

TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Xxx Xxx Xxx Xxx Xxx Xxx



Giudice dr.ssa Nitti Marialuisa
Custode Giudiziario: IVG

RELAZIONE DI STIMA

Beni in Comune di Sarcedo

Lotto Unico

Tecnico incaricato Ing. Carlo Casonato
Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2788
Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1834
C.F. CSNCR79R14L840N - P.Iva 04020580249

con studio presso Centro Produttivo Area Ex Fornaci Srl
Strada Pelosa, 183 - 36100 Vicenza (VI)
telefono: +39 347 9327986
e-mail: carlo.casonato@gmail.com
PEC: carlo.casonato@ingpec.eu

Giudice: Dr.ssa Nitti Marialuisa
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: IVG
1 di 28

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N 1 (DI UNO)

Procedura Es. Imm. n. **116/2021 R.G.**

Giudice dott.ssa Nitti Marialuisa

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 16.12.2021

Esperto ing. Carlo Casonato

Diritto pignorato (cfr pag. 6): piena proprietà per l'intero;

Tipologia bene (cfr pag. 8): Bar con sale biliardi e locali accessori in Comune Sarcedo.

Ubicazione (cfr pag. 8): Sarcedo (VI), via Generale A. Dalla Chiesa n. 62;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 14): in Comune di Sarcedo, C.F. fg. 11:

- m.n. 565, sub 13, cat. C/1, cl.1, cons. 308 mq, sup. cat. tot. 372 mq, rend. € 2.831,42;

Metri quadri (cfr pag. 20): commerciali circa 397 mq;

Stato (cfr pag. 13): sufficiente;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 16): vi sono difformità fra lo stato assentito e lo stato dei luoghi;

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 27): € 208.425,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr all 12): -

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr all 12): in base ai dati forniti da Astalegale, inerenti precedenti aggiudicazioni, non sono presenti beni simili a quello oggetto di stima all'interno del Comune di Sarcedo.

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 28): € 165.200,00

Valore credito (cfr all creditore precedente.): € 45.949,76

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 28): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag. 28): non noti

Iniziative di vendita (cfr pag. 28): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale

Occupazione (cfr pag. 19): al momento del sopralluogo i beni erano liberi.

Titolo di occupazione (cfr pag. 19): /

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.):

ALLEGATI LOTTO

- All 1 Scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Loretta Cornelio rep 76.232 del 30.07.1999, trascritta il 23/08/1999 ai nn. 9433/7008;
- All 1.1 Nota compravendita notaio Giorgio Gallo rep 41597 del 27-10-1992;
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- All 4 Visure catastali;
- All 5 Ortofoto con sovrapposizione catastale;
- All 6 Documentazione fotografica;
- All 7 Schema planimetrico dello stato dei luoghi;
- All 8 APE (in fase di redazione);
- All 9 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;
- All 9.1 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito;
- All 10 Documentazione edilizio urbanistica;
- All 11 CDU;
- All 12 Confronto con dati Astalegale;
- All 13 Visura Camerale società eseguita;

QUESITO e GIURAMENTO

"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-vademecum 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 le due diligences gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

Per mezzo di giuramento telematico in data 14.05.2021, a seguito di nomina del Giudice Dott.ssa Nitti Marialuisa, il sottoscritto esperto, ing. Carlo Casonato, ha accettato l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per la redazione della presente stima sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti:

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli (atti di compravendita) dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- Reperito presso l'Archivio notarile distrettuale di Vicenza l'atto di provenienza del bene;
- richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Sarcedo e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 13.07.2021 e la documentazione relativa al bene pignorato è stata scansionata e inviata dall'Ufficio all'indirizzo di posta elettronica della sottoscritta Esperto Stimatore;
- richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome degli esecutati inerenti l'immobile: la ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo;

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire da Asta legale Spa i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare. Le risultanze sono riportate in [all 12](#).

Il sottoscritto, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 20.07.2021 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito il sottoscritto ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento il custode giudiziario IVG, con cui precedentemente si era concordata la visita.

È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna stima finale.

Note inerenti gli acc

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) Essendo l'immobile vetusto, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è improbabile che l'immobile rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti.
- 9) le considerazioni presenti nel cap 6 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) le considerazioni all'interno del cap 3 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

- [...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- [...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- [...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- [...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Controllo preliminare della completezza della documentazione: è stata depositata in data 15.06.2021 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, con deposito in PCT presso la cancelleria.

La documentazione è risultata completa con note.

Seguendo la traccia dettata dal disciplinare-vademecum dell'esperto, richiamato nel quesito, si procede con la risposta ad ogni singolo Quesito posto.

PREMESSA:

Il lotto è composto dalla piena proprietà per l'intero di un bar con sala giochi al piano terra, sala biliardi e locali accessori al piano interrato, il tutto all'interno di un fabbricato a tre piani, di cui uno interrato, in Comune di Sarcedo. Fanno parte del fabbricato due appartamenti al piano primo non oggetto di pignoramento.

Il lotto è unico.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

In forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Loretto Cornelio rep 76232 del 30.07.1999 per REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' DI FATTO IN SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO, trascritta il 23/08/1999 ai nn. 9433/7008, i seguenti beni passano per la piena proprietà e per l'intero alla Società in Nome Collettivo "XXX XXX XXX XXX XXX XXX" ([all 1](#)):

Comune di Sarcedo, C.F. fg. 11:

- m.n. 565, sub 12, Via Bonollo, piani T.S1., cat. C/1, cl.1, mq. 300, R.C.L. 5.340.000;

Pignoramento: Atto di pignoramento trascritto il 23.03.2021

Contro la società "XXX XXX XXX XXX XXX XXX":

Comune di Sarcedo, C.F. fg. 11:

- m.n. 565, sub 13, cat. C/1, cons. 308 mq, via Generale Dalla Chiesa;

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (23.03.2021):

Intestato alla società "XXX XXX XXX XXX XXX XXX":

Comune di Sarcedo, C.F. fg. 11:

- m.n. 565, sub 13, cat. C/1, cl.1, cons. 308 mq, sup. cat. tot. 372 mq, rend. € 2.831,42;

Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:

Difformità fra il Diritto e l'atto di pignoramento:

All'interno dell'atto di "Regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo" del 30.07.1999 è citato il m.n. 565 sub 12 mentre nel pignoramento fa riferimento al m.n. 565 sub 13. Dalle indagini catastali (sviluppate nel cap. 3) si evince come l'attuale sub 13 derivi dal precedente sub 12. Il sub 13 viene generato con "VARIAZIONE del 21/02/2001 protocollo n. 61497 AMPL. PER COPERTURA DI SCIVOLO (n. 1473.1/2001)".

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento: Nessuna.

Coerenze (mappa wegis [all 2](#))

Nel Fg. 11 del Comune di Sarcedo:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,

il m.n. 565 confina con: m.n. 516, m.n. 551, m.n. 563, m.n. 564 (salvo più precisi).

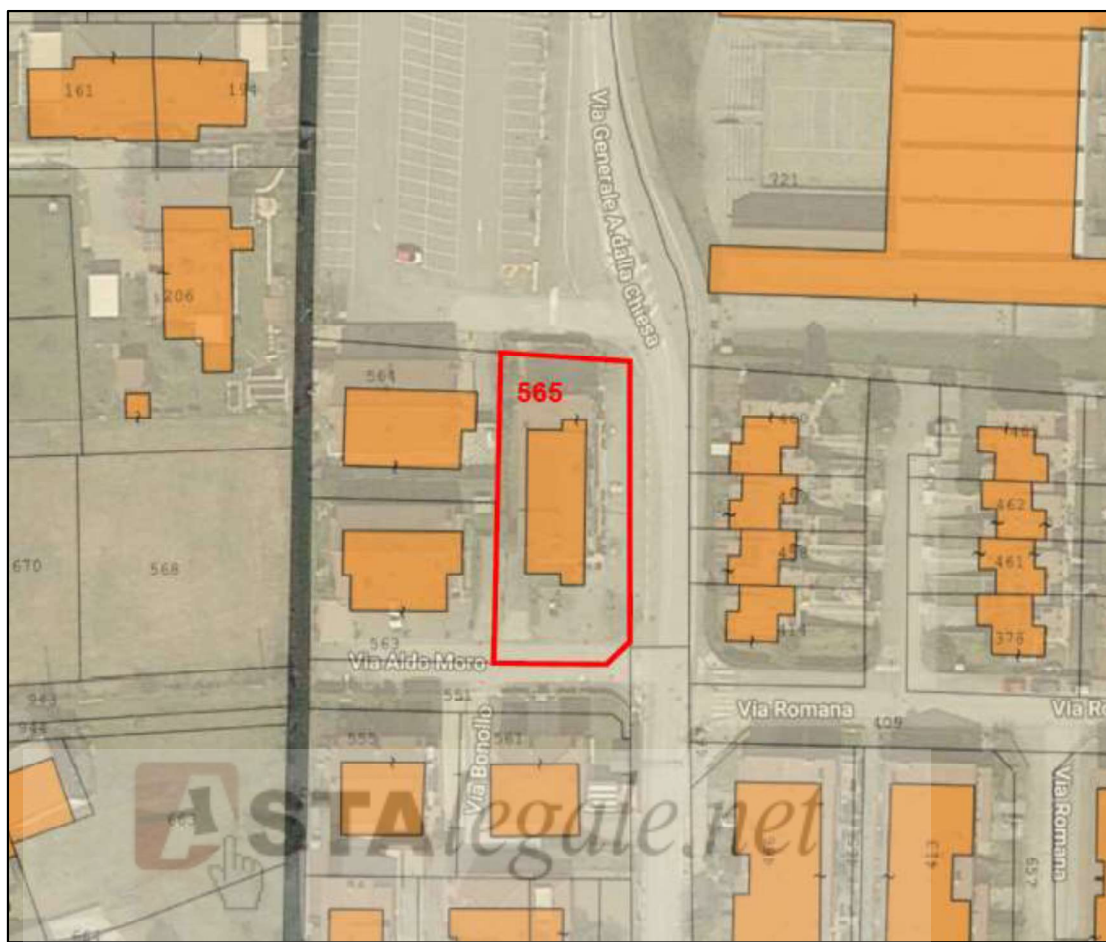
Nota: il mappale n. 551 corrisponde alla strada denominata "via A. Moro" e sulla medesima giunge la rampa carrabile che collega il piano interrato del sub 13 con l'esterno. Catastalmente il mappale 551 risulta essere di proprietà di terzi. In merito è stata inviata una email all'Ufficio tecnico del Comune di Sarcedo in data 02.11.2021. Al momento del deposito della presente perizia non si è ricevuta risposta, sarà cura del sottoscritto Esperto integrare e aggiornare la presente relazione nel caso in cui emergessero aspetti rilevanti.

Nel Fg. 11 del Comune di Sarcedo:

Relativamente alle planimetrie catastali ([all 3](#)), in senso orario, secondo NESO,

il m.n. 565 sub 13 al piano interrato confina con: muri perimetrali (salvo più precisi);

il m.n. 565 sub 13 al piano terra confina con: m.n. 565 sub 1 (BCNC), m.n. 565 sub 9, m.n. 565 sub 10, strada (Via A. Moro), altra proprietà (salvo più precisi);



All. 5: ortofoto con sovrapposizione catastale.

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

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà per l'intero di un bar con sala giochi al piano terra, sala biliardi e locali accessori al piano interrato, il tutto all'interno di un fabbricato a tre piani, di cui uno interrato, in Comune di Sarcedo.

Ubicazione:

L'immobile è sito in Comune di Sarcedo, in zona prevalentemente residenziale, a circa 1,5 km dal centro cittadino. Nell'area circostante sono presenti alcuni servizi quali ad esempio impianti sportivi, chiesa, negozi di vario genere, supermercato, farmacia, banca. A poca distanza sono collocati anche il cimitero e la biblioteca. L'area è fornita di numerosi parcheggi pubblici.

L'accesso principale al bar è situato sul lato est del fabbricato da Via Dalla Chiesa civico n. 62. Dalla strada pubblica è possibile accedere ai locali interni transitando attraverso la corte comune sub 1 (BCNC) la quale, allo stato dei luoghi, per la parte antistante l'ingresso, risulta asfaltata. Sono presenti due ingressi secondari sul lato nord e sul lato sud. Un ulteriore accesso sul lato ovest permette di accedere alla corte esclusiva posta sul retro del fabbricato. Un accesso carrabile su via A. Moro permette di accedere in auto alla rampa/scivolo coperto al piano interrato.

Al Piano Terra sono presenti i servizi igienici e i servizi igienici costituiti da un antibagno e da un bagno. Delle scale interne si può accedere al piano interrato dove trovano spazio due sale biliardi, un locale deposito e altri servizi igienici costituiti da un antibagno e da un bagno. È presente una trincea di aerazione la quale permette di accedere ad un altro piccolo deposito. Al piano interrato sono ulteriormente presenti una centrale termica accessibile solo dall'esterno e una rampa/scivolo coperto. All'interno di tale locale sono presenti mobili e pensili, nonché un forno e una lavatrice.

Esistono ulteriori due rampe di scale coperte che permettono di salire dal piano interrato al piano terra ma queste ultime giungono all'esterno, sulla corte esterna (sub 1) in prossimità degli ingressi secondari del bar posti sui lati nord e sud.

La corte esterna, individuata al subalterno 1 come bene comune non censibile, risulta comune ai subalterni 9-10-13 ovvero all'attività oggetto del presente pignoramento (sub 13 proprietà "Xxxxx Xxxxx Xxxxx Xxxxx") e ad altre due unità immobiliari presenti al piano primo a destinazione residenziale (appartamento sub 9 e appartamento sub 10 di proprietà di terzi): non sono note delibere condominiali sull'utilizzo delle aree comuni a fini commerciali, sia per quanto riguarda aree utilizzate come somministrazione di cibi e bevande che aree destinate a parcheggio quale standard legato all'attività, e/o autorizzazioni comunali in tal senso attualmente ancora in vigore.

L'utilizzo delle aree comuni condominiali dovrà essere preventivamente concordato con tutti i proprietari.

Le altezze dei locali rilevate a campione sono le seguenti:

- PT: bar 295 cm, sala giochi 296 cm con presenza di controsoffitto;
- P-1: sala biliardi 301 cm, rampa/scivolo coperto circa 277 cm.



Foto 1: Vista degli esterni
(in rosso l'immobile oggetto di perizia)



Foto 2: PT
Porta di ingresso bar

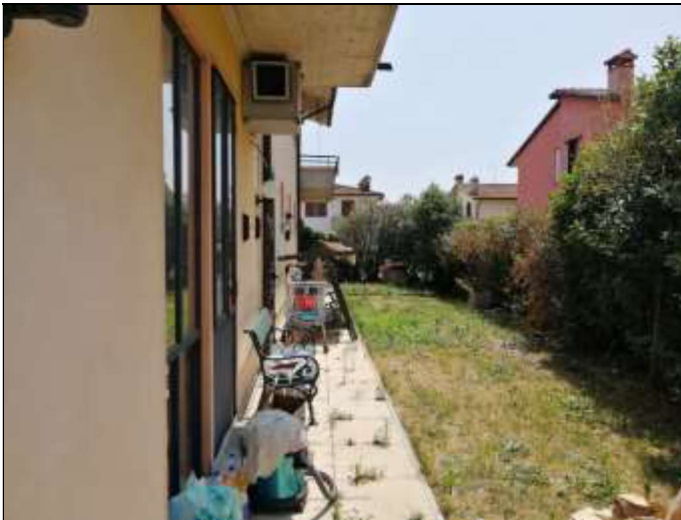


Foto 3: PT
Corte esterna esclusiva sul retro



Foto 4:
Rampa carrabile esterna per accesso al P-1



Foto 5: P-1
Rampa/scivolo coperto



Foto 6: P-1
Centrale termica



Foto 7: P-1
Sala biliardi



Foto 8: P-1
Trincea di aerazione

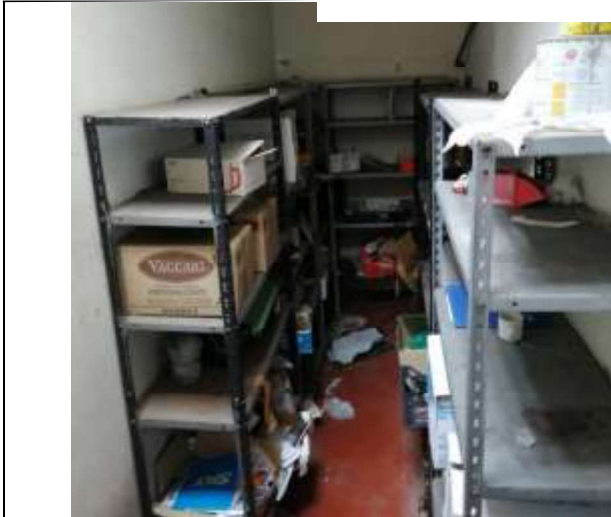


Foto 9: P-1
Deposito



Foto 10:
Infiltrazioni/muffa su scale di collegamento P-1/PT



Foto 11: PT
Locale bar



Foto 12: PT
Locale bar



Foto 13: PT
Cucina

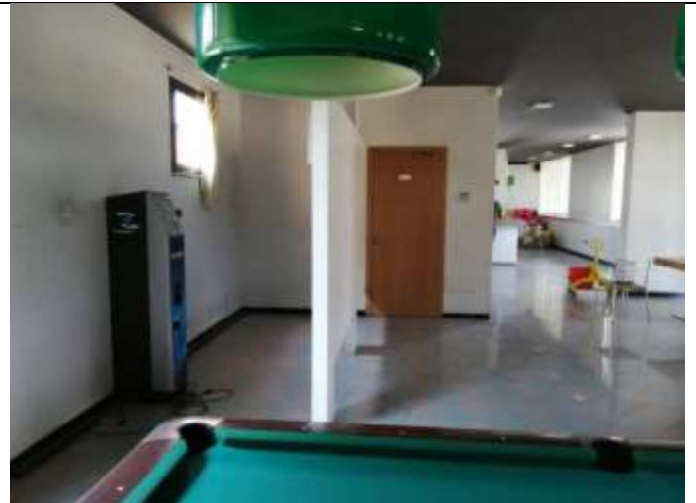
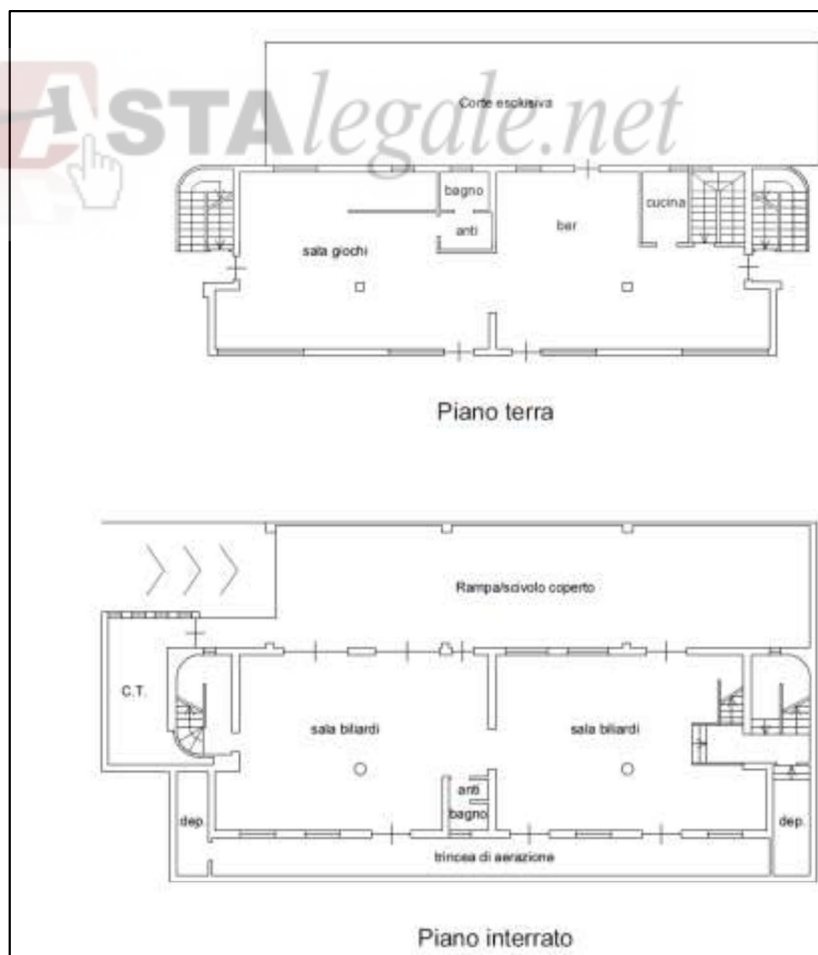


Foto 14: PT
Sala giochi



Documentazione fotografica [all 6](#)



Schema dello stato dei luoghi [all 7](#)

La rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi.

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di macchine interne per il riscaldamento/condizionamento con abbinate unità esterne poste sulle pareti nord e sud. Non è noto l'intero sistema impiantistico presente.

La tavola progettuale e l'agibilità riportano il collegamento e l'immissione di scarico di insediamento commerciale alla pubblica fognatura.

In sede di sopralluogo è stato dichiarato che le utenze non risultano attive.

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente di canne fumarie e dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano sufficienti.

Si segnalano infiltrazioni e presenza di muffe nei muri del piano interrato e la presenza di due bombole di gas nel cortile sul retro dell'edificio.



Necessità di interventi manutentivi urgenti

Dal sopralluogo a vista, non risultano interventi manutentivi urgenti.

Lo stato di abbandono continuativo dell'immobile potrebbe far affiorare ulteriori problematiche legate a muffe, infiltrazioni, rotture ecc....

Certificazione energetica

L'APE è in fase di redazione e sarà oggetto di deposito integrativo.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

Identificato al catasto alla data del 18.05.2021 ([all 4](#))

Intestato a XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX per la piena proprietà per la quota di 1/1:

Comune di Sarcedo, C.F. Foglio 11,

- m.n. 565, sub 13, cat. C/1, cl.1, cons. 308 mq, sup. cat. tot. 372 mq, rend. € 2.831,42;

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all 4](#):

Catasto Terreni:

Nel Comune di Sarcedo, al **Catasto Terreni, Foglio 11,**

- **il mappale 565** è così identificato da “TIPO MAPPALE del 11/05/1992 protocollo n. VI0376919 in atti dal 21/10/2011 (n. 46549.1/1992)” come ente urbano di are 9,00; nella variazione sé stati soppresso il mappale 554.

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Sarcedo, al **Catasto Fabbricati, Foglio 11,**

- **il mappale 565 sub 13** deriva dal mappale 565 **sub 12** identificato con “VARIAZIONE del 25/03/1999 in atti dal 25/03/1999 INTROD. DV PROT. 1801 DEL 1995 (n. L01784.1/1999)”. Con “VARIAZIONE del 21/02/2001 protocollo n. 61497 in atti dal 21/02/2001 AMPL. PER COPERTURA DI SCIVOLO (n. 1473.1/2001)” viene creato il sub 13, il quale viene successivamente identificato con:
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/06/2001 protocollo n. 223640 in atti dal 07/06/2001 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4960.1/2001);
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/10/2003 protocollo n. 341620 in atti dal 20/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 55066.1/2003);
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/02/2011 protocollo n. VI0098342 in atti dal 25/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 48475.1/2011);
 - VARIAZIONE del 25/03/2021 protocollo n. VI0029187 in atti dal 25/03/2021 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 11687.1/2021).

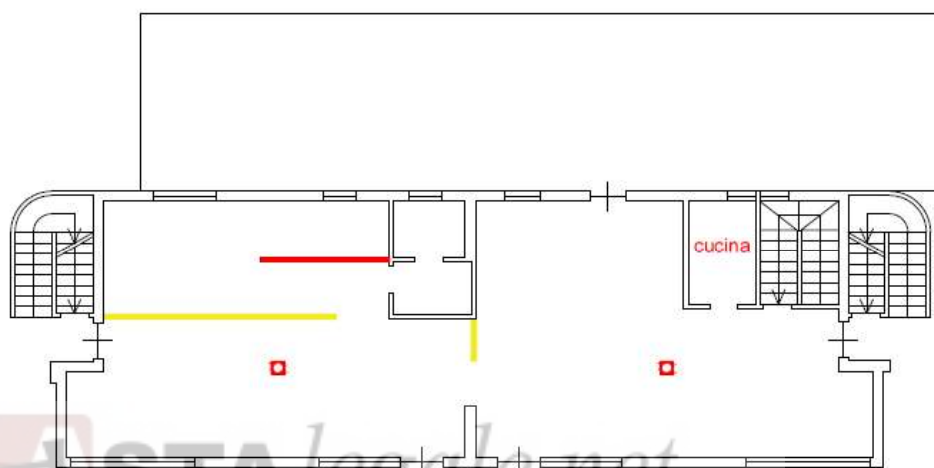
Rispondenza Formale/ difformità fra atto di pignoramento/negozio di acquisto con le risultanze catastali alla data del pignoramento: si veda risposta al quesito n 1.

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (30.04.2021): nessuna

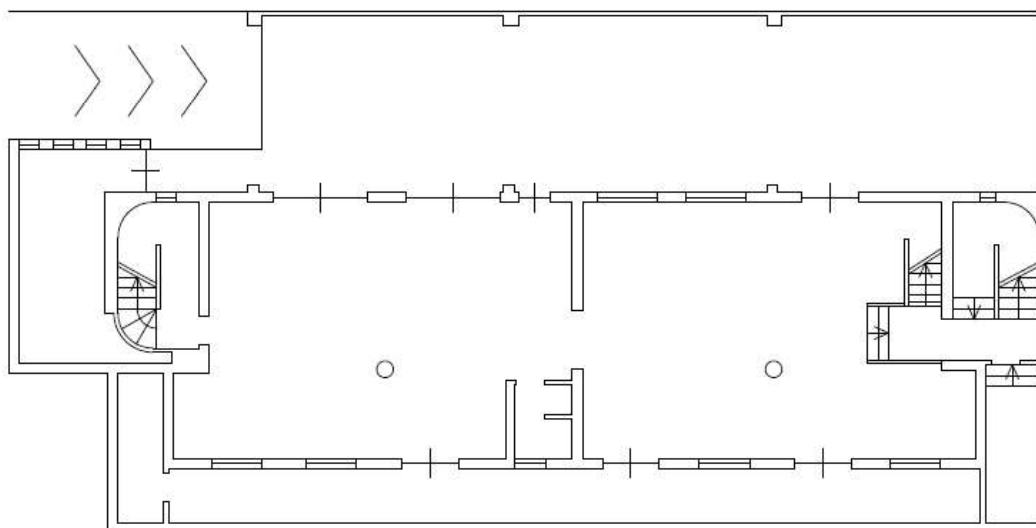
Comune di Sarcedo
Fg. 11 m.n. 565 sub. 13
Piano terra e interrato

 costruzione
 demolizione

Sovrapposizione



Piano terra



Piano interrato

*In **all 9** è rappresentata la sovrapposizione - puramente indicativa - tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e lo stato catastale.*

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni.

È necessario aggiornare la planimetria catastale, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 6, attribuendo eventuale nuova rendita catastale, con specifica pratica predisposta da tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.

I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi

€ 1.500,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima.

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda indice del lotto n 2.

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Come indicato nel Certificato ipotecario, cui si rimanda per quanto non riportato nel presente elenco, da oltre il ventennio, sui beni pignorati:

- Con **atto privato di compravendita del 27.10.1992** notaio Giorgio Gallo rep. 41.597 e trascritto il 18.11.1992 ai nn. 7960/6051, i beni passavano da potere Xxxxx Xxxxx Xxxxx al sig. Xxxxx Xxxxx, il quale acquistò quale titolare della Ditta individuale "Xxxxx Xxxxx Xxxxx Xxxxx" per l'attività di "bar-sala giochi"; (**all 1.1**).

Nell'atto è specificato quanto segue: <<Per quanto riguarda la porzione di fabbricato acquistata dal signor Xxxxx Xxxxx, quale titolare della ditta individuale omonima con sede in Sarcedo, Via S. Maria n. 1, la signora Xxxxx Xxxxx [coniuge del sig. Xxxxx Xxxxx] dichiarò e diede atto che detto acquisto era escluso dalla comunione legale ai sensi dell'art. 178 del C.C.; e comunque i detti beni erano stati acquistati dal sig. Xxxxx Xxxxx con danaro proveniente dall'alienazione di beni personali, ai sensi dell'art. 179 lettera f) del C.C.. La predetta signora Xxxxx Xxxxx, mediante la sottoscrizione del predetto atto, prestò pieno ed incondizionato assenso a quanto dichiarato in atto, senza alcuna eccezione né riserva.>>

- Per **successione in morte Xxxxx Xxxxx** deceduto il **08/01/1999**, **certificato denuncia successione** Ufficio Del Registro di Thiene del **24.05.1999**, i beni passano a XXXXX Xxxxx per la Quota di 3/9 di proprietà, XXXXX Xxxxx per la Quota di 2/9 di proprietà, XXXXX Xxxxx per la Quota di 2/9 di proprietà, XXXXX Xxxxx per la Quota di 2/9 di proprietà.
- i beni sono pervenuti alla società eseguita "Xxx Xxx Xxx Xxx Xxx Xxx" attraverso **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** Notaio Loretta Cornelio rep. 76.232 del **30.07.1999** per REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA' IN SNC, trascritta il 23/08/1999 ai nn. 9433/7008. Nello stesso atto sono state effettuate cessioni di quote risultando la società di proprietà dei sig.ri Xxxxx Xxxxx per la quota di 7/9 e Xxxxx Xxxxx per la quota di 2/9.

N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione espressa o tacita di eredità in morte di Xxxxx Xxxxx (passaggio intermedio, ante ventennio)

6.REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sarcedo è stata inviata a mezzo e-mail dall'Ufficio tecnico la seguente documentazione ([all 10](#)):

- Concessione edilizia n. 54/91 del 26.06.1991: "Costruzione di una palazzina ad uso residenziale e commerciale";
- Variante n. 1 del 18.06.1992 alla C.E. n. 54/91 - prot. n. 6141;
- Variante n. 2 del 02.06.1993 alla C.E. n. 54/91 - prot. n. 2523/667/tec/93;
- Agibilità parziale prot. n. 3768/16/TEC/24.06.93 del 16.07.1993 (n. 26 di registro) relativa alla C.E. n. 54/91 e successive varianti;
- Concessione in sanatoria n.15 del 09.08.1995 - prot. n. 1168 - Condonò edilizio L. 724/95 per "Cambio di destinazione d'uso da residente a commerciale";
- Concessione edilizia prot. n. 6514/593/tec/97 del 26.01.1998 (n. 7 di registro): Costruzione di uno scivolo coperto e di una pompeiana nella quale sono riportate le prescrizioni ULSS <<Il parere favorevole alla copertura dello scivolo è strettamente connesso all'utilizzo attuale dei locali (sala biliardi) al piano interrato. Qualora si intendesse cambiare l'utilizzo dei locali suddetti dovrà essere richiesto un preventivo parere igienico sanitario>> e di Beni Ambientali in data 18.11.97 prot. 6514 <<Il manto sopra lo scivolo deve avere uno spessore minimo di 30 cm - prevedere idoneo drenaggio>>.
- Agibilità prot. n. 2477 del 03.05.2001 (certificato n. 18, pratica 97P06514) per "tunnel di servizio ai locali interrati" riferita alla C.E. 7/98 del 26.01.1998;
- DIA prot. n. 9557 del 18.11.2005 per "Sostituzione serramenti e rimozione divisorio interno"
- Fine lavori prot. n. 1512 del 21.02.2006 inerente la DIA n. 9557 del 2005.

il tutto è riportato in [all 10](#)

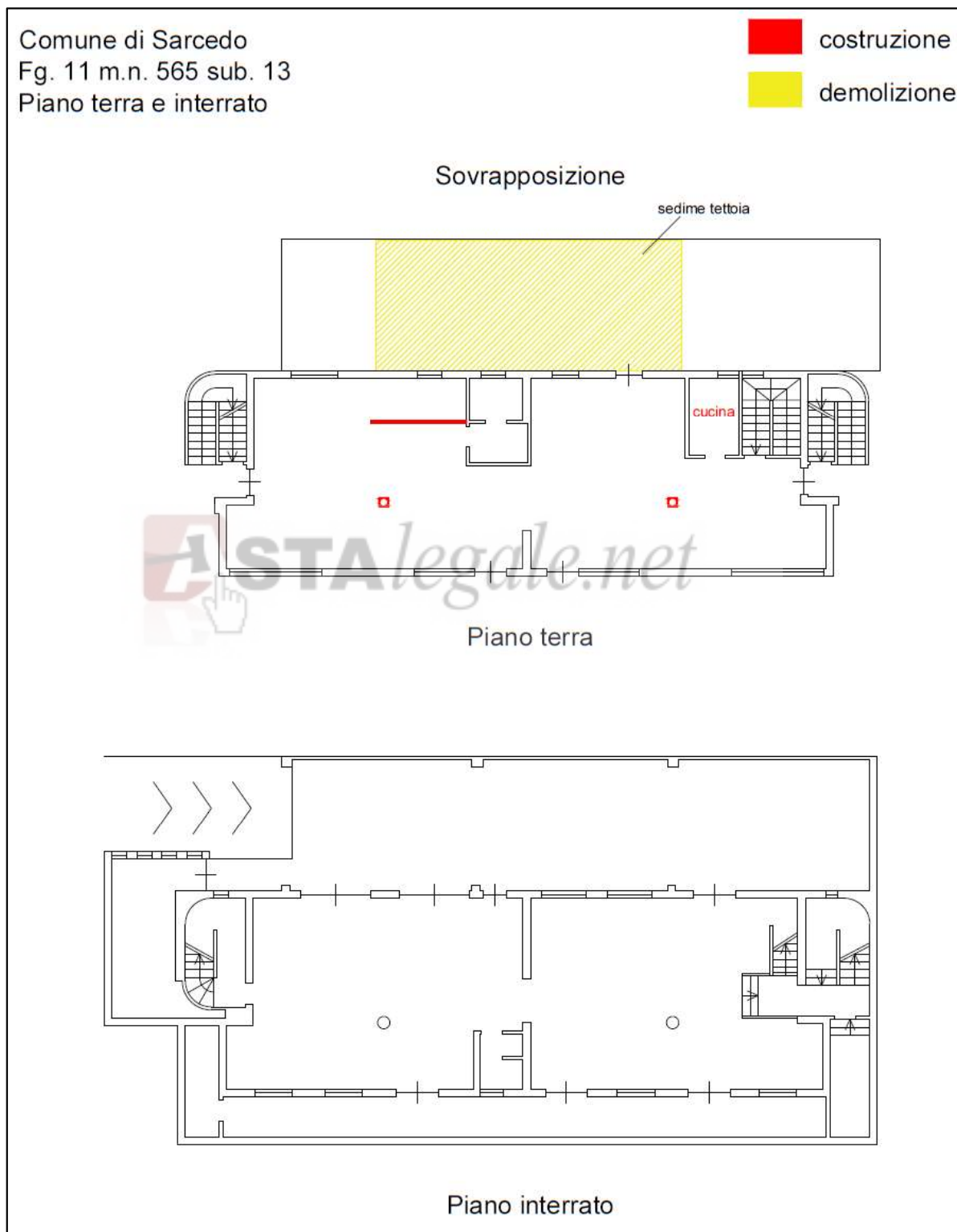
È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli. ([all 11](#)).

ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE

Anzitutto si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui fa parte.

Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del bene all'interno del mappale di proprietà né la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia.

Si precisa che la rilevazione dello stato dei luoghi è indicativa e di massima in quanto gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi stessi.



In [all 9.1](#) è rappresentata la sovrapposizione puramente indicativa fra lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi e lo stato assentito derivante dall'accesso agli atti – “ Variante n. 2 del 02.06.1993 alla C.E. n. 54/91 - prot. n. 2523/667/tec/93”, “C.E. prot. n. 6514 del 26.01.1998” e “DIA prot. n. 9557 del 18.11.2005”.

Fra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite sono state riscontrate le difformità sopra indicate.

Si rileva l'assenza della pompeiana sul retro del locale, al piano terra, approvata con C.E. prot. n. 6514 del 26.01.1998. Con tale pratica veniva concessa la costruzione di uno scivolo coperto al piano interrato e di una pompeiana a piano terra. Allo stato dei luoghi il tunnel coperto risulta costruito (certificato di agibilità prot. n. 2477 del 03.05.2001) mentre si rileva l'assenza della pompeiana in oggetto.

Tale difformità è sanabile con la presentazione di una pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato, preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico comunale, e il pagamento di una sanzione di circa 1.000,00 €.

All'interno del locale bar, al piano terra, si rileva l'esistenza di una parete divisoria in corrispondenza dell'accesso ai servizi igienici e la presenza di un rivestimento delle due colonne interne ai locali.

Tale difformità è sanabile con la presentazione di una pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato, preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico comunale, e il pagamento di una sanzione di circa 1.000,00 €.

Si rileva inoltre che il locale al PT autorizzato come ripostiglio è utilizzato come cucina. Tale cambio d'uso viene considerato non sanabile e dovrà essere ripristinato l'uso a ripostiglio, come indicato nei progetti approvati e nell'agibilità.

Le suddette difformità sono ricomprese nel ribasso percentuale, così come consentito da vademecum ed in via puramente indicativa (cap. 12).

7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dagli esecutati.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

A) Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati: non note;

B) Esistenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: non noti;

C) Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge: non noto;

D) Vincoli storico artistici: Non risultano. Si rimanda a quanto indicato in CDU. Si rileva che le pratiche edilizie visionate e presentate dal 1991 al 2005 sono accompagnate da autorizzazioni ambientali per quanto concerne il vincolo di protezione delle bellezze naturali.

L'attuale Piano degli Interventi, le cui tavole sono allegate al CDU e che si riportano di seguito, non indica vincoli all'interno del mappale oggetto di pignoramento, così come confermato dal CDU che riporta "nessun vincolo".



Estratto del Piano degli Interventi vigente - Zonizzazione - estrapolato dal CDU.



*Estratto del Piano degli Interventi vigente - Vincoli - estrapolato dal CDU.
Il contorno blu individua l'immobile oggetto della presente relazione.*

E) Regolamento condominiale: non noto;

F) Atti impositivi di servitù: non noti.

SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali: non risultano

Atti di asservimento e cessioni di cubatura: non risultano

Convenzioni matrimoniali: vedi quanto indicato in 8C

Altri pesi e/o Limitazioni d'uso: non noti

Provvedimenti d'imposizione di vincoli storico artistici e di altro tipo: si vedano i vincoli indicati in CDU e le relative norme NTA indicate ([all 11](#)).

SEZIONE B) ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Aggiornamento alla data del 02.11.2021 delle Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale

SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

ISCRIZIONE N. 9818/1555 del 26/10/2016 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 19/10/2016 notaio Ruggieri Nicoletta di Breganze (VI) rep. 1871/1452

A favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in BOLZANO, C.F. 00129730214

Contro: XXX XXX XXX XXX XXX XXX con sede in SARCEDO (VI), C.F. 02732510249 per il diritto di PROPRIETA' e per la quota di 1/1

Capitale euro 50.000,00 Totale euro 100.000,00 durata 7 anni

ISCRIZIONE N. 2835/371 del 17/03/2020 ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario – decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Vicenza in data 25/09/2019 rep. 2766/2019

sede in THIENE (VI) Codice fiscale

Contro: XXX XXX XXX XXX XXX XXX con sede in SARCEDO (VI) per il diritto di PROPRIETA' e per la quota di 1/1

Capitale euro 32.010,66 Totale euro 55.000,00

Vi sono altri soggetti e beni colpiti, oltre ai soggetti e beni oggetto di pignoramento.

TRASCRIZIONE N. 3136/ 2320 del 23/03/2021 verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Vicenza in data 12/02/2021 rep 578/2021

Contro: XXX XXX XXX XXX XXX XXX con sede in SARCEDO (VI), C.F. 02732510249 per il diritto di PROPRIETA' e per la quota di 1/1

Nota: Per completezza si riporta di seguito l'ulteriore formalità indicata nell'ispezione ipotecaria ma che risulta **cancellata**:

ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2006 - Registro Particolare 348 Registro Generale 1783
Pubblico ufficiale GALLO GIORGIO Repertorio 116782/5891 del 13/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1175 del 09/11/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/10/2016. Cancellazione totale eseguita in data 22/11/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

9. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Non risulta

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano



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

Si tratta di condominio, trattandosi di 3 unità immobiliari distinte all'interno di un unico fabbricato. Il bene pignorato consiste in un'attività commerciale utilizzata come bar-sala giochi-sala biliardi, all'interno di un fabbricato avente due unità abitative ed una unità commerciale. Non risulta sia stato nominato alcun amministratore di condominio.

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse): non note;

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non note

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia: non note

Eventuali dotazioni condominiali: non note

Eventuali cause in corso: non note;

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach), il quale:

-
- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;
 - è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
 - si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Ai fini dell’applicazione del metodo M.C.A. sono stati ricercati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Dalla ricerca effettuata presso il portale dell’Agenzia del Territorio (Ispezione n. T386057 del 18/10/2021) non sono risultate compravendite di immobili simili riguardanti negozi e botteghe (categoria catastale C/1) all’interno del Foglio 11 del Comune di Sarcedo. Non avendo reperito atti di compravendita comparabili, si è estesa la ricerca ai fogli catastali limitrofi, Foglio 7 (Ispezione n. T377019 del 22/10/2021) e Foglio 10 (Ispezione n. T376417 del 22/10/2021) risultando, per tutte le interrogazioni, un solo atto di compravendita avente ad oggetto un immobile in categoria C/1. L’immobile compravenduto risulta collocato in una zona differente (centro comunale) rispetto all’immobile oggetto di stima.

Non essendo stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di beni con caratteristiche simili stipulati nella zona e nell’arco temporale di massimo 2 anni, la valutazione viene fatta con riferimento ad immobili simili recentemente immessi nel mercato nella stessa zona.

La stima prevede la valutazione di una immobile commerciale categoria C/1.

La superficie commerciale convenzionale (desunta dalle planimetrie catastali e dal rilievo sommario effettuato in loco) viene riportata nella seguente tabella.

Si precisa che l’intero piano interrato dovrà mantenere l’attuale destinazione d’uso (sala biliardi) secondo quanto prescritto dall’ULSS: *“Il parere favorevole alla copertura dello scivolo è strettamente connesso all’utilizzo attuale dei locali (sala biliardi) al piano interrato. Qualora si intendesse cambiare l’utilizzo dei locali suddetti dovrà essere richiesto un preventivo parere igienico sanitario”*

Superficie commerciale Subject			lordi	Rapporti Mercantili	commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. Principale PT	PRI1	165	100%	165	Quantitativa
Sup. Principale P Int	PRI2	186	100%	186	Quantitativa	
Sup. accessori	ACC	9	50%	4,5	Quantitativa	
Sup. accessori non comunicanti	ANC	30	25%	7,5	Quantitativa	
Sup. scivolo coperto	POR1	25	30%	7,5	Quantitativa	
Sup. rampa/scivolo coperto oltre 25 mq	POR2	93	10%	9,3	Quantitativa	
<i>Tot</i>			<i>508</i>		<i>379,8</i>	
Sup. corte esclusiva	COR	170	10%	17,0	Quantitativa	
<i>Tot</i>			<i>678</i>		<i>396,8</i>	
Totale Superficie Commerciale					397	mq

Fonti di informazione: Oltre ad aver preso in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. (cui sono applicati gli opportuni coefficienti riduttivi), è stata effettuata una ricerca sugli avvisi di vendita per immobili simili nella stessa zona presso siti internet (immobiliare.it, casa.it, idealista...).

Quotazione tratta da "O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Territorio".

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1	
Attenzione: Quotazioni non disponibili per	
Provincia:	VICENZA
Comune:	SARCEDO
Zona:	Periferica/SVILUPPO URBANO DI PIANURA TRA VECCHIA E NUOVA GASPARONA
Tipologia:	Commerciale

Effettuando ulteriori ricerche si è riscontrata l'assenza di quotazioni disponibili nella banca dati O.M.I. anche per tutti i semestri compresi tra il 2015 e il 2020.

L'Agenzia del Territorio non valuta la destinazione commerciale per la zona in cui è situato il bene pignorato.

Si è quindi visionata la zona OMI relativa al centro di Sarcedo denominata B1 centrale/nucleo cittadino

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: SARCEDO

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

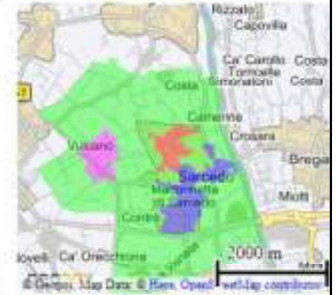
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	800	1100	L	5,3	6,5	N

Stampa


Legenda

Spazio disponibile per annotazioni




ASTAlegale.net


Quotazione tratta da "Borsino Immobiliare".




Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi




Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**


Quotazioni di **Affitto**



Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo <i>Euro</i> 922,94	Valore medio <i>Euro</i> 1.065,71	Valore massimo <i>Euro</i> 1.208,48	Valuta questo immobile
--	---	---	---



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo <i>Euro</i> 637,77	Valore medio <i>Euro</i> 723,44	Valore massimo <i>Euro</i> 809,12	Valuta questo immobile
--	---	---	---

Inoltre, consultando siti specializzati quali immobiliare.it, casa.it idealista.it, ecc..., è stato possibile reperire annunci di vendita relativi ad attività commerciali/negozi situati all'interno del Comune di Sarcedo e dei comuni limitrofi. Le risultanze delle ricerche effettuate sono riassunte nella seguente tabella:

	Superficie (mq)	Prezzo vendita (€)	svalutazione annuncio 5%	min	max	med	Prezzo unitario €/mq
Compravendita del 13.05.2021	168,50	143.000,00					848,66
Borsino Immobiliare				637,77	809,12	723,45	723,45
OMI zona D1 Periferica							
OMI zona B1 Centrale stato normale				800,00	1.100,00	950,00	950,00
Annuncio 1 Sarcedo	67,00	50.000,00	47.500,00				708,96
Annuncio 2 Sarcedo	70,00	50.000,00	47.500,00				678,57
Annuncio 3 Sarcedo	180,00	60.000,00	57.000,00				316,67
Annuncio 4 Montecchio Precalcino	84,00	59.000,00	56.050,00				667,26

La media aritmetica tra i dati reperiti è pari a circa 700,00 €/mq.

Si deve precisare che la ricerca di mercato effettuata ha evidenziato l'assenza di compravendite e la carenza di dati di vendita riferiti ad attività commerciali simili, situate nella zona in cui è posto il bene oggetto di pignoramento, ovvero la zona periferica di sviluppo urbano tra la vecchia e la nuova strada Gasparona, avente destinazione prevalentemente residenziale e localizzata a sud del centro storico del Comune di Sarcedo.

Si rileva inoltre che da marzo 2020 il mercato immobiliare ha registrato una tendenza al ribasso nel volume di compravendite di attività commerciali, ragionevolmente legata al periodo di emergenza sanitaria covid-19.

Tra i vari dati e annunci reperiti, l'annuncio n. 3 risulta di particolare rilevanza in quanto si tratta della vendita di un locale commerciale con attività di "gelateria, caffetteria, bar" situato in Via Generale Dalla Chiesa. Tale annuncio di vendita risulta pertanto quello con caratteristiche più affini con l'immobile pignorato in quanto posizionato nella medesima strada e avente analoga gestione dell'attività.

Pertanto, analizzati e studiati i dati di vendita reperiti, considerata la particolare posizione sia del subject (zona periferica) che dei dati comparabili, considerata la destinazione d'uso del bene e la prescrizione di utilizzo del piano interrato, il più probabile valore di mercato è stato stimato quale media tra i dati di vendite reperite e l'annuncio di vendita numero 3, che più risulta simile al bene oggetto di pignoramento, ottenendo i risultati riportati nella seguente tabella:

Superficie commerciale (mq)	Valore medio di mercato (€/mq)	Totale (€)
397	525,00	208.425,00

La valutazione è fatta con relazione.

Una eventuale ripresa del mercato immobiliare nel settore commerciale legata al superamento del periodo di emergenza sanitaria covid-19 o, viceversa, un ulteriore periodo di limitazioni nella gestione delle attività, possono produrre effetti positivi o negativi sul mercato delle vendite immobiliari. Tali eventuali differenze saranno oggetto di naturale assestamento derivante dalla **reale appetibilità del bene pignorato al momento della vendita all'asta.**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a

€ 208.425,00

Inoltre considerato:

- che la presente stima ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “vendita forzata” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - le 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 alle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
 - le considerazioni effettuate nel paragrafo 6 Regolarità edilizia e urbanistica - ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE, che vi potrebbero essere ulteriori difformità nell'immobile e/o nelle parti comuni riconducibili a abusi edilizi, non indicati nel cap 6;
 - etc.

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice dell'Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d'asta e al fine di considerare le problematiche urbanistico-edilizie sopra descritte, una percentuale di deprezzamento del 20%, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa.

Quindi:

- più probabile valore di mercato dei beni pari a € 208.425,00
- riduzione, proposta, 20% pari a - € 41.685,00

Il valore di cui sopra deve tenere conto di quanto segue:

- Costi per sanare le difformità catastali - € 1.500,00
- Costi per sanare le difformità urbanistiche
comprese nel ribasso percentuale

Pertanto il più probabile valore di mercato stimato del bene, dedotti i costi sopra esposti, corrisponde a

€ 165.240,00

Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in

€ 165.200,00

Giudizio di vendibilità:

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

Forme di pubblicità:

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, riviste di settore.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Non c'è quota

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

Si allega la visura camerale della società esecutata ([all 13](#)).

La visura camerale ordinaria riporta che l'attività risulta attiva con socia unica Xxxxx Xxxxx, con attività di bar bruschetteria con classificazione codice 56.3 - "bar e altri esercizi simili senza cucina".

Vicenza, 16.11.2021

L'Esperto stimatore

Ing. Carlo Casonato