



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
CONTRO

N. GEN. REP. 129/2023

GIUDICE DELEGATO DR. : SONIA PANTANO

PERIZIA DI STIMA
LOTTO N. 01



LOCALE COMMERCIALE (BAR) AL PIANO TERRA CON CANTINA AL
PIANO INTERRATO
FG 3 MAPP 472 SUB 12
VIA ROMA N.77- COMUNE DI ZUGLIANO (VI)

TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAI

ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL N. 615

ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968

C.F.: DLLMRC57R25L840S -P.IVA: 03517560243

STUDIO IN VICENZA VIA NOVENTA VICENTINA N. 2

CELL.: 3387156566

MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT

SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ES. IMM. N. 129/2023

GIUDICE DR. SONIA PANTANO

PROMOSSA DA: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

CONTRO: -----

DIRITTO (CFR PAG. 04): ----- PROPRIETÀ 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
BENE (CFR PAG. 04): BAR (LOCALE COMMERCIALE) AL PT CON CANTINA AL P. INTERRATO
UBICAZIONE (CFR PAG. 04): COMUNE DI ZUGLIANO (VI) - VIA ROMA N.77
STATO (CFR PAG.06): BUONO
DATI CATASTALI ATTUALI (CFR PAG. 06):
 COMUNE DI ZUGLIANO (VI)
----- NATO A THIENE (VI) IL 15/11/1966 ----- PROPRIETÀ 1/1 IN REGIME DI
SEPARAZIONE DEI BENI
 CATASTO FABBRICATI
 • FG. 3; MAPP. N. 472; SUB. 12; CAT. C/1; CL. 3; CONSIST. 179 MQ; SUP. CAT. 201 MQ, RENDITA €2.394,35; VIA ROMA N. 77
 PIANO T-S1;
 BCNC FG 3, MAPP 472; SUB 16 CORTE COMUNE AI SUB 12-13-14-17-18-19-22
DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (CFR PAG.): NO
SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA (CFR PAG.7,8): NON CONFORME
VALORE DI STIMA (CFR PAG. 8): **€ 137.000,00**
VALORE MUTUO (CFR PAG./ALL.):
VENDIBILITÀ (CFR PAG.9): SUFFICIENTE
PUBBLICITÀ (CFR PAG.9): PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, NEI SITI INTERNET
OCCUPAZIONE (CFR PAG. 9): LOCATARIO STEFANUTTI VANESSA TITOLARE DEL "CAFÈ
CRISTALLO DI STEFANUTTI VANESSA"
TITOLO DI OCCUPAZIONE (CFR PAG.): CONTRATTO AFFITTO DAL 01/10/2021
ONERI (CFR PAG.):
APE (CFR PAG.06): SI - CLASSE D
PROBLEMI (CFR PAG.): PRATICHE EDILIZIE SMARRITE NON PRESENTI IN ARCHIVIO COMUNALE

ALLEGATI

1. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
2. **MAPPA CATASTALE**
3. **ELABORATO PLANIMETRICO**
4. **SCHEDA CATASTALE**
5. **VISURE CATASTALI**
6. **SCHEMA GRAFICO**
7. **ATTO PROVENIENZA**
8. **AUTORIZZAZIONI**
9. **ESTRATTO PIANO INTERVENTI**
10. **CERTIFICATI**
11. **CONTRATTO DI LOCAZIONE**
12. **APE**
13. **COMPARABILI**
14. **CORRISPONDENZA**

QUESITO

- Identificare i diritti reali e gli immobili, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd. vademecum – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni
- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa) purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- Descrivere gli immobili medesimi (vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- Determinare il valore del compendio (vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum – quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);

FORNISCA

altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vademecum – quesito 11):

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- eventuali cause in corso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

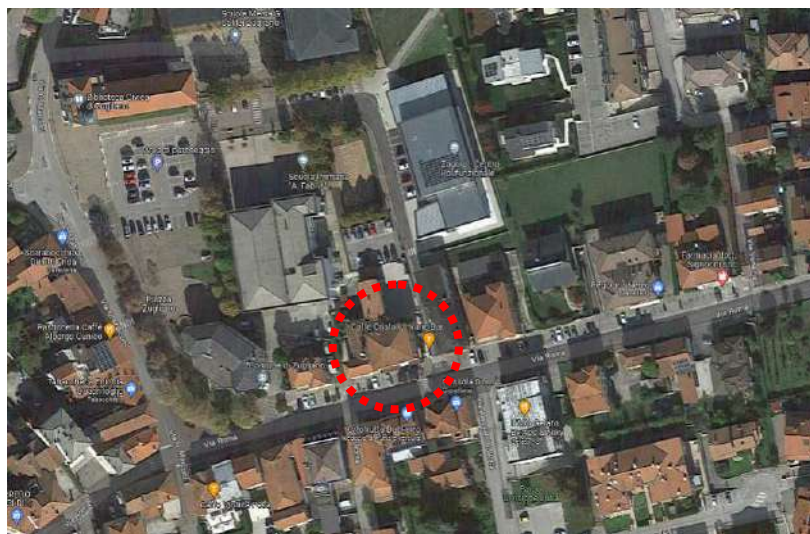
-DATA DEL SOPRALLUOGO:	21.07.2023
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE:	12.06.2023 / 16.06.2023;
-DATA UFFICI COMUNALI:	23.06.2023 / 29.06.2023 / 27/09/2023

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**DIRITTO:**

----- proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione.

BENE E UBICAZIONE:

Il bene è costituito da un locale commerciale adibito a BAR posto al piano terra con cantina al piano interrato, sito nel Comune di Zugliano (VI), in Via Roma n. 77, zona centrale dotata di tutti i servizi.

ORTOFOTO**VISTA ESTERNA FRONTE****VISTA ESTERNA LATERALE****VISTA ESTERNA RETRO****DESCRIZIONE:**

L'unità commerciale ad uso bar fa parte di un edificio condominiale con destinazione residenziale commerciale, di tre piani fuori terra più piano interrato. Esso è stato costruito in data antecedente il 1967, e nel tempo è stato oggetto di interventi di sistemazione edilizia.

L'unità immobiliare si articola in:

- piano terra con: sala bar, sala giochi, locale servizi igienici finestrati costituiti da n. 2 wc (uno dei quali adatto ai disabili) con anti-wc, corridoio, locale ripostiglio/spogliatoio, cucina con retro cucina quest'ultima dotata di un'uscita su un piccolo portico di proprietà il quale si affaccia su una corte

comune.

- piano interrato, accessibile dal vano scale interno, con n. 2 cantine, una delle quali era utilizzata come centrale termica, dotate di alcune bocche di lupo di areazione, attualmente utilizzate a deposito.

VISTA SALA BAR PT



VISTA SALA GIOCHI PT



VISTA WC DISABILI PT



VISTA CUCINA PT



VISTA RIP/SPOGLIATOIO PT



VISTA CANTINA P.INT.



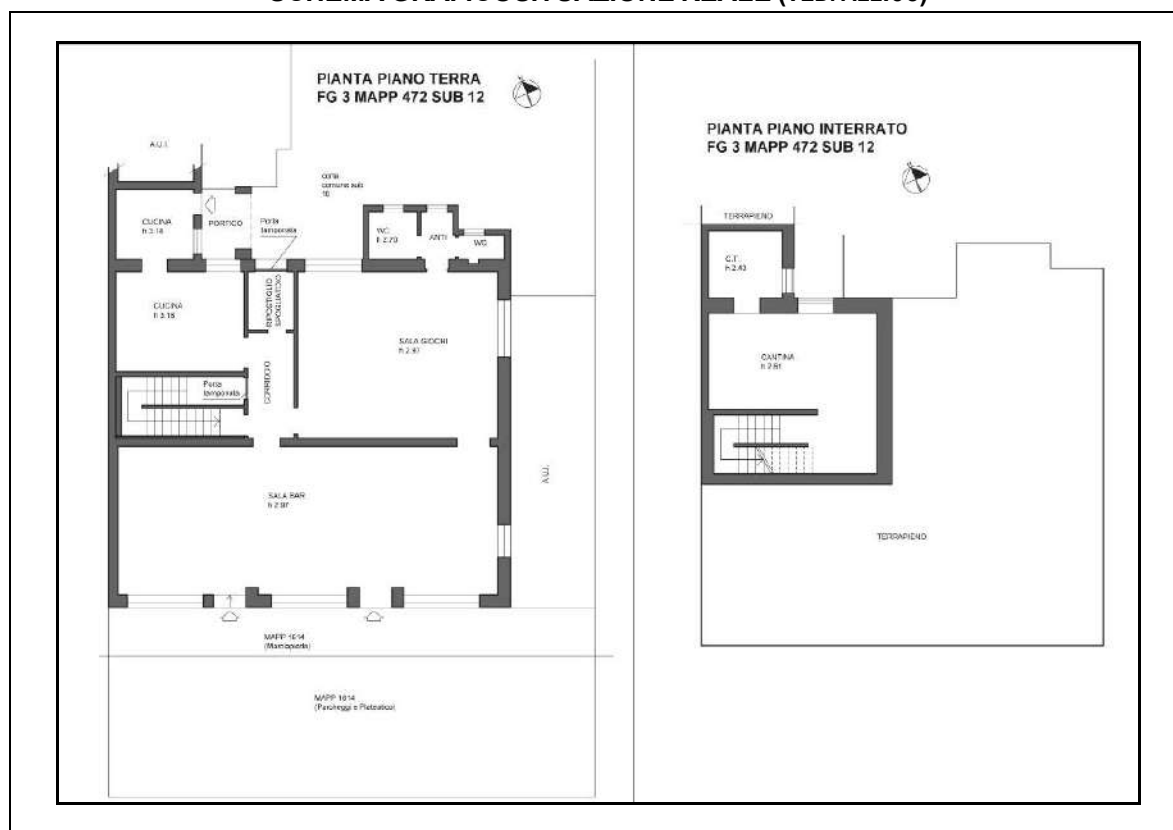
Le superfici commerciali sono: piano terra circa 203 mq con altezza interna variabile da ml 2.97 a ml 3.18; portico esterno di circa 4 mq; piano interrato circa 54 mq con altezza interna variabile dai ml 2.60 a ml 2.43 metri. Le superfici commerciali sopra indicate sono calcolate al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità.

Esternamente si trova una **corte comune** sia al bar che ad alcune abitazioni.

Le finiture sono costituite da: pavimenti di gres effetto legno nella sala bar, palladiana e piastrelle in ceramica nei bagni, pavimento di cemento in cantina, rivestimento in ceramica nei bagni, serramenti esterni alcuni in legno con vetrocamera, altri in alluminio, inoltre le finestre nella sala giochi e in cucina sono dotate di avvolgibili. Nel vano corridoio è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Inoltre sono state realizzate delle tamponature in particolare sono state chiuse: una porta che dava accesso alle scale che portavano al piano primo; una porta esterna, posizionata nel ripostiglio che è stato ricavato nel corridoio, che permetteva l'accesso dal cortile comune (**VEDI SCHEMA GRAFICO ALL. 06**).

Gli impianti sono costituiti da: impianto di elettrico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori, impianto di allarme, climatizzatori.

Si precisa che, come comunicato dall'esecutato, " tutti i beni strumentali atti a garantire l'attività corrente del bar quali: climatizzatore, impianto allarme, bancone, arredi vari, sono di proprietà dell'occupante, mentre la caldaia, situata nel retro cucina, fa parte dell'unità immobiliare e dell'esecutato.

SCHEMA GRAFICOSITUAZIONE REALE (VEDI ALL.06)**NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:**

L'immobile è in BUONO stato di conservazione e manutenzione. Al momento del sopralluogo non si sono rilevati interventi urgenti da eseguire nei locali.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: (VEDI ALLEGATO 12)

SI - bar in classe D EP gl, nren173,66 kWh/mq anno.

NOTA: Si precisa che nel contratto di locazione ad uso commerciale viene indicato classe energetica G, mentre nell'APE, allegato al contratto stesso, viene riportato classe energetica D.

STORIA CATASTALE**DATI CATASTALI ATTUALI:****COMUNE DI ZUGLIANO (VI)**

- ----- NATO A THIENE (VI) IL 15/11/1966 ----- PROPRIETÀ 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

CATASTO FABBRICATI

- **FG. 3; MAPP. N. 472; SUB. 12; CAT. C/1; CL. 3; CONSIST. 179 MQ; SUP. CAT. 201 MQ, RENDITA €2.394,35; VIA ROMA N. 77 PIANO T-S1;**

BCNC FG 3, MAPP 472; SUB 16 CORTE COMUNE AI SUB 12-13-14-17-18-19-22

VARIAZIONI STORICHE:**CATASTO FABBRICATI****FG 3 MAPPALE 472 SUB 12 C/1**

- con VARIAZIONE del 29/10/2003 Pratica n. 367610 in atti dal 29/10/2003 DIVISIONE-DIVERSA

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 71484.1/2003) il bene era fg 3, mapp 472, sub 12, cat.C/1, cl. 3, consistenza 179 mq, rendita €2.394,35 in Via Roma n. 77 al piano T-S1; Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94); Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Foglio 3 Particella 472 Subalterno 6; Foglio 3 Particella 472 Subalterno 7; Foglio 3 Particella 472 Subalterno 8; Foglio 3 Particella 472 Subalterno 9; Foglio 3 Particella 472 Subalterno 10; Foglio 3 Particella 472 Subalterno 11;

- con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0059166 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12369.1/2005) il bene era fg 3, mapp 472, sub 12, cat.C/1, cl. 3, consistenza 179 mq, rendita €2.394,35 in Via Roma n. 77 al piano T-S1; Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie il bene era fg 3, mapp 472, sub 12, cat.C/1, cl. 3, consistenza 179 mq, sup. cat. 235 mq, rendita €2.394,35 in Via Roma n. 77 al piano T-S1; Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- VARIAZIONE del 10/02/2016 Pratica n. VI0013626 in atti dal 10/02/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 4760.1/2016) il bene diventa fg 3, mapp 472, sub 12, cat.C/1, cl. 3, consistenza 179 mq, sup. cat. 201 mq, rendita €2.394,35 in Via Roma n. 77 al piano T-S1; Annotazioni di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.367610/2003 -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94); Mappali Terreni Correlati: Codice Comune M199 - Foglio 3 - Particella 472.

CATASTO TERRENI

FG 3 MAPPALE 472 ENTE URBANO DI AREA 05.73

- Impianto meccanografico del 31/03/1974 il bene era fg 3, mapp 472, qualità ENTE URBANO, sup. 04.47;
- con TIPO MAPPALE del 29/01/2003 Pratica n. 28328 in atti dal 29/01/2003 T.M. APPROV N. 20057 DEL 29/01/03 (n. 13881.1/1984) il bene era fg 3, mapp 472, qualità ENTE URBANO, sup. 06.99; Annotazioni di stadio: COMPRENDE IL MAPP. 643 AMPLIAMENTO; Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:3 Particella:643 ;
- FRAZIONAMENTO del 09/01/1992 Pratica n. 121880 in atti dal 04/04/2003 (n. 28.1/1992) il bene era fg 3, mapp 472, qualità ENTE URBANO, sup. 05.73; Annotazioni di stadio: SOSTITUISCE IL MAPP 1613 PER COLLEGAMENTO AL N.C.E.U. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:3 Particella:1614 ;
- Con Tipo Mappale del 04/04/2003 Pratica n. 359457 in atti dal 04/04/2003 (n. 3271.1/2003) il bene diventa fg 3, mapp 472, qualità ENTE URBANO, sup. 05.73; Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune M199 - Foglio 3 - Particella 472.

GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA:

MAPPA: Corretta.

ELABORATO PLANIMETRICO: Corretto.

SCHEDE CATASTALI: Da aggiornare: Alcune inesattezze nella distribuzione interna dei locali; Da verificare il rilievo della parte interrata.

VISURE: Corrette.

CONFINI:

MAPPALE 472

A NORD: MAPP. 2330, 2583

A EST: MAPP. 2332, 1617

A SUD: MAPP. 1614

A OVEST: MAPP 419,642, 2330

NOTA: Si precisa che l'accesso al BAR avviene attraverso un mappale n. 1614, che è un: "Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 10/05/2019", derivato dal mappale n. 472 con FRAZIONAMENTO del 09/01/1992 Pratica n. 121880 in atti dal 04/04/2003 (n. 28.1/1992) con annotazione: di stadio: STRADA.

REGOLARITA' URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI (VEDI ALL. 08)

- **Autorizzazione edilizia n. 101/53 del 12.12.1953** costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e esercizio pubblico (osteria)
- **Licenza Edilizia n. 760 di reg e n. 3222 di prot del 14.01.1967.** Si precisa che tale pratica edilizia non è stata trovata in archivio e quindi risulta smarrita, come da dichiarazione del Responsabile del Settore allegata (**vedi all. 08**);
- **C.E. n. 57/83 del 17.06.1983** costruzione di una recinzione e di una scala esterna;
- **Autorizzazione edilizia n. 114/92 del 19.11.1992** costruzione di una scala esterna (pratica edilizia non pertinente all'attività commerciale - scala esterna per l'appartamento al piano primo)
- **Autorizzazione edilizia n. 116/2000 del 03.08.2000** realizzazione di accessi carrai e pedonali;
- **DIA n. 205/2000 del 08.11.2000** manutenzione straordinaria per tinteggiatura esterna;
- **DIA n. 15/2001 del 04.01.2001** VARIANTE dell C.E. n. 24/97 del 01.04.1997 per la realizzazione di alcune opere interne e modifiche prospettiche;
- **DIA n. 91/2002 del 20.06.2002** modifiche interne ed esterne al piano terra (bagni);
- **DIA n. 248/2002 del 20.06.2002** VARIANTE in corso d'opera alla CE091/02 modifiche interne ed esterne al piano terra (bagni);
- **Autorizzazione n. 276/2002 del 22.11.2002** per posa insegna pubblicitaria;
- **DIA n. 140/2005 del 21.07.2005** costruzione di una nuova recinzione;
- **DIA n. 164/2005 del 19.09.2005** modifiche opere interne ed esterne al piano terra (tramezze e rampa ingresso);
- **DIA n. 017/2010 del 18.12.2009** installazione tenda da sole.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

-**Permesso di abitabilità per case di nuova costruzione n. 101 del 10.12.1954** (inizio lavori 12.12.1953 - fine lavori 30.06.1954);

ABUSI:

Il locale presenta delle difformità nella distribuzione interna dei locali e nelle dimensioni dei locali accessori interrati.

SANABILITÀ E COSTI:

Le opere non conformi sono SANABILI. Sarà necessario presentare un progetto in SANATORIA al Comune di Zugliano. Le spese per il progetto sopra indicato possono essere quantificate in circa **5.000,00€** comprensivo di rilievi, pratica edilizia in sanatoria, aggiornamento della documentazione catastale, sanzioni amministrative per le opere abusive e difformi.

Contestualmente potrà essere presentata una SCAGI (Segnalazione inizio attività per l'**Agibilità**) per dichiarare l'agibilità.

Nelle concessioni in mio possesso le cantine del Bar hanno dimensioni difformi rispetto quelle autorizzate. Essendo però dei locali interrati accessori le stesse potranno essere denunciate e rese conformi con un progetto in sanatoria con annessa sanzione amministrativa.

VALORE E VENDIBILITA'

METODO DI VALUTAZIONE: (VEDI ALL.13)

Non avendo trovato dei comparabili adeguati, la valutazione dell'immobile si è basata sul procedimento di capitalizzazione diretta che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è una grandezza derivata dal rapporto fra il canone di mercato e il prezzo di un immobile.

Si è proceduto nel modo seguente:

- ricerca e determinazione del valore di vendita di immobili analoghi (locali commerciali) determinato come valore medio dei principali enti di valutazione immobiliare (OMI, Nomisma, siti internet specializzati);
- ricerca e determinazione del valore di locazione di immobili analoghi (locali commerciali) determinato come valore medio dei principali enti di valutazione immobiliare (Nomisma, siti internet specializzati) e da indagine di mercato;
- ricavo del saggio di capitalizzazione come rapporto tra i valori di vendita e i valori di locazione medi;
- determinazione del valore di mercato moltiplicando il saggio di capitalizzazione per il canone di affitto annuale del locale oggetto di esecuzione.

Al valore totale così determinato è stata applicata una riduzione di € 5.000,00 per sanatoria e correzione della documentazione catastale e una riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per eventuali difformità edilizie non rilevate.

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO È PARI A € 137.000,00

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La vendibilità di tale immobile potrebbe risultare **SUFFICIENTE** considerato lo stato manutentivo delle unità e per la loro la posizione.

FORME DI PUBBLICITÀ:

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il "newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

STATO DI POSSESSO

DEBITORE:

- ----- NATO A THIENE (VI) IL 15/11/1966 ----- PROPRIETÀ 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

LOCAZIONE:

Contratto di LOCAZIONE ad uso COMMERCIALE (VEDI ALL. 11):

Parte Locatore: -----;

Parte Conduttrice: Stefanutti Vanessa quale titolare dell'impresa individuale "CAFE' CRISTALLO di Stefanutti Vanessa".

Contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data il 17.09.2021 e registrato il 06.10.2021 n. reg. 5530 serie 3T. Durata del contratto dal 01.10.2021 al 30.09.2027, con rinnovo automatico per ulteriori 6 anni, salvo disdetta con preavviso di almeno 6 mesi a mezzo di lettera raccomandata.

Immobili oggetto della locazione:

Fg 3 mapp 472 sub 12, cat C/1 con annessi comprensivi di cantina e portico.

Importo del canone annuo totale € 12.000,00 corrisposto in rate mensili anticipate di €1.000,00.

Il contratto di affitto è precedente al pignoramento;

COMODATO:**ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:****AFFITTO AZIENDA:****ALTRO:****SINE TITULO:****OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):**

Il contratto di affitto è PRECEDENTE al Pignoramento.

Il prezzo del contratto di locazione è pari a € 12.000,00/anno.

Tale importo di canone annuo risulta congruo essendo lo stesso superiore al 1/3 del giusto prezzo.

CONSIDERANDO L'IMPORTO DEL CONTRATTO D'AFFITTO DI €12.000,00/ANNO E LA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI LOCATI PARI A CIRCA MQ 231,82, DAL LORO RAPPORTO, SI DETERMINA UN VALORE UNITARIO PARI AD €/MQ ANNO 51,76.

PRENDENDO A RIFERIMENTO IL VALORE UNITARIO MEDIO D'AFFITTO ESPRESSO DA "NOMISMA" CHE INDICA UN IMPORTO DI €/MQ ANNO 69,12 SI DEDUCE CHE IL VALORE DI AFFITTO APPLICATO NEL CONTRATTO È CONGRUO ESSENDO LO STRESSO SUPERIORE A 1/3 DEL GIUSTO PREZZO.

**Banca dati dei valori immobiliari**

Comune selezionato: Zugliano

Zona selezionata: -

Microzona selezionata: -

Tipologia selezionata: Negozi

Stato di manutenzione selezionato: -

Minimo	Medio	Massimo
59.32	69.12	78.91

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato anno e aggiornati al 2° semestre 2022

VINCOLI E ONERI**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Dal vigente Piano degli interventi di Zugliano il fabbricato ricade, in ZTO R/77 - ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO ART. 18 NTO.

PERTINENZE:**USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:**

L'immobile è occupato in forza al contratto di locazione indicato al punto precedente.

SERVITÙ:**CONVENZIONI EDILIZIE:****VINCOLI STORICO-ARTISTICI:****CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:**

PRELAZIONE AGRARIA:**ALTRI VINCOLI O ONERI:****ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:**

Il Bar non è inserito in un CONDOMINIO.

RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:**

- A ----- nato a Thiene (VI) in data 15 novembre 1966 C.F. ----- per i diritti pari a 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 472 Subalterno 12 è pervenuto per **atto pubblico notarile di divisione** del Notaio Rosa Gianluca del 30 giugno 2005 repertorio n. 32.241 e raccolta n. 8.248 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 6 luglio 2005 al numero di registro generale 7802 e numero di registro particolare 5306 da ----- Marta nata a Thiene (VI) in data 30 agosto 1973 C.F. ----- per i diritti pari a 107/297 di proprietà, ----- nato a Thiene (VI) in data 15 novembre 1966 C.F. ----- per i diritti pari a 107/297 di proprietà in regime di separazione dei beni, ----- Mara nata a Thiene (VI) in data 8 maggio 1970 C.F. ----- per i diritti pari a 83/297 di proprietà dell'immobile sito nel comune di Zugliano (VI) di cui alla procedura.

REGIME PATRIMONIALE:

- ----- NATO A THIENE (VI) IL 15/11/1966 ----- PROPRIETÀ 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

- A ----- nato a Thiene (VI) in data 15 novembre 1966 C.F. ----- per i diritti pari a 2/9 di proprietà, ----- Mara nata a Thiene (VI) in data 8 maggio 1970 C.F. ----- per i diritti pari a 2/9 di proprietà, ----- Marta nata a Thiene (VI) in data 30 agosto 1973 C.F. ----- per i diritti pari a 2/9 di proprietà, Sperotto Darla nata a Fara Vicentino (VI) in data 26 aprile 1941 C.F. ----- per i diritti pari a 3/9 di proprietà, gli immobili riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 472 Subalterno 6, Subalterno 8, Subalterno 7, Subalterno 9, Subalterno 10, Subalterno 11, soppressi che generano l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto amministrativo di **certificato di denunciata successione** dell'Ufficio Del Registro del 9 giugno 2005 repertorio n. 64/449 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 25 giugno 2005 al numero di registro generale 7407 e numero di registro particolare 5050 da ----- Domenico nato a Zugliano (VI) in data 7 maggio 1933 C.F. PSVDNC33E07M199E per i diritti pari a 1/1 di proprietà e deceduto in data 12 febbraio 2003, degli immobili siti nel comune di Zugliano (VI) di cui alla procedura.

- Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di **Accettazione Tacita di Eredità** del notaio Rosa Gianluca di Piovene Rocchette (VI) del 30 giugno 2005 repertorio n. 32241/8248 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 18 gennaio 2010 al numero di registro generale 685 e numero di registro particolare 527 a favore di ----- Mara nata a Thiene (VI) in data 8 maggio 1970 C.F. ----- per i diritti pari a 66/297 di proprietà, ----- Marta nata a Thiene (VI) in data 30 agosto 1973 C.F. ----- per i diritti pari a 66/297 di proprietà, ----- -- nato a Thiene (VI) in data 15 novembre 1966 C.F. ----- per i diritti pari a 66/297 di proprietà in regime di separazione dei beni, Sperotto Darla nata a Fara Vicentino (VI) in data 26 aprile 1941 C.F. SPRDRA41D66D496Q per i diritti pari a 99/297 di proprietà degli immobili riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 472 Subalterno 12, riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 472 Subalterno 13, riportato in NCEU a

Foglio 3 Particella 472 Subalterno 14, riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 472 Subalterno 15, riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 472 Subalterno 16 e contro ----- Domenico nato a Zugliano (VI) in data 7 maggio 1933 C.F. PSVDNC33E07M199E per i diritti pari a 1/1 di proprietà bene personale e deceduto in data 12 febbraio 2003 dell'immobile sito nel comune di Zugliano (VI) di cui alla procedura ed altri immobili.

- A ----- Domenico gli immobili (ex p.la 472) erano pervenuti per acquisto fattone con **atto di compravendita** del 02.03.1966 notaio Giuseppe Novello di Piovene Rocchette, trascritto il 04.04.1966 ai nn. 1398/1247 da potere di ----- Sperandio nato a Carrè il 16/07/1893 e Fantinato Filomena nata a Zugliano il 14/04/1895.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

TRASCRIZIONI A FAVORE:

- A ----- nato a Thiene (VI) in data 15 novembre 1966 C.F. ----- per i diritti pari a 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 472 Subalterno 12 è pervenuto per **atto pubblico notarile di divisione** del Notaio Rosa Gianluca del 30 giugno 2005 repertorio n. 32.241 e raccolta n. 8.248 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 6 luglio 2005 al numero di registro generale 7802 e numero di registro particolare 5306 da ----- Marta nata a Thiene (VI) in data 30 agosto 1973 C.F. ----- per i diritti pari a 107/297 di proprietà, ----- nato a Thiene (VI) in data 15 novembre 1966 C.F. ----- per i diritti pari a 107/297 di proprietà in regime di separazione dei beni, ----- Mara nata a Thiene (VI) in data 8 maggio 1970 C.F. ----- per i diritti pari a 83/297 di proprietà dell'immobile sito nel comune di Zugliano (VI) di cui alla procedura.

TRASCRIZIONI A CARICO:

-Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di Vicenza del 30 marzo 2023 repertorio n. 1622 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 4 maggio 2023 al numero generale 4666 e al numero particolare 3523 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di ----- nato a Thiene (VI) in data 15 novembre 1966 C.F. ----- per i diritti pari a 1/1 di proprietà su riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 472 Subalterno 12

ISCRIZIONE A CARICO:

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Santamaria Amato Carlo del 30 giugno 2009 repertorio n. 5818/2780 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 6 luglio 2009 al numero generale 6917 e al numero particolare 1247 a favore di Banca Popolare Di Vicenza società Cooperativa Per Azioni con sede in Vicenza C.F. 00204010243, domicilio ipotecario eletto in Vicenza, Via Battaglione Framarin N. 18, per capitale di €320.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €640.000,00, durata 23 anni, a carico di ----- Michele nato a Thiene (VI) in data 15 novembre 1966 C.F. ----- per i diritti pari a 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 472 Subalterno 12 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 472 Subalterno 13 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 472 Subalterno 19.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

In data 11 maggio 2021 al n. 699 di restrizione di beni

- **Ipoteca Giudiziaria** decreto ingiuntivo atto Giudice Di Pace di Vicenza del 24 febbraio 2014 repertorio n. 270/2014 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 20 luglio 2015 al numero generale 5870 e al numero particolare 763 a favore di Mele Paolo nato a Napoli in data 9 marzo 1953 C.F.MLEPLA53C09F839R, domicilio ipotecario eletto in Piazza Castello 12 Vicenza, per capitale di €2.283,81 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €10.000,00, a carico di ----- nato a Thiene (VI) in data 15 novembre 1966 C.F. PSVIVHL66S15L157V per i diritti pari a 1/1 di proprietà su

-riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 472 Subalterno 12

-riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 472 Subalterno 19

-riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 472 Subalterno 13

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

In data 11 maggio 2021 al n. 701 di restrizione di beni

- **Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 20 gennaio 2022 repertorio n. 3266/12422 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 21 gennaio 2022 al numero generale 609 e al numero particolare 78 a favore di Agenzia Delle Entrate riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Medici, 13 Vicenza, per capitale di €161.605,46 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €323.210,92, a carico di ----- nato a Thiene (VI) in data 15 novembre 1966 C.F. ----- per i diritti pari a 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 472 Subalterno 12

ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:

LOTTI

OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI:

Il compendio immobiliare non è suddivisibile in lotti.

COMPOSIZIONE E VALORE:

Determinato secondo il metodo di stima del procedimento di **capitalizzazione diretta**.

CALCOLO VALORE DI STIMA

COMUNE DI ZUGLIANO - PREZZI DI VENDITA ATTIVITA' COMMERCIALI			
ENTE	MIN	MAX	MEDIA
PREZZO OMI (NORMALE)	€ 820,00	€ 1.000,00	€ 910,00
NOMISMA	€ 842,34	€ 1.120,49	€ 981,42
BORSINO IMM.RE	€ 574,00	€ 802,00	€ 688,00
MEDIA	€ 745,45	€ 974,16	€ 859,81

COMUNE DI ZUGLIANO - CANONI DI AFFITTO ATTIVITA' COMMERCIALI				
ENTE	AREA [MQ]	€ MESE	€/MESE/MQ	€*MQ/ANNO
CASA,IT	62,00	€ 650,00	€ 10,48	€ 125,81
CASA,IT	140,00	€ 550,00	€ 3,93	€ 47,14
MITULA.IT	200,00	€ 600,00	€ 3,00	€ 36,00
MITULA.IT	140,00	€ 500,00	€ 3,57	€ 42,86
MITULA.IT	1200,00	€ 3.700,00	€ 3,08	€ 37,00
MITULA.IT	100,00	€ 700,00	€ 7,00	€ 84,00
ENTE	MIN	MAX	€/MESE	€*MQ/ANNO
NOMISMA AFFITTO (ANNO)	€ 59,32	€ 78,91	€ 5,76	€ 69,12
BORSINO.IMMOBILIARE (MESE)	€ 3,80	€ 5,32	€ 4,56	€ 54,72
VALORE MEDIO DI AFFITTO ANNUO [€*MQ/ANNO]				€ 62,08

V = VALORE MEDIO AL MQ DI VENDITA		€ 859,81
A = VALORE MEDIO AL MQ DI LOCAZIONE		€ 62,08
SAGG. CAP. = SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE [SAGG.CAP. = A / V]		0,0722
AF = CANONE ATTUALE DI AFFITTO ANNUO BAR CRISTALLO		€ 12.000,00
VALORE DI STIMA [AF / SAGG.CAP.]		€ 166.198,93
DETRAZIONI PER SANATORIA URBANISTICA CON RICHIESTA DI AGIBILITÀ E AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE		-€ 5.000,00
VALORE DI STIMA DECURTATO		€ 161.198,93
RIDUZIONE DEL VALORE PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI, PER RIMBORSO FORFETARIO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE ALLA VENDITA, PER EVENTUALI DIFFORMITÀ EDILIZIE NON RILEVATE	-15%	€ 161.198,93
TOTALE VALORE DI STIMA		€ 137.019,09
TOTALE VALORE DI STIMA ARR.		€ 137.000,00
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, CON LE SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E/O CATASTALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE		€ 137.000,00

COMODA DIVISIBILITA'**GIUDIZIO:**

La divisibilità del presente compendio immobiliare non risulta opportuna.

SEPARAZIONE QUOTA:**DIVISIONE TOTALE:****VALORE QUOTA:****OSSERVAZIONI FINALI****INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:**

Pratica edilizia smarrita non reperita nell'archivio comunale;

VICENZA 01.12.2023

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAI

ALLEGATI