
TRIBUNALE DI VICENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Banco BPM Spa

contro

-

N. Gen. Rep. **382/19**

Lotto unico

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie
 **ELABORATO PERITALE**



Tecnico incaricato: Ing. Fabio Benetti
iscritto all'Albo ingegneri di Vicenza al N. 2021
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 1477
C.F. BNTFBA72T26H829B- P.Iva 02807500240

con studio in Dueville (Vicenza) Via Marosticana, 293
email: benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it
pec: fabio.benetti@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 382/19 R.G. lotto unico:
Udienza ex art. 569 cpc del 17/11/2020 ore 11,30
Esperto: Benetti ing. Fabio

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà

Tipologia bene (pag. 6): Unità immobiliare al 1° piano all'interno del Centro Commerciale "Le Piramidi".

Ubicazione (pag. 6): Torri di Quartesolo (VI), Via Pola, 20.

Lotti: unico

Dati Catastali attuali (pag. 8): catasto fabbricati Torri di Quartesolo (VI) fg. 6:
Unità commerciale: mappale 361, sub. 400 P.1, Cat. D/8 RCE € 117.944,00.

Metri quadrati (cfr pag. 11): 6850 mq (sup. commerciale).

Stato (pag. 11): Sufficiente.

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 9): conforme (pratica CILA in corso).

Valore di mercato attuale (cfr pag.13): € 3.950.000,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.13): € 3.356.000,00

Valore mutuo: precepto € 13.825.654,10

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.14): sufficiente.

Possibili interessati: Locatario.

Iniziative di vendita: web ed editoria specializzata, agenzie immobiliari della zona.

Occupazione (cfr pag.6): ditta locatrice.

Titolo di occupazione (cfr pag.10): contratto di locazione del 19/10/2018 trascritto a Vicenza il 24.10.2018 ai nn.23453/15640. (allegato 6b) opponibile alla procedura.

Problemi particolari - criticità: Spese annue condominiali e arretrate insolute di importo considerevole.

informazioni utili: Sono in corso lavori per modifiche interne, come da pratica edilizia CILA, per la suddivisione in più unità di vendita.

ALLEGATI:

1. [documentazione fotografica](#);
2. [estratto di mappa, planimetria catastale, piante](#)
3. [visure catastali e ipotecarie](#) ;
4. [sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale, estratti](#)
5. [Pratiche edilizie](#)
6. [atto di provenienza](#)
- 6b [contratto di locazione](#)
- 7 [Visura Camera di Commercio](#)
- 8 [ACE attestato di certificazione energetica](#)
9. [comunicazioni alle parti \(copia raccomandata, Pec ecc.\)](#)
10. [Spese condominiali](#)
11. [valutazione comparabili](#)

QUESITO:

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO

ex art. 161 co. 1 d.a. c.p.c.

All'ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare n. 382/19, dott.ssa MA Rosato promossa da:
Banco BPM Spa
contro

--

Il sottoscritto BENETTI ing. Fabio, nominato esperto ex art. 569 cpc, dichiara di accettare l'incarico e, letto l'art. 161 d.a. cpc, giura di bene e fedelmente eseguire le operazioni affidategli.

Prende atto del quesito, come di seguito formulato:

"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".

Consapevole

delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000

Dichiara inoltre

- 1) di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;
- 2) di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;
- 3) di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;
- 4) di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;
- 5) di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;
- 6) di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;
- 7) di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivoltegli dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;
- 8) di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni);
- 9) di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;

- 10) di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;
- 11) di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

Procede

alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t.

Comunica

Di essere reperibile ai seguenti recapiti:

indirizzo: Via Marosticana, 293 – 36031 Dueville (VI)

cell: 339 3935370

mail: benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it

PEC: fabio.benetti@ingpec.eu

Con osservanza.

Vicenza, 20/11/2019

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

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

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'Illustrissimo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, Dott.ssa M.A. Rosato ha nominato, in data 16/11/19, il sottoscritto Ing. Fabio Benetti esperto estimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 382/19.

In data 20/11/19 il sottoscritto Ing. Fabio Benetti, con Studio in Dueville, Via Marosticana, 293, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri di Vicenza al n.2021, per mezzo di giuramento telematico accettava l'incarico e impegnandosi al deposito della presente relazione entro i 30 giorni antecedenti la data della prossima udienza fissata dal G.E. per il 07/07/20, spostata poi causa emergenza Covid al 17/11/2020 e procedeva successivamente, allo svolgimento delle operazioni peritali sotto indicate, necessarie all'adempimento dell'incarico.

Previa verifica della documentazione agli atti inviava comunicazione all'esecutato e al procuratore procedente dell'inizio operazioni peritali comunicando la data del sopralluogo fissata per il giorno 13/03/20 alle ore 13.00 sul posto.

Il sottoscritto, alla presenza di un rappresentante della ditta proprietaria, eseguiva quindi la visita al bene verificando la rispondenza dei luoghi e realizzando diverse fotografie e un rilievo metrico.

Il seguito il giorno 09/09/2020 Il sottoscritto eseguiva un nuovo sopralluogo alla presenza anche del Custode nominato dal Tribunale e della proprietà.

In seguito si è provveduto:

- Ad effettuare le verifiche catastali presso l'agenzia delle entrate di Vicenza al fine di identificare l'immobile e verificarne la rispondenza dei dati catastali;
- ad effettuare le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza al fine di individuare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- A recuperare copia l'atto di provenienza.
- Ad effettuare un'indagine presso l'ufficio tecnico del Comune al fine di ottenere tutte le informazioni urbanistiche necessarie relativamente alla regolarità urbanistica dei beni; oltre all'accesso agli atti.
- Ad effettuare le ulteriori indagini necessarie in ordine alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili, situati nello stesso Comune, aventi analoghe caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto della stima.

A seguito delle acquisizioni di cui sopra, il sottoscritto ha potuto redigere la seguente relazione di stima.

**Beni in Torri di Quartesolo (VI) Via Pola, 20.
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la **quota di 1/1 di unità immobiliare commerciale** al 1° piano all'interno del Centro Commerciale "Le Piramidi" in Via Pola, 20 a Torri di Quartesolo (VI). Ampia superficie commerciale di forma rettangolare al piano primo del centro Commerciale le Piramidi (blocco B). Il complesso è costituito da un piano sottostrada adibito a parcheggi, da tre piani fuori terra che accolgono circa 130 attività commerciali, servite da ampie gallerie munite di scale mobili e ascensore per un totale di 100.000 mq e 2500 posti auto (dati del Centro).

Il centro commerciale insiste sul mappale 361 di 88.577 mq di forma pressoché rettangolare con area esterna principalmente adibita a parcheggio. L'area esterna posta a nord-est tra i blocchi B e C è adibita a parcheggio sopraelevato al livello del piano primo cosicché si può accedere direttamente al piano 1° attraverso le entrate 8 e 9.

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie commerciale di circa mq 6.850 attualmente aperta al pubblico per circa la metà in quanto un'ampia parte è oggetto di lavori di ristrutturazione con modifiche interne per ricavo di altre unità di vendita. L'unità dispone di due portoni di carico-scarico con accesso diretto dal parcheggio al piano primo. Nella parte sud-ovest del sub. 400 sono state già ricavate e attualmente attive due unità di vendita indipendenti per una superficie complessiva di circa 410 mq.

Identificato in catasto fabbricati, Torri di Quartesolo fg. 6:

Unità commerciale: mappale 361, sub. 400 P.1, Cat. D/8 RCE € 117.944,00.

Confini del mappale da nord: mapp 362, Via Brescia, 363, 358, Via Pola, 357,360, Via Brescia, 372, 373,615, 375, 727, 364,

Attestato Prestazione energetica APE:

E' stato fornito l'attestato di certificazione energetica Ace che si allega alla presente (all. 8) valido fino al 10/01/2021.

Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento:

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di titolarità della ditta eseguita derivante dall'atto di compravendita del 11.07.2008, notaio Giovanni Battista Calini, n. 85372 di rep., trascritto il 23.07.2008 ai nn. 15752/10004. Segue trasformazione di società con atto del 04/05/2015, Notaio Peperoni Elena di Palazzolo Sull'Oglio, rep. 10053 trascritto il 08/05/2015 ai nn. 7765/5704.

2. Descrizione sommaria del contesto:

Caratteristiche zona: All'interno di un'ampia area commerciale e servizi con diverse attività. Ai limiti sud-est dell'abitato di Torri di Q.lo confina con area agricola.

Servizi della zona: Il centro del Paese di Torri di Q.lo dista 2 Km, Vicenza dista 10 Km nella zona vi sono tutti i servizi essenziali. Autostrada Vicenza est a 2Km, la zona è inoltre servita dalla tangenziale di Vicenza.

3. STATO DI POSSESSO:

L'unità immobiliare risulta data in locazione con contratto ultranovennale del 19/10/2018 trascritto a Vicenza il 24.10.2018 ai nn.23453/15640. (allegato 6b) opponibile alla procedura, anche ai sensi dell'art. 2923 del C.C.. (si veda punto 8.2).

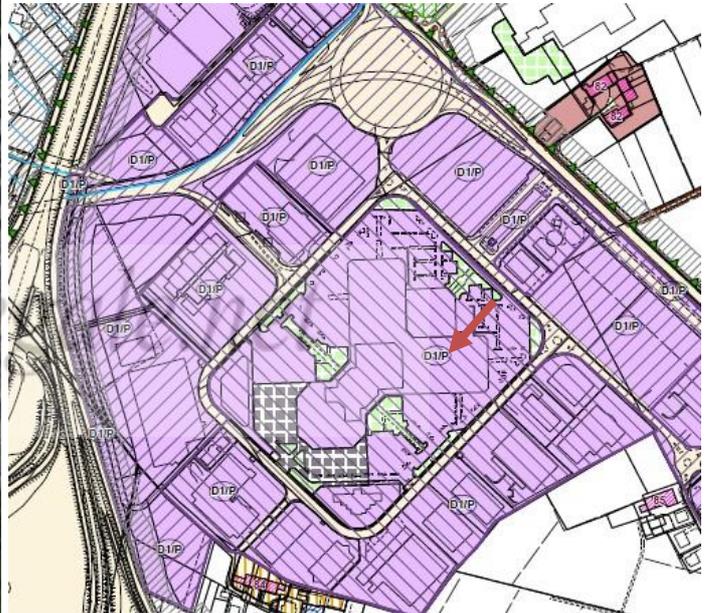
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

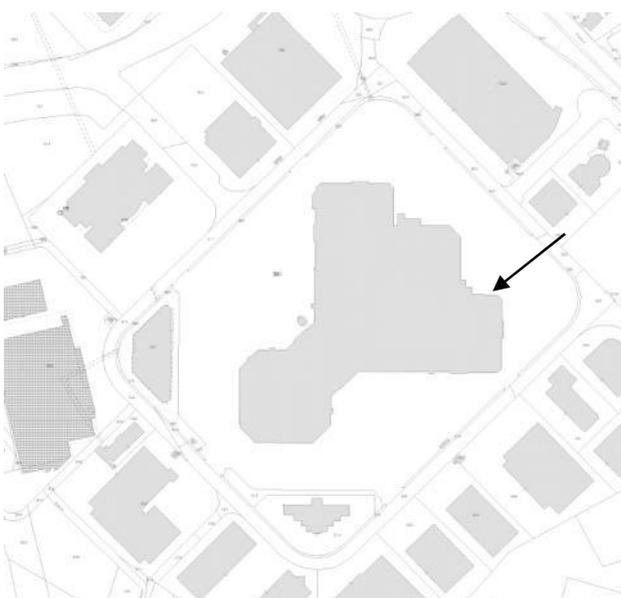
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno



Sovrapp. foto sat. - mappa catastale



Estratto P.I.



mappa catastale fg. 6



vista dall'alto

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni:

- ISCRIZIONE NN. 15753/3617 del 23/07/2008 nascente da **ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo fondiario del 11/07/2008, Notaio Giovanni Battista Calini di Brescia, rep. 85373 a favore di Banca Popolare Di Crema S.p.a. Contro --- capitale euro 8.000.000,00 ipoteca euro 16.000.000,00 durata anni 15
- ISCRIZIONE NN. 20124/3283 del 24/11/2015 **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 05/11/2015, emesso dal Tribunale di Milano, rep. 34079 a favore di Deutsche Bank S.p.a. contro -----l. capitale euro 636.848,76 - ipoteca euro 680.000,00 N.B. La formalità riguarda anche altri immobili.
- ISCRIZIONE NN. 4064/672 del 07/03/2016 **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 29/10/2015. emesso dal Tribunale di Vicenza, rep. 3711 a favore di --- Società Cooperativa contro capitale euro 111.197,70
- ipoteca euro 150.000,00. N.B. La formalità riguarda anche altri immobili.
- ISCRIZIONE NN. 8771/1446 del 13/05/2016 **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 11/05/2016 emesso dal Tribunale di Brescia, rep. 3127 a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.AZ. contro ----- capitale euro 175.051,30 - ipoteca euro 250.000,00. N.B. La formalità riguarda anche altri immobili.
- ISCRIZIONE NN. 12172/2001 del 20/06/2017 **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 14/02/2017, emesso dal Tribunale di Vicenza, rep. 659 a favore di --- Società Cooperativa contro -----l. capitale euro 737.348,65 - ipoteca euro 950.000,00. N.B. La formalità riguarda anche altri immobili.
- ISCRIZIONE NN. 12173/2002 del 20/06/2017 **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 12/04/2017, emesso dal Tribunale di Vicenza, rep. 1381 a favore di --- Società Cooperativa contro ----- capitale euro 238.976,64
- ipoteca euro 350.000,00. N.B. La formalità riguarda anche altri immobili.

4.2.2. Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE NN. 21277/14141 del 26/09/2019 nascente da **verbale di pignoramento immobili** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 10/07/2019 rep. 4394 a favore di Banco BPM S.p.a. contro ----- capitale euro 737.348,65 - ipoteca euro 950.000,00. N.B. La formalità riguarda anche altri immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni, altre limitazioni d'uso:

- TRASCRIZIONE del 24/10/2018 - Registro Particolare 15640 Registro Generale 23453 Pubblico ufficiale Peperoni Elena Rep. 13999/7781 del 19/10/2018 atto tra vivi - locazione ultranovennale.
- Servitù di elettrodotto, di installazione e mantenimento di tre cabine elettriche costituita a favore dell'ENEL in forza di atto in data 14 e 16 ottobre 1991 n. 108842-108886 di rep. Boschetti registrato a Vicenza il 23 ottobre 1991 ai nn. 2199 e trascritto a Vicenza il 4 novembre 1991 ai nn. 16663/11125;
- Vincolo di aree a parcheggio di cui all'atto in data 11 ottobre 1991 n. 4552 di rep. notaio Pulejo, registrato a Vicenza il 21 ottobre 1991 al n. 3179.
Restano consolidate le reciproche servitù di posa e mantenimento di tubature e servizi tecnologici in genere, relative all'intero complesso di cui l'unità in oggetto fa parte.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: nessuna difformità riscontrata: *Si segnala che sono in corso lavori di ristrutturazione interna come da CILA del 11/01/2020. Da verificare la corrispondenza dei lavori finali con il progetto.*

4.3.2. Conformità catastale: difformità riscontrata: *Per i motivi del punto precedente la situazione attuale è diversa da quella rappresentata in planimetria. Alla fine dei lavori sarà necessaria la modifica della planimetria catastale. (costo circa € 1500,00)*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati forniti dall'amministrazione condominiale (all.10)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (media ultimi due anni): € 455.000,00

Spese straordinarie di gestione immobile deliberate: € 39.983,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- conguaglio anno 2018: € 259.000,00

- anni 2019 e 2020 (fino a settembre): € 313.000,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

----- con sede in --- codice fiscale ---- proprietà per 1/1 a seguito di trasformazione di società con atto del 04/05/2015, Notaio Peperoni Elena di Palazzolo Sull'Oglio, rep. 10053 trascritto il 08/05/2015 ai nn. 7765/5704.

Con atto del 29/01/2020 Notaio Elena Peperoni rep. 15111 registrato a Brescia il 31/01/2020 al n. 4474 serie 1T per trasferimento di società da --.

6.2 Precedenti proprietari:

- Alla ----- l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto del 11/07/2008, Notaio Giovanni Battista Calini di Brescia, rep. 85372 trascritto il 23/07/2008 ai nn. 15752/10004 da potere di Banca Italease s.p.a. con sede in Milano codice fiscale 00846180156.

- Alla Banca Centrale per il Leasing delle Banche Popolari Italease s.p.a. l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto del 14/12/2000, Notaio Giovanni Battista Calini di Brescia, rep. 50663 trascritto il 28/12/2000 ai nn. 27428/19331 da potere di --- con sede in --- codice fiscale ---.

- Alla --- l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto del 29/11/2000, Notaio Giovanni Battista Calini di Brescia, rep. 50398 trascritto il 11/12/2000 ai nn. 26260/18512 da potere di --- sede --- codice fiscale --- e --- sede --- codice fiscale --- per la quota di 1/2 ciascuno.

Alla --- la quota di pertinenza dell'immobile era pervenuta per acquisto fattone con atto del 28/02/1994, Notaio Olivero Melchiorre di Torino, rep. 69000 trascritto il 04/03/1994 ai nn. 3341/2370 da potere di --- con sede in --- codice fiscale ---.

-N.B. Con atto integrativo ad atto di fusione di società per incorporazione del 07/03/2000, Notaio Carlo Vico d Bologna, rep. 86119 trascritto il 17/03/2000 ai nn. 6290/4533 la --- varia denominazione in --- sede --- codice fiscale ---, successivamente con medesimo atto trascritto ai nn. 6291/4534 la --- varia nuovamente denominazione in ---

- Alla --- la quota di pertinenza dell'immobile era pervenuta per acquisto fattone con atto del 21/07/1993, Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza, rep. 28417 trascritto il 22/07/1993 ai nn. 9197/6594 da potere di --- con sede in ---.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia in data 7 giugno 1989 n. 5778 e successive varianti in dum 13 giugno 1990 n. 6172 e 3 ottobre 1991 n. 6614; e 8 aprile 1993 n. 7031.
- Dichiarazione di agibilità del Sindaco di Torri di Quartesolo il 12 luglio 1993;
- Concessione edilizia per riorganizzazione spazi commerciali, relativamente a tutto il complesso, in data 14 maggio 1998 n. 8093 C.E. e n. 2792 P.E.
- CILA del 10 dicembre 2018 per modifiche interne.
- CILA del 23 maggio 2019 per modifiche interne.
- CILA del 11 gennaio 2020 per modifiche interne.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano degli Interventi l'immobile è identificato nella zona D1: industria - artigianato di produzione.

Stato di manutenzione e conservazione:

L'edificio è stato costruito nel 1992 ed appare in condizioni sufficienti in relazione all'età. E' stato riferito che in occasione degli ultimi forti precipitazioni si sono verificate alcune infiltrazioni dal tetto e allagamenti delle superfici limitrofe esterne all'edificio.

Storico catastale:

Variazione nel classamento del 22/10/2010 protocollo n. VI0296211 in atti dal 22/10/2010 variazione di classamento (n. 19432.1/2010); diversa distribuzione degli spazi interni del 19/11/2009 protocollo n. vio373665 in atti dal 19/11/2009 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 28101.1/2009); variazione nel classamento del 20/04/2009 protocollo n. VI0145942 in atti dal 20/04/2009 variazione di classamento (n. 6551.1/2009); detta p.lla deriva dalla p.lla 631/343 giusta variazione del 22/05/2008 protocollo n.VI0179186 in atti dal 22/05/2008 diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 8456.1/2008); strumento (atto pubblico) del 21/07/1993 in atti dal 07/06/1996 (n. 9115/1993) ; detta p.lla deriva dalle p.lle 253-299-300-333-336 giusta variazione del 08/06/1993 in atti dal 07/06/1996 frazionamento e fusione (n. 3978/1993).

Descrizione **unità commerciale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di unità immobiliare commerciale** al 1° piano all'interno del Centro Commerciale "Le Piramidi" in Via Pola, 20 a Torri di Quartesolo (VI).

Ampia superficie commerciale di forma rettangolare al piano primo del centro Commerciale le Piramidi (blocco B). L'edificio costituito da un piano sottostrada adibito a parcheggi, da tre piani fuori terra che accolgono circa 130 attività commerciali, servite da ampie gallerie munite di scale mobili e ascensore per un totale di 100.000 mq e 2500 posti auto (dati del Centro).

Il centro commerciale insiste sul mappale 361 di 88.577 mq di forma rettangolare con area esterna principalmente adibita a parcheggio. L'area esterna posta a nord-est tra i blocchi B e C è adibita a parcheggio sopraelevato al piano primo cosicché il pubblico può accedere direttamente al piano attraverso le entrate 8 e 9. Da tale area a parcheggio al piano primo vi è un doppio accesso di carico-scarico diretto a servizio dell'unità in oggetto.

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie commerciale di circa mq 6.850 attualmente aperta al pubblico per circa la metà in quanto un'ampia parte è oggetto di lavori di ristrutturazione per ricavo di altra/e unità di vendita. Nella parte sud-ovest del sub. 400 sono

state già ricavate e attive due unità di vendita indipendenti per una superficie complessiva di circa 410 mq.

Altezza del locale: sotto trave 3,8 metri, sotto tegolo 4,1 m, Hmax 4,5 metri.

Identificato in catasto fabbricati, Torri di Quartesolo fg. 6:

Unità commerciale: mappale 361, sub. 400 P.1, Cat. D/8 RCE € 117.944,00.

Confini del mappale da nord: mapp 362, Via Brescia, 363, 358, Via Pola, 357,360, Via Brescia, 372, 373,615, 375, 727, 364,

Consistenza e determinazione della superficie commerciale:				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Unità commerciale	Sup. reale lorda	6850	1,0	6850,0
Totale	Sup. reale lorda	6850,0		6850,0

Caratteristiche descrittive:

Strutture portanti: Pilastrini e travi in calcestruzzo prefabbricato, muratura di tamponamento in pannelli. I pilastrini prefabbricati hanno passo 8 metri per 8 metri.

Copertura: tipologia: copertura piana con travi prefabbricate a doppio T.

A soffitto non è presente il controsoffitto quindi le canalizzazioni e gli impianti sono a vista.

Infissi esterni: serramenti in alluminio doppio vetro.

Pavim. interna: Zona comune delle gallerie in piastrelle di ceramica, interno dell'unità commerciale in cemento liscio in parte ricoperto da pavimento incollato in gomma o altro, nei bagni in ceramica.

Pavim. esterna: Parcheggi esterni in asfalto, percorsi pedonali in betonelle.

Impianto Termico: Centralizzato. Riscaldamento con doppia caldaia a gas metano, Raffrescamento ad energia elettrica con ventilconvettori.

L'impianto elettrico invece è autonomo con cabine e quadri in locali tecnici dedicati.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Per la stima si è considerato quanto esposto, la consistenza, il contesto, le finiture e l'età dell'immobile.

I beni oggetto di pignoramento verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard).

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il calcolo del valore di mercato sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili; Il sottoscritto ritiene che la ricerca debba limitarsi al Centro Commerciale "Le Piramidi" in quanto attività commerciali esterne sono poco rappresentative per vari motivi.

La ricerca ha evidenziato due atti di compravendita ma solo uno è ritenuto particolarmente significativo per superficie e valori al caso in esame: trattasi dell'unità commerciale a piano terra blocco B di circa metà della superficie del soggetto. Tale valore è stato poi corretto in funzione del tempo trascorso da tale Cpv, ma soprattutto del livello di piano e della dimensione del bene. Il caso in esame è particolare perché oltre alle dimensioni notevoli presenta dei lavori in corso che ne precludono l'utilizzo su metà della superficie che viene valutata quindi con un valore inferiore.

Si considerano infatti da ultimare i lavori di finitura pareti, pavimenti e soprattutto di adeguamento degli impianti. La valutazione considera inoltre l'importante valore delle spese condominiali annue, le spese insolute e l'importo annuo della tassazione sul bene (rendita catastale elevata).

- Comparabile principale: Atto cpv del 15/01/2018 Notaio Domenico Pulejo trascritto a Vicenza il 01/02/18 n. 2460 RG e 1737 RP.

Va inoltre precisato che la stima riguarda solo "i muri", mentre è esclusa l'autorizzazione amministrativa per esercizio di attività di vendita al dettaglio.

Il valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura e comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza esclusiva e/o comuni, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.

8.2 Valutazione contratto d'affitto:

Si ritiene che il contratto in essere è da considerarsi opponibile alla procedura, anche ai sensi dell'art. 2923 del C.C.. in quanto il valore di 5,8 €/mq mese previsto sulla superficie utilizzabile (circa metà della superficie è da tempo chiusa per lavori) e la clausola presente nel contratto relativa ai lavori necessari anche di manutenzione straordinaria a carico del Conduttore, corrisponde al valore medio OMI previsto per locali in zona.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, Borsino immobiliare della Camera di Commercio, sito web aste Tribunale di Vicenza, perizie di stima (anno 2016 e 2019) relative al bene in oggetto.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Unità commerciale	6850,0	€ 3.950.000,00	€ 3.950.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 592.500,00

Oneri per regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:

€ 3.356.000,00

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Non risulta opportuna la divisione in più lotti, se non a conclusione dei lavori in corso di modifiche interne.

GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

L'immobile per consistenza e stato di conservazione si presenta con vendibilità sufficiente.

FORMA DI PUBBLICITA'

Il sottoscritto ritiene utile la pubblicità ordinaria in siti web ed editoria specializzata in aste immobiliari oltre che con agenzie immobiliari della zona.

Dueville, 12 ottobre 2020

Il perito
Ing. Fabio Benetti
firmato digitalmente

