

Il negozio ha esposizione con pareti finestrate a sud ed est ed accesso dall'esterno sul lato est e dal corridoio interno di ingresso del vano scale comune.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 165, superficie interna netta di 154,5 mq.. L'altezza interna è di 3,05 metri.

Risultano in comproprietà dell'unità in oggetto le parti comuni del complesso in particolare i sub. 1 e 4 (corti comune) adibite ad area di manovra e parcheggio comune esterni.

Il complesso immobiliare è disposto su tre piani fuori terra e uno interrato, composto da unità immobiliari a negozio, ufficio, deposito e laboratorio, è nelle vicinanze dell'accesso alla SS47 Strada Statale della Valsugana da cui è visibile, gli altri edifici della zona sono di tipologia artigianale e commerciale.

Identificato in catasto fabbricati, Comune di Romano D'Ezzelino foglio 10:
mappale 1004 Sub 7, P.T, Cat. C/1 cl. 5 cons. 151 mq, Sct 170 mq RCE € 2.339,55.

Confini del mappale: Via del Commercio, mapp. 857, roggia, mapp. 1003, 923.

Attestato Prestazione energetica APE:

È stato fornito il certificato APE (classe D, EPgl,nren=198,64 Kwh/mq.anno) che viene allegato alla presente relazione (All. 8).

2. Descrizione sommaria del contesto:

Caratteristiche zona: Zona industriale–artigianale di Romano D'Ezzelino a traffico normale.

Servizi della zona: Il centro di Romano D'Ezzelino dista 3 Km, il centro di Bassano del Grappa dista 4 Km, la zona è provvista dei servizi principali.

Caratteristiche zone limitrofe: produttiva e agricole. L'edificio è nelle vicinanze dell'accesso alla SS47 Strada Statale della Valsugana.

Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento:

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di titolarità dell'esecutata derivante da atto di scissione di società del 25/01/2018 Numero di repertorio 18102/11008 Notaio Gambino Michele sede Bassano del Grappa (VI) trascritto il 21/02/2018 nn. 1804/1339.

3. STATO DI POSSESSO:

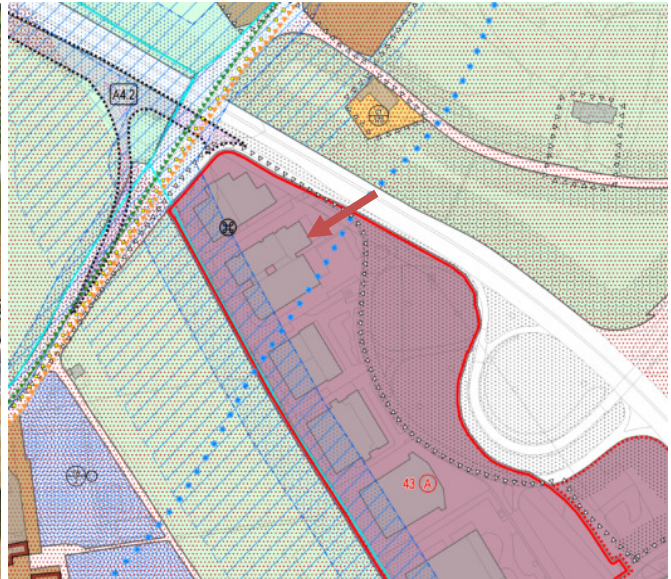
Alla data del sopralluogo l'immobile risultava locato a seguito di contratto di affitto (all. 6b) stipulato il 03/04/2018, registrato a Bassano del Grappa il 26/04/2018 n.2375 3T, decorrenza dal 04/04/2018. La durata, a differenza di quanto riportato nel contratto stesso, è da intendersi pari a quella legale (6+6 anni) come specificato nell'udienza del 13/04/2023. Contratto opponibile alla procedura. (punto 9.1).

4. Estratti:

All. 4:



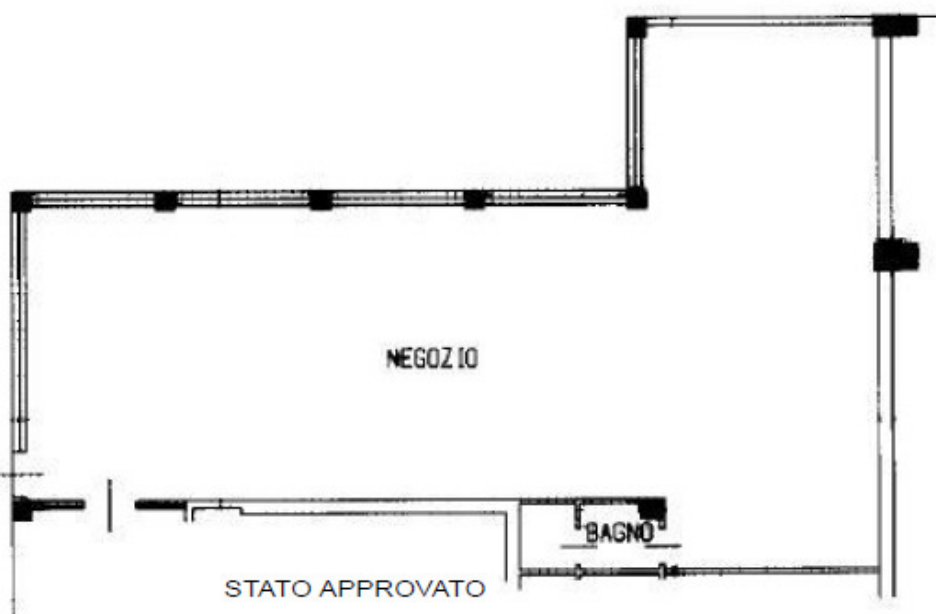
Sovrapp. foto sat. - mappa catastale



Estratto P.I. zona D2-1



vista dall'alto



(All. 2):
Piano terra

Estratto allegato fotografico (All. 1)



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

TRASCRIZIONE NN. 11920/8215 del 12/12/2019 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 09/12/2019 Numero di repertorio 8555 emesso da Tribunale di Padova a favore di Caronte S.r.l.s. Sede Bassano Del Grappa (VI) Codice fiscale ----- contro --- sede Padova Codice fiscale ---, --- sede --- (TN) Codice fiscale ----. Grava sull'immobile in oggetto. (allegato 6d).

Preliminare di compravendita del 31.12.2015 Numero di repertorio 14123/8177 Notaio Santamaria Amato Carlo Sede Piovene Rocchette (VI) trascritto il 04/01/2016 ai nn. 34/31 a favore di ----, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile contro ----. Si ritiene il preliminare risolto in base agli artt. 4 e 8 dello stesso (allegato 6c).

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1. Trascrizioni contro:

ISCRIZIONE NN. 4981/754 del 14/05/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 17/11/2020 Numero di repertorio 2654 emesso da Tribunale di Vicenza a favore di Banca Popolare Dell'Alto Adige Società Per Azioni sede Bolzano Codice fiscale 00129730214 contro ----.

capitale € 165.043,47 Totale € 165,043,47. Grava sull'immobile in oggetto.

5.2.2. Pignoramenti:

Verbale di Pignoramento Immobili: NN. 12109/8580 del 25/11/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 27/10/2022 Numero di repertorio 5749 emesso da Unep presso Il Tribunale Di Vicenza a favore di Banca Popolare Dell'Alto Adige Spa Sede Bolzano contro --. Grava sull'immobile in oggetto.

6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

6.1. Conformità urbanistico edilizia: riscontrate difformità:

Rispetto alla C.E. 7293 del 1998 (negoziato con locale unico) tutte le suddivisioni interne sono da considerarsi difformi. Si ritiene quindi necessaria la demolizione di tutte le partizioni interne in cartongesso e vetro. Costo indicativo circa € 1.500,00.

6.2. Conformità catastale: nessuna difformità: A seguito dei lavori di ripristino descritti al punto precedente.

Altre informazioni per l'acquirente:

Come da allegato 11 nonostante vari solleciti all'attuale amministratore condominiale non sono stati forniti i dati richiesti:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € (?) --
Spese straordinarie di gestione immobile deliberate: € (?) --
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (ultimi due anni): € (?) --

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuali proprietari:

---- con sede in ---- (--) C.F. ----. proprietà per 1/1 a seguito di atto di scissione di società del 25/01/2018 Numero di repertorio 18102/11008 Notaio Gambino Michele sede Bassano Del Grappa (VI) trascritto il 21/02/2018 nn. 1804/1339.

7.2 Precedenti proprietari:

----, quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 06/11/2017 Numero di repertorio 134/2017 Tribunale di Vicenza trascritto il 25/01/2018 nn. 888/719 da potere di ---- nato il ---- a Enego (VI).

Si segnala preliminare di compravendita del 31.12.2015 Numero di repertorio 14123/8177 Notaio Santamaria Amato Carlo sede Piovene Rocchette (VI) trascritto il 04/01/2016 ai nn. 34/31 a favore di ----, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile contro ----. Si ritiene il preliminare risolto in base agli artt. 4 e 8 dello stesso (allegato 6c).

A ----, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni è pervenuta per atto di compravendita del 30/04/2007 Numero di repertorio 3229/1137 Notaio Santamaria Amato Carlo sede Bassano Del Grappa (VI) trascritto il 04/05/2007 nu. 5192/3172 da potere di ---- sas di ---- & C_ sede Romano D'Ezzellino (VI).

A --- sas di ----, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 27/12/2001 Numero di repertorio 10828 Notaio Bonvicini Francesca Sede Arsiero (VI) trascritto il 12/01/2002 nn. 315/238 da potere di Minerva Srl Sede Romano D'Ezzellino (VI) Codice fiscale 02138630245.

8. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione n. 93/7120 prot. 16925 del 16/05/1994 per costruzione fabbricato artigianale.

Variante n. 95/7120 prot. 12412 del 10/11/1995.

Concessione n. 7120 prot. 6475/96 del 12/06/1996 costruzione locale interrato per CT.

Concessione n. 7120 prot. 1998/3417 del 21/05/1998 per completamento lavori.

Variante n. 7120 prot. 1998/7293 del 09/07/1998 concessione in sanatoria.

Variante n. 7120 prot. 1998/17040 del 10/12/1998 variante in corso d'opera.

Variante interna n. 7120 prot. 1999/4360 del 12/08/1999 concessione in sanatoria.

Variante sistemazione esterna n. 7120 prot. 1999/12199 del 21/10/1999.

Attestazione agibilità prot. 18034/7120 del 16/11/1999.

Comunicazione inizio attività prot. 11869 del 26/07/2001 opere interne di singole unità.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano degli Interventi l'immobile ricade in zona D1: Insediamenti produttivi industriali ed artigianali, all'interno del Vincolo paesaggistico: corsi d'acqua (D.lgs. 42/2004 art. 142).

Stato di manutenzione e conservazione:

L'immobile è stato realizzato dal 1995 al 1998. Si trova, per quanto visionato, in stato di manutenzione e conservazione e con tipologia edilizia sufficiente in relazione all'età. Non sono stati riferiti particolari problemi manutentivi né dall'attuale proprietario né dall'amministratore (che non ha risposto alla richiesta specifica).

Variazioni catastali:

Dati derivanti da:

Costituzione del 21/12/1995 in atti dal 21/12/1995 (n. B03736.2/1995)

Variazione del 24/12/1998 in atti dal 24/12/1998 Ultimazione Fabbricato Urbano (n. L05875.1/1998) – Annotazioni: in corso di costruzione Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Variazione nel classamento del 27/11/2001 in atti dal 27/11/2001 (n. 011087/2001)

Variazione toponomastica del 24/02/2011 in atti dal 24/02/2011 (n.044200/2011)

Variazione nel classamento del 27/11/2001 Pratica n, 536628 in atti dal 27/11/2001

Variazione di classamento (n. 11087.1/2001) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione.

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

4214787 - Correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica N.L05875/1998.

Variazione del 21/07/2016 pratica n. VI0080800 in atti dal 21/07/2016 aggiornamento planimetrico (n. 29011.1/2016)

Descrizione **fabbricato commerciale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di negozio** sito in Romano D'Ezzelino (Vicenza) Via Del Commercio, 4.

Negoziato al piano terra inserito in un complesso edilizio a destinazione artigianale – commerciale denominato condominio "Cornaro". L'immobile in oggetto è attualmente composto da un ampio locale, un ufficio un wc con anti-wc. Sull'angolo nord-ovest sono presenti due spogliatoi realizzati con pareti in cartongesso, la parete interna dell'ufficio è in cartongesso e vetro. L'ampio locale è suddiviso internamente in tre vani con pareti vetrate e le pareti esterne sono rivestite in legno che vengono considerate arredo mobile ai fini della presente stima. Le suddivisioni interne sono difformi rispetto allo stato approvato.

Il negozio ha esposizione con pareti finestrate a sud ed est ed accesso dall'esterno sul lato est e sul corridoio interno di ingresso del vano scale comune.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 165, superficie interna netta di 154,5 mq. L'altezza interna è di 3,05 metri.

Risultano in comproprietà dell'unità in oggetto le parti comuni del complesso in particolare i sub. 1 e 4 (corti comune) adibite ad area di manovra e parcheggio comune esterni.

Il complesso immobiliare è disposto su tre piani fuori terra e uno interrato, composto da unità immobiliari a negozio, ufficio, deposito e laboratorio, è nelle vicinanze dell'accesso alla SS47 Strada Statale della Valsugana da cui è visibile, gli altri edifici della zona sono di tipologia artigianale e commerciale.

Identificato in catasto fabbricati, Comune di Romano D'Ezzelino foglio 10:
mappale 1004 Sub 7, P.T, Cat. C/1 cl. 5 cons. 151 mq, Sct 170 mq RCE € 2.339,55.

Confini del mappale: Via del Commercio, mapp. 857, roggia, mapp. 1003, 923.

Consistenza e determinazione della superficie commerciale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negoziò, PT	Sup. reale lorda	165	1,0	165,0
Totale	Sup. reale lorda			165,0

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture: fondazioni a plinti e travi continue in ca gettate in opera, pilastri e muri in elevazione in ca, strutture verticali ed orizzontali in ca prefabbricate, condizioni: sufficienti.

Solai a lastre predalles gettati in opera, tetto piano.

Muri del vano scala e muri interni in laterizio intonacato.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro.. Condizioni: sufficiente

Pavim. interna: in legno tipo prefinito probabilmente posato sopra al pavimento in ceramica. In bagno pavimento in ceramica. condizioni sufficienti.

Pavim. esterna: atrio comune di ingresso in ceramica, parcheggi e area di manovra in blocchetti di cls (betonelle). condizioni appena sufficienti.

Impianti:

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

Termico: tipologia: Caldaia a gas metano posta nel locale wc per il riscaldamento mediante ventilconvettori. Con libretto di impianto.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 congruità del canone di affitto (art. 2923 c.c.)

Il contratto in essere della durata di 6+6 anni con decorrenza dal 4 aprile 2018 prevede una rata mensile di € 1.800,00.

Relativamente alla valutazione della congruità del canone di affitto (art. 2923 c.c.) si sono visionati i valori forniti dal borsino immobiliare.it, i valori Omi e consultato un operatore della zona e quindi, in funzione della posizione, consistenza, vetustà dell'immobile, si ritiene che il canone mensile, per beni simili sia di circa 5,50 €/mq*mese pari nel caso specifico a 900,00

€/mese e quindi il canone attuale, ai fini dell'art. 2923 c.c., non è inferiore di un terzo al giusto prezzo.

9.2 Criterio di Stima

Per la stima si è considerato quanto esposto, la consistenza, il contesto, le finiture e l'età dell'immobile.

I beni oggetto di pignoramento verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard).

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il calcolo del valore di mercato sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili; più specificatamente l'Esperto ha recuperato vari passaggi di proprietà di negozi siti nella zona e ne ha ritenuti attendibili tre dell'anno 2023, relativi ad immobili simili nelle vicinanze:

- Atto cpv del 24/03/2023 Notaio Michele Gambino trascritto a Bassano del Grappa il 30/03/2023 n. 3305 RG e 2390 RP.
- Atto cpv del 09/02/2023 Notaio Chiara Marini trascritto a Bassano del Grappa il 13/02/2023 n. 1545 RG e 1099 RP.
- Atto cpv del 20/04/2023 Notaio Valeria Zampaglione trascritto a Bassano del Grappa il 24/04/2023 n. 4246 RG e 3085 RP.

Inoltre si è considerata la procedura del Tribunale di Vicenza Ei 260/10 che ha colpito lo stesso immobile con un valore di stima di € 181.500,00 e con aggiudicazione all'asta del 09/05/2017 per un valore di € 77.100,00. Considerata inoltre la procedura EI318/21 relativa a negozi a Bassano del Grappa in fase di aggiudicazione.

Si sono inoltre consultati gli annunci pubblicitari di agenzie immobiliari relativi ad appartamenti della zona e sentito direttamente il parere dell'agenzia "Studio Industriale Bassanese srl" di Bassano del Grappa che ha confermato la presente valutazione.

Il valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura e comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza esclusiva e/o comuni, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.

9.3 Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, Borsino immobiliare della Camera di Commercio, sito web aste Tribunale di Vicenza, agenzia "Studio Industriale Bassanese srl".

9.4. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio	165,0	€ 140.000,00	€ 140.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e difformità per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 21.000,00

Oneri per regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ **1.500,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 117.500,00

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Non risulta opportuna la divisione in più lotti.

GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

L'immobile per posizione e stato di conservazione si presenta con vendibilità sufficiente.

FORMA DI PUBBLICITA'

Il sottoscritto ritiene utile la pubblicità ordinaria in siti web ed editoria specializzata in aste immobiliari oltre che con agenzie immobiliari della zona.

Dueville, 03 maggio 2023

Il perito
Ing. Fabio Benetti
firmato digitalmente