



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 05/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa S. Pantano**

Creditore procedente: **XXXXXXXXX spa**

Esecutato: **XXXXXX srl**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **09/07/2024 ore 10.30**

Identificazione beni: Beni in Agugliaro (VI), Via G. Zanella 8
Dati Catastali: NCEU, foglio 1, p.lla 2, sub. 3 (A7), sub. 4 (C6)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **geom. Andrea Piantoni** – SS del Pasubio n° 17, Costabissara
(VI) - Mail: info@studiopiantoni.it –

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** -

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **005/2024**, promossa da: **XXXXXX spa** contro **XXXXXX srl**

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/07/2024

Esperto stimatore: geom. Andrea Piantoni

Diritto pignorato (pag. 6): Piena proprietà per la quota di 1000/1000

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 6): Nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): Edificio commerciale ad uso ristorante, con annesso alloggio ed ampio scoperto.

Ubicazione (pag. 6): Via G. Zanella n° 8, Agugliaro

Dati catastali attuali dei beni (pag. 7): Comune di Agugliaro, foglio 5 mappale 354, sub 1 (D8) e sub 2 (A3)

Metri quadri (pag. 9): sagoma dell'edificio complessiva mq. 630 di cui mq. 372 di superficie utile/ristorante e mq. 220 di sup accessoria e mq 38 a portici. Alloggio (P1) mq. 102,35. Lo scoperto si estende per complessivi mq 3123 al lordo della sagoma dell'edificio

Stato di manutenzione (pag. 8): Sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 12): Nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 15): Vi sono alcune difformità sia edilizie che catastali la cui regolarizzazione comporterà costi quantificabili in € 7.500 (edilizia) ed € 2.000 (catastale)

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 22): € 358.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 21): Stima eseguita con metodo Income Approach

Valore di vendita forzata proposto (23): € 279.000,00

Valore debito: € 451.345,12 oltre a spese ed interessi

Occupazione (pag. 11): Immobile locato a terzi in forza di due contratti di locazione ultranovennale, l'uno per il ristorante, l'altro per l'alloggio.

Titolo di occupazione (pag. 11): Ristorante: soggetto a contratto di locazione con scadenza il 30/09/2046, canone semestrale € 6.000 + iva. Alloggio : soggetto a contratto di locazione con scadenza il 30/09/2046, canone semestrale € 1.800 + iva.

Oneri (pag. 19):

APE (pag. 11): Il ristorante risulta in classe energetica E, l'alloggio risulta in classe energetica F

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 24): vedasi cap. 17. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 9.2; inoltre quanto segue.

Lotti (pag. 24): Lotto Unico

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	11
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	11
4.1	Possesso.....	11
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	11
5.	ASPETTI CATASTALI	12
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	12
5.2	Intestatari catastali storici	12
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	12
5.4	Giudizio di conformità catastale	12
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	15
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	15
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	15
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	15
7.2	Abusi/difformità riscontrati	16
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	18
7.4	Perimetro del “mandato”	18
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	19
8.1	Oneri e vincoli	19
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 27/05/2024)	19
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	20
9.	SUOLO DEMANIALE.....	21
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	21

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	21
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	21
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	21
12.1	Metodo di valutazione	21
12.2	Stima del valore di mercato	22
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	23
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	24
12.5	Giudizio di vendibilità'	24
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	24
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	24
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	24
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	24
15.	LOTTI	24
16.	OSSERVAZIONI FINALI	25
17.	ELENCO ALLEGATI.....	25

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Indicare la attività svolte in ordine cronologico, indicando la data, dal giuramento alla data dell'udienza 569 c.p.c. (es. verifica completezza della documentazione depositata, accesso ai pubblici uffici, sopralluoghi, indagini/verifiche telematiche catastali/ipotecarie, stima, ecc.)

- 31/01/2024 – Ricezione incarico
- 14/02/2024 - Giuramento
- 01/02/2024 – Studio documenti e redazione check List
- 14/02/2024 – Deposito check list.
- 01/02/2024 – Verifiche catastali
- 06/02/2024 – Richiesta copia contratti locazione
- 08/02/2024 – Accesso agli atti in Comune
- 19/02/2024 – Visione buste mod 58
- 12/03/2024 – Sopralluogo 1
- 16/04/2024 – Sopralluogo 2
- 16/04/2024 – Incontro con precedenti locatari
- 20/04/2024 – Avvio della fase di studio dei documenti reperiti e del processo di stesura della relazione

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

L'immobile è ubicato in Comune di Agugliaro, in via G. Zanella n° 8, in zona semicentrale del paese, lungo una strada soggetta a discreto transito veicolare. Il compendio si compone di un edificio commerciale adibito ad uso ristorante e sovrastante alloggio pertinenziale. Dispone inoltre di importante scoperto esclusivo, in parte a parcheggio ed in parte a verde.

Il ristorante, principale componente edilizia del complesso in esame, si dispone interamente al piano terra ed è suddiviso in buona parte a sala ristorante (a servizio della clientela), con annessi locali accessori funzionali alla preparazione dei cibi, al lavaggio stoviglie o alla conservazione delle scorte.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

L'immobile viene venduto per la piena proprietà, quota di 1000/1000 dei seguenti beni:

Comune di Agugliaro (VI), Foglio 5, mappale 354

- Sub 1 – (Ristorante), cat D8, RCL € 5.606,00
- Sub 2 - (Alloggio), cat A3, cl. 2, vani 6.0, RCL € 309,87

3.3 Confini N-E-S-O

Il lotto (mappa 354) confina, in ordine N-E-S-O, con: Via Suor M. Andreoli, Via G. Zanella, Via Ponticelli, mappale 394.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

La struttura è situata ad Agugliaro, una località di dimensioni contenute con una popolazione di poco più di mille abitanti, situata al termine della Riviera Berica. L'accessibilità del ristorante è moderatamente limitata, essendo lontano dalle principali arterie di comunicazione, fatta eccezione per la vicina autostrada Valdastico che facilita l'accesso automobilistico. Questo posizionamento conferisce al locale una particolare distanza dai flussi turistici e commerciali più intensi, posizionandolo in un contesto prevalentemente rurale e tranquillo, il che potrebbe influenzare la frequenza di clientela e la visibilità commerciale dell'attività, non essendo particolarmente rinomata per il turismo o l'attrattività turistica.

L'edificio si sviluppa quasi interamente al piano terra all'interno di ampio lotto di terreno di proprietà esclusiva. Al piano superiore è presente un alloggio pertinenziale all'attività di ristorazione, non autonomamente utilizzabile (a tal proposito si esporrà più avanti).

La pianta complessiva dell'edificio copre una superficie di mq 630, di cui mq. 372 a ristorante (superfici principali, mq. 220 ad accessori (lavaggio, magazzini) e mq. 38 a portici.

Il lotto si estende complessivamente per una superficie di mq. 3123 (rilevati da visura catastale.)

Parte dello scoperto è adibito a parcheggio per gli avventori mentre un'altra parte, ubicata in prossimità dell'ingresso principale, verso via Ponticelli, viene utilizzata per servizio all'aperto. La porzione di scoperto ubicata a ovest è interamente a verde e saltuariamente utilizzata in occasione di cerimonie o grandi eventi.

L'alloggio al piano superiore, accessibile con scala esterna, è di fatto interamente adibito a camere da letto, impiegate per l'alloggio del personale di servizio, oltre a due servizi igienici.

Lo stato manutentivo delle finiture del ristorante è buono, si segnalano tuttavia alcune necessità manutentive riguardanti:

- l'impianto di riscaldamento a gas (con caldaia) non è ora funzionante e necessita di importante manutenzione. Il riscaldamento ed il raffrescamento vengono sopperiti da impianto a pompa di calore e di una stufa a pellet.
- L'impianto fognario è bisognoso di manutenzione in quanto apparentemente disposto secondo linee di pendenza troppo modeste e tali da non garantire il corretto deflusso degli scarichi, spesso bisognosi di intervento di spurgo.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.

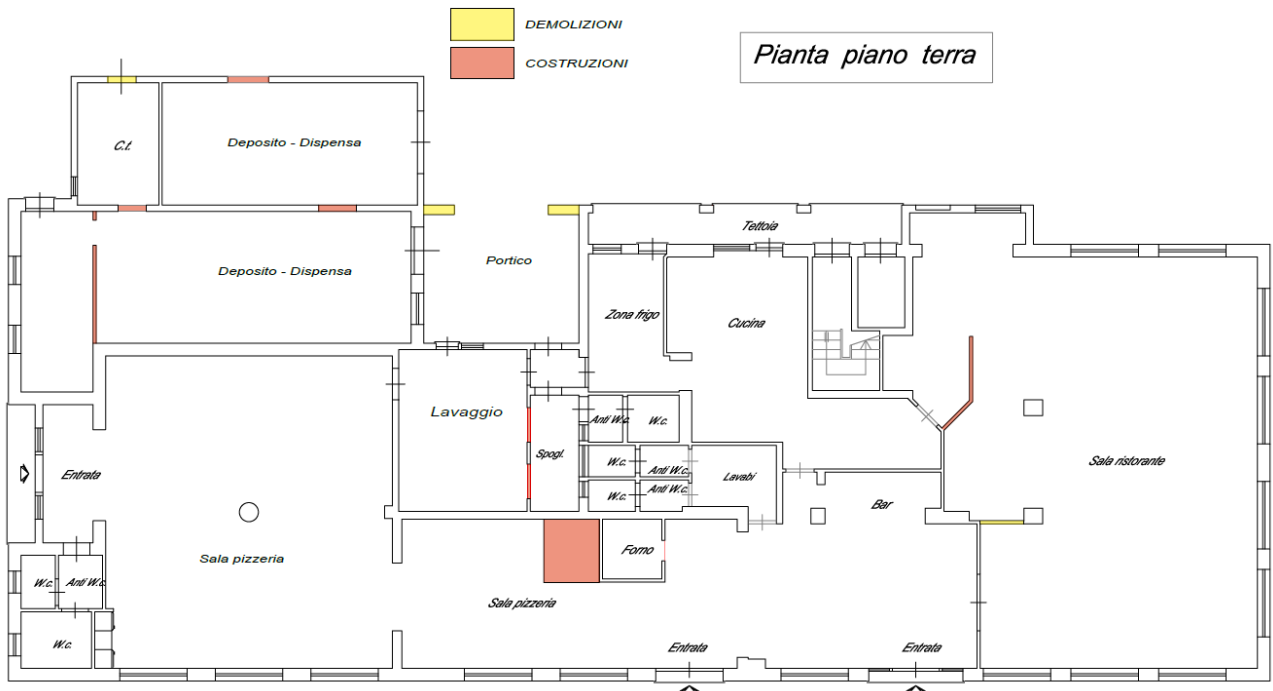


Figura 3A. Planimetria ristorante

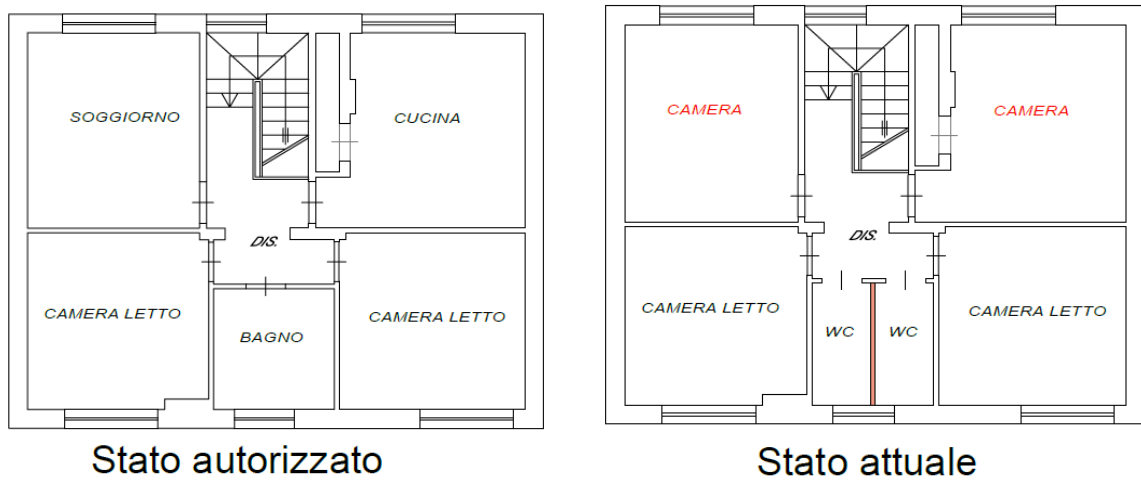


Figura 4B. Planimetria alloggio



Tendone esterno

Figura 5. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

L'immobile risulta dotato di due Attestati di Prestazione Energetica, l'uno per il ristorante (classe E) e l'altro per l'alloggio (classe F).

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Il complesso immobiliare risulta locato a terzi in forza de seguenti contratti di locazione ultranovennali:

- Ristorante: locato a soc. **XXXXXX srl**, con sede ad Agugliaro (VI) in via Zanella 8/A. Contratto sottoscritto in data 05/10/2016 con scadenza il 30/09/2046. Trascritto a Vicenza in data 07/10/2016, ai nn 18408/13098. Registrato a Vicenza il 06/10/2016 al n° 4889 serie 1T
- Alloggio: locato ai sigg.ri **XXXXXX**, coniugi, residenti ad Agerola (NA). Contratto sottoscritto in data 05/10/2016 con scadenza il 30/09/2046. Trascritto a Vicenza in data 07/10/2016, ai nn 18409/13099. Registrato a Vicenza il 06/10/2016 al n° 4890 serie 1T

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Il complesso immobiliare risulta dunque locato a due distinti soggetti, l'uno per il ristorante, l'altro per l'alloggio. Si segnala che la locazione distinta delle due porzioni non appare del tutto corretta in quanto l'immobile è stato edificato all'origine come un tutt'uno (vedasi storia edilizia punto 7.1), includendo l'alloggio sovrastante quale pertinenzialità dell'attività di ristorazione. Sotto il profilo catastale l'immobile è infatti sempre stato identificato con un'unica scheda ed unico identificativo, fino al 2016 epoca in cui risulta essere stato frazionato nell'attuale conformazione, senza tuttavia che sia stato provveduto alla presentazione di una pratica edilizia.

Si segnala che i titolari del contratto di locazione dell'appartamento **non** vi risultano residenti.

Il sottoscritto ha provveduto a recuperare i rapporti locativi precedentemente esistenti sui medesimi immobili, rapporti interrottisi in data 19/04/2023 e riferiti, entrambi, a rapporti di subaffitto.

Il canone annuo ordinario del ristorante, al netto delle agevolazioni previste per il primo periodo di avvio, era stabilito in € 24.000 + iva annuali (€ 2.000/mese). L'attuale rapporto locativo è indicato in € 12.000 annui, corrispondente alla metà del rapporto locativo recentemente conclusosi. **Il canone di locazione del ristorante appare quantificato in misura inferiore ad 1/3 del valore locativo di mercato.**

Il canone annuo ordinario dell'alloggio, al netto delle agevolazioni previste per il primo periodo, era stabilito in € 12.000 annuali (€ 1.000/mese). L'attuale rapporto locativo è indicato in € 3.600 annui. Appare evidente, anche in questo caso una differenza non trascurabile tra i due canoni locativi. Nel caso dell'appartamento si ritiene tuttavia che la precedente quantificazione fosse determinata per evidente eccesso essendo oggettivamente improbabile ottenere un canone così elevato su un bene di fatto privo di propria autonomia funzionale. Come già detto, e come si esporrà in seguito, l'alloggio non è adibito ad utilizzo autonomo separato dall'attività di ristorante. La disposizione interna dei locali evidenzia inoltre l'utilizzo dei locali

medesimi ad uso camere per il personale di servizio, mancando completamente la cucina ed il locale di soggiorno. **Il sottoscritto ritiene pertanto che il canone locativo dell'alloggio possa essere identificato nella misura di € 3.600,00 annui (€ 300/mese)**

Si rinvia pertanto al più autorevole parere del GE in merito all'opponibilità dei contratti locativi, da un lato trascritti prima del pignoramento, dall'altro tuttavia riferiti a due distinte unità immobiliari, appositamente frazionate, senza che l'alloggio possa godere di propria autonomia funzionale.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

- Fabbricato dichiarato per la prima volta con mod 3Spc 125906 del 27/11/1992 e successiva planimetria con prot. B00500 del 31/05/1993 – Dichiarazione di Fabbricato Urbano su terreno mappale 354.
- Inserimento in mappa per ampliamento mediante mod 3Spc del 17/10/2003, prot. 335993.
- DOCFA per aggiornamento prot. 472789 del 10/12/2003. Viene mantenuta unica unità immobiliare comprensiva dell'abitazione al p1, rappresentata con 4 camere e due bagni. Classamento proposto in cat C1 cl 2 RCL € 3226,41.
- Accertamento d'ufficio e rettifica di classamento del 25/11/2004 prot. VI0319749/04, in cat D/8 con RCL € 6.421,20.
- Denuncia di variazione del 01/09/2016 prat. VI0093383 per DIVISIONE. *Trattasi della variazione che ha suddiviso l'alloggio (ora sub 2) dal restante ristorante (ora sub 1), senza presentazione di progetto edilizio.*

5.2 Intestatari catastali storici

- XXXXXX srl con sede a Bondeno (FE) - (esecutato) - proprietario dal 20/02/2022, data che copre il ventennio.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si attesta la sostanziale corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, rispetto alla situazione reale dei luoghi ed al titolo di acquisto.

5.4 Giudizio di conformità catastale

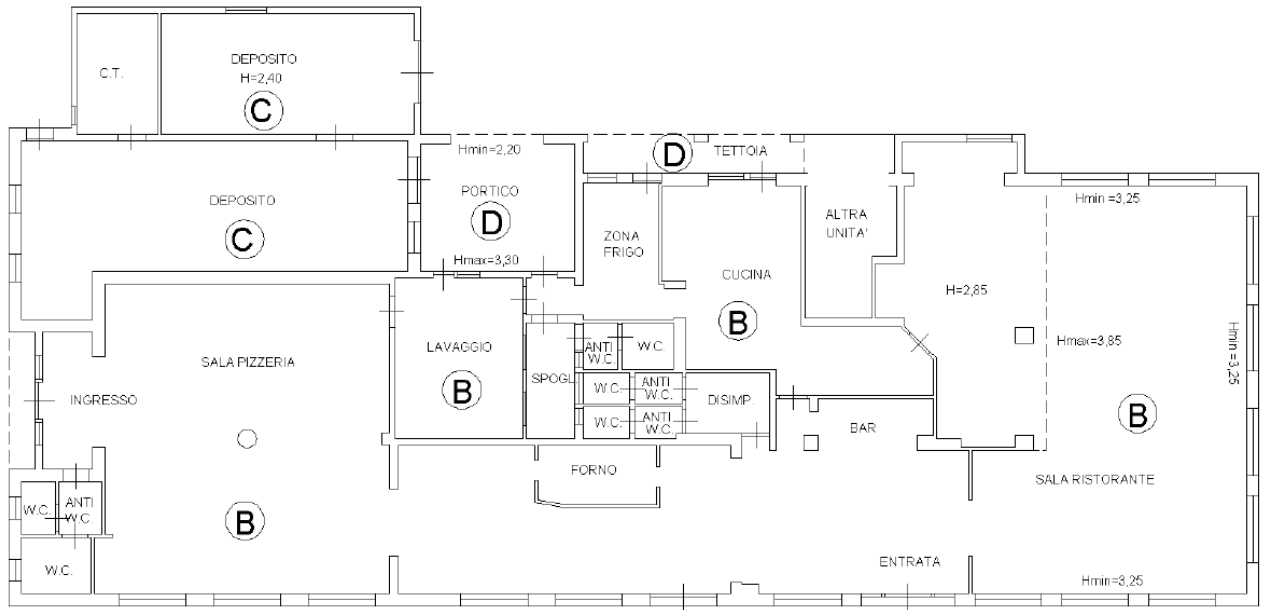
Le planimetrie catastali presentano alcune lievi difformità distributive interne, sommariamente coincidenti con le difformità esposte negli schemi grafici riportati alla figura 3.

Trattasi tuttavia di modifiche di entità non rilevante e di per se tali da non comportare la necessità di un aggiornamento del classamento catastale, fatto salvo l'alloggio al piano primo, dotato di un bagno in più. Si rileva tuttavia che l'attuale conformazione catastale, suddivisa in due subalterni, non trova valida giustificazione. La costruzione dell'immobile è stata infatti autorizzata come un tutt'uno, intendendo l'attività commerciale e

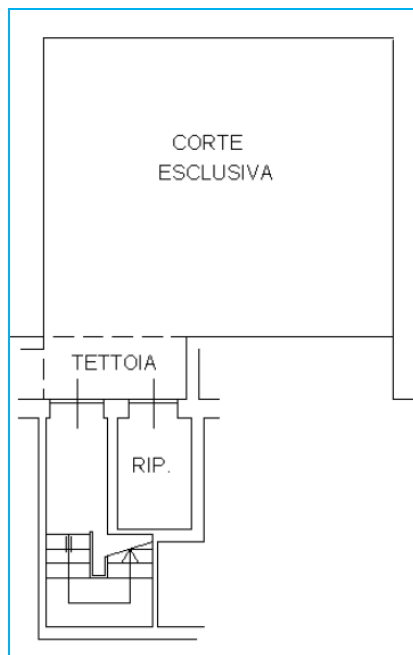
l'annesso alloggio. Si reputa dunque che la variazione catastale, oltre ad aggiornare l'effettiva disposizione dei locali nei due piani, dovrà accorpere le due unità immobiliari. Il costo necessario si attesta ad € 2.000, oltre accessori di legge

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

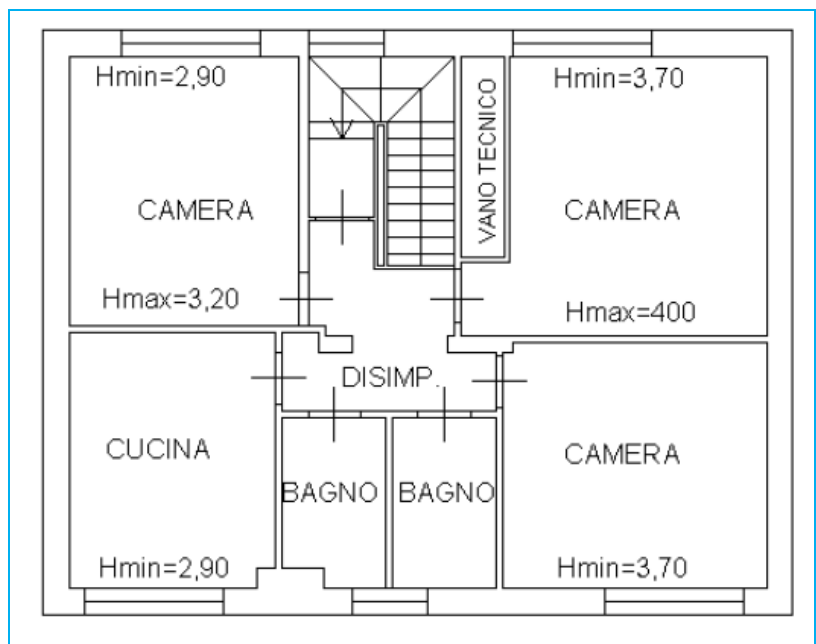
Figura 6. Planimetria catastali dei beni.



Planimetria Ristorante - Piano terra



Alloggio - Piano terra



Piano Primo



Figura 9. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la mappa catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

L'immobile risulta in proprietà all'executato, da ante ventennio, in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Francesca Boschetti rep. 1166 del 20/02/2002. Trascritto a Vicenza il 28/02/2002 ai n. 4592/3198

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Nessuno oltre l'executato

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'immobile risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi, reperiti a seguito di sopralluoghi svolti presso gli archivi cartacei dell'UTC di Agugliaro.

1. 1970 – Autorizzazione edilizia del 16/05/1970 n° 5/1970. Rilasciata a XXXXXX per la costruzione di “esercizio pubblico con annessa abitazione”. Il titolo riguarda la costruzione originaria della trattoria.

Agibilità rilasciata il 25/05/1971 con riferimento all'indirizzo commerciale, senza alcun riferimento alla componente abitativa, **da ritenersi per l'appunto annessa all'attività commerciale.**

2. 1972 - Licenza edilizia del 28/10/1972 n° 36 per ampliamento di esercizio pubblico. Titolo rilasciato a **XXXXXX**. *Ampliamento sul lato NW per realizzazione di locali al piano terra (cantina, ripostiglio e sala giochi)*
 - a. Agibilità rilasciata in data 11/11/1978, prot. 1673/1972
3. 1975 – Licenza n° 29 del 02/09/1975 per ampliamento di un ripostiglio. Titolo rilasciato a **XXXXXX**.
4. 1990 – Concessione edilizia del 04/10/1990 n° 17 per costruzione di una recinzione. Titolo rilasciato a **XXXXXX**. *Le opere prevedono la costruzione della recinzione sul fronte Sud (verso strada principale) e realizzazione di un cancello per accesso diretto dalla strada. Opere mai eseguite.*
5. 1993 – Concessione edilizia del 10/07/1993 relativa alla variante per la costruzione di un camino esterno. Titolo rilasciato a **XXXXXX**. *Opere da eseguire sul lato NW. Sembra tuttavia che il titolo non sia mai stato ritirato e le opere mai eseguite.*
6. 1993 – Concessione edilizia in sanatoria del 29/05/1993 n° 200. Rilasciata a **XXXXXX** a seguito di istanza di Condono edilizio depositata il 30/09/1986, prot 1937. *(opere sia su ristorante che su abitazione)*
7. 2002 – DIA del 07/01/2002, prot 40. Richiesta da **XXXXXX** snc (quale comodatario) e sigg.ri **XXXXXX** (quali proprietari). Opere di manutenzione straordinaria al fabbricato commerciale.
 - Modifiche alle partizioni interne e diversa distribuzione.
 - Sostituzione pavimenti e rivestimenti
 - Verifica impianti idrico ed elettrico, tinteggiature.
 - Sistemazione e pulizia aree esterne.
8. 2003 Concessione edilizia del 21/03/2003 pratica 21/2002. Titolo rilasciato a ditta **XXXXXX** srl. Opere riferite all'ampliamento previa demolizione di accessorio. Realizzazione di un unico ambiente, sul lato NW, da adibire a pizzeria e servizi igienici. Viene demolito l'accessorio precedentemente condonato.
9. 2003 – Concessione edilizia Variante alla 21/2002, rilasciata il 13/12/2003. Titolo rilasciato a **XXXXXX** srl. Opere riferite a ulteriore ampliamento con estensione a spazi a nord da adibire a Deposito e dispensa. Le opere includono inoltre la revisione del secondo ingresso sul prospetto Ovest con ulteriore modesto ampliamento. Presente parere Sanitario favorevole
 - a. **Certificato di agibilità rilasciato in data 13/05/2005 prot. 2955/04**
 - b. Presenti i certificati di conformità per:
 - i. Impianto di riscaldamento, condizionamento ed estrazione dell'aria
 - ii. Impianto elettrico

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Lo stato attuale dei beni presenta alcune difformità rispetto allo stato autorizzato dai singoli provvedimenti edilizi.

Si rilevano alcune lievi modifiche distributive interne al piano terra nonché lo spostamento di alcune porte interne. Sul retro dell'edificio, sempre al piano terra, si rileva la mancata realizzazione di due spalle in muratura, a contorno del portico verso Nord.

Al piano primo, all'interno dell'alloggio, si rileva la suddivisione del bagno in due distinti servizi igienici. Si rileva inoltre che la destinazione abitativa, giustificata dalla presenza del locale cucina, non è in realtà mai stata realizzata, essendo i locali di fatto adibiti a camere singole, a servizio del personale lavoratore.

Si segnala inoltre la presenza di un manufatto esterno ad uso tettoia/tendone, realizzato allo scopo di mantenere al coperto i tavoli esterni durante il periodo estivo. Tale manufatto non risulta tuttavia autorizzato da alcun provvedimento edilizio, tantomeno segnalato quale opera temporanea e risulta ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale prevista dallo strumento urbanistico.

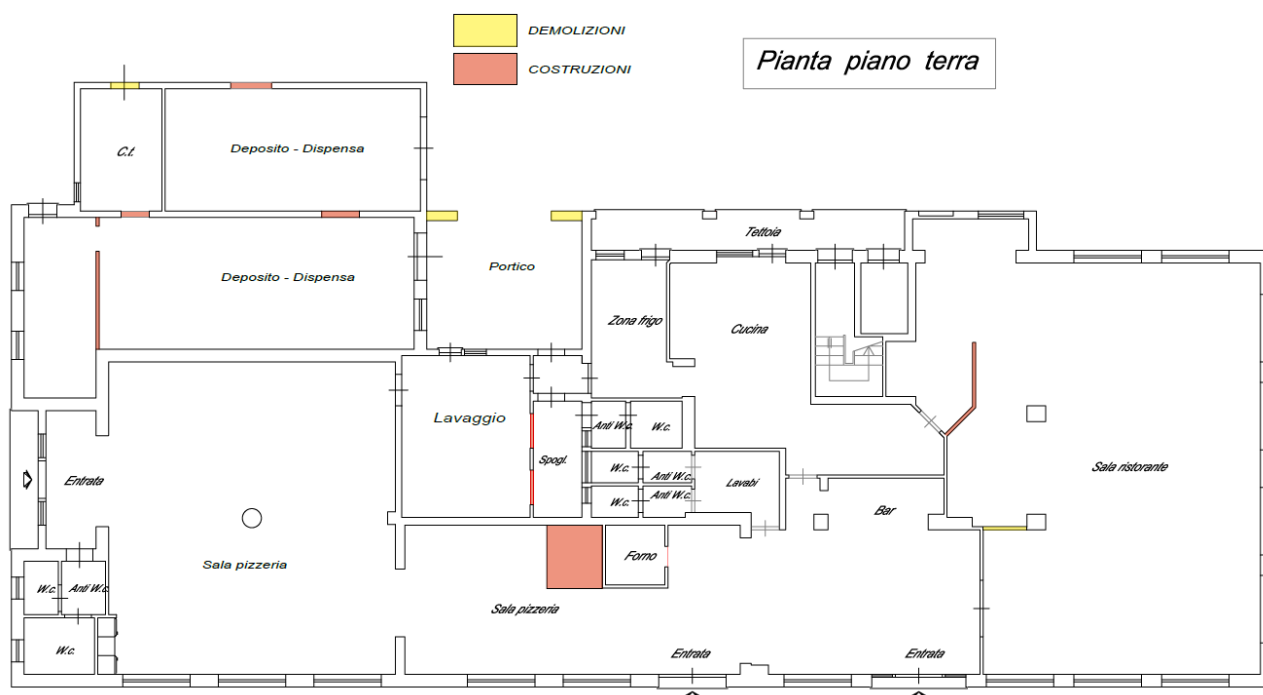


Figura 10A. Planimetria ristorante

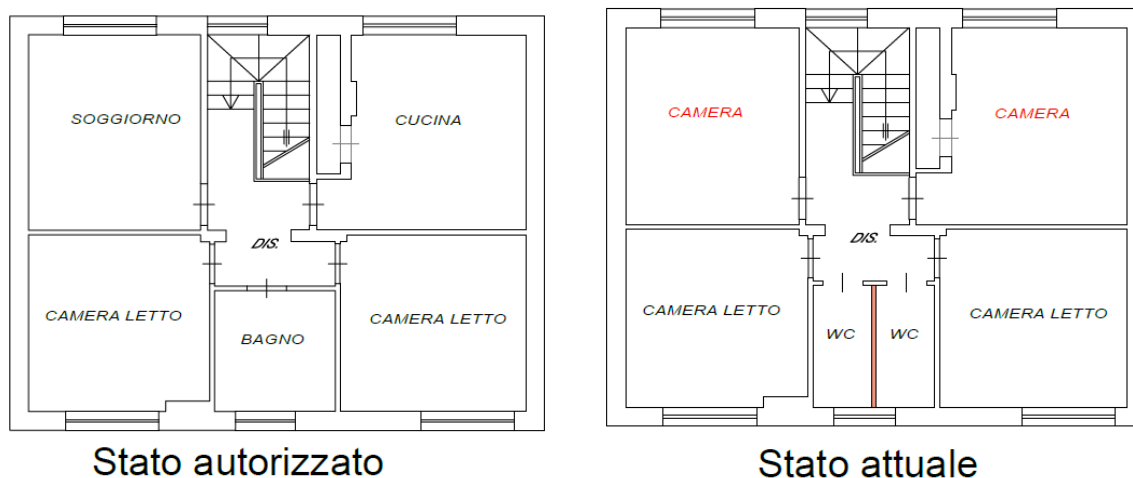


Figura 11. Comparazione stato attuale – stato rilevato. - Figura 12. Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Sarà dunque opportuno procedere alla presentazione di un progetto edilizio in sanatoria (SCIA) con previsione dei seguenti costi:

- Rilievo integrale dell'edificio, nei vari piani – restituzione grafica
- Elaborazione del progetto in sanatoria con evidenza delle porzioni irregolari o non conformi (modifiche distributive interne, spalle su prospetto Nord, regolarizzazione/rimozione tendone ext).
- Sanzione amministrativa

Il costo presumibile ammonta ad € **7.500,00** oltre accessori di legge.

Si deve evidenziare che la regolarizzazione edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

7.4 Perimetro del “mandato”

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; e' stato dunque eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “urbanistico-edilizie” non sono state estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

LOCAZIONE - Come accennato ai precedenti punti 4.1 e 4.2, ai quali si rimanda per ogni dettaglio in proposito, si segnala la presenza di due contratti di locazione ultranovennale, regolarmente trascritti, uno per il ristorante ed uno per l'alloggio. Il canone locativo per il ristorante risulta quantificato in misura inferiore ad 1/3 del canone medio, identificato tale con il precedente contratto di locazione, instaurato con soggetti terzi e recentemente interrotto/concluso, nel quale il canone annuo è stato determinato in misura esattamente doppia rispetto a quanto indicato nel vigente contratto ultranovennale.

ONERI a carico dell'aggiudicatario – Si ribadisce che rimarranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri:

- per la regolarizzazione edilizia e catastale dei beni i cui costi sono stati sommariamente quantificati alle precedenti voci descrittive. *Quanto al tendone esterno andrà appurata con gli uffici Comunali la possibilità di conservarlo in sito (possibilità consentita per apprestamenti temporanei/periodici, come serre ecc) o di rimuoverlo per violazione della fascia di rispetto stradale.*
- Per il ripristino della funzionalità della linea di scarico del ristorante.
- Per il ripristino della funzionalità dell'impianto di riscaldamento, ora costituito da pompe di calore a causa del non funzionamento della caldaia.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 27/05/2024)

- Ipoteca volontaria a favore di **XXXXXX** con sede a Vicenza, in forza di mutuo a carico di **XXXXXX** srl, sul bene così identificato CEU Comune di Agugliaro Foglio 5 mappale 354. Iscritta in data 28/02/2002

ai nn 4609/1004. Capitale € 309.874,14 Ipoteca € 619.749,00. **Si segnala la mancanza di formalità di rettifica/rinnovo.**

- Ipoteca volontaria a favore di **XXXXXX** con sede a Vicenza, in forza di mutuo a carico di **XXXXXX** srl, sul bene così identificato CEU Comune di Agugliaro Foglio 5 mappale 354. Iscritta in data 07/08/2003 ai nn 20505/4362. Capitale € 75.000,00 Ipoteca € 112.500,00. *Formalità rinnovata con ipoteca iscritta in data 15/07/2023 ai nn 13469/1796.*
- Ipoteca volontaria a favore di **XXXXXX** con sede a Vicenza, in forza di mutuo a carico di **XXXXXX** srl, sul bene così identificato CEU Comune di Agugliaro Foglio 5 mappale 354. Iscritta in data 28/04/2005 ai nn 10188/2307. Capitale € 340.000,00 Ipoteca € 680.000,00.
- Ipoteca volontaria a favore **XXXXXX** con sede a Vicenza, in forza di mutuo a carico di **XXXXXX** srl, sul bene così identificato CEU Comune di Agugliaro Foglio 5 mappale 354. Iscritta in data 11/12/2009 ai nn 256155847. Capitale € 100.000,00 Ipoteca € 200.000,00.
- Ipoteca volontaria a favore di **XXXXXX** con sede a Vicenza, in forza di mutuo a carico di **XXXXXX** srl, sul bene così identificato CEU Comune di Agugliaro Foglio 5 mappale 354. Iscritta in data 07/12/2006 ai nn 33693/8237. Capitale € 220.000,00 Ipoteca € 440.000,00.
- Ipoteca legale in forza di ruoli esattoriali, a favore di **XXXXXX** con sede a Parma ed a carico di **XXXXXX** srl, sul bene così identificato Comune di Agugliaro, foglio 5 mappale 354 subb 1 e 2. Iscritta in data 07/01/2011 ai nn 323/83. Importo capitale € 12.495,70. Importo ipoteca € 24.991,40
- Ipoteca legale in forza di ruoli esattoriali, a favore di **XXXXXX** a carico di **XXXXXX** srl, sul bene così identificato Comune di Agugliaro, foglio 5 mappale 354. Iscritta in data 08/06/2023 ai nn 12884/1727. Importo capitale € 32.966,13. Importo ipoteca € 65.932,26
- Atto di pignoramento, favore di **XXXXXX** con sede a Napoli, a carico di **XXXXXX** srl sul bene così identificato Comune di Agugliaro Foglio 5 mappale 354 sub 1 e 2 quota 1000/1000, derivante da verbale di pignoramento immobili n° 6435 rep. Cron del Tribunale di Vicenza. Trascritto in data 15/01/2024 ai nn 946/710

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Si elencano di seguito le formalità che verranno cancellate dalla procedura:

- Ipoteca volontaria a favore di **XXXXXX** con sede a Vicenza, in forza di mutuo a carico di **XXXXXX** srl, sul bene così identificato CEU Comune di Agugliaro Foglio 5 mappale 354. Iscritta in data 28/02/2002 ai nn 4609/1004. Capitale € 309.874,14 Ipoteca € 619.749,00.
- Ipoteca volontaria a favore di **XXXXXX** con sede a Vicenza, in forza di mutuo a carico di **XXXXXX** srl, sul bene così identificato CEU Comune di Agugliaro Foglio 5 mappale 354. Iscritta in data 07/08/2003 ai nn 20505/4362. Capitale € 75.000,00 Ipoteca € 112.500,00. *Formalità rinnovata con ipoteca iscritta in data 15/07/2023 ai nn 13469/1796.*
- Ipoteca volontaria a favore di **XXXXXX** con sede a Vicenza, in forza di mutuo a carico di **XXXXXX** srl, sul bene così identificato CEU Comune di Agugliaro Foglio 5 mappale 354. Iscritta in data 28/04/2005 ai nn 10188/2307. Capitale € 340.000,00 Ipoteca € 680.000,00.
- Ipoteca volontaria a favore di **XXXXXX** con sede a Vicenza, in forza di mutuo a carico di **XXXXXX** srl, sul bene così identificato CEU Comune di Agugliaro Foglio 5 mappale 354. Iscritta in data 11/12/2009 ai nn 256155847. Capitale € 100.000,00 Ipoteca € 200.000,00.

- Ipoteca volontaria a favore di **XXXXXX** con sede a Vicenza, in forza di mutuo a carico di **XXXXXX** srl, sul bene così identificato CEU Comune di Agugliaro Foglio 5 mappale 354. Iscritta in data 07/12/2006 ai nn 33693/8237. Capitale € 220.000,00 Ipoteca € 440.000,00.
- Ipoteca legale in forza di ruoli esattoriali, a favore di **XXXXXX** ed a carico di **XXXXXX** srl, sul bene così identificato Comune di Agugliaro, foglio 5 mappale 354 subb 1 e 2. Iscritta in data 07/01/2011 ai nn 323/83. Importo capitale € 12.495,70. Importo ipoteca € 24.991,40
- Ipoteca legale in forza di ruoli esattoriali, a favore di **XXXXXX** a carico di **XXXXXX** srl, sul bene così identificato Comune di Agugliaro, foglio 5 mappale 354. Iscritta in data 08/06/2023 ai nn 12884/1727. Importo capitale € 32.966,13. Importo ipoteca € 65.932,26
- Atto di pignoramento, favore di **XXXXXX** con sede a Napoli, a carico di **XXXXXX** srl sul bene così identificato Comune di Agugliaro Foglio 5 mappale 354 sub 1 e 2 quota 1000/1000, derivante da verbale di pignoramento immobili n° 6435 rep. Cron del Tribunale di Vicenza. Trascritto in data 15/01/2024 ai nn 946/710

9. SUOLO DEMANIALE

Nulla da segnalare, l'immobile non ricade su suolo pubblico o aree demaniali.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Nulla da segnalare

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Nulla da segnalare

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel caso in esame si procederà con il metodo **Income Approach**, nello specifico mediante il metodo della capitalizzazione diretta. La scelta, in parte obbligata, deriva dall'oggettiva indisponibilità di immobili a destinazione commerciali/ristorazione recentemente compravenduti nella zona specifica.

La capitalizzazione diretta mira dunque alla determinazione del valore di un immobile mediante il rapporto tra il reddito annuo del bene ed un saggio di capitalizzazione.

Nel caso in esame il reddito dell'immobile (canone) è costituito dal canone di locazione derivato dall'analisi del precedente rapporto locativo – ora concluso- e può essere così determinato.

Quanto al solo ristorante il canone viene determinato, per analogia, alla medesima somma di € 24.000 annui indicata nel precedente contratto.

Quanto all'alloggio, per quanto il precedente contratto indicasse l'ammontare di € 12.000 annuo, appare evidente, come già esposto in precedenza che si tratti di una somma effettivamente eccessiva, soprattutto se rapportata ad un bene privo di autonomia propria e funzionale/annesso al ristorante. Si reputa pertanto che il canone più corretto possa attestarsi nell'ammontare annuo € 3600,00 (300.00 €/mese).

Il canone lordo è pertanto pari ad **€ 27.600,00**

Il saggio di capitalizzazione viene determinato mediante ricerca di dati reperibili sui siti informativi del settore immobiliare (Borsino immobiliare)

Borsino Immobiliare – Agugliaro, immobili commerciali

Valore min. di Compravendita €/mq 652

Valore Max di Compravendita €/mq 773.00

Valore medio €/mq 712,50

Valore min. locazione €/mq/mese 4.17

Valore max. locazione €/mq/mese 4.99

Valore medio locazione €/mq/mese 4.58

Valore locazione annua € 4.58 * 12 = €/mq 54.96

Il saggio di capitalizzazione è dunque ottenibile mediante il rapporto tra i valori unitari di reddito lordo e Prezzo, ovvero:

$i = RL/P = 54.96/712.50 = 7.714\%$ - Saggio di capitalizzazione

Valore di Mercato = Reddito annuo lordo / Saggio di capitalizzazione

= $27.600 / 0.07714 = € 357.805,68 = \text{valore di Mercato}$

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 27/05/2024 risulti essere pari ad arrotondati:

€ 358.000,00 (Trecentocinquantottomila/00 €).

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

“Il valore sopra determinato dovrà essere ridotto nel suo ammontare in forza dei maggiori costi da sostenere, già indicati nel testo della presente relazione, ovvero .

Costi per la regolarizzazione catastale	2.000,00 €
Costi per sanatoria edilizia	7.500,00 €
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	- €
Altri costi/oneri	- €
SOMMANO COSTI	9.500,00 €

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti tra il momento della stima e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 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.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella probabile disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/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;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- Per la probabile scarsa appetibilità dell'immobile in considerazione delle notevoli dimensioni, poco inclini alle attuali esigenze della clientela.

Per quanto sopra esposto l'esperto propone al GE di definire il prezzo a base d'asta mediante l'applicazione di un coefficiente correttivo che per le suesposte motivazioni viene indicato come segue.

Valore di mercato	€ 358.000,00
Deprezzamenti/Costi	€ 9.500,00
	€ 348.500,00
Abbattimento percentuale 20%	-€ 69.700,00
Valore	€ 278.800,00
Valore arrotondato a base d'asta	€ 279.000,00

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Non sono stati reperiti dati significativi sulle recenti compravendite dell'immobile in esame. L'unico atto di riferimento è costituito dall'atto di provenienza, risalente al 2002, epoca in cui l'immobile era sensibilmente diverso dallo stato attuale.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Il giudizio di vendibilità complessivo è "SUFFICIENTE".

La struttura è situata ad Agugliaro, una località di dimensioni contenute con una popolazione di poco più di mille abitanti, situata al termine della Riviera Berica. L'accessibilità del ristorante è moderatamente limitata, essendo lontano dalle principali arterie di comunicazione, fatta eccezione per la vicina autostrada Valdastico che facilita l'accesso automobilistico. Questo posizionamento conferisce al locale una particolare distanza dai flussi turistici e commerciali più intensi, posizionandolo in un contesto prevalentemente rurale e tranquillo, il che potrebbe influenzare la frequenza di clientela e la visibilità commerciale dell'attività, non essendo particolarmente rinomata per il turismo o l'attrattività turistica.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per la quota di 1000/1000 di piena proprietà. Non è pertanto necessario svolgere alcuna valutazione in ordine alla comoda divisibilità della quota.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Nulla - Il debitore è una società

Si allega copia del certificato storico di residenza dei soggetti locatari dell'appartamento, residenti presso l'immobile fino alla data del 25/05/2021, ora residenti altrove.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Nulla - Il debitore è una società

Si allega copia della visura camerale sia del debitore che della società locataria del ristorante.

15. LOTTI

Il compendio edilizio è stato identificato in un lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla.

Costabissara 29/05/2024

Geom. Andrea Piantoni

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestati di Prestazione Energetica (APE * 2)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato.
4. Documenti catastali
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Contratto di locazione Ristorante – Trascritto
7. Contratto di locazione alloggio - Trascritto
8. Documenti Edilizi
 - a. 1970 – licenza originaria
 - b. 1972 – ampliamento
 - c. 1975 – ampliamento rip.
 - d. 1990 – recinzione
 - e. 1993 – camino esterno
 - f. 2002 – DIA per opere interne pizzeria
 - g. 2003 – ampliamento pizzeria
 - h. 2003 – variante ampliamento pizzeria
 - i. Agibilità finale
 - j. DI.CO. Impianti
9. Documenti anagrafici
10. Visura camerale sogg. Esecutato
11. Visura camerale ditta locataria immobile commerciale
12. Elenco formalità