

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 392/2020

GIUDICE DOTT. NITTI MARIALUISA

Causa promossa da

[REDACTED]
Contro
[REDACTED]

LOTTO 1/2

COMUNE DI THIENE

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 18 LUGLIO 2021

Sede:

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

SCHEMA SINTETICA

- 01 **Procedura esecutiva immobiliare n. 392/2020 R.G.**
- 02 **Giudice** Dr. Marialuisa Nitti
- 03 **Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 21/09/2021
- 04 **Custode Giudiziario** I.V.G. Vicenza
- 05 **Esperto** arch. Stefano Valdisolo
- 06 **Lotti** (cfr pag. 9): Lotto 1/2
- 07 **Diritto Pignorato** (cfr pag. 8): 1/1 di piena proprietà
- 08 **Tipologia Bene** (cfr pag. 12): Unità commerciale a destinazione BAR dislocata al piano terra..
- 09 **Stato** (cfr pag. 13): Sufficiente
- 10 **Ubicazione** (cfr pag. 9): Comune di Thiene – Via Santa Maria dell’Olmo, 40/A
- 11 **Dati Catastali attuali** (cfr pag. 13):
Comune di Thiene – Catasto Fabbricati – foglio 2
P.lla 256 Sub. 3 cat. C/1 cl. 2 consistenza 171 mq Rendita 2.976,19 € - Via Santa Maria dell’Olmo,
T
- 12 **Situazione urbanistico/edilizia/catastale** (cfr pag. 18 e 17): vi sono irregolarità sanabili: No/Si
Edilizie: Costo regolarizzazione: nessuno, Catastali: 1.000,00 €
- 13 **Comparabili reperiti e confronto con Subject** (cfr pag. 24):
- 14 **Superficie commerciale e valore €/m² - art. 568 c.p.c.** (cfr pag. 31): 198,97 m² - 767,21 €/m²
- 15 **Valore di libero mercato - OMV (Open Market Value)** (cfr pag. 31): 152.652,29 €
- 16 **Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 33): scarsa
- 17 **Possibili interessati** (cfr pag. 32): Per quanto a conoscenza, nessuno
- 18 **Iniziative di vendita** (cfr pag. 33): inserire annuncio sui siti web
www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net
- 19 **Occupazione** (cfr pag. 21): Al momento del sopralluogo l’unità commerciale del bar non era in attività e i vari ambienti erano utilizzati, soprattutto la parte vicino all’ingresso, come deposito di materiale vario;
- 20 **Titolo di occupazione e data termine** (cfr pag. 21): Proprietario
- 21 **Data trascrizione pignoramenti** (cfr pag. 22): 27/10/2020 – trascrizione Pignoramento
- 22 **Oneri** (cfr pag. 23) e **Vincoli** (cfr pag. 23): NO
- 23 **APE** (cfr pag. 13): Classe energetica G 41,35 kWh/m² anno
- 24 **Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag. 33): Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione.
- 25 **Allegati:**
- All. 01 - Atto di proprietà;
 - All. 02 - Certificato di destinazione urbanistica;
 - All. 03 - Pratiche edilizie autorizzative;
 - All. 04 - Catasto;
 - All. 05 - Planimetrie ed ortofoto;
 - All. 06 - Documentazione fotografica;
 - All. 07 - Attestato di prestazione energetica;
 - All. 08 - Certificati di residenza storico, civile, di famiglia ed estratto di matrimonio;
 - All. 09 - Dati ricavati da aste sullo stesso comune
 - All. 10 – Visura Camera di Commercio di Vicenza

Sede:

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

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	8
Diritto (da titolo di proprietà):	8
1/1 di piena proprietà	8
1/1 di piena proprietà	9
verifica pignoramento diritti e beni rispetto a titolarita’	9
Confronto titolo-visure-pignoramento: corrispondono ai dati immobile pignorato	9
FORMAZIONE DEI LOTTI	9
Formazione ed identificazione: Lotto 1/2	9
quesito 2 – individuazione beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale.....	9
UBICAZIONE - LOTTO 1/2.....	9
Comune di Thiene – Via Santa Maria dell’Olmo, 40/A	9
DESCRIZIONE E STATO DEL BENE.....	12
Unità commerciale a destinazione BAR dislocata al piano terra.....	12
Impianti e rispondenza degli stessi alla vigente normativa.....	12
Necessità di interventi manutentivi urgenti:	12
Nessun intervento urgente, ma complessivamente vi sono diverse manutenzioni da eseguire anche di straordinaria riferite soprattutto alle macchie di umidità riscontrate sul controsoffitto.....	12
STATO DELL’IMMOBILE	13
Sufficiente	13
CONSISTENZA	13
Superficie lorda commerciale (s.l.c.)	13
QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI	13

Sede:

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

FOTOGRAFIE.....	13
quesito 3 – identificazione catastale attuale e storica	13
Identificazione catastale attuale	13
Comune di Thiene – Catasto Fabbricati – foglio 2	13
P.lla 256 Sub. 3 cat. C/1 cl. 2 consistenza 171 mq Rendita 2.976,19 € - Via Santa Maria dell’Olmo,	
T 13	
1/1 di piena proprietà	13
STORIA CATASTALE VENTENNALE	14
Quantificazione costi per eliminare difformità catastali	17
CONFINI	17
quesito 4 – scheda sintetico-descrittivo del lotto	17
quesito 5 – ricostruzione atti di provenienza	17
quesito 6 – verifica regolarità edilizio-urbanistica.....	18
Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): NO.....	18
Costo regolarizzazione: nessuno	18
quesito 7 – stato di possesso ed occupazione.....	21
Al momento del sopralluogo l’unità commerciale del bar non era in attività e i vari ambienti erano utilizzati, soprattutto la parte vicino all’ingresso, come deposito di materiale vario;	21
Proprietario.....	21
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente	21
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.....	21
1) Nota di Iscrizione del 25/09/2019 NN. 10007/1370.....	22
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	22
27/10/2020 – trascrizione Pignoramento	22
1) Nota di Trascrizione del 27/10/2020 NN. 9754/7177.....	22
quesito 9 – verifica beni pignorati su suolo demaniale.....	23
quesito 10 – esistenza pesi ed oneri di altro tipo.....	23
quesito 11 – spese gestione immobile ed eventuali procedimenti in corso	23

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	24
Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.).....	31
152.652,29 €.....	31
198,97 m ²	31
767,21 €/m ²	31
<u>Prezzo a base d’asta</u>	31
€ 152.652,29.....	32
€ 0,00.....	32
€ 1.000,00.....	32
€ 151.652,29.....	32
GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ	32
scarsa	32
possibili interessati all’acquisto.....	32
Per quanto a conoscenza, nessuno.	32
MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ:	33
La sua ubicazione risulta poco visibile dalla strada principale e per un’attività commerciale come quella di un bar è fortemente penalizzante.....	33
INIZIATIVE DI VENDITA	33
Avvisare vicini con bando d’asta su cassetta postale e inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net.....	33
Calcolo quote in capo agli esecutati.....	33
Il bene è in piena proprietà alla ditta esecutata	33
progetto divisionale: non necessario	33
valore intero lotto per messa all’asta.....	33
128.904,45 €.....	33
quesito 14 – residenza-stato civile-regime patrim. - C.C.I.A.A.....	33
RESIDENZA	33
Stato civile e Regime patrimoniale	33
Certificato della Camera di Commercio	33

Sede:

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

informazioni e notizie VARIE da segnalare	33
Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione.	33



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: 18/01/2021

Data Giuramento: 19/01/2021

Deposito relazione: 20/07/2021

Data udienza: 21/09/2021 h. 10:30

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 locale a destinazione commerciale situato al piano terra di un fabbricato ristrutturato negli ultimi anni del secolo scorso, costituito da un locale dove trova ubicazione la zona bar, accessibile da un portico, e nel retro vi è un'ampia sala con servizi igienici sul lato a Nord. Sempre su questo lato sono ubicate delle tettoie condonate sempre a servizio del bar.

Il bar è ubicato in Via Santa Maria dell'Olmo al civico 40/A ed è servito da un piccolo parcheggio, comunque non in proprietà esclusiva.

Attualmente l'unità è utilizzata come deposito di varia attrezzatura e non risulta ben identificabile la disposizione del bancone all'interno del vano adiacente al portico. Anche la sala retrostante è utilizzata come deposito, anche se in maniera meno consistente.

L'unità è inoltre dotata di un piccolo ripostiglio, oltre che dai servizi igienici già citati e costituiti da un antibagno e due w.c.

Dal portico di proprietà si accede direttamente al locale Bar non particolarmente ampio e da questo direttamente alla sala retrostante invece piuttosto ampia.

I serramenti esterni sono in metallo con vetro-camera, i pavimenti sono in marmo mentre quelli dei bagni sono in piastrelle.

L'unità è dotata sia di impianto di riscaldamento che di impianto elettrico; i quali dovranno essere controllati per verificare se sono a norma. I contatori del metano e dell'energia elettrica sono presenti.

Sono presenti in più punti dei muri esterni e di diversi controsoffitti delle estese macchie di umidità. Generalmente l'edificio meriterebbe una manutenzione straordinaria soprattutto a livello delle finiture.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI

Comune di Thiene – Catasto Fabbricati – foglio 2

P.lla 256 Sub. 3 cat. C/1 cl. 2 consistenza 171 mq Rendita 2.976,19 € - Via Santa Maria dell'Olmo, T

Esecutato – [REDACTED] con sede a Thiene a P.

Iva: [REDACTED]

DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):

1/1 di piena proprietà

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 22/10/1999 ai NN. 11309/8304

Atto di compravendita del Notaio Anna Maria Fiengo in data 24/09/1999 rep. 45199

Contro: [REDACTED] proprietari per la quota di 1/1

Favore: [REDACTED] la quota di 1/1 proprietà;

Esecutato – [REDACTED] **con sede a Thiene**

a P. Iva: [REDACTED]

1/1 di piena proprietà

Immobili:

- BAR

Comune di Thiene - Catasto Fabbricati – foglio 2

p.lla 256 Sub. 3 cat. C/1 consistenza 171 mq Rendita 2.976,19 € - Via Santa Maria dell'Olmo T;

VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA'

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE CONFRONTO CON TITOLO PROVENIENZA E PIGNORAMENTO											
Gruppo immobili 1 di 1 - Catasto di Vicenza											
Dati da visura catastale								titolo proprietà		Pignoramento	
Comune di Thiene								atto	nota tr.	atto	nota tr.
Catasto Fabbricati								24/09/99	22/10/99	19/10/20	27/10/99
n.	FG.	P.LLA	sub	natura	cons.	diritto	quota	verifica corrispond.		verifica corrispond.	
01	2	256	3	C/1	171 mq	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI

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

FORMAZIONE DEI LOTTI

FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO 1/2

IMMOBILI 01:

- MAPPALE N. 256 SUB. 3 – BAR

QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN

LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

UBICAZIONE - LOTTO 1/2

Comune di Thiene – Via Santa Maria dell'Olmo, 40/A

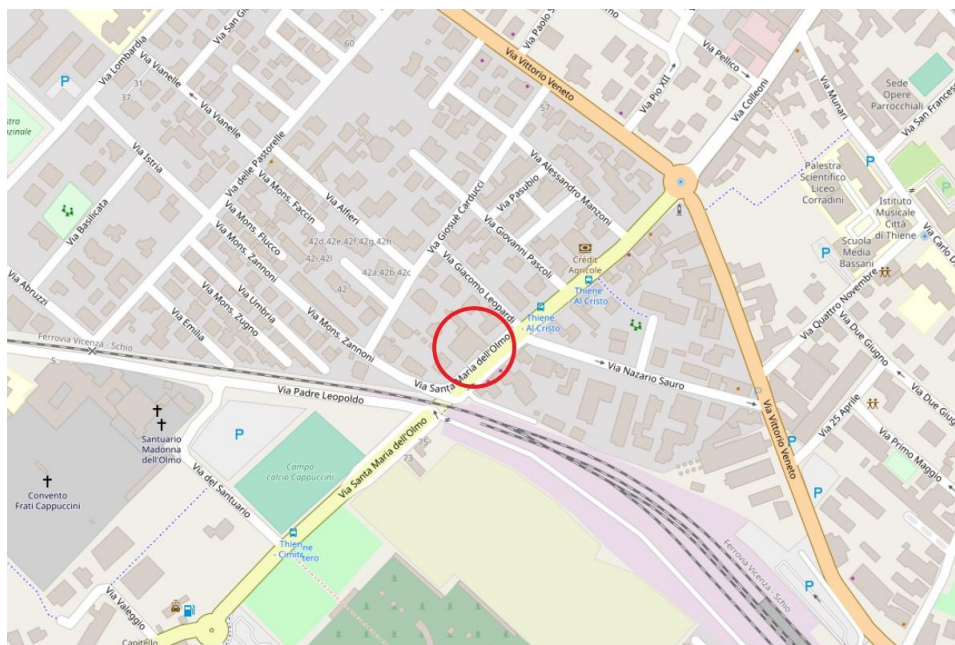
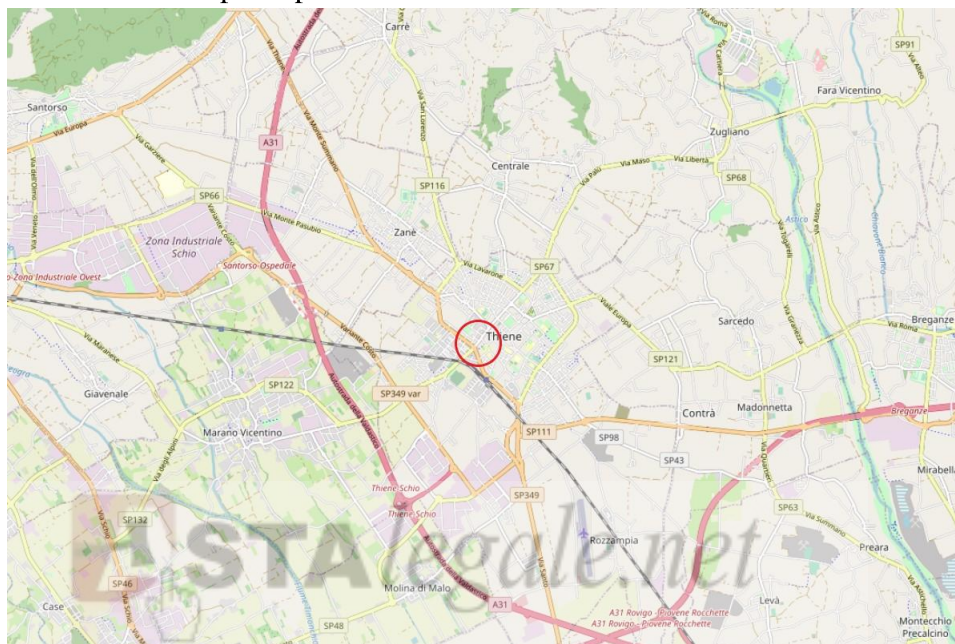
Sede:

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

L'unità commerciale a destinazione Bar si trova nel centro comunale di Thiene in una zona semi-centrale.

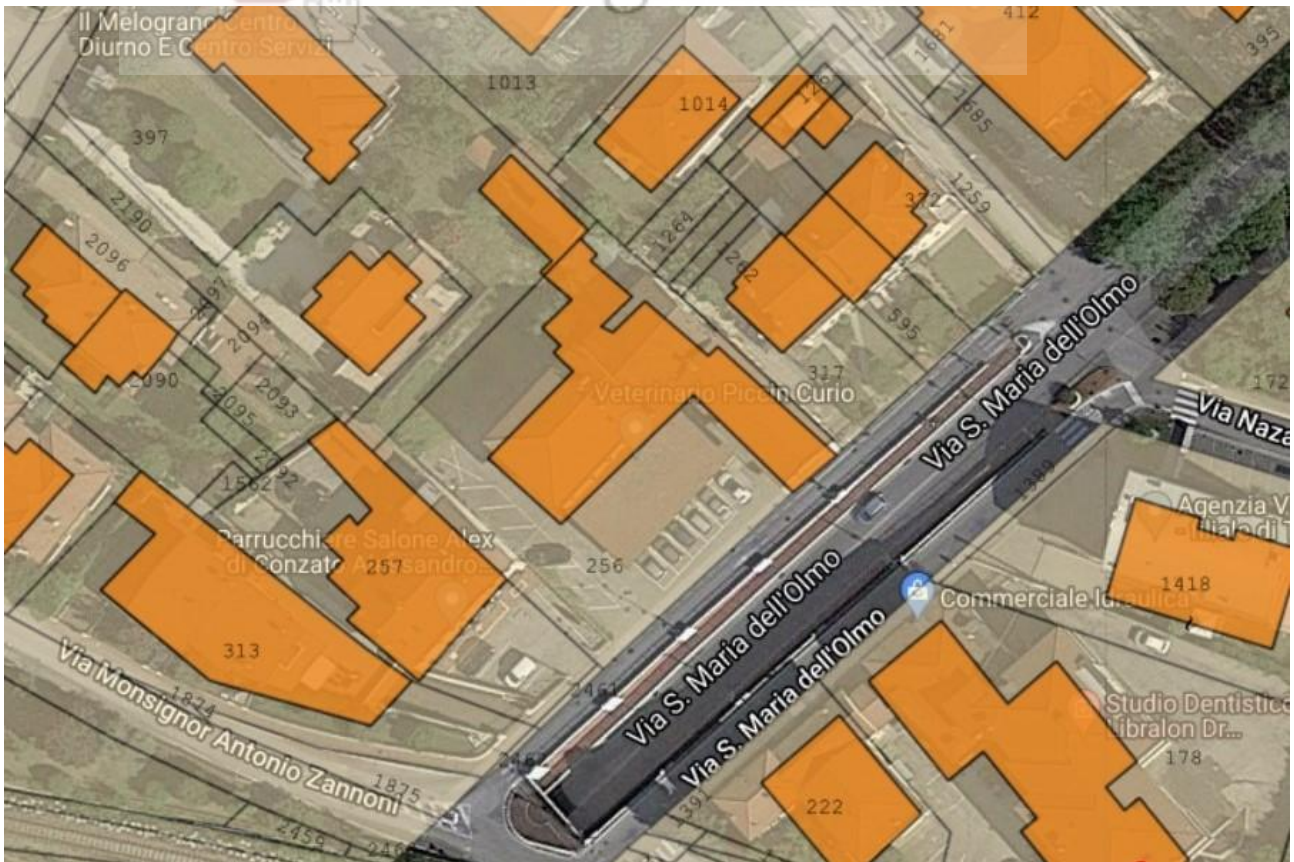
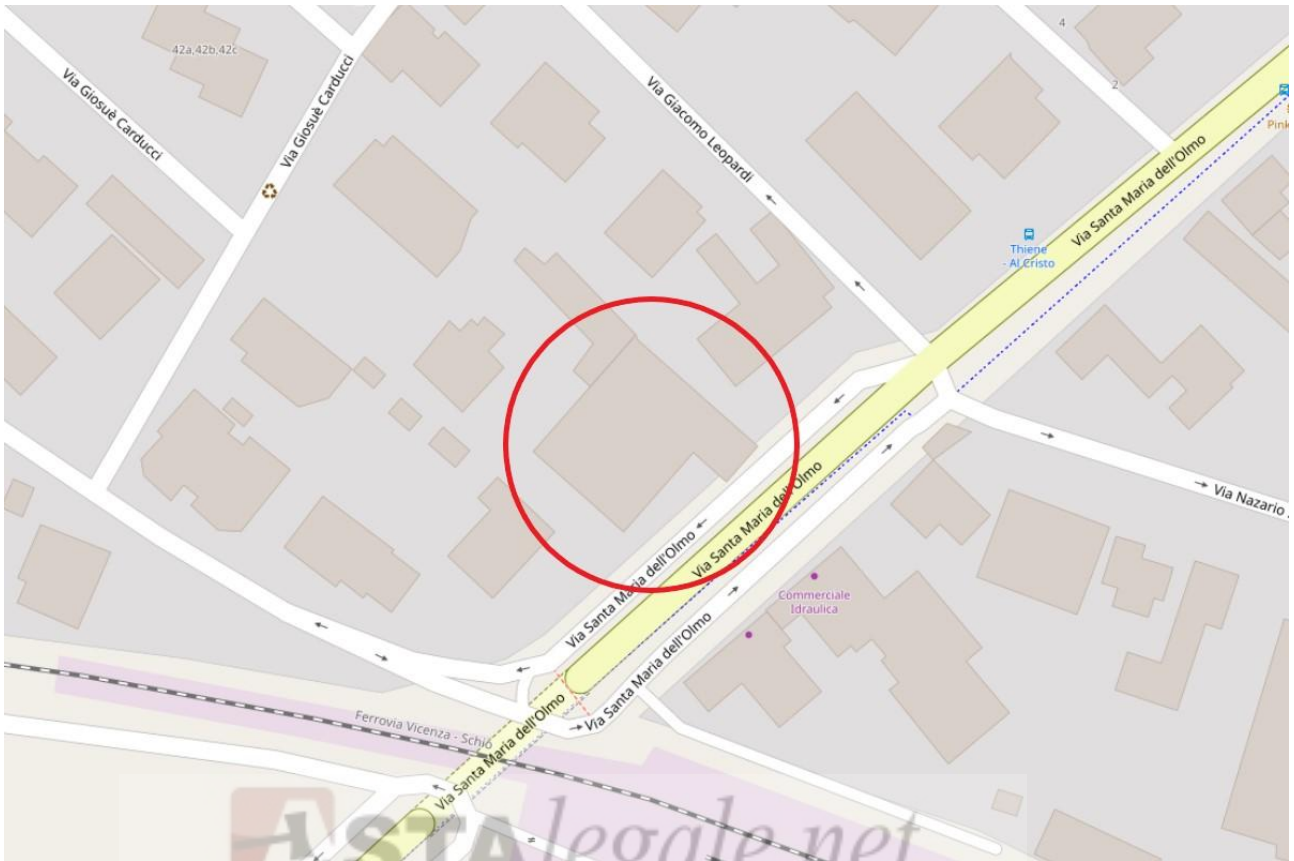
La zona è prevalentemente residenziale, servita nelle immediate vicinanze dai principali servizi come, banca, chiesa, scuole, negozi, ecc.) ed è servita dalle linee del servizio bus urbano/extraurbano per Vicenza e Schio.

La posizione nello specifico non è molto favorevole per un'attività commerciale, in quanto risulta defilata rispetto alla viabilità principale.



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



DESCRIZIONE E STATO DEL BENE

Unità commerciale a destinazione BAR dislocata al piano terra.

Trattasi di un locale a destinazione commerciale situato al piano terra di un fabbricato ristrutturato negli ultimi anni del secolo scorso, costituito da un locale dove trova ubicazione la zona bar, accessibile da un portico, e nel retro vi è un'ampia sala con servizi igienici sul lato a Nord. Sempre su questo lato sono ubicate delle tettoie condonate sempre a servizio del bar.

Il bar è ubicato in Via Santa Maria dell'Olmo al civico 40/A ed è servito da un piccolo parcheggio, comunque non in proprietà esclusiva.

Attualmente l'unità è utilizzata come deposito di varia attrezzatura e non risulta ben identificabile la disposizione del bancone all'interno del vano adiacente al portico. Anche la sala retrostante è utilizzata come deposito, anche se in maniera meno consistente.

L'unità è inoltre dotata di un piccolo ripostiglio, oltre che dai servizi igienici già citati e costituiti da un antibagno e due w.c.

Dal portico di proprietà si accede direttamente al locale Bar non particolarmente ampio e da questo direttamente alla sala retrostante invece piuttosto ampia.

I serramenti esterni sono in metallo con vetro-camera, i pavimenti sono in marmo mentre quelli dei bagni sono in piastrelle.

L'unità è dotata sia di impianto di riscaldamento che di impianto elettrico; i quali dovranno essere controllati per verificare se sono a norma. I contatori del metano e dell'energia elettrica sono presenti.

Sono presenti in più punti dei muri esterni e di diversi controsoffitti delle estese macchie di umidità. Generalmente l'edificio meriterebbe una manutenzione straordinaria soprattutto a livello delle finiture.

IMPIANTI E RISPONDEZZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA

L'unità è dotata sia di impianto di riscaldamento che di impianto elettrico; i quali dovranno essere controllati per verificare se sono a norma. I contatori del metano e dell'energia elettrica sono presenti.

Redatto l'attestato prestazione energetica tramite l'Esperto Estimatore.

NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

Nessun intervento urgente, ma complessivamente vi sono diverse manutenzioni da eseguire anche di natura straordinaria riferite soprattutto alle macchie di umidità riscontrate sul controsoffitto.

Sede:

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

STATO DELL'IMMOBILE

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

Sufficiente

CONSISTENZA**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).

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

Descrizione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)
Attività commerciale - Bar	176,36	1,00	176,36
Portico	14,52	0,50	7,26
Tettoie condonate	61,40	0,25	15,35
Totale complessivo dell'abitazione			198,97

QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI

Non è un condominio.

Oltre alle quote di competenza, gli inerenti diritti sulla corte comune censita con il sub. 1 del mappale n. 256.

FOTOGRAFIE

Si veda l'allegato n. 06.

APE - Attestato prestazione energetica - Classe energetica G 41,35 kWh/m² anno.

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 Thiene – Catasto Fabbricati – foglio 2

P.lla 256 Sub. 3 cat. C/1 cl. 2 consistenza 171 mq Rendita 2.976,19 € - Via Santa Maria dell'Olmo, T

Esecutato – XXXXXXXXXX

1/1 di piena proprietà

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 Fabbricati

Foglio 2 Particella 256

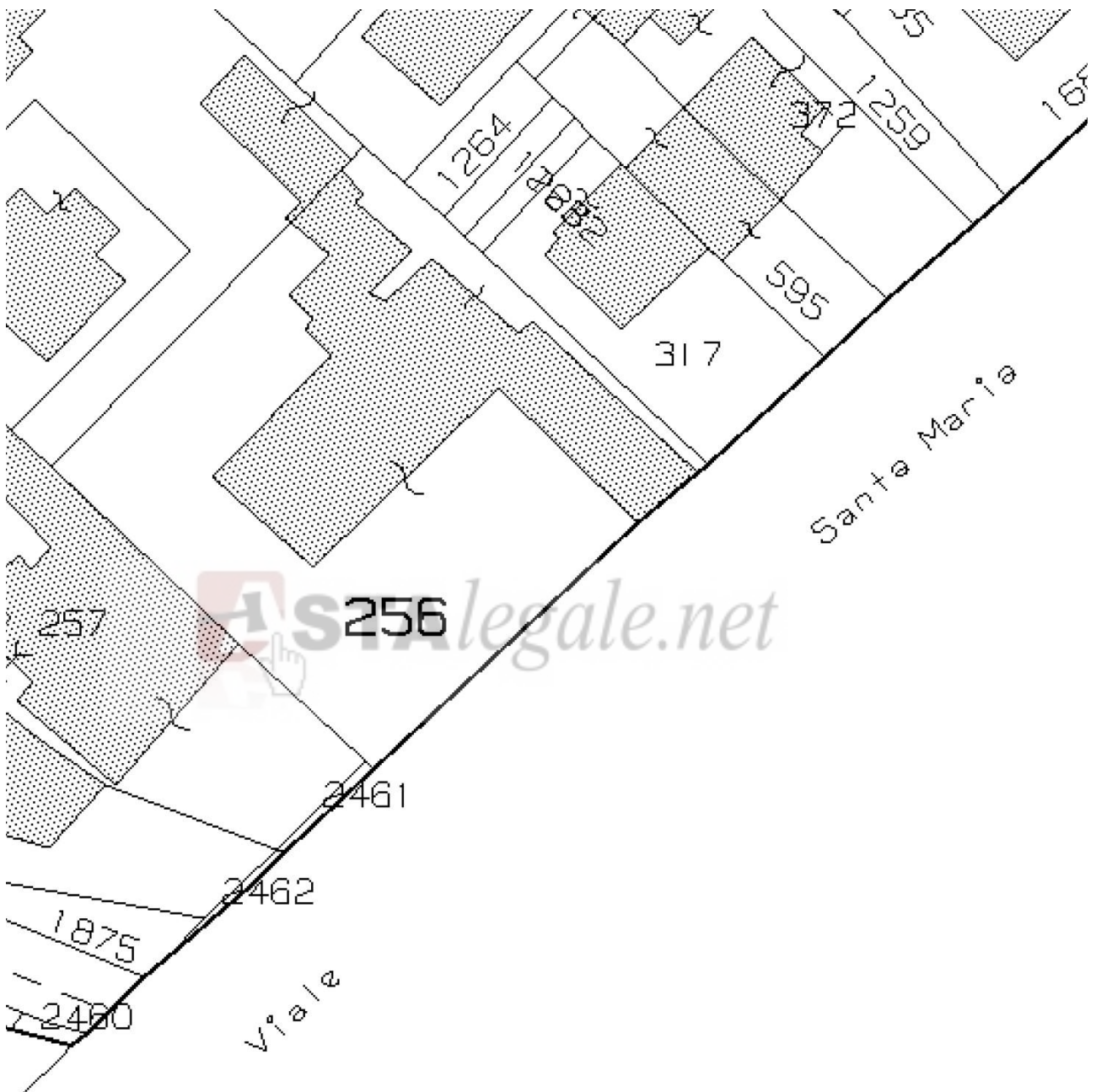
- Dalla visura catastale storica al Catasto Fabbricati si evince che l'immobile è stato oggetto di testamento olografo a favore del Comune di Thiene in data 28/06/1996 Rep. 65780 del Notaio Lorettu;
- Variazione del 16/12/1998 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione (n. F06286.1/1998);
- Atto di compravendita in data 24/09/1999 a firma del Notaio Anna Maria Fiengo Rep. 45199, in cui il bene veniva acquistato da [REDACTED];
- Variazione del 16/12/1998 in atti dal 30/11/1999 convalida CLS (n. F06286.1/1998);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 27/09/2016 protocollo n. VI0102680 in atti dal 27/09/2016 per aggiornamento planimetrico (n. 35363.1/2016);
- Variazione toponomastica del 13/12/2018 protocollo n. VI0143628 in atti dal 13/12/2018 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 46589.1/2018).



Sede:

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

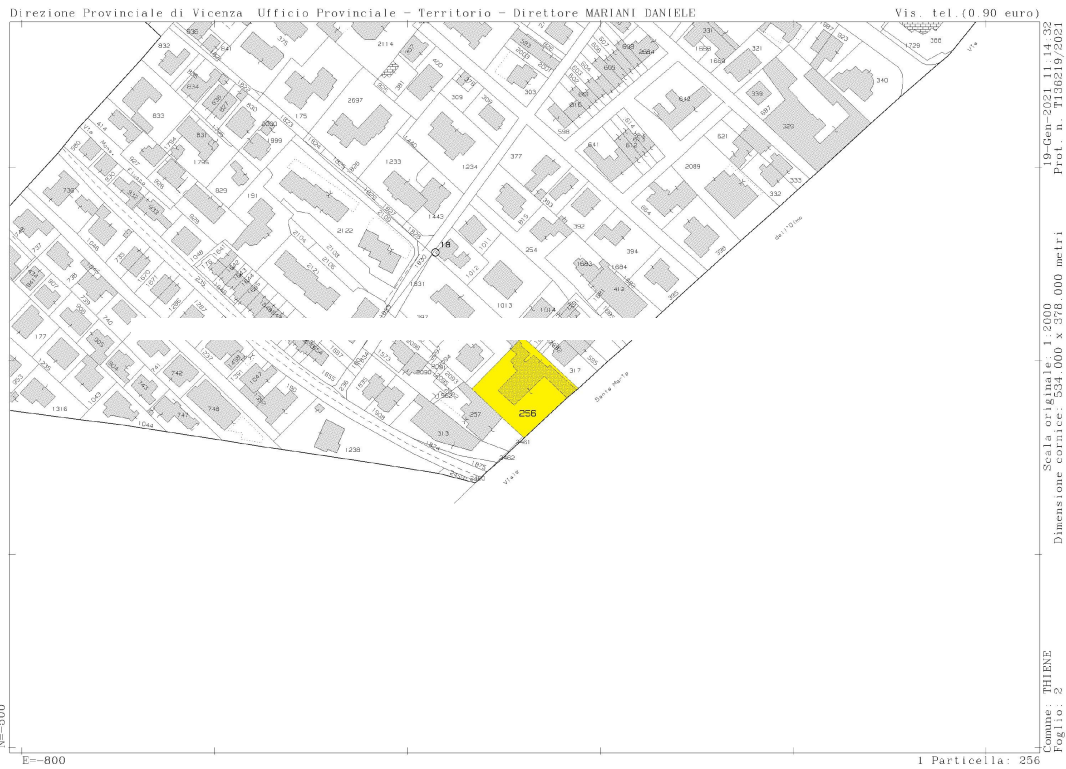
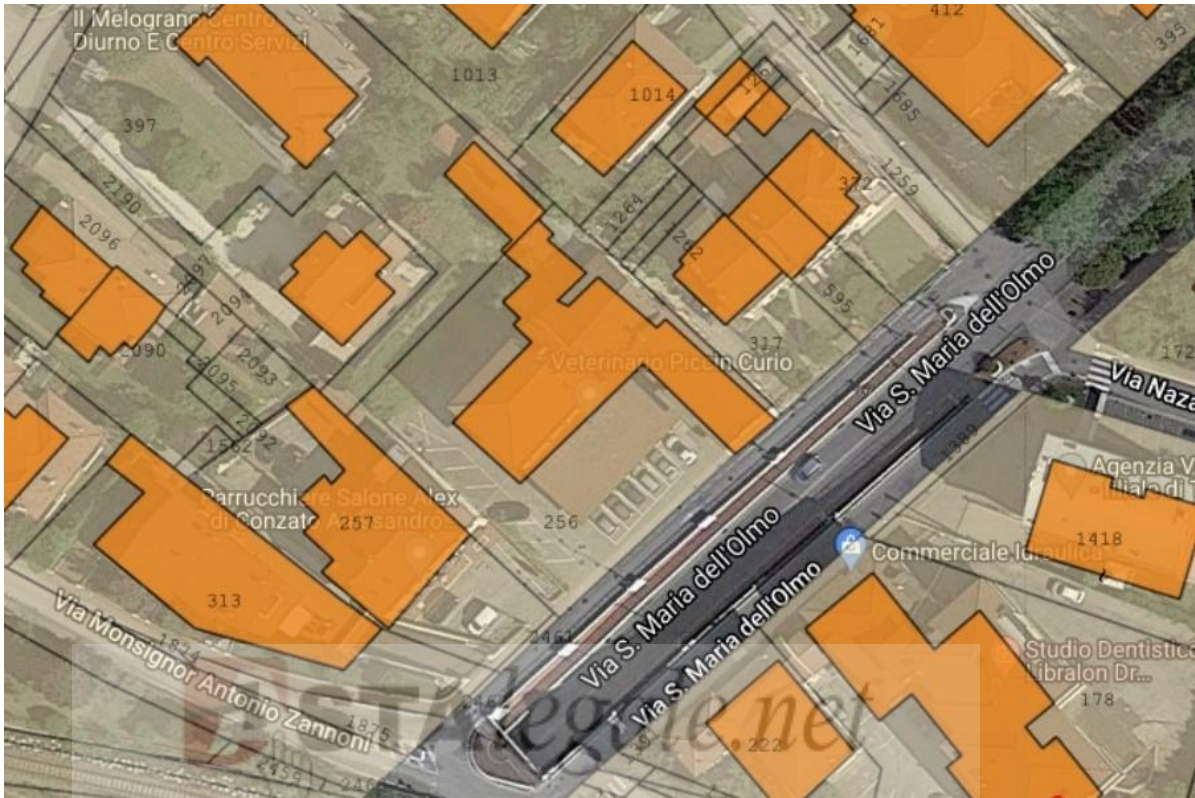
Ingrandimento mappa catastale



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

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



Verifiche conformità tra rilievo ed accatastamento**La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. Dovrà essere aggiornata presentando una variazione con Docfa****QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI**

Costo regolarizzazione: 1.000,00 € comprensivo di spese tecniche, spese di presentazione ed iva e contributi previdenziali.

CONFINI

P.lla 256 Sub. 3 Confini N.E.S.O.: sub. 13 e 6 stessa p.lla; sub. 4 e 1 stessa p.lla; sub. 1 stessa p.lla; sub. 17 e 13 stessa p.lla;

QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Lotto 1/2

Vedasi Quesito 2 – Descrizione e stato dei beni a pag. 12.

Immobili sono così censiti:

Comune di Thiene – Catasto Fabbricati – foglio 2

P.lla 256 Sub. 3 cat. C/1 cl. 2 consistenza 171 mq Rendita 2.976,19 € - Via Santa Maria dell'Olmo, T

Confini

Vedasi punto precedente;

VALORE DI STIMA 152.652,29 €

VALORE A BASE D'ASTA 128.904,45 €

QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Passaggi di proprietà danti causa ante ventennio riferito al 27/10/2020 – trascrizione Pignoramento.

Atto di compravendita del Notaio Anna Maria Fiengo in data 24/09/1999 rep. 45199 trascritto in data 22/10/1999 ai NN. 11309/8304

██████████ c.f.: ██████████ la quota di 1/1 proprietà;
vendeva a

██, P.Iva: ██████████

Immobile:

- Bar

Comune di Thiene - Catasto Fabbricati – foglio 2

p.lla 256 Sub. 3 cat. C/1 di consistenza 171 mq;

In data 12/07/2000, a cura del Comune di Thiene, è stata presentata all'Ufficio del Registro di Thiene, al n. 68/417, la denuncia di successione per la morte della Sig.ra ██████████, deceduta in data 28/06/1996, in relazione al sub. 3 del mappale 256, oltre ad altri immobili.

Sede:

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



QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

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

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato richiesto in riferimento alla particella 256 del Foglio 2 e riporta le seguenti indicazioni:

Piano di Assetto del Territorio P.A.T.:

nell'ambito territoriale omogeneo A.T.O. 2 – centro abitato nord in area di urbanizzazione consolidata.

Piano degli Interventi P.I.:

in zona C1/0216 tessuto per attività e funzioni abitative di completamento con i seguenti parametri urbanistici (dati desunti dalla Tab. C delle Norme Tecniche Operative del P.I.):

- **Indice fondiario mc/mq 1,50;**
- **Rapporto di copertura 25%;**
- **Altezza massima ml. 7,50.**

Si veda l'allegato n. 02.

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

- Concessione Edilizia n. 82.84.1 del 10/05/1984;
- Concessione Edilizia n. 116.84.1 del 08/06/1984;
- Concessione Edilizia n. 129.84.1 del 03/07/1984 Variante interna;
- Pratica di condono presentata in data 09/06/1986 prot. n. 8792;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 176/00/1 del 05/12/2000;
- D.I.A. del 27/03/2001 variante alla C.E. n. 176/00/1;
- D.I.A. del 19/06/2001 variante alla C.E. n. 176/00/1 e alla D.I.A. del 27/03/2001;
- Certificato di Agibilità del 09/05/2005 prot. n. 16046.

Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

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

Si veda l'allegato n. 03.

Sanabilità delle difformità

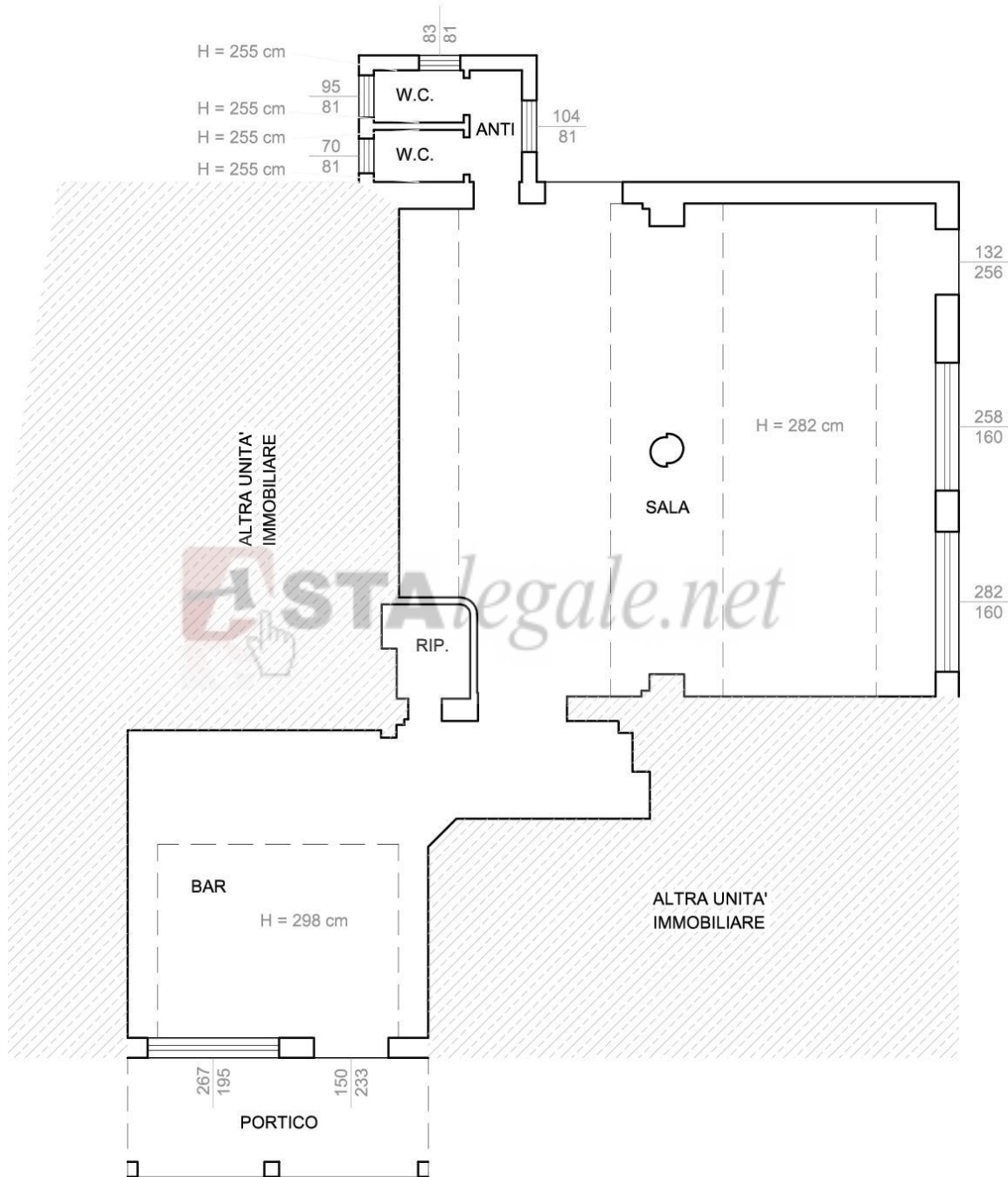
Non è necessario presentare alcuna pratica di sanatoria e/o regolarizzazione.

Costi per sanare difformità riscontrate

Costo regolarizzazione: nessuno

Sede:

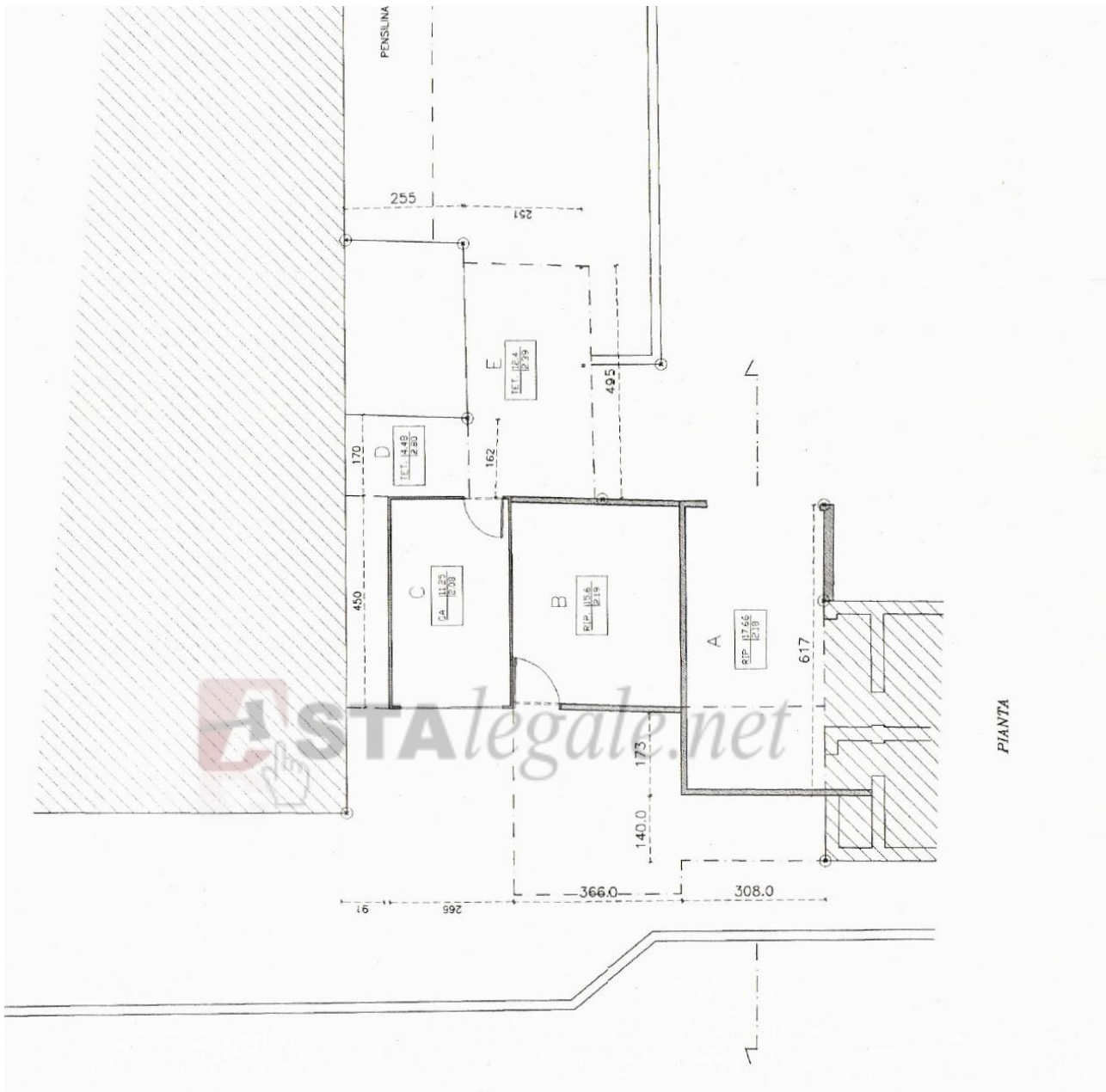
● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1809043 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

Verifica conformità - stato rilevato e stato approvato

PIANTA PIANO TERRA – BAR

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



QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Immobile occupato da (generalità di chi occupa l'immobile): al momento del sopralluogo svolto in data 12/04/2021 alle ore 14:00, unitamente al delegato del Custode, vi erano presenti il sig.

[REDACTED] in qualità di soci della [REDACTED]
[REDACTED]

Al momento del sopralluogo l'unità commerciale del bar non era in attività e i vari ambienti erano utilizzati, soprattutto la parte vicino all'ingresso, come deposito di materiale vario;

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)

Proprietario.

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.

1) ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO

- 1) **Nota di Iscrizione del 22/12/1999 NN. 13767/2307**
Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo
Notaio Anna Maria Fiengo rep. 45594 del 20/12/1999
Favore: [REDACTED]
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

- Fabbricato**Comune di Thiene - Catasto Fabbricati – foglio 2 - p.lla 256 sub. 3 (Negozio – Bar)****Capitale: 450.000.000 lire****Ipoteca: 900.000.000 lire****Durata 117 mesi**

Come terzo datore di ipoteca interveniva nello stesso contratto di mutuo ipotecario il sig. [REDACTED], nato a Barbarano Vicentino (Vi) il 16/01/1975 c.f: [REDACTED], che a garanzia del predetto finanziamento, concedeva a garanzia il seguente bene di sua esclusiva piena proprietà:

- Fabbricato**Comune di Thiene - Catasto Fabbricati – foglio 2 - p.lla 256 sub. 11 (Appartamento)****1) Nota di Iscrizione del 25/09/2019 NN. 10007/1370****Ipoteca in rinnovazione di quella iscritta in data 22/12/1999 ai nn. 13767/2307****Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo**

Notaio Anna Maria Fiengo rep. 45594 del 20/12/1999

Favore: [REDACTED]**Contro:** [REDACTED]**per la quota di 1/1;**

Immobili:

- Fabbricato**Comune di Thiene - Catasto Fabbricati – foglio 2 - p.lla 256 sub. 3 (Negozio – Bar)****Capitale: 232.405,60 €****Ipoteca: 464.811,21 €**

Come terzo datore di ipoteca interveniva nello stesso contratto di mutuo ipotecario il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (Vi) il [REDACTED] c.f: [REDACTED], che a garanzia del predetto finanziamento, concedeva a garanzia il seguente bene di sua esclusiva piena proprietà:

- Fabbricato**Comune di Thiene - Catasto Fabbricati – foglio 2 - p.lla 256 sub. 11 (Appartamento)****2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****27/10/2020 – trascrizione Pignoramento****1) Nota di Trascrizione del 27/10/2020 NN. 9754/7177****Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili****Tribunale di Vicenza rep. 3956/2020 del 19/10/2020****Favore:** [REDACTED]**per la quota di 1/1;****Contro:** [REDACTED]**per la quota di 1/1;**

Immobili:

- Fabbricato**Comune di Thiene - Catasto Fabbricati – foglio 2 - p.lla 256 sub. 3 (Negozio – Bar)**

Sede:

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

per la quota di 1/1;

Immobili:

- **Fabbricato**

Comune di Thiene - Catasto Fabbricati – foglio 2 - p.lla 256 sub. 11 (Appartamento)

3) DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE

- **Costo regolarizzazione: nessuno**

4) DIFFORMITÀ CATASTALI

- **Costo regolarizzazione: 1.000,00 € da detrarre da prezzo base d'asta**

QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: NO

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

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.).

Per maggiori dettagli si fa riferimento agli allegati.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"

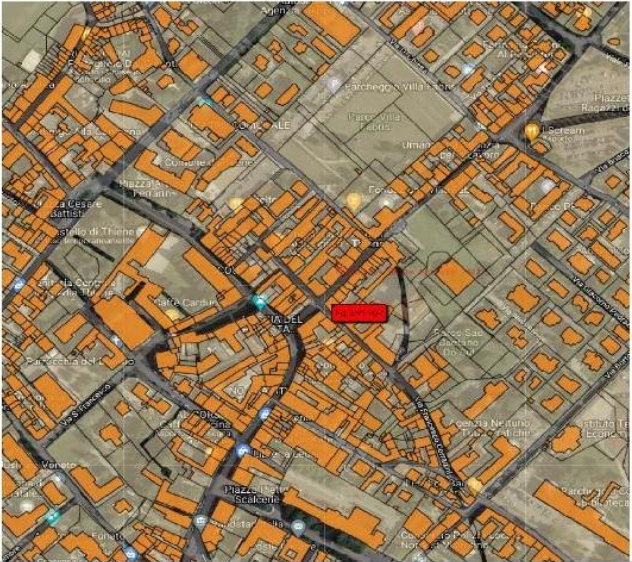
FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI

Il campione di dati immobiliare è costituito da tre abitazioni simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compravenduti 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 IMMOBILE COMPARABILE																									
<p>Dati urbanistici:</p> <p>Città: THIENE Quartiere: Indirizzo: Via Trieste, 2 Scala: Interno: Piano/i: Terra - Interrato Zona: Centrale</p> <p>Tipologia costruttiva: Muratura portante in laterizio</p>	<p>Estratto</p> 																								
<p>Breve descrizione</p> <p>bar al piano terra con cantina al piano interrato</p> <p>Altre informazioni utili</p> <p>Stato: usato Anno ristrutturazione: 2015 Stato conservazione: ottimo Classe Energetica: C 256,35 kWh/mq anno Strutture: muratura</p>	<p>Dati provenienza:</p> <p>Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio Massimo Stefani in data 25/02/2019 Rep. 48908</p> <p>Data form. prezzo:</p> <p>Prezzo vendita: 140.000,00 €</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>111,00</td></tr> <tr><td>Superficie Cantina CAN (mq):</td><td>19,00</td></tr> <tr><td>Superficie Parcheggio PAR (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>Altro:</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	111,00	Superficie Cantina CAN (mq):	19,00	Superficie Parcheggio PAR (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):		Altro:		Altro:		Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	111,00																								
Superficie Cantina CAN (mq):	19,00																								
Superficie Parcheggio PAR (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):																									
Altro:																									
Altro:																									
Altro:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>																								

COMPARABILE A

Sede:


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

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p>Dati urbanistici:</p> <p>Città: THIENE Quartiere: Indirizzo: Via Dante Alighieri, 2 Scala: Interno: Piano/i: Terra - Interrato Zona: Semicentrale</p> <p>Tipologia costruttiva: Muratura portante in laterizio</p>	<p>Estratto</p> 																								
<p>Breve descrizione</p> <p>bar al piano terra con cantina al piano interrato</p> <p>Altre informazioni utili</p> <p>Stato: usato Anno ristrutturazione: 2013 Stato conservazione: buono Classe Energetica: D 729,60 kWh/mq anno Strutture: muratura</p>	<p>Dati provenienza:</p> <p>Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio Francesca Bonvicini in data 28/06/2018 Rep. 22185</p> <p>Data form. prezzo:</p> <p>Prezzo vendita: 132.000,00 €</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>123,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN (mq):</td> <td>40,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie Parcheggio PAR (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>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	123,00	Superficie Cantina CAN (mq):	40,00	Superficie Parcheggio PAR (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):		Altro:		Altro:		Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	123,00																								
Superficie Cantina CAN (mq):	40,00																								
Superficie Parcheggio PAR (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):																									
Altro:																									
Altro:																									
Altro:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>																								

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																									
<p>Dati urbanistici:</p> <p>Città: THIENE Quartiere: Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII Scala: Interno: Piano/i: Terra Zona: Semicentrale</p> <p>Tipologia costruttiva: Muratura portante in laterizio e solai in laterocemento</p>	<p>Estratto</p> 																								
<p>Breve descrizione</p> <p>bar al piano terra</p>	<p>Dati provenienza:</p> <p>Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Santamaria Amato in data 27/09/2019 Rep. 19330</p> <p>Data form. prezzo:</p> <p>Prezzo vendita: 170.000,00 €</p>																								
<p>Altre informazioni utili</p> <p>Stato: usato Anno di costruzione: 1982 Stato conservazione: sufficiente Classe Energetica: E 289,32 kWh/mq anno Strutture: murature</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>175,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie Parcheggio PAR (mq):</td> <td>250,00</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>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	175,00	Superficie Cantina CAN (mq):		Superficie Parcheggio PAR (mq):	250,00	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):		Altro:		Altro:		Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	175,00																								
Superficie Cantina CAN (mq):																									
Superficie Parcheggio PAR (mq):	250,00																								
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):																									
Altro:																									
Altro:																									
Altro:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>																								

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:</p> <p>Città: THIENE</p> <p>Quartiere:</p> <p>Indirizzo: Via Santa Maria dell'Olmo, 40</p> <p>Scala:</p> <p>Interno:</p> <p>Piano/i: Terra</p> <p>Zona: Semicentrale</p> <p>Legenda mappa:</p> <p>S: sujet 1= Comparabile A 2= Comparabile B 3= Comparabile C</p> <p>Tipologia costruttiva:</p> <p>Muratura portante in laterizio</p>																															
<p>Breve descrizione Subjet (S)</p> <p>bar al piano terra con ampia sala sul retro</p> <p>Altre informazioni utili</p> <p>Stato: usato</p> <p>Anno ristrutturazione: primi anni 2000</p> <p>Stato conservazione: sufficiente</p> <p>Classe Energetica:</p> <p>Strutture: muratura</p>	<p>Rilievo fotografico Subjet (S)</p> <p>Esterni</p> <p>Interni</p> 																														
Caratteristiche quant. e qual. Subjet (S):																															
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.</p> <p><input type="checkbox"/> S.I.N.</p> <p><input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Dati metrici e/o dotazione immobile:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td style="text-align: right;">176,36</td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie Parcheggio PAR (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>Locali condonati:</td> <td style="text-align: right;">61,40</td> </tr> <tr> <td>Portico:</td> <td style="text-align: right;">14,52</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> </tbody> </table>	Dati metrici e/o dotazione immobile:		Superficie principale SUP (mq):	176,36	Superficie Cantina CAN (mq):		Superficie Parcheggio PAR (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):		Locali condonati:	61,40	Portico:	14,52	Altro:		Altro:		Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità,		Altro:
Dati metrici e/o dotazione immobile:																															
Superficie principale SUP (mq):	176,36																														
Superficie Cantina CAN (mq):																															
Superficie Parcheggio PAR (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):																															
Locali condonati:	61,40																														
Portico:	14,52																														
Altro:																															
Altro:																															
Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità,																														
	Altro:																														

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, 2	Via Dante Alighieri, 2	Via Papa Giovanni XXIII	Via Pastorelle, 91
Sup. Principale/ragguagliata(*)	111,00	123,00	175,00	176,36
Sup. Cantina	19,00	40,00		
Sup. Parcheggio			250,00	
Sup. Garage				
Sup. portico				14,52
Sup. giardino				
Sup. locali condonati				61,40
Sup. area esterna				
Manutenzione	4	3	3	2
Piano (**)	0	0	0	0
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	1	1	1	1
Zona	2	2	1	1
Qualità	1	1	1	1
Tipologia rilevamento	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	
Prezzo rilevato	€ 140.000,00	€ 132.000,00	€ 170.000,00	
Data	25/02/19	28/06/18	27/09/19	07/07/21
Differenza mesi	28	36	21	

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	3,59%	rapporto mercantile superficie principale	1,00
Rapporto mercantile zona	10,00%	rapporto mercantili cantina	0,60
Rapporto mercantile qualità	1,00%	rapporto mercantili parcheggi	0,05
Rapporto mercantile del livello di piano	1,00%	rapporto mercantile autorimesse	0,60
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	1	rapporto mercantile portico	0,50
Costo marginale manutenzione	€ 29.800,00	rapporto mercantile locali condonati	0,25
Costo realizzazione di un bagno	€ 5.500,00	rapporto mercantile giardino 10%	0,10
		rapporto mercantile giardino 2%	0,02

Comparabile "A"	Sup. commerciale:	122,40	Prezzo marginale:	€ 1.143,79
Comparabile "B"	Sup. commerciale:	147,00	Prezzo marginale:	€ 897,96
Comparabile "C"	Sup. commerciale:	187,50	Prezzo marginale:	€ 906,67
Soggetto di stima	Sup. commerciale:	198,97		
	Prezzo marginale assunto:		€ 897,96	

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	€ 418,94	€/mese	
Prezzo data B	€ 395,00	€/mese	
Prezzo data C	€ 508,72	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 1.143,79	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 897,96	€/mq.	PREZZO MARGINALE € 897,96
Prezzo superficie principale C	€ 906,67	€/mq.	
Prezzo livello di piano A	€ 1.400,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 1.320,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 1.700,00	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 538,78	€/mq.	
Prezzo parcheggio	€ 44,90	€/mq.	
Prezzo soffitta	€ 44,90	€/mq.	
Prezzo garage	€ 538,78	€/mq.	
Locali comuni	€ 224,49	€/mq.	
Prezzo giardino 10%	€ 89,80	€/mq.	
Prezzo giardino 2%	€ 17,96	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 29.800,00		
Bagno	€ 5.500,00		

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 140.000,00	€ 132.000,00	€ 170.000,00
ZONA	-€ 14.000,00	-€ 13.200,00	€ 0,00
QUALITA'	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA	€ 11.730,42	€ 14.220,14	€ 10.683,06
PREZZO PIANO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. PRINCIPALE	€ 58.690,61	€ 47.915,10	€ 1.221,22
SUP. CANTINA	-€ 10.236,73	-€ 21.551,02	€ 0,00
SUP. PARCHEGGIO	€ 0,00	€ 0,00	-€ 11.224,49
SUP. GARAGE	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. PORTICO	€ 6.519,18	€ 6.519,18	€ 6.519,18
SUP. GIARDINO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. LOCALI CONDONATI	€ 13.783,67	€ 13.783,67	€ 13.783,67
SUP. AREA ESTERNA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
BAGNO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
MANUTENZIONE	-€ 59.600,00	-€ 29.800,00	-€ 29.800,00
PREZZO CORRETTO	€ 146.887,15	€ 149.887,08	€ 161.182,65
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 1.200,06	€ 1.019,64	€ 859,64
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO	€ 767,21 /mq		
PREZZO CORRETTO MEDIO	€ 152.652,29		
		DIVERGENZA:	9,73%

VALORE STIMATO € 152.652,29

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 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 (€)
Attività commerciale - Bar	176,36	1,00	176,36	767,21	135.305,61
Portico	14,52	0,50	7,26	767,21	5.569,96
Tettoie condonate	61,40	0,25	15,35	767,21	11.776,71
Totale complessivo			198,97	Totale Valore	152.652,29

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

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

152.652,29 €

Superficie Lorda Commerciale

198,97 m²

Valore unitario €/m²

767,21 €/m²

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.

Sede:

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

Considerate le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione catastale
- stato d'uso e manutenzione
- lo stato di possesso
- 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, porta già alla definizione del prezzo a base d'asta, previa detrazione delle spese di regolarizzazione.

Valore Complessivo di Mercato

€ 152.652,29

Oneri di regolarizzazione edilizia - urbanistica

€ 0,00

Oneri di regolarizzazione catastale

€ 1.000,00

Valore totale

€ 151.652,29

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

€ 22.747,84

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.

Sede:

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

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.):

La sua ubicazione risulta poco visibile dalla strada principale e per un'attività commerciale come quella di un bar è fortemente penalizzante.

Esecuzione di lavori inerenti opere di manutenzione straordinaria per eliminare in più punti dei muri esterni e di diversi controsoffitti delle estese macchie di umidità.

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 PROGETTO DIVISIONALE**CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI**

Il bene è in piena proprietà alla ditta esecutata

PROGETTO DIVISIONALE: NON NECESSARIO

Immobile non in quota con terzi non esecutati.

VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL'ASTA

128.904,45 €

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

L'esecutato risiede in un immobile diverso da quello pignorato come certificato dal Comune di Thiene.

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

Il Comune di Thiene ha fornito il Certificato di Matrimonio.
(Nell'atto di compravendita dichiara di essere celibe).

CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO

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

INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE

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

Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione.

* * * * *

Sede:

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

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



Sede:

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