



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

215/2023



GIUDICE:

Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di VICENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. LORIS PRETO

CF: PRTLRS63P06I531B
con studio in SCHIO (VI) VIA PIO X, 221
telefono: 00390445672563
fax: 00390445672563

email: preto@studioilcerchio.eu
PEC: loris.preto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 215/2023

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Diritto (cfr pag. 4): piena proprietà
Bene (cfr pag. 4): locale commerciale (bar e ristorante)
Ubicazione (cfr pag. 4): Trissino (VI) in via del Lavoro nr. 30/a
Stato (cfr pag. 10): buono
Dati Catastali attuali (cfr pag. 4): Comune censuario di Trissino, foglio 19, mappale 1199 sub. 4
Differenze rispetto al pignoramento: nessuna
Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 7): esistono differenze sanabili con un costo di 2.650,00 €
Valore di stima (cfr pag. 13): 225.648,81 €
Valore mutuo (cfr pag. 5): 400.000,00 €
Vendibilità: sufficiente
Pubblicità: affissione cartello, siti internet quali casa.it, immobiliare.it, subito.it, astalegale.net
Occupazione (cfr pag. 4): Sig.
Titolo di occupazione (cfr pag. 4): legale rappresentante della ditta esecutata
APE (cfr pag. 11): sì
Problemi (cfr pag. 7): lievi difformità

allegato 1 - Mappa catastale;
allegato 2 - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale;
allegato 3 - Documentazione fotografica;
allegato 4 - Planimetria stato rilevato;
allegato 5 - Estratto Piano degli Interventi;
allegato 6 - Visura catastale storica mappale 1199 sub. 4;
allegato 7 - Planimetria catastale mappale 1199 sub. 4;
allegato 8 - Documentazione edilizia;
allegato 9 - Visura Camerale
allegato 10 - Atto di provenienza 1;
allegato 11 - Atto di provenienza 2;
allegato 12 - Atto di provenienza 3;
allegato 13 - Attestato di prestazione energetica;
allegato 14 - Estratto aggiudicazioni Astalegale.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 215/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Bar - Ristorante** a TRISSINO via del Lavoro 30/a, della superficie commerciale di **416,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Locale di buone dimensioni ad uso bar e ristorante sito nella zona industriale di Trissino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,20 mt. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1199 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 310 mq, rendita 4.963,15 Euro, indirizzo catastale: Via del Lavoro, piano: Terra, intestato a

Coerenze: Sui lati Nord, est e sud mappale 1199 sub. 1 (bene comune non censibile), sul lato ovest mappale 1199 sub. 2, 3, 6, 10 (Altra Ditta).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	416,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 222.998,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 189.548,99
Data della valutazione:	27/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile è libero poichè l'attività commerciale è stata chiusa, in ogni caso è nella disponibilità del sigg. che ne possiede le chiavi.

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: *Nessuna.*

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 14/06/2007 a firma di Notaio Renato Facchin ai nn. 12.503 di repertorio, registrata il 09/07/2007 a Schio ai nn. 3.482 Serie 1T, iscritta il 10/07/2007 a Vicenza ai nn. 18.731 R.G. e 4803 R.P., a favore di

derivante da garanzia a contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400.000,00 €

Importo capitale: 800.000,00 €

Durata ipoteca: 15 anni.

Sullo stesso risulta annotazione di proroga del 22.06.2015 nr. 1181

ipoteca attiva, stipulata il 01/10/2018 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione ai nn. 2.217/12.418 di repertorio, a favore di

Importo ipoteca: 88.325,15 €

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/03/2022 a firma di Giudice di Pace di Reggio Nell'Emilia ai nn. 441/22 di repertorio, a favore di derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 7.500,00 €

Importo capitale: 3.788,44 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/05/2023 a firma di Unep Tribunale di Vicenza ai nn. 2.482 di repertorio, trascritta il 27/06/2023 ai nn. 10.512, a favore di

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: **€ 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un fabbricato con altri proprietari e parti comuni ove però non è stato costituito il condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Cessione di quote e adozione nuovi patti sociali di s.n.c. (dal 01/04/2011), con atto stipulato il 01/04/2011 a firma di Notaio Giovanni Rizzi ai nn. 112.623 di repertorio, registrato il 06/04/2011 a Vicenza ai nn. 2.492 serie 1T, trascritto il 13/04/2011 a Vicenza ai nn. 4.851.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/1998 fino al 15/06/2001), con atto stipulato il 30/04/1998 a firma di Notaio Giovanni Rizzi ai nn. 49.350 di repertorio, registrato il 14/05/1998 a Vicenza ai nn. 1.908, trascritto il 08/05/1998 a Vicenza ai nn. 7.821/5.706.

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/06/2001 fino al 14/06/2007), con atto stipulato il 15/06/2001 a firma di Notaio Giovanni Rizzi ai nn. 73.862 di repertorio, registrato il 26/06/2001 a Vicenza ai nn. 1.334 serie 1T, trascritto il 20/06/2001 a Vicenza ai nn. 13.764 R.G. e 9.747 R.P.

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/06/2007 fino al 01/04/2011), con atto stipulato il 14/06/2007 a firma di Notaio Renato Facchin ai nn. 12.502 di repertorio, registrato il 09/07/2007 a Schio ai nn. 3.480 serie 1T, trascritto il 10/07/2007 a Vicenza ai nn. 18.730 R.G. e 11.172 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. I96/165** e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Costruzione insediamento produttivo, rilasciata il 26/05/1998 con il n. I96/165 di protocollo, agibilità del 25/10/2001 con il n. 18.171 di protocollo.

Nell'iter procedurale della pratica sono state rilasciate le seguenti varianti: - Concessione Edilizia nr. I99/0146 del 23.03.2000 intestata a _____ - Denuncia di Inizio Attività prot. 3.718 del 28.02.2001 intestata a _____ - Denuncia di Inizio Attività prot. 12.058 del 13.07.2001 intestata a _____

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente l'immobile ricade in zona Zona D1.1-27 - Area artigianale ed industriale di completamento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve differenza nella suddivisione di sala bar e sala ristorante (normativa di riferimento: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: € 800,00
- Diritti di segreteria e sanzione: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Pianta ultimo Stato Approvato con DIA del 13.07.2001



Pianta Stato Rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale rispecchia quanto approvato in comune, pertanto lieve differenza nella suddivisione di sala bar e sala ristorante

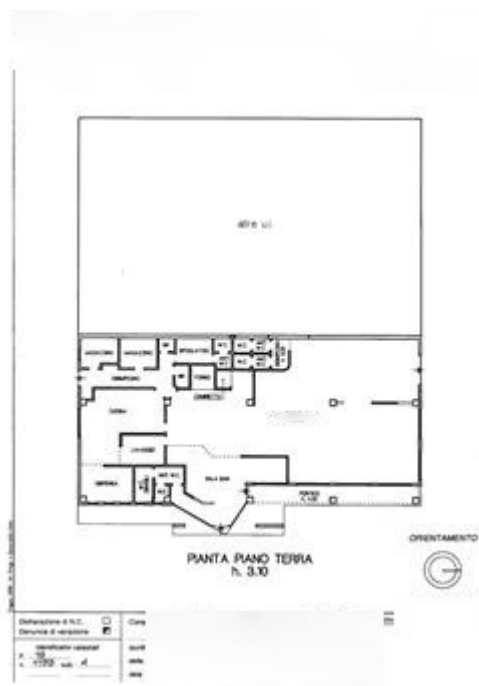
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa: € 800,00
- Spese di presentazione: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese successivamente all'approvazione della pratica edilizia



Planimetria catastale mappale 1199 sub. 4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TRISSINO VIA DEL LAVORO 30/A

BAR - RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

Bar - Ristorante a TRISSINO via del Lavoro 30/a, della superficie commerciale di **416,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Locale di buone dimensioni ad uso bar e ristorante sito nella zona industriale di Trissino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,20 mt. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 1199 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 310 mq, rendita 4.963,15 Euro, indirizzo catastale: Via del Lavoro, piano: Terra, intestato a

Coerenze: Sui lati Nord, est e sud mappale 1199 sub. 1 (bene comune non censibile), sul lato ovest mappale 1199 sub. 2, 3, 6, 10 (Altra Ditta).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



Prospetto principale da via del Lavoro – lato est – con individuazione dell'immobile oggetto di stima



Prospetto – lato nord – con individuazione dell'immobile oggetto di stima



Passaggio comune lato sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Valdagno, Montecchio Maggiore - Alte Ceccato). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:



impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è un locale commerciale ad uso bar e ristorante sorto tra il 1998 ed il 2001 nella zona industriale di Trissino.

Il locale è parte di un edificio che attualmente ospita sei unità immobiliari, di cui quattro con destinazione d'uso a laboratorio (non oggetto della procedura), e che nel complesso si sviluppa su due piani fuori terra con una struttura prefabbricata composta presumibilmente da pilastri, travi, solai e murature perimetrali in cemento armato precompresso, mentre i tamponamenti interni sono in laterizio intonacato.

L'immobile di cui trattasi è sito al piano terra e si compone di un ingresso con sala bar e adiacende ampia sala ristorante, a fianco vi sono i locali adibiti a cucina con zona lavaggio e dispensa, nonché due magazzini, due piccoli ripostigli ed uno spogliatoio, il tutto con servizi igienici separati per gli avventori del bar, del ristorante e per il personale.

Le finiture sono costituite ovunque da pavimenti in piastrelle di diversi formati in base alle esigenze, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera ma privi di oscuranti.

Presente l'impianto elettrico, idrosanitario, gas-metano e di riscaldamento precisando per quest'ultimo che funziona tramite Fan Coil, presente inoltre l'impianto di ricircolo dell'aria con raffrescamento.

Per tutti gli impianti non è stato possibile verificare il funzionamento poiché le utenze sono chiuse, in ogni caso manca la caldaia.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in buone condizioni strutturali mentre la normale manutenzione è da tempo tralasciata vista la chiusura dell'attività.

All'esterno il locale gode di un piccolo portico e di parcheggio che, si precisa per quest'ultimo, non essere di proprietà esclusiva ma bensì ad uso esclusivo per pochi posti auto (vedi atto di provenienza 1 - allegato nr 10 - Atto Notaio Giovanni Rizzi del 15/06/2001 rep. 73.862).

In considerazione della destinazione d'uso l'immobile gode di una buona luminosità e la posizione è strategica, ma nel contempo fortemente legata, per le circostanti attività della Zona Industriale.



Ingresso - Sala Bar



Sala ristorante



Sala ristorante



Cucina



Servizi igienici



Spogliatoio

CLASSE ENERGETICA:



[190,30 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 141338/2023 registrata in data 27/12/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ristorante con bar e locali accessori	398,64	x	100 %	=	398,64
Portico	32,23	x	50 %	=	16,11
Area esterna	21,28	x	10 %	=	2,13
Totale:	452,15				416,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/02/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Locale ad uso artigianale/commerciale (C1) al piano terra

Indirizzo: Viale Vicenza, 8

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo: 94.000,00 pari a 537,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Mirando la ricerca agli ultimi tre anni sono stati reperiti solamente due immobili aventi la stessa destinazione d'uso di quanto oggetto di stima, uno dei quali è stato però scartato poichè ritenuto non idoneo.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	94.000,00
Consistenza	416,88	175,00
Data [mesi]	0	22,00
Prezzo unitario	-	537,14

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,08	78,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	537,14

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	94.000,00
Data [mesi]	1.723,33
Prezzo unitario	129.924,11
Prezzo corretto	225.647,45

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **225.647,45**

Divergenza: 0,00% < %

ANALISI DELLE AGGIUDICAZIONI

Da un'analisi dei dati forniti da Astalegale S.p.a. delle aggiudicazioni recentemente avvenute nel comune di Trissino, non risultano procedure con immobili aventi la stessa destinazione d'uso di quanto oggetto di perizia.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 416,88 x 541,28 = **225.648,81**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 225.648,81**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 225.648,81**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è avvenuta mediante il metodo del confronto di mercato basato sugli standard internazionali di valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio del registro di Vicenza

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 - Ristorante	416,88	0,00	225.648,81	225.648,81
				225.648,81 €	225.648,81 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sconsigliata la divisione della proprietà in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 222.998,81**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e **€. 33.449,82**

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):

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 189.548,99

data 27/12/2023

il tecnico incaricato
Geom. LORIS PRETO

