

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 720/2017

(IN QUESTA ESECUZIONE È STATA RIUNITA LA N. 629/2018)

GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI

Causa promossa da

UNICREDIT S.P.A.

Contro



LOTTO UNICO

COMUNE DI VILLAVERLA

RELAZIONE DI STIMA

(CON RIFERIMENTO ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)
BASATA SU I.V.S. (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS)

CUSTODE GIUDIZIARIO

I.V.G. VICENZA

Tecnico estimatore:

Arch. Stefano Valdisolo
Studio Tecnico
Via Roma, 26
36025 Noventa Vic.na (VI)

Noventa Vic.na li 11 GIUGNO 2021

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



SCHEDA SINTETICA

01 **Procedura esecutiva immobiliare n. 720/2017 R.G.**

02 **Giudice** Dr. Luca Prendini

03 **Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 20/07/2021 h 09:20

04 **Custode Giudiziario** I.V.G. Vicenza

05 **Esperto** arch. Stefano Valdisolo

06 **Lotti** (cfr pag. 11): Lotto UNICO

07 **Diritto Pignorato** (cfr pag. 9): 1/1 di piena proprietà

08 **Tipologia Bene:** Fabbricato isolato costituito da un ristorante al P.T. e un appartamento al P.1.

09 **Stato** (cfr pag. 15): Buono il ristorante – Sufficiente l'appartamento

10 **Ubicazione** (cfr pag. 12): Comune di Villaverla – Via Roma, 43

11 **Dati Catastali attuali** (cfr pag. 16):

Comune di Villaverla – Catasto Fabbricati – foglio 9

P.lla 178 Sub. 5 cat. A/2 Classe 3 Consistenza 6 vani Rendita 588,76 € Via Roma piano 1-2;

P.lla 178 Sub. 4 cat. C/1 Classe 4 Consistenza 180 m² Sup. Cat. 226 m² Rendita 2.407,72 € Via Roma piano ST-T-1;

12 **Situazione urbanistico/edilizia/catastale** (cfr pag. 24 e 20): vi sono irregolarità sanabili: Si-No

Edilizie: Costo regolarizzazione € 3.000,00 + € 15.000,00

Catastali: Costo totale **regolarizzazione** € 4.000,00

13 **Comparabili reperiti e confronto con Subject** (cfr pag. 31):

14 **Superficie commerciale e valore €/m² - art. 568 c.p.c.** (cfr pag. 39): 166,69 m² - 726,56 €/m²

15 **Valore di libero mercato - OMV (Open Market Value)** (cfr pag. 39): 121.110,99 €

16 **Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 40): scarsa

17 **Possibili interessati** (cfr pag. 40): Per quanto a conoscenza, nessuno

18 **Iniziative di vendita** (cfr pag. 40): Inserire annuncio sui siti web

www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net

19 **Occupazione:** vedasi a pag. 26

20 **Titolo di occupazione e data termine** (cfr pag. 26): XXXXXXXXXX

Proprietario

21 **Data trascrizione pignoramenti** (cfr pag. 27): 29/11/2017 – trascrizione Pignoramento

22 **Oneri** (cfr pag. 30) e **Vincoli** (cfr pag. 30): NO

23 **APE** (cfr pag. 16):

Classe energetica G195,38 kWh/m² anno – abitazione censita al sub. 5.

Classe energetica C516,33 kWh/m² anno

24 **Problemi particolari - informazioni utili – criticità** Chi acquista deve considerare il costo per l'inserimento di una nuova cucina all'interno del ristorante.

25 **Allegati:**

- All. 01 - Atto di proprietà;
- All. 02 - Certificato di destinazione urbanistica;
- All. 03 - Pratiche edilizie autorizzative;
- All. 04 - Catasto;
- All. 05 - Planimetrie;
- All. 06 - Documentazione fotografica;
- All. 07 – Ortofoto
- All. 08 – Atti comparabili

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



- All. 09 - Attestato di prestazione energetica;
- All. 10 - Certificati di residenza storico, civile, di famiglia ed estratto di matrimonio;
- All. 11 - Dati ricavati da aste sullo stesso comune

INDICE – SOMMARIO

QUESITO.....	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
Operazioni svolte dall’C.T.U.	7
QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI	8
IMMOBILI 01.....	8
DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO	8
IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI.....	9
DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):.....	9
1/1 di piena proprietà	9
Trascrizione in data 24.04.1976 ai NN. 2336/2093	10
Atto di compravendita del Notaio Mario Velo in data 12.04.1976 rep. 40656	10
Trascrizione in data 18.04.2008 ai NN. 4257/2961	10
Trascrizione in data 24/04/1976 ai NN. 2336/2093	10
VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA’	11
Confronto titolo-visure-pignoramento: corrispondono ai dati immobile pignorato	11
FORMAZIONE DEI LOTTI	11
FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO.....	11
QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E	
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	12
UBICAZIONE	12
Comune di Villaverla – Via Roma, 43.....	12
DESCRIZIONE E STATO DEL BENE.....	14
IMPIANTI E RISPONDENZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA	15
NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:	15
STATO DELL’IMMOBILE.....	15

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Buono il ristorante – Sufficiente l'appartamento	15
CONSISTENZA – APPARTAMENTO DISPOSTO AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO.....	15
Superficie lorda commerciale (s.l.c.)	15
CONSISTENZA – RISTORANTE DISPOSTO AL PIANO TERRA – PRIMO E INTERRATO..	16
Superficie lorda commerciale (s.l.c.)	16
QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI	16
FOTOGRAFIE.....	16
QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA.....	16
IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	16
Comune di Villaverla – Catasto Fabbricati – foglio 9	16
STORIA CATASTALE VENTENNALE	17
QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI.....	20
CONFINI	20
QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	20
QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	21
Trascrizione in data 24.04.1976 ai NN. 2336/2093	21
Atto di compravendita del Notaio Mario Velo in data 12.04.1976 rep. 40656	21
Trascrizione in data 18.04.2008 ai NN. 4257/2961	21
Trascrizione in data 24/04/1976 ai NN. 2336/2093.....	21
QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA	22
Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): SI - NO.....	23
Costo regolarizzazione € 3.000,00 (costituito da 516,00 € di sanzione e circa 2.000,00 € di competenze per il tecnico incaricato + iva e contributi previdenziali).	24
Proprietario per quanto riguarda l'appartamento del piano primo e sottotetto (sub. 5).....	26
Proprietario per quanto riguarda ristorante distribuito ai piani terra, primo e interrato (sub. 4).	26
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	26
SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta.....	26
2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	27

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



29/11/2017 – trascrizione Pignoramento	27
2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	29
02/10/2020 – trascrizione Pignoramento	29
QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE.....	30
QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	30
QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	30
QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI	31
<u>Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.).....</u>	39
121.110,99 €.....	39
166,69 m ²	39
726,56 €/m ²	39
<u>Valutazione dell'unità commerciale adibita a ristorante tramite la capitalizzazione diretta</u>	39
GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ	40
scarsa	40
POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO	40
Per quanto a conoscenza, nessuno.	40
MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ:	40
Il fatto che non si possa ottenere il nullaosta da parte del Consorzio in riferimento alla distanza dalla Roggia Verlata.	40
Le ingenti opere di demolizione che dovranno essere eseguite per spostare la cucina all'interno del ristorante.....	40
INIZIATIVE DI VENDITA	40
Inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net	40
CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI.....	40
Il bene è in piena proprietà agli esecutati.....	40
€ 334.248,99.....	41
€ 15.000,00.....	41
€ 7.000,00.....	41
€ 312.248,99.....	41

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL'ASTA	41
€ 265.411,64.....	41
QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM. - C.C.I.A.A.	41
RESIDENZA	41
STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE.....	42
CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO.....	42
INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE	42
Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione, se non che chi acquista deve considerare il costo per l'inserimento di una nuova cucina all'interno del ristorante.....	

QUESITO

"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".

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data nomina: 09/04/2019

Data Giuramento: 11/04/2019

Deposito relazione: 14/06/2021

Data udienza: 20/07/2021 h. 09:20

Operazioni svolte dall'C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari.
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, georiferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile; accesso agli uffici comunali per richiesta C.D.U., altri atti notarili e documenti acquisiti tramite canali informatici e postali.
4. Invio inizio operazioni peritali.
5. sopralluogo agli immobili con esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
6. ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards).
7. invio della relazione di stima alle parti.
8. deposito della relazione finale.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI

IMMOBILI 01

DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO

Trattasi di un fabbricato terra cielo di tre livelli più un piccolo interrato, ubicato nel Comune di Villaverla in Via Roma al civico 43.

Il piano terra, tutto il piano interrato e un piano mezzano sono occupati da una attività di ristorazione con pizzeria, mentre i piani primo e sottotetto sono utilizzati come abitazione del gestore del ristorante. Tra le due unità vi è un collegamento interno assicurato da un vano scale.

Sul lato Sud del fabbricato si estende una tettoia, a protezione di un'area di ristoro esterna, che occupa gran parte di un'area scoperta non ben definita al catasto; quest'ultima confina con una corte di pertinenza ad altro fabbricato di altra proprietà, che funge anche da parcheggio per il ristorante.

Dall'area coperta dalla tettoia si accede sia al ristorante che all'appartamento soprastante; quest'ultimo per tramite una scala esterna, mentre al ristorante si può accedere anche direttamente da Via Roma, una strada di primaria importanza e con un traffico piuttosto sostenuto.

L'edificio originario è stato costruito attorno al 1910, mentre l'edificio con una pianta di sedime pressoché simile all'attuale si ha notizia certa con le planimetrie catastali datate 1940.

A cavallo tra gli anni 80 e 90 del secolo scorso ha subito un'importante opera di ristrutturazione che lo ha definito con questa distribuzione.

La porzione del ristorante posta a Est e destinata a cucina è collocata in gran parte sopra alla Roggia Verlata e in piccola parte su terreno di proprietà. Sopra a questa zona vi inoltre il terrazzo dell'appartamento del piano primo che funge anche da arrivo della scala esterna.

Il ristorante, come si accennava precedentemente, ha due entrate. La principale è quella dalla Strada di Via Roma e l'altra è quella dal parcheggio. Tra questi due accessi è posto l'ampio bancone dal quale si può servire sia una zona adiacente e sia altre due sale poste una leggermente interrata e un'altra sopraelevata sul lato a Nord del fabbricato. Vicino all'accesso secondario è posizionato il forno per le pizze e la cucina. In prossimità del vano scale sono inoltre ubicati i servizi igienici, costituiti da un antibagno e due w.c..

Tramite una scala interna si accede ad un ampio piano interrato dove trova ubicazione la centrale termica e un magazzino per lo stoccaggio delle scorte del ristorante.

L'appartamento posto al piano primo è disposto con un ampio locale adibito a soggiorno e cucina, raggiungibile da un terrazzo coperto; dal soggiorno si accede ad un disbrigo che permette di passare

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



direttamente ad una camera da letto, un bagno e per tramite di una scala interna al piano sottotetto in cui trovano ubicazione altre due camere da letto, un bagno e dei locali destinati a soffitte.

Il portoncino di ingresso è in legno con vetri satinati e i serramenti esterni sono in legno con vetro camera e balconi in legno, i pavimenti sono in piastrelle di gres e marmo, le pareti sono tinteggiate e il tutto si trova in buone condizioni. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia posta al piano interrato ed elementi radianti posizionati in alcuni casi sotto le finestre. L'impianto elettrico si presume essere in buone condizioni anche se sarà doveroso eseguire una verifica vista la vetustà del fabbricato.

Al piano sottotetto vi è la presenza di alcune tracce di umidità, non particolarmente estese, dovute a ponti termici, mentre altre zone di umidità si sono riscontrate al piano interrato dovute a umidità di risalita.

I contatori del metano, dell'acqua e dell'energia elettrica sono presenti. I primi due sono in comune mentre per l'energia elettrica i contatori sono divisi; uno per il ristorante e l'altro per l'unità abitativa.

Generalmente l'edificio è in condizioni buone dal punto di vista igienico-sanitario e meriterebbe una manutenzione di natura ordinaria che interessi le finiture.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI

Comune di Arzignano – Catasto Fabbricati – Foglio 9

- P.lla 178 Sub. 5 cat. A/2 Classe 3 Consistenza 6 vani Rendita 588,76 € Via Roma piano 1-2;
- P.lla 178 Sub. 4 cat. C/1 Classe 4 Consistenza 180 m² Sup. Cat. 226 m² Rendita 2.407,72 € Via Roma piano -ST-T-1;

Esecutati:

- [REDACTED] nato a Thiene il 27/05/1972 residente a Villaverla (Vi) in Via Roma, 43 c.f.: [REDACTED] (per la p.lla 178 Sub. 5)
- [REDACTED] nato a Villaverla il 16/03/1948 residente a Villaverla (Vi) in Via Roma, 41/Bis – c.f.: [REDACTED] (per la p.lla 178 Sub. 4)

DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):

1/1 di piena proprietà

Per la p.lla 178 sub. 5 intestata a [REDACTED]

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Gli immobili sono pervenuti a seguito dei seguenti passaggi:

Trascrizione in data 24.04.1976 ai NN. 2336/2093

Atto di compravendita del Notaio Mario Velo in data 12.04.1976 rep. 40656

██████████ – nuda proprietà per 1/1 (½ a ciascuno)

cedeva

██████████ – nuda proprietà per ½

██████████ – nuda proprietà per ½

Si rileva inoltre il ricongiungimento di usufrutto del 20.01.1991 protocollo n. 281150 in atti dal 25.09.2002 e ricongiungimento di usufrutto del 30.06.2004 protocollo n. VI0259166 in atti dal 14.10.2004 mediante i quali ██████████ e ██████████ divengono pieni proprietari dell'immobile in oggetto

Immobili:

Comune di Villaverla - Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 325 sub 4 cat. A/2 di vani 6;

Trascrizione in data 18.04.2008 ai NN. 4257/2961

Atto di compravendita del Notaio Loretto Cornelio in data 07.04.2008 rep. 99568/25250

██████████ - proprietà per ½

██████████ - proprietà per ½

vendevano

██████████ la quota di 1/1 proprietà;

Immobili:

Comune di Villaverla - Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 325 sub 4 cat. A/2 di vani 6;

Per la p.lla 178 sub. 4 intestata a ██████████

Gli immobili sono pervenuti a seguito dei seguenti passaggi:

Trascrizione in data 24/04/1976 ai NN. 2336/2093

Atto di compravendita del Notaio Mario Velo in data 12/04/1976 rep. 40.656

██████████ la quota di 1/1 di nuda proprietà;

vendeva ai signori

██████████ – nuda proprietà per ½

██████████ – nuda proprietà per ½

Immobili:

Comune di Villaverla - Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 178 C/2; p.lla 352 sub. 1 C/1; p.lla 325 sub. 2 A/3.

Metà dell'usufrutto veniva mantenuto dal sig. ██████████ e l'altra metà veniva assegnato alla signora ██████████ (moglie del sig. ██████████).

Successivamente i sig.ri: ██████████ e ██████████ sono deceduti.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA'

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI E CONFRONTO CON TITOLO PROVENIENZA E PIGNORAMENTO											
Gruppo immobili 1 di 1 - Catasto di Vicenza											
Dati da visura catastale								titolo proprietà		Pignoramento	
Comune di Villaverla								atto	nota tr.	pignor.	nota tr.
Catasto Fabbricati											
n.	FG.	P.LLA	sub	natura	vani	diritto	quota	verifica corrispond.		verifica corrispond.	
01	9	178	5	A/2	6	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
02	9	178	4	C/1	180 mq	proprietà	1/1	SI/NO	SI/NO	SI	SI

Il bene classificato con il n. 02 deriva in parte da successione diretta.

La signora ██████████ è deceduta in data 26/06/2013, e ad oggi non risulta né volturata né trascritta la successione e non risultano trascritti atti di accettazione di eredità.

Confronto titolo-visure-pignoramento: corrispondono ai dati immobile pignorato

FORMAZIONE DEI LOTTI**FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



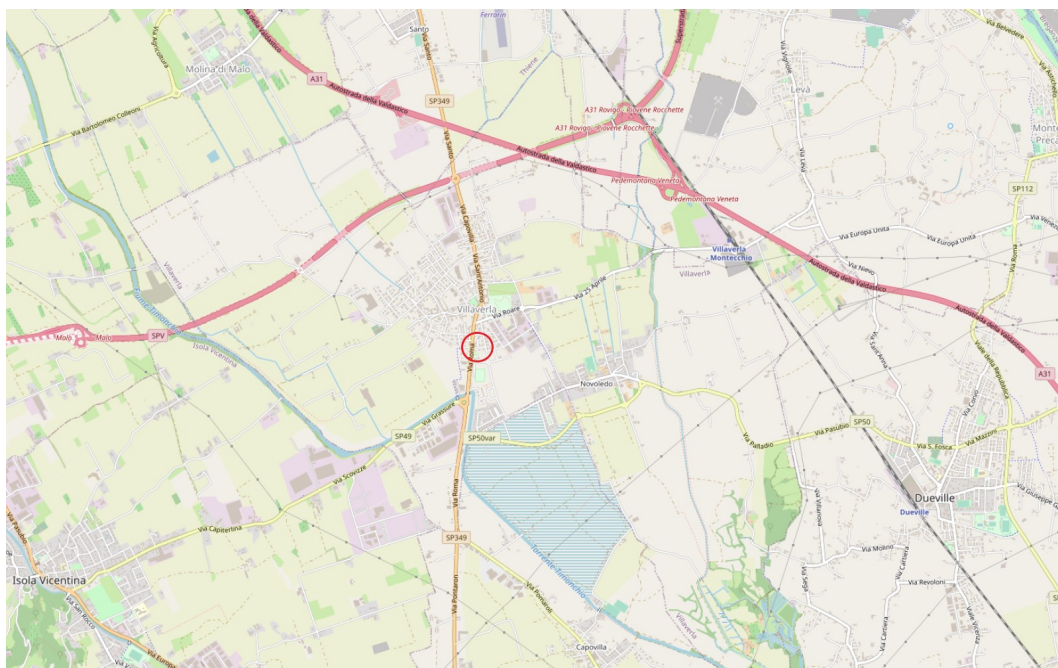
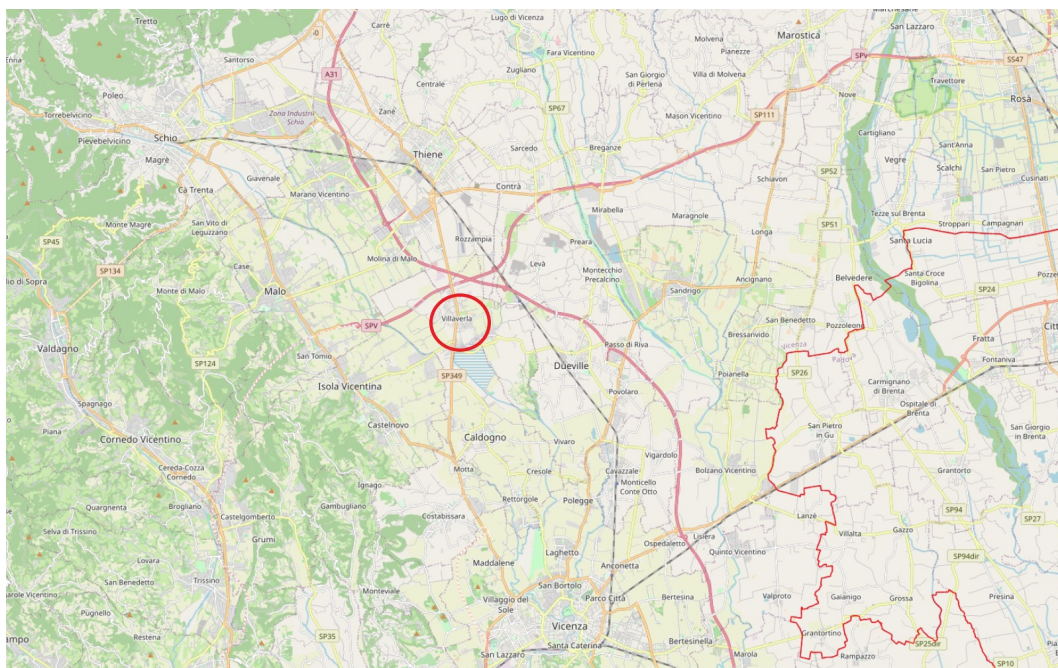
QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

UBICAZIONE

Comune di Villaverla – Via Roma, 43

L'edificio si trova nella prima periferia di Villaverla su una via con traffico sostenuto.

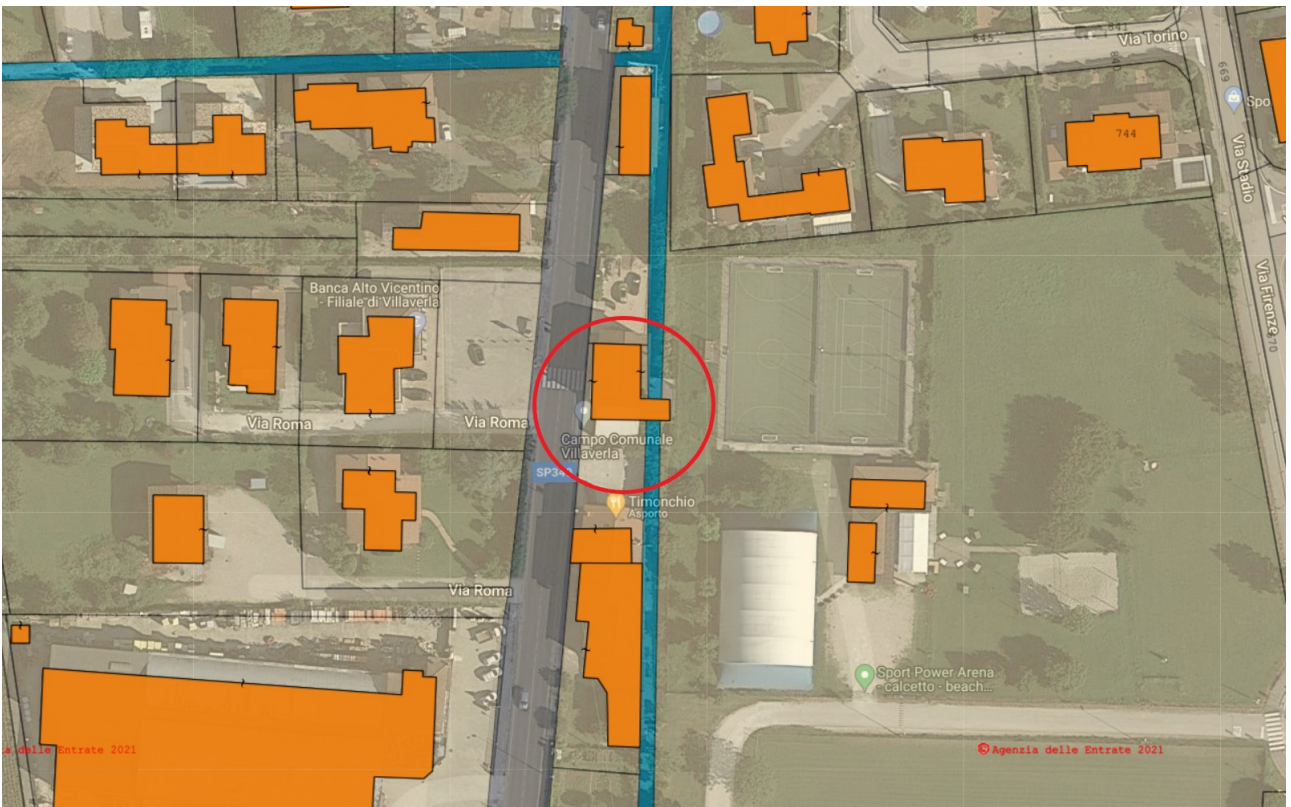
La zona è prevalentemente residenziale, servita nelle immediate vicinanze dai principali servizi.



Sede:

- Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249





Sede:
● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5981fa56dd55ead9fedbc82519bed70d



DESCRIZIONE E STATO DEL BENE

Trattasi di un fabbricato terra cielo di tre livelli più un piccolo interrato, ubicato nel Comune di Villaverla in Via Roma al civico 43.

Il piano terra, tutto il piano interrato e un piano mezzano sono occupati da una attività di ristorazione con pizzeria, mentre i piani primo e sottotetto sono utilizzati come abitazione del gestore del ristorante. Tra le due unità vi è un collegamento interno assicurato da un vano scale. Sul lato Sud del fabbricato si estende una tettoia, a protezione di un'area di ristoro esterna, che occupa gran parte di un'area scoperta non ben definita al catasto; quest'ultima confina con una corte di pertinenza ad altro fabbricato di altra proprietà, che funge anche da parcheggio per il ristorante. Dall'area coperta dalla tettoia si accede sia al ristorante che all'appartamento soprastante; quest'ultimo per tramite una scala esterna, mentre al ristorante si può accedere anche direttamente da Via Roma, una strada di primaria importanza e con un traffico piuttosto sostenuto.

L'edificio originario è stato costruito attorno al 1910, mentre l'edificio con una pianta di sedime pressoché simile all'attuale si ha notizia certa con le planimetrie catastali datate 1940.

A cavallo tra gli anni 80 e 90 del secolo scorso ha subito un importante opera di ristrutturazione che lo ha definito con questa distribuzione.

La porzione del ristorante posta a Est e destinata a cucina è collocata in gran parte sopra alla Roggia Verla e in piccola parte su terreno di proprietà. Sopra a questa zona vi inoltre il terrazzo dell'appartamento del piano primo che funge anche da arrivo della scala esterna.

Il ristorante, come si accennava precedentemente, ha due entrate. La principale è quella dalla Strada di Via Roma e l'altra è quella dal parcheggio. Tra questi due accessi è posto l'ampio bancone dal quale si può servire sia una zona adiacente e sia altre due sale poste una leggermente interrata e un'altra sopraelevata sul lato a Nord del fabbricato. Vicino all'accesso secondario è posizionato il forno per le pizze e la cucina. In prossimità del vano scale sono inoltre ubicati i servizi igienici, costituiti da un antibagno e due w.c..

Tramite una scala interna si accede ad un ampio piano interrato dove trova ubicazione la centrale termica e un magazzino per lo stoccaggio delle scorte del ristorante.

L'appartamento posto al piano primo è disposto con un ampio locale adibito a soggiorno e cucina, raggiungibile da un terrazzo coperto; dal soggiorno si accede ad un disbrigo che permette di passare direttamente ad una camera da letto, un bagno e per tramite di una scala interna al piano sottotetto in cui trovano ubicazione altre due camere da letto, un bagno e dei locali destinati a soffitte.

Il portoncino di ingresso è in legno con vetri satinati e i serramenti esterni sono in legno con vetro camera e balconi in legno, i pavimenti sono in piastrelle di gres e marmo, le pareti sono tinteggiate e

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



il tutto si trova in buone condizioni. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia posta al piano interrato ed elementi radianti posizionati in alcuni casi sotto le finestre.

IMPIANTI E RISPONDEZZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA

L'impianto elettrico si presume essere in buone condizioni anche se sarà doveroso eseguire una verifica vista la vetustà del fabbricato.

I contatori del metano, dell'acqua e dell'energia elettrica sono presenti. I primi due sono in comune mentre per l'energia elettrica i contatori sono divisi; uno per il ristorante e l'altro per l'unità abitativa.

Redatti gli attestati prestazione energetica tramite l'Esperto Estimatore.

NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

Al piano sottotetto vi è la presenza di alcune tracce di umidità, non particolarmente estese, dovute a ponti termici, mentre altre zone di umidità si sono riscontrate al piano interrato dovute a umidità di risalita.

Generalmente l'edificio è in condizioni buone dal punto di vista igienico-sanitario ma meriterebbe una manutenzione di natura ordinaria che interessi oltre le finiture anche l'impiantistica in genere.

STATO DELL'IMMOBILE

(ottimo, buono, sufficiente, scarso, usare solo una di queste categorie):

Buono il ristorante – Sufficiente l'appartamento

CONSISTENZA – APPARTAMENTO DISPOSTO AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO

Superficie lorda commerciale (s.l.c.)

La consistenza è stata calcolata in base alla S.E.L. (superficie esterna lorda) dai rilievi effettuati e con opportuni coefficienti (rapporti mercantili) poi si determina la S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale).

Descrizione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)
Abitazione al piano primo	104,48	1,00	104,48
Abitazione al piano sottotetto	62,21	1,00	62,21
Totale complessivo dell'abitazione			166,69

Si rimanda alla sezione stima con I.V.S. per le specifiche dei parametri e criteri.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



CONSISTENZA – RISTORANTE DISPOSTO AL PIANO TERRA – PRIMO E INTERRATO

Superficie lorda commerciale (s.l.c.)

La consistenza è stata calcolata in base alla S.E.L. (superficie esterna lorda) dai rilievi effettuati e con opportuni coefficienti (rapporti mercantili) poi si determina la S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale).

Descrizione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)
Ristorante al piano terra	145,50	1,00	145,50
Ristorante al piano primo	43,15	1,00	43,15
Magazzino al piano interrato	79,70	0,50	39,85
Area esterna	83,20	0,10	8,32
Totale complessivo dell'unità commerciale			236,82

Si rimanda alla sezione stima con I.V.S. per le specifiche dei parametri e criteri.

QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI

Non è un condominio.

FOTOGRAFIE

Si veda l'allegato n. 06.

APE - Attestato prestazione energetica:

Classe energetica G195,38 kWh/m² anno – abitazione censita al sub. 5.

Classe energetica C516,33 kWh/m² anno – ristorante censita al sub. 4.

Si veda l'allegato n. 07.

QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Gli immobili pignorati sono così censiti all'Agenzia delle Entrate:

Comune di Villaverla – Catasto Fabbricati – foglio 9

- P.lla 178 Sub. 5 cat. A/2 Classe 3 Consistenza 6 vani Rendita 588,76 € Via Roma piano 1-2;
- P.lla 178 Sub. 4 cat. C/1 Classe 4 Consistenza 180 m² Sup. Cat. 226 m² Rendita 2.407,72 € Via Roma piano ST-T-1;

Esecutati:

- ██████████ nato a Thiene il 27/05/1972 residente a Villaverla (Vi) in Via Roma, 43
- c.f.: ██████████ (per la p.lla 178 Sub. 5)
- ██████████ nato a Villaverla il 16/03/1948 residente a Villaverla (Vi) in Via Roma, 41/Bis – c.f.: ██████████ (per la p.lla 178 Sub. 4)

Si veda l'allegato n. 04.

Sede:

• Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



STORIA CATASTALE VENTENNALE

Catasto Terreni

La particella 178 deriva dalla particella 153c di are 5.26; la particella 153c è stata costituita, in partita 65 intestata a [REDACTED], con frazionamento archiviato con riferimento alla Domanda di Voltura num. 1985 del 1909 corrispondente alla Nota num. 5 del 1910.

A seguito di compravendita del 17/10/1909 la particella 153c passa a [REDACTED], partita 546, dove alla particella viene attribuito il numero 178 e lo stesso passa al Catasto Fabbricati. Al contempo la superficie della particella viene modificata da are 5.26 ad are 5.66; nella motivazione nella pagina di scarico si legge “rettificato l’erroneo frazionamento”. Evidentemente la superficie inizialmente indicata di 5.26 era errata.

Catasto Fabbricati

Foglio 9 Particella 178

Per il sub. 5

- Variazione del 16/07/1990 in atti dal 13/09/1996 – Ristrutturazione, variazione spazi interni; con questa operazione sono stati soppressi gli immobili censiti con la particella 325 sub. 1 e 2;
- Ricongiungimento di usufrutto del 20/01/1991 prot. n. 281150 in atti dal 25/09/2002;
- Ricongiungimento di usufrutto del 30/06/2004 prot. n. VI0259166 in atti dal 14/10/2004;
- Atto pubblico di compravendita del 07/04/2008 in atti dal 18/04/2008 Rep. 99568 del Notaio Loretto Cornelio;
- Variazione del 07/08/2013 prot. n. VI0172801 in atti dal 07/08/2013 per bonifica identificativo catastale (n. 87401.1/2013).

Intestazione:

Per il sub. 4

- Variazione del 16/07/1990 in atti dal 13/09/1996 – Ristrutturazione, variazione spazi interni; con questa operazione sono stati soppressi gli immobili censiti con la particella 325 sub. 1 e 2;
- Ricongiungimento di usufrutto del 20/01/1991 prot. n. 281150 in atti dal 25/09/2002;
- Ricongiungimento di usufrutto del 30/06/2004 prot. n. VI0259166 in atti dal 14/10/2004;
- Variazione del 07/08/2013 prot. n. VI0172801 in atti dal 07/08/2013 per bonifica identificativo catastale (n. 87400.1/2013).
- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 12/02/2016 prot. n. VI0014859 in atti dal 12/02/2016 aggiornamento planimetrico (n. 5326.1/2016).

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

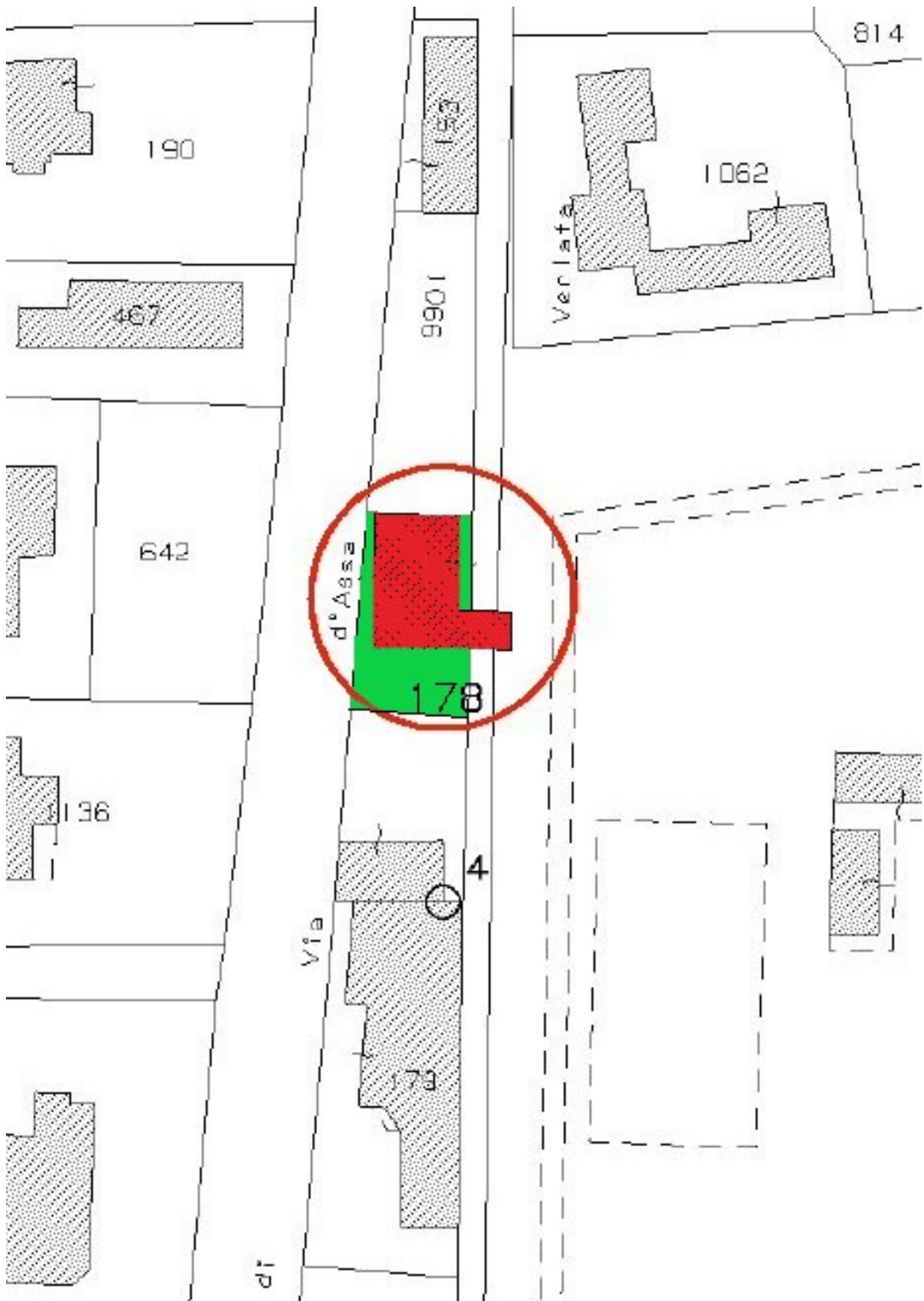
la signora [REDACTED] è deceduta in data 26/06/2013, e ad oggi non risulta né volturata né trascritta la successione e non risultano trascritti atti di accettazione di eredità. Per questa ragione la visura non è aggiornata.

Sede:

- Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Ingrandimento mappa catastale

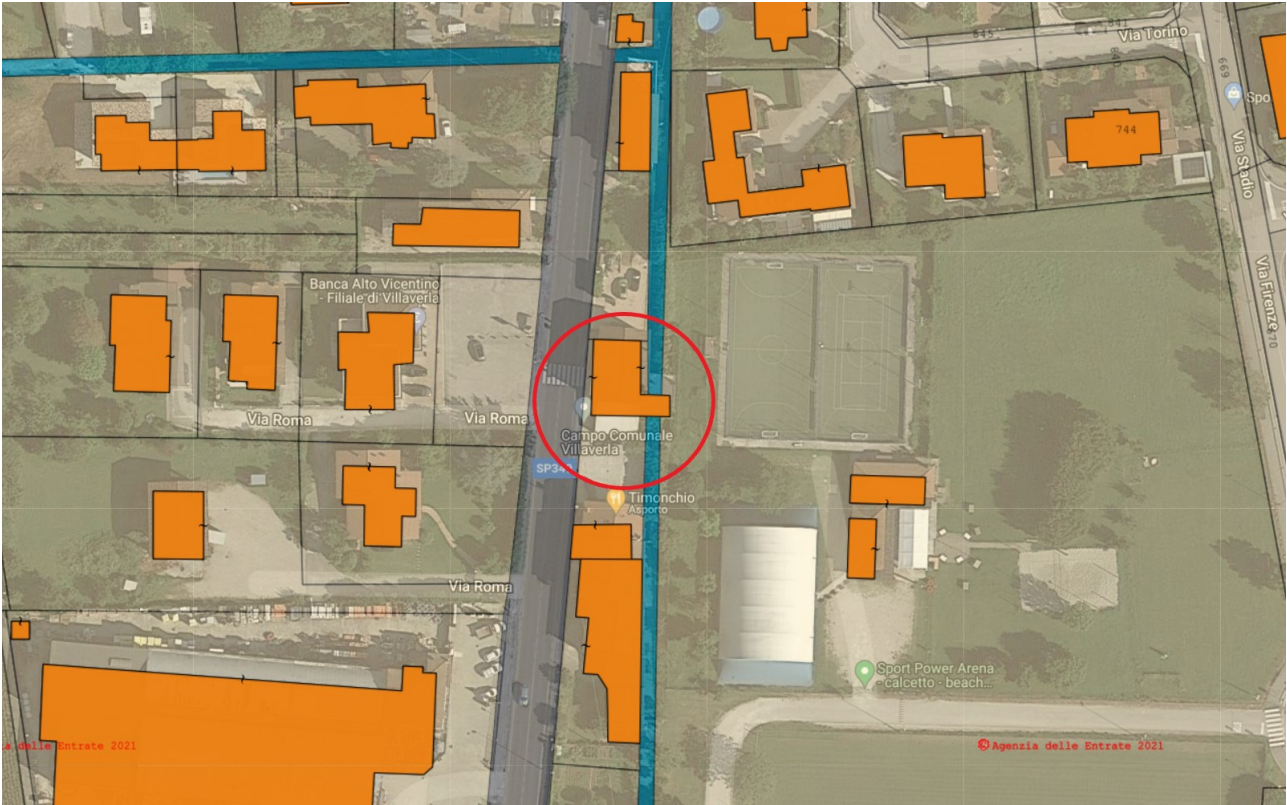


Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Ortofoto e mappa catastale



Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Verifiche conformità tra rilievo ed accatastamento

Rispetto alla documentazione catastale reperita si riscontrano diverse difformità risolvibili con:

Tipo mappale con frazionamento: Si andrà a variare il Mapp.178 mantenendo invariata la porzione adiacente di altra ditta che rimarrà quindi identificata con i Sub.2 e 3 del mapp.178. Mentre si attribuiranno 3 nuovi mappali relativi alla nostra porzione.

Un mappale comprenderà porzione dell'ex. cucina ricadente nel mappale a est della roggia, un mappale comprenderà porzione dell'ex. cucina ricadente sulla roggia demaniale e un mappale comprenderà il restante fabbricato con relativa area esterna che si estenderà fino al mapp.178 sub.2 che rimarrà invariato.

Docfa per costituzione F/1, ex. cucina ricadente nel mappale a est della roggia demolita.

Docfa per soppressione del Mapp.178 Sub.4 e costituzione della nuova UIU (con numero di mappa nuovo) comprensiva dell'area esterna che si estenderà sino all'attuale Mapp.178 Sub.2.

Docfa o istanza per ripristinare la roggia demaniale.

Docfa per variazione catastale dell'unità abitativa.

QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI

Costo totale regolarizzazione: € 4.000,00.

CONFINI

P.lla 178 Confini N.E.S.O.: p.lla 1066; Roggia Verlata; p.lla 173; Strada pubblica Via Roma;

QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Lotto UNICO

Vedasi Quesito 2 – Descrizione e stato dei beni a pag. 14.

Immobili sono così censiti:

Comune di Villaverla – Catasto Fabbricati Foglio 9

- P.lla 178 Sub. 5 cat. A/2 Classe 3 Consistenza 6 vani Rendita 588,76 € Via Roma piano 1-2;
- P.lla 178 Sub. 4 cat. C/1 Classe 4 Consistenza 180 m² Sup. Cat. 226 m² Rendita

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



2.407,72 € Via Roma piano ST-T-1;

Confini

Vedasi punto precedente;

VALORE DI STIMA € 334.248,99

VALORE A BASE D'ASTA: € 265.411,64

QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Passaggi di proprietà danti causa ante ventennio riferito al 29/11/2017 – trascrizione Pignoramento.

Per la p.lla 178 sub. 5 intestata a [REDACTED]

Gli immobili sono pervenuti a seguito dei seguenti passaggi:

Trascrizione in data 24.04.1976 ai NN. 2336/2093

Atto di compravendita del Notaio Mario Velo in data 12.04.1976 rep. 40656

[REDACTED] – nuda proprietà per 1/1 (½ a ciascuno)

cedeva

[REDACTED] – nuda proprietà per ½

[REDACTED] – nuda proprietà per ½

Si rileva inoltre il ricongiungimento di usufrutto del 20.01.1991 protocollo n. 281150 in atti dal 25.09.2002 e ricongiungimento di usufrutto del 30.06.2004 protocollo n. VI0259166 in atti dal 14.10.2004 mediante i quali [REDACTED] divengono pieni proprietari dell'immobile in oggetto

Immobili:

Comune di Villaverla - Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 325 sub 4 cat. A/2 di vani 6;

Trascrizione in data 18.04.2008 ai NN. 4257/2961

Atto di compravendita del Notaio Loretta Cornelio in data 07.04.2008 rep. 99568/25250

[REDACTED] - proprietà per ½

[REDACTED] - proprietà per ½

vendevano

[REDACTED] la quota di 1/1 proprietà;

Immobili:

Comune di Villaverla - Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 325 sub 4 cat. A/2 di vani 6;

Per la p.lla 178 sub. 4 intestata a [REDACTED]

Gli immobili sono pervenuti a seguito dei seguenti passaggi:

Trascrizione in data 24/04/1976 ai NN. 2336/2093

Atto di compravendita del Notaio Mario Velo in data 12/04/1976 rep. 40.656

[REDACTED] la quota di 1/1 di nuda proprietà;

vendeva ai signori

[REDACTED] – nuda proprietà per ½

[REDACTED] – nuda proprietà per ½

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Immobili:

Comune di Villaverla - Catasto Fabbricati – foglio 9
p.lla 178 C/2; p.lla 352 sub. 1 C/1; p.lla 325 sub. 2 A/3.

Metà dell'usufrutto veniva mantenuto dal sig. [REDACTED] e l'altra metà veniva assegnato alla signora [REDACTED] (moglie del sig. [REDACTED]).

Successivamente i sig.ri: [REDACTED] sono deceduti.

QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica prevede per il lotto oggetto di stima:

- Secondo il Piano degli Interventi:

Zona “B2/21” residenziale di completamento;

Ambito di applicazione dell'art. 12 comma 3 bis delle NTO

Il mappale 178 ricade per l'intero all'interno di fasce denominate “Idrografia – Fasce di rispetto di profondità diverse – L.R. 11/2004 art. 41 lett. g)” e parzialmente all'interno di fasce denominate “Idrografia – Fasce di rispetto idraulico di 10 m. – art. 96 lett. f) R.D. 25 Luglio 1904 n. 523 normate dall'art. 38 punto 2.5. – 2.6 delle NTO del P.I. vigente.

Si veda l'allegato n. 02.

Titoli e documenti urbanistici, cronologicamente per anno, rilasciati dal Comune di Villaverla:

- Concessione Edilizia n. 75 intestata a [REDACTED] per i lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso commerciale, presentata in data 28/02/1989 prot. n. 1093 e rilasciata in data 11/07/1989 prot. n.75;
- Concessione Edilizia n. 52 intestata a [REDACTED] per i lavori di Variante alla C.E. n. 75 ristrutturazione di un fabbricato residenziale/ commerciale e demolizioni superfetazioni, presentata in data 24/04/1990 prot. n. 2355 e rilasciata in data 07/05/1990 prot. n.52;
- Agibilità rilasciata in data 07/08/1990 prot. n.4214;
- Nullaosta da parte del Consorzio in data 04/05/1970 prot. n.855/I°/618, per la copertura della Roggia Verlate per la realizzazione di un parcheggio;

Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): SI - NO

Descrizione delle difformità:

- Alcune modifiche interne riguardanti i muri non portanti e difformità prospettiche sul posizionamento di alcune forometrie.
- Copertura della pompeiana del terrazzo al piano primo non presente nel progetto.
- Tettoia in aderenza al fabbricato ed in prossimità del parcheggio.

Entrambe queste ultime due realizzazioni non possono essere regolarizzate. Si dovrà prevedere la demolizione con il ripristino dello stato autorizzato.

Si veda l'allegato n. 05.

N.B.: Sono emerse alcune non conformità circa le distanze da uno scolo consortile, oltre che l'occupazione di una porzione di area demaniale.

Per quanto riguarda la fascia di rispetto, commisurata nella distanza di 10 ml. o eventuali deroghe, dallo scolo consortile Roggia Verlata, manca il nullaosta da parte del Genio Civile e/o del Consorzio, che doveva essere eventualmente richiesto contestualmente con il progetto di ristrutturazione presentato nel 1989, in quanto il fabbricato originario è stato costruito dopo l'entrata in vigore del R.D. 25 Luglio 1904 n. 523. Senza tale nullaosta il fabbricato oggetto di pignoramento, per questi motivi, non può essere in alcun modo regolarizzato e/o sanato.

In riferimento all'occupazione di una porzione di area demaniale, definita più precisamente da una parte dell'area in corrispondenza della cucina del ristorante e del soprastante terrazzo di pertinenza all'appartamento del piano primo, questa deve essere demolita in quanto costruita sulla Roggia Verlata e quindi su area non in proprietà degli esecutati, ma appunto demaniale.

Sanabilità delle difformità

Gli interventi sono (indicare se sanabili / non sanabili): Sanabili con pratica di regolarizzazione.

Le difformità relative alle modifiche interne e prospettiche sono sanabili con pratica in sanatoria e rimessa in pristino di alcune murature al piano sottotetto per la definizione delle camere da letto come da stato autorizzato.

Non sanabili

Tettoia in aderenza al fabbricato ed in prossimità del parcheggio; si dovrà prevedere la demolizione con il ripristino dello stato autorizzato.

La mancanza del nullaosta da parte del Genio Civile e/o del Consorzio, in riferimento alla fascia di rispetto dalla Roggia, non permette la regolarizzazione e sanabilità del fabbricato.

La cucina del ristorante e la soprastante terrazza con pompeiana coperta devono essere demolite in quanto occupano uno spazio demaniale.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Costi per sanare difformità interne e prospettive riscontrate:

Costo regolarizzazione € 3.000,00 (costituito da 516,00 € di sanzione e circa 2.000,00 € di competenze per il tecnico incaricato + iva e contributi previdenziali).

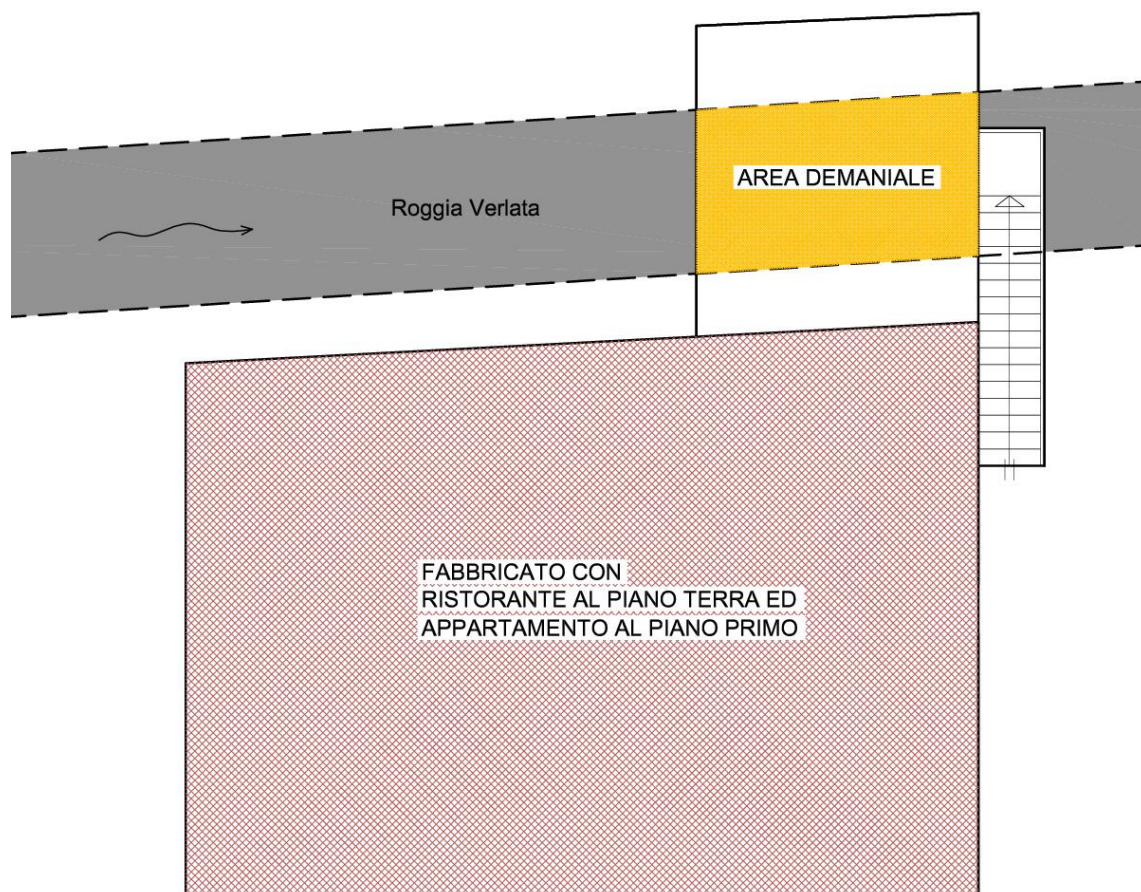
Costi di lievo della copertura del terrazzo e demolizione della porzione del ristorante utilizzata come cucina, oltre al ripristino delle pareti nelle camere da letto al piano sottotetto e la demolizione della tettoia del ristorante:

Costo regolarizzazione € 15.000,00

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Verifica conformità - stato rilevato e comparazione con stato approvato

 Porzione di fabbricato da demolire perché costruito su area demaniale

PLANIMETRIA GENERALE

Le altre difformità sono evidenziate nell'allegato n. 05 in cui sono riportate le planimetrie dei vari livelli del fabbricato.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Immobile occupato da (generalità di chi occupa l'immobile): **al momento del sopralluogo svolto in data 23/02/2021 alle ore 09:00, unitamente al delegato del Custode, vi erano presenti:**

- **nell'appartamento al piano primo e sottotetto il signor** [REDACTED] **(indicato con il mappale 178 sub. 5).**
- **Nel ristorante distribuito ai piani terra, primo e interrato il signor** [REDACTED] **[REDACTED] in qualità di gestore (indicato con il mappale 178 sub. 4), oltre che il signor** [REDACTED] **in qualità di proprietario.**

Titolo di occupazione

(sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso)

[REDACTED]
Proprietario per quanto riguarda l'appartamento del piano primo e sottotetto (sub. 5).

Gestore, sine titolo, per quanto riguarda ristorante distribuito ai piani terra, primo e interrato (sub. 4).

[REDACTED]
Proprietario per quanto riguarda ristorante distribuito ai piani terra, primo e interrato (sub. 4).

QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) **Domande giudiziali: NO**
- 2) **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO**
- 3) **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: NO**
- 4) **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO**
- 5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: NO**
- 6) **Esistenza di Regolamento condominiale: NO (non è in condominio) - Trascritto: NO**
- 7) **Sequestri Penali: NO**

SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Per la p.lla 178 sub. 5 intestata a [REDACTED]

1) ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO

1) Nota di Iscrizione del 18.04.2008 NN. 4258/787

Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo

Notaio Loretto Cornelio rep. 99569/25251 del 07.04.2008

Favore: UNICREDIT S.p.A.

Contro:

[REDACTED]

per la quota di 1/1;

Immobili:

Comune di Villaverla - Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 325 sub 4 cat. A/2 di vani 6;

Si precisa che alla data odierna il bene risulta censito al Foglio 9 p.lla 178 sub. 5 a seguito della variazione del 07.08.2013 protocollo n. VI0172801 in atti dal 07/08/2013 per bonifica identificativo catastale (n. 87401.1/2013), mediante la quale è stata variata la particella n. 325 sub. 4 in particella n. 178 sub. 5.

Capitale: 196.200,00 €

Ipoteca: 294.300,00 €

2) Nota di Iscrizione del 10.04.2015 NN. 2876/312

Decreto Ingiuntivo

Tribunale di Vicenza rep. 1592/2015 del 07.04.2015

Favore: BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. P.A. A R.L.

Contro:

[REDACTED]

per la quota di 1/1;

Immobili:

Comune di Villaverla - Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 325 sub 4 cat. A/2 di vani 6;

Si precisa che alla data odierna il bene risulta censito al Foglio 9 p.lla 178 sub. 5 a seguito della variazione del 07.08.2013 protocollo n. VI0172801 in atti dal 07/08/2013 per bonifica identificativo catastale (n. 87401.1/2013), mediante la quale è stata variata la particella n. 325 sub. 4 in particella n. 178 sub. 5.

Capitale: 27.262,48 €

Ipoteca: 35.000,00 €

2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

29/11/2017 – trascrizione Pignoramento

3) Nota di Trascrizione del 29.11.2017 NN. 11941/8864

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili

Tribunale di Vicenza rep. 9166/2017 del 07.11.2017

Favore: UNICREDIT S.P.A.

Contro:

[REDACTED]

per la quota di 1/1;

Immobili:

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Comune di Villaverla - Catasto Fabbricati – foglio 9**p.lla 325 sub 4 cat. A/2 di vani 6;**

Si precisa che alla data odierna il bene risulta censito al Foglio 9 p.lla 178 sub. 5 a seguito della variazione del 07.08.2013 protocollo n. VI0172801 in atti dal 07/08/2013 per bonifica identificativo catastale (n. 87401.1/2013), mediante la quale è stata variata la particella n. 325 sub. 4 in particella n. 178 sub. 5.

Per la p.lla 178 sub. 4 intestata a [REDACTED]

1) ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO**4) Nota di Iscrizione del 28.02.2007 NN. 2800/574****Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo****Notaio Loretto Cornelio rep. 97134/23520 del 21.02.2007****Favore: UNICREDIT BANCA S.p.A.****Contro:****[REDACTED]**
per la quota di ½ ciascuno;**Immobili:****Comune di Villaverla - Catasto Fabbricati – foglio 9****p.lla 325 sub 3;**

Si precisa che alla data odierna il bene risulta censito al Foglio 9 p.lla 178 sub. 4 a seguito della variazione del 07.08.2013 protocollo n. VI0172801 in atti dal 07/08/2013 per bonifica identificativo catastale (n. 87400.1/2013), mediante la quale è stata variata la particella n. 325 sub. 3 in particella n. 178 sub. 4.

Capitale: 150.000,00 €**Ipoteca: 300.000,00 €****5) Nota di Iscrizione del 12.07.2011 NN. 6845/1220****Ipoteca Volontaria a garanzia di apertura di credito****Notaio Loretto Cornelio rep. 106151/29897 del 29.06.2011****Favore: UNICREDIT S.p.A.****Contro:****[REDACTED]**
per la quota di ½ ciascuno;**Immobili:****Comune di Villaverla - Catasto Fabbricati – foglio 9****p.lla 325 sub 3;**

Si precisa che alla data odierna il bene risulta censito al Foglio 9 p.lla 178 sub. 4 a seguito della variazione del 07.08.2013 protocollo n. VI0172801 in atti dal 07/08/2013 per bonifica identificativo catastale (n. 87400.1/2013), mediante la quale è stata variata la particella n. 325 sub. 3 in particella n. 178 sub. 4.

Capitale: 60.000,00 €**Ipoteca: 90.000,00 €****6) Nota di Iscrizione del 10.04.2015 NN. 2876/312****Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n. 1592/2015 del Tribunale di Vicenza in data 07.04.2015****Favore: BANCA POPOLARE DI MAROSTICA Soc. Coop. P.A. A R.L.****Contro:**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



per la quota di 4/6 a [REDACTED] e 1/6 ciascuno a [REDACTED];

Immobili:

Comune di Villaverla - Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 325 sub 3;

Si precisa che alla data odierna il bene risulta censito al Foglio 9 p.lla 178 sub. 4 a seguito della variazione del 07.08.2013 protocollo n. VI0172801 in atti dal 07/08/2013 per bonifica identificativo catastale (n. 87400.1/2013), mediante la quale è stata variata la particella n. 325 sub. 3 in particella n. 178 sub. 4.

Capitale: 27.262,48 €

Ipoteca: 35.000,00 €

2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

02/10/2020 – trascrizione Pignoramento

7) Nota di Trascrizione del 24.12.2018 NN. 14047/9804

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili

Tribunale di Vicenza rep. 7755/2018 del 29.11.2018

Favore: UNICREDIT S.P.A.

Contro:

per la quota di 1/1;

Immobili:

Comune di Villaverla - Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 325 sub 3;

Si precisa che alla data odierna il bene risulta censito al Foglio 9 p.lla 178 sub. 4 a seguito della variazione del 07.08.2013 protocollo n. VI0172801 in atti dal 07/08/2013 per bonifica identificativo catastale (n. 87400.1/2013), mediante la quale è stata variata la particella n. 325 sub. 3 in particella n. 178 sub. 4.

3) DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE

- Costo regolarizzazione € 3.000,00 da detrarre da prezzo base d'asta

Oltre a:

Costi di lievo della copertura del terrazzo e demolizione della porzione del ristorante

utilizzata come cucina, oltre al ripristino delle pareti nelle camere da letto al piano sottotetto:

Costo regolarizzazione € 15.000,00

4) DIFFORMITÀ CATASTALI

- Costo regolarizzazione € 4.000,00 da detrarre da prezzo base d'asta

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: SI; in parte come già riportato nelle non conformità edilizie. Più precisamente la zona della cucina del ristorante e il terrazzo dell'appartamento sono stati costruiti sopra la Roggia Verlata quindi su area demaniale.

QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati son gravati da livelli, censo od uso civico:

Non risultano gravami per livelli, censo od uso civico

QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso:

Non è un condominio.

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie condominiali

Non è un condominio.

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Non è un condominio.

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori a data perizia

Non è un condominio.

4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:

Non è un condominio.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

Metodo di valutazione

In riferimento all'unità residenziale composta dall'appartamento al piano primo e sottotetto censita con il mappale 178 sub. 5:

Il valore di mercato dell'immobile sarà stimato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel caso in esame, essendo in presenza di un mercato attivo si procederà con la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), che consiste nel confronto del bene in oggetto con altri immobili simili alienati di recente e riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, indicando estremi di tali atti e dei relativi conteggi comparativi e alle caratteristiche considerate (consistenza, accessori, epoca della compravendita, stato, ecc.).

In riferimento all'unità commerciale costituita da un ristorante e censito con il mappale 178 sub. 4:

Il valore di mercato dell'immobile sarà stimato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel caso in esame, essendo in presenza di un mercato non attivo si procederà con la stima con il metodo di capitalizzazione del reddito (Income Approach), che consiste nel determinare il valore dell'immobile in funzione del reddito ordinario prodotto e del saggio di capitalizzazione.

Per maggiori dettagli si fa riferimento agli allegati.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"**FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI**


Il campione di dati immobiliare è costituito da tre abitazioni simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



SCHEDE DEI TRE COMPARABILI


SCHEDE DEI TRE COMPARABILI																									
<p>Dati urbanistici:</p> <p>Città: VILLAVERLA Quartiere: Indirizzo: Via Trieste, 25 Scala: Interno: Piano/i: Interrato - Terra - Primo Zona: Semicentrale</p> <p>Tipologia costruttiva: Muratura portante in laterizio e strutture in c.a.</p>	<p>Estratto</p> 																								
<p>Breve descrizione</p> <p>abitazione cielo terra con autorimessa</p> <p>Altre informazioni utili</p> <p>Stato: usato Anno di costruzione: 1989 Stato conservazione: buono Classe Energetica: E 91,57 kWh/mq anno Strutture: in c.a.</p>	<p>Dati provenienza:</p> <p>Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio Domenico Pulejo in data 13/08/2020 Rep. 65234</p> <p>Data form. prezzo: Prezzo vendita: 266.000,00 €</p>																								
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. <input type="checkbox"/> S.I.N. <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr><td>Superficie principale SUP (mq):</td><td>157,58</td></tr> <tr><td>Superficie balconi BAL (mq):</td><td>4,00</td></tr> <tr><td>Superficie Cantina / Soffitta CAN (mq):</td><td>50,00</td></tr> <tr><td>Superficie Autorimessa AUT (mq):</td><td>41,43</td></tr> <tr><td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Livello di piano (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Corte:</td><td>450,00</td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> </table> <p>Caratteristiche inestimabili: Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>	Superficie principale SUP (mq):	157,58	Superficie balconi BAL (mq):	4,00	Superficie Cantina / Soffitta CAN (mq):	50,00	Superficie Autorimessa AUT (mq):	41,43	Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Corte:	450,00	Altro:		Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	157,58																								
Superficie balconi BAL (mq):	4,00																								
Superficie Cantina / Soffitta CAN (mq):	50,00																								
Superficie Autorimessa AUT (mq):	41,43																								
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Corte:	450,00																								
Altro:																									
Altro:																									
Altro:																									

COMPARABILE A

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249




SCHEDE IMMOBILE COMPARABILE																									
<p>Dati urbanistici:</p> <p>Città: VILLAVERLA Quartiere: Indirizzo: Piazza del Popolo, 51 Scala: Interno: Piano/i: Interrato - Terra - Primo e Secondo Zona: Semicentrale</p> <p>Tipologia costruttiva: Muratura portante in laterizio e strutture in c.a.</p>	<p>Estratto</p> 																								
<p>Breve descrizione</p> <p>abitazione cielo terra con autorimessa</p> <p>Altre informazioni utili</p> <p>Stato: usato Anno di costruzione: 1994 Stato conservazione: buono Classe Energetica: G 225,03 kWh/mq anno Strutture: in c.a.</p>	<p>Dati provenienza:</p> <p>Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio Domenico Pulejo in data 30/10/2020 Rep. 65418</p> <p>Data form. prezzo: Prezzo vendita: 200.000,00 €</p>																								
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. <input type="checkbox"/> S.I.N. <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr><td>Superficie principale SUP (mq):</td><td>94,36</td></tr> <tr><td>Superficie balconi BAL (mq):</td><td></td></tr> <tr><td>Superficie Cantina / Soffitta CAN (mq):</td><td>109,53</td></tr> <tr><td>Superficie Autorimessa AUT (mq):</td><td>19,60</td></tr> <tr><td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Livello di piano (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Corte:</td><td>200,00</td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> </table> <p>Caratteristiche inestimabili:</p> <p>Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>	Superficie principale SUP (mq):	94,36	Superficie balconi BAL (mq):		Superficie Cantina / Soffitta CAN (mq):	109,53	Superficie Autorimessa AUT (mq):	19,60	Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Corte:	200,00	Altro:		Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	94,36																								
Superficie balconi BAL (mq):																									
Superficie Cantina / Soffitta CAN (mq):	109,53																								
Superficie Autorimessa AUT (mq):	19,60																								
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Corte:	200,00																								
Altro:																									
Altro:																									
Altro:																									

COMPARABILE B

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																													
Dati urbanistici: Città: VILLAVERLA Quartiere: Indirizzo: Via Timonchio, 10 Scala: Interno: Piano/i: Interrato - Terra Zona: Semicentrale Tipologia costruttiva: Muratura portante in laterizio e strutture in c.a.	Estratto 																												
Breve descrizione	Dati provenienza:																												
abitazione cielo terra con autorimessa	Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Santamaria Amato in data 10/08/2020 Rep. 20657 Data form. prezzo: Prezzo vendita: 302.600,00 €																												
Altre informazioni utili																													
Stato: usato Anno di costruzione: 1980 Stato conservazione: buono Classe Energetica: F 147,03 kWh/mq anno Strutture: in c.a.																													
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																													
Metodo misura superfici <input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. <input type="checkbox"/> S.I.N. <input type="checkbox"/> S.I.L.	Dati metrici e/o dotazione immobile: <table border="1"> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>158,50</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td>16,50</td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina / Soffitta CAN (mq):</td> <td>87,90</td> </tr> <tr> <td>Superficie Autorimessa AUT (mq):</td> <td>55,05</td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Livello di piano (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Corte:</td> <td>350,00</td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Caratteristiche inestimabili:</td> <td>Inquinamento acustico, panoramicità,</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Altro:</td> </tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	158,50	Superficie balconi BAL (mq):	16,50	Superficie Cantina / Soffitta CAN (mq):	87,90	Superficie Autorimessa AUT (mq):	55,05	Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Corte:	350,00	Altro:		Altro:		Altro:		Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità,		Altro:
Superficie principale SUP (mq):	158,50																												
Superficie balconi BAL (mq):	16,50																												
Superficie Cantina / Soffitta CAN (mq):	87,90																												
Superficie Autorimessa AUT (mq):	55,05																												
Numero dei servizi igienici SER (n):																													
Impianto di climatizzazione CLI (n):																													
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																													
Livello di piano (n):																													
Corte:	350,00																												
Altro:																													
Altro:																													
Altro:																													
Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità,																												
	Altro:																												

COMPARABILE C

Sede:

• Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



SCHEMA DEL SUBJECT

SCHEMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE																									
<p>Dati urbanistici: Città: VILLAVERLA Quartiere: Indirizzo: Via Roma, 43 Scala: Interno: Piano/i: Primo - Sottotetto Zona: Semicentrale</p> <p>Legenda mappa: S: subject 1= Comparabile A 2= Comparabile B 3= Comparabile C</p> <p>Tipologia costruttiva: Muratura portante in blocchi di laterizio</p>																									
<p>Breve descrizione Subject (S) abitazione posta al piano primo e sottotetto</p>	<p>Rilievo fotografico Subject (S) Esterni Esterni</p> 																								
<p>Altre informazioni utili Stato: usato Anno di ristrutturazione 1990 Stato conservazione: sufficiente Classe Energetica: G 195,38 kWh/mq anno</p>																									
Caratteristiche quant. e qual. Subject (S):																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. <input type="checkbox"/> S.I.N. <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>166,69</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina / Soffitta CAN (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie Autorimessa AUT (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Livello di piano (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Corte:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cantina:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Soffitta:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	166,69	Superficie balconi BAL (mq):		Superficie Cantina / Soffitta CAN (mq):		Superficie Autorimessa AUT (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Corte:		Cantina:		Soffitta:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	166,69																								
Superficie balconi BAL (mq):																									
Superficie Cantina / Soffitta CAN (mq):																									
Superficie Autorimessa AUT (mq):																									
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Corte:																									
Cantina:																									
Soffitta:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>																								

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



FASE 02 – ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI**Tabella dei dati****TABELLE ESPLICATIVE DELLA VALUTAZIONE CON METODO MCA**

Tabella dei dati				
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Via Trieste, 25	Piazza del Popolo, 51	Via Timonchio, 10	Via Roma, 43
Sup. Principale/ragguagliata(*)	157,58	94,36	158,50	166,69
Sup. Terrazzo - Balconi	4,00		16,50	
Sup. Cantina/Soffitta	50,00	109,53	87,90	
Sup. Garage	41,43	19,60	55,05	
Sup. posto auto				
Sup. giardino	450,00	200,00	350,00	
Sup. locali accessori piano terra				
Sup. area esterna				
Manutenzione	4	4	4	2
Piano (**)	0	0	0	1
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	2	2	2	5
Zona	1	1	1	1
Qualità	1	1	1	1
Tipologia rilevamento	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	
Prezzo rilevato	€ 266.000,00	€ 200.000,00	€ 302.600,00	
Data	13/08/20	30/10/20	10/08/20	04/05/21
Differenza mesi	8	6	8	

Per quanto riguarda il Subject, il calcolo della superficie reale è stato fatto sulle planimetrie catastali con verifica sul posto di alcune misure a campione.

Gradi di manutenzione: 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4= buono; 5= ottimo

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

(**) Per il piano terra va indicato 0

Tabella dei saggi e dei rapporti

Andamento annuo prezzi	3,95%	rapporto mercantile superficie principale	1,00
Rapporto mercantile zona	1,00%	rapporto mercantile balconi	0,30
Rapporto mercantile qualità	1,00%	rapporto mercantili cantina/soffitta	0,50
Rapporto mercantile del livello di piano	1,00%	rapporto mercantile autorimesse	0,60
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	1	rapporto mercantile posto auto	0,20
Costo marginale manutenzione	€ 50.000,00	rapporto mercantile locali comuni	0,75
Costo realizzazione di un bagno	€ 7.500,00	rapporto mercantile giardino 5%	0,05
		rapporto mercantile giardino 5%	0,05

Comparabile "A"	Sup. commerciale:	231,14	Prezzo marginale:	€ 1.150,83
Comparabile "B"	Sup. commerciale:	170,89	Prezzo marginale:	€ 1.170,38
Comparabile "C"	Sup. commerciale:	257,93	Prezzo marginale:	€ 1.173,19
Soggetto di stima	Sup. commerciale:	166,69		
	Prezzo marginale assunto:		€ 1.150,83	

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Analisi dei prezzi marginali e tabella di valutazione**ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo data A	€ 875,29	€/mese	
Prezzo data B	€ 658,11	€/mese	
Prezzo data C	€ 995,72	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 1.150,83	€/mq.	PREZZO MARGINALE € 1.150,83
Prezzo superficie principale B	€ 1.170,38	€/mq.	
Prezzo superficie principale C	€ 1.173,19	€/mq.	
Prezzo livello di piano A	€ 2.660,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 2.000,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 3.026,00	€/mq.	
Prezzo balconi	€ 345,25	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 575,41	€/mq.	
Prezzo soffitta	€ 575,41	€/mq.	
Prezzo garage	€ 690,50	€/mq.	
Locali comuni	€ 863,12	€/mq.	
Prezzo giardino 10%	€ 57,54	€/mq.	
Prezzo giardino 2%	€ 57,54	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 50.000,00		
Bagno	€ 7.500,00		

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 266.000,00	€ 200.000,00	€ 302.600,00
ZONA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITA'	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA	€ 7.002,30	€ 3.948,67	€ 7.965,78
PREZZO PIANO	-€ 2.660,00	-€ 2.000,00	-€ 3.026,00
SUP. PRINCIPALE	€ 10.484,04	€ 83.239,36	€ 9.425,28
SUP. TERRAZZO - BALCONI	-€ 1.380,99	€ 0,00	-€ 5.696,60
SUP. CANTINA	-€ 28.770,69	-€ 63.025,08	-€ 50.578,87
SUP. GARAGE	-€ 28.607,27	-€ 13.533,73	-€ 38.011,84
SUP. POSTO AUTO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. GIARDINO	-€ 25.893,62	-€ 11.508,28	-€ 20.139,48
SUP. LOCALI ACCESSORI P.T.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. AREA ESTERNA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
BAGNO	€ 22.500,00	€ 22.500,00	€ 22.500,00
MANUTENZIONE	-€ 100.000,00	-€ 100.000,00	-€ 100.000,00
PREZZO CORRETTO	€ 118.673,76	€ 119.620,95	€ 125.038,26
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 513,43	€ 700,01	€ 484,78
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO	€ 726,56 /mq		
PREZZO CORRETTO MEDIO	€ 121.110,99		
		DIVERGENZA:	5,36%

VALORE STIMATO € 121.110,99

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Valore di mercato ordinario

Sulla base degli atti di compravendita/aste e caratteristiche di immobili comparabili riportati negli allegati, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima in asta e in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Calcolo superficie commerciale del subject					
Descrizione	Sup. (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato (€)
Abitazione	166,69	1,00	166,69	726,56	121.110,99
Totale complessivo			166,69	Totale Valore	121.110,99

Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)

Valore di libero mercato ordinario - OMV (*Open Market Value*)

121.110,99 €

Superficie Lorda Commerciale

166,69 m²

Valore unitario €/m²

726,56 €/m²

Valutazione dell'unità commerciale adibita a ristorante tramite la capitalizzazione

diretta

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità commerciale adibita a ristorante – pizzeria mi sono avvalso del metodo della capitalizzazione diretta, il quale permette di calcolare il valore di un bene in funzione del suo reddito ordinario prodotto e del saggio annuo.

$V = R/\text{saggio annuo}$

dove:

V = valore dell'immobile;

R = reddito annuo lordo ordinario dato dalla somma degli affitti mensili;

saggio = saggio annuo.

In funzione delle indagini e rilevazioni varie ho rilevato che, per la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di stima, un corretto ed adeguato valore di locazione espresso in €/mqxmese sia da ritenersi pari a 6,00 €/mq.

La superficie commerciale del ristorante, al netto della porzione che dovrà essere demolita, è pari a 236,82 mq; pertanto moltiplicando la superficie commerciale per il valore di locazione espresso in €/mqxmese, si ottiene il Reddito Annuo Ordinario dell'unità commerciale, che sarà pari a =

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



$$236.82 \times 6,00 \times 12 = 17.051,04 \text{ €}$$

Il saggio annuo ricavato da dati OMI, per la zona in cui si trova l'edificio oggetto di valutazione nel territorio del Comune di Villaverla, risulta essere del 8%.

A questo punto si ha:

$$V = R/\text{saggio annuo} = 17051,04 / 0,08 = \mathbf{213.138,00 \text{ €}}$$

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

(ottima, buona, sufficiente, scarsa):

scarsa

POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO

(indicare se vi sono parenti, vicini o altri soggetti che hanno espresso interesse all'acquisto):

Per quanto a conoscenza, nessuno.

MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ:

(es. ubicazione, stato di manutenzione o di occupazione, diritto oggetto di esecuzione parziale come beni in quota od usufrutto/nuda proprietà, condizioni socio-ambientali o di degrado, posizione e panoramicità, ecc.):

Il fatto che non si possa ottenere il nullaosta da parte del Consorzio in riferimento alla distanza dalla Roggia Verlata.

Le ingenti opere di demolizione che dovranno essere eseguite per spostare la cucina all'interno del ristorante.

INIZIATIVE DI VENDITA

(forme di pubblicità in relazione al tipo di bene indicando siti web):

Inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net

QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E

CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI

Il bene è in piena proprietà agli esecutati.

Prezzo a base d'asta

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., con riferimento all'art. 568 c.p.c., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando in base alle disposizione presenti nel quesito del G.E., una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Considerate le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale;

Sede:

• Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



- opere di demolizione
- stato d'uso e manutenzione
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- potenzialità di aumento valore immobile.

Si riporta la tabella riassuntiva, in cui si applica la riduzione minima del 15% per mancanza della garanzia del venditore, che porta già alla definizione del prezzo a base d'asta, previa detrazione delle spese di regolarizzazione in quota.

Valore Complessivo di Mercato dell'intero compendio costituito dall'appartamento, dal ristorante e l'area esterna di pertinenza.

€ 334.248,99

Oneri per la demolizione

€ 15.000,00

Quota degli oneri di regolarizzazione edilizia – urbanistica - catastale

€ 7.000,00

Valore totale

€ 312.248,99

Mancanza di garanzia per vizi (min. 15% a 30% max): 15%

€ 46.837,35

VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL'ASTA

€ 265.411,64

QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM. - C.C.I.A.A.

RESIDENZA

L'esecutato [REDACTED], assieme alla moglie e alle figlie, risiede nell'immobile pignorato come certificato dal Comune di Villaverla.

L'esecutato [REDACTED], non risiede nell'immobile pignorato come certificato dal Comune di Villaverla.

Sede:

• Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

Il Comune di Villaverla ha fornito i Certificati di Matrimonio di entrambi gli esecutati.

Alla data del rogito del ristorante i signori [REDACTED] e [REDACTED] erano in regime di comunione dei beni, mentre il signor [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO

Il debitore non è una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE

Problemi particolari, informazioni utili, criticità che l'Esperto Stimatore ritiene importanti segnalare:

Chi acquista deve considerare il costo per l'inserimento di una nuova cucina all'interno del ristorante. E' stata infatti verificata la sussistenza di tale possibilità.


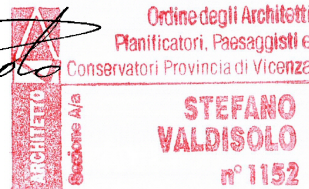
* * * * *

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Arch. STEFANO VALDISOLO

Firmato digitalmente



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**STEFANO
VALDISOLO**
n° 1152

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

