

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N. 184/2021 R.G.

Giudice delegato Dott.ssa MARIALUISA NITTI

Procedente

Esecutati



ELABORATO PERITALE – LOTTO N.3

Tecnico incaricato: Architetto Riccardo Pozza
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.684
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

C.F. PZZRCR61S07E762L
con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti, 15
telefono: 0424 227262
email: pozzaar@libero.it
email (pec): riccardo.pozza@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 184 / 2021 R.G.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 26/04/2022

Esperto arch. Riccardo Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.3): piena proprietà, quota 1/1

Tipologia bene (cfr pag.4–8): negozio al piano terra di fabbricato condominiale

Ubicazione (cfr pag.4): Lusiana Conco (VI), Viale Europa n.12

Dati Catastali attuali (cfr pag.8–9): Comune di Lusiana Conco (VI), Sezione Lusiana – Catasto Fabbricati, Foglio 24:

– Particella n.622 sub.1 – Viale Europa – piano: T-1 – Categoria: C/1 – Classe: 3

Metri quadri (cfr pag.11): 65,40

Stato (cfr pag.7): sufficiente

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.9–11): l'unità è interessata da lavori di trasformazione interna da ultimare

Valore di mercato, OMV (cfr pag.13): € 38.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.11–13): anno 2021 (dati rilevati da banche dati immobiliari, offerte di vendita ed operatori del settore)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.13–14): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale, per il Comune di Lusiana Conco (VI) e relativamente alla destinazione d'uso non vi sono dati disponibili in quanto le uniche aggiudicazioni all'asta riguardano immobili ad uso abitativo e terreni

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.13): € 32.500,00

Valore mutuo (cfr pag.5/doc. agli atti): € 700.000,00 (comprende tutti gli immobili da "Lotto N.1" a "Lotto N.7")

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.13): sufficiente con mercato poco attivo

Possibili interessati (cfr pag.17): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziative di vendita (cfr pag.13): pubblicazioni su siti internet specializzati ("asta legale.net" – "asteonline.it" – "tribunale.vicenza.giustizia.it/aste"), rivista "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA"

Occupazione (cfr pag.14): al momento del sopralluogo l'immobile si trovava nella disponibilità della proprietà

Titolo di occupazione (cfr pag.14): proprietà

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.17): alla data del sopralluogo l'unità risultava oggetto di interventi edilizi autorizzati ma non ultimati.

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

1. PREMESSA

Con ordinanza del 24/06/2021 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 684 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 28/06/2021 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

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

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 01/07/2021, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 19/08/2021 ad inoltrare tramite Mail PEC al Comune di Lusiana (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti".

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato effettuato il giorno lunedì 27 settembre 2021 alle ore 10.00 alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e di alcuni degli esecutati, o loro rappresentanti.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Il bene oggetto di procedura esecutiva di cui al "LOTTO N.3", con relativi diritti, risulta così indicato nell'Atto di Pignoramento:

(...)



per l'intera quota del diritto di piena

proprietà (1/1) sui seguenti beni:

Comune di Lusiana Conco (VI)

Catasto fabbricati

- Foglio 24, part. 622, sub. 1, cat. C1, 58 mq, Viale Europa;

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Lusiana Conco
- Viale Europa
- Civico 12
- Zona centrale con sufficiente presenza di parcheggi pubblici



ORTOFOTO – SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Beni e ubicazione

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva é costituita da negozio posto al piano terra di un fabbricato ad uso misto residenziale-commerciale denominato "Condominio Europa" ubicato tra Viale Europa (che coincide con la SP 69 – Lusianese) a sud e Via Sette Comuni a nord, nel Comune di Lusiana Conco (VI), a circa 260 metri ad ovest della Sede Municipale, in zona centrale prevalentemente residenziale.

L'edificio, realizzato negli anni '70 del secolo scorso, si sviluppa su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo), e si compone di negozi per attività commerciali al piano terra con ingresso da portico confinante con la pubblica via a sud, appartamenti al piano primo serviti da n.5 vani scala aventi ingresso sempre da portico a sud, appartamenti al piano secondo serviti da corte a nord, comune ad altri fabbricati, che ha accesso da Via Sette Comuni.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che l'edificio presenta fondazioni in calcestruzzo, strutture verticali in muratura, solai misti in latero-cemento (travetti e pignatte), copertura a doppia falda con linee di colmo su cinque livelli sfalsati, manto in tegole, grondaie, pluviali e scossaline in lamiera, facciate esterne intonacate e tinteggiate, soglie e davanzali in marmo, parapetti delle terrazze con struttura metallica e tamponature in perline di legno.

Documentazione fotografica esterni fabbricato condominiale ([Allegato L.03.02](#))



Vista da sud/ovest fabbricato



Vista da sud/ovest fabbricato



Vista da sud/ovest fabbricato



Vista da sud/ovest fabbricato



Vista da sud/est fabbricato con evidenziato negozio



Vista da sud/est fabbricato



Vista da sud/est fabbricato

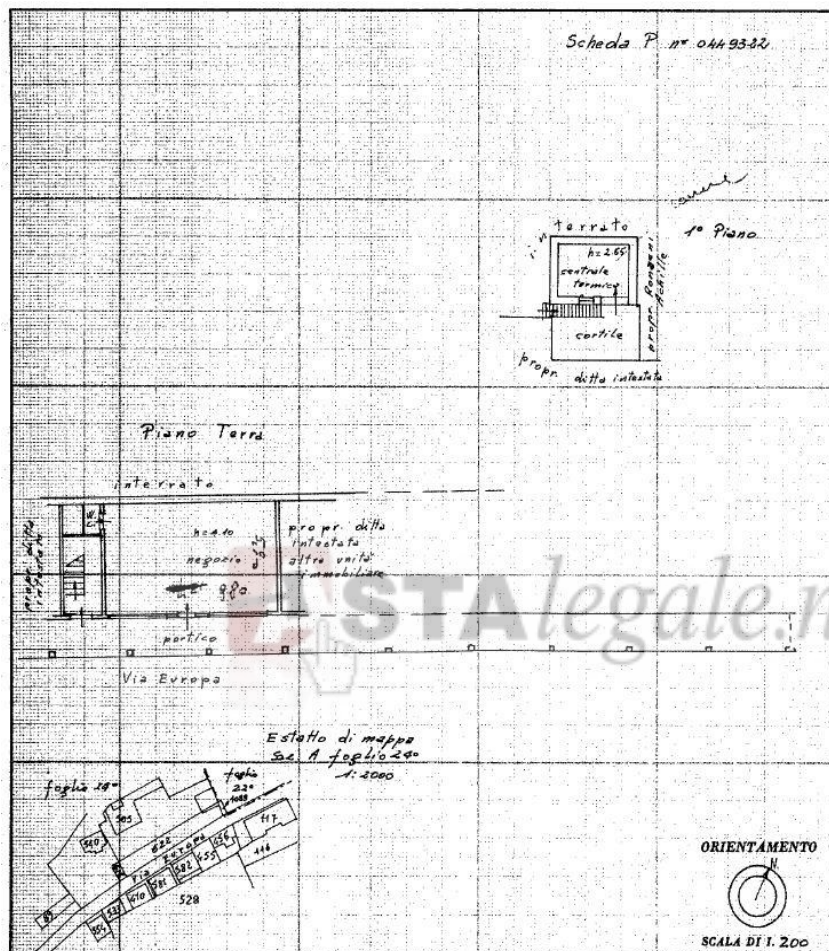


Vista da sud/est fabbricato



Descrizione

Unità immobiliare ad uso commerciale che dalla scheda catastale ([Allegato L.03.03](#)) risulta composta da un vano principale ad uso negozio, oltre a w.c. su angolo nord/ovest; nella scheda risulta inoltre indicato il vano caldaia comune condominiale posto al piano primo su lato nord/est del fabbricato.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Diversamente da quanto indicato in tale scheda, nel corso del sopralluogo si è accertato che l'unità immobiliare risulta interessata da interventi di trasformazione degli spazi interni per i quali è stata presentata presso il SUAP di Lusiana Conco apposita C.I.L.A. (Comunicazione Inizio lavori Asseverata) Prot. N.2974 del 15/03/2021, che prevede: *Ricavo e realizzazione Nuovo Bagno all'interno dei Locali esistenti e Ridistribuzione Spazi interni mediante nuove tramezzature in cartongesso.*

Nella planimetria allegata alla richiesta risulta pertanto indicata la seguente nuova distribuzione interna: zona entrata con bagno, attrezzato secondo la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, su cui disimpegnano due negozi (n.1 e n.2), quest'ultimo con all'interno il w.c. esistente.

I lavori già effettuati, al momento del sopralluogo in data 27/09/2021, riguardano la posa in opera delle pareti in cartongesso che perimetrano il nuovo bagno e del rivestimento in piastrelle ceramiche di alcune delle pareti interne allo stesso, oltre ad interventi di rifacimento del w.c. esistente.

Sulla base del rilievo effettuato si ritiene che i lavori necessari al completamento delle opere previste, siano i seguenti:

- realizzazione delle pareti in cartongesso mancanti, per la perimetrazione dei locali indicati in planimetria;

- completamento della rete impiantistica con adeguamento alle normative vigenti;
- posa in opera dei rivestimenti delle pareti dei bagni, ove mancanti, e dei sanitari;
- posa in opera delle porte interne;
- pulizia generale e ritinteggiatura pareti interne, oltre a sistemazione del controsoffitto.

Le finiture esistenti sono di livello e stato di manutenzione complessivamente sufficienti, e comprendono: serramenti esterni e portoncino ingresso, che si affacciano su portico lato sud del fabbricato condominiale, in alluminio con specchiature in vetro, pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto con struttura metallica e quadrotti in fibra minerale.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, si è riscontrato che i radiatori a lamelle sono alimentati da caldaia comune condominiale collocata su apposito vano al piano primo dell'angolo nord/est del fabbricato condominiale (come indicato anche nella scheda catastale).

Documentazione fotografica (Allegato L.03.02)



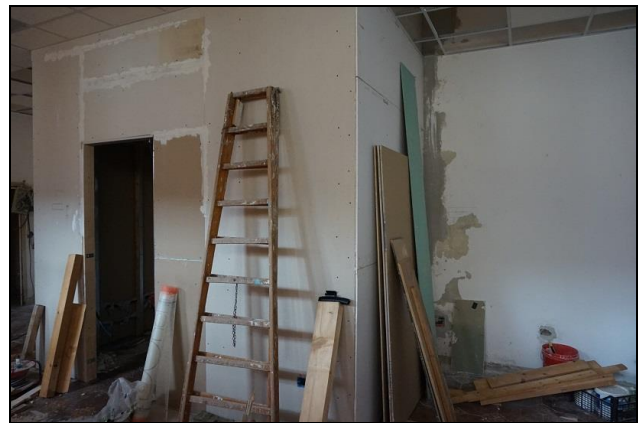
Angolo sud/est



Angolo nord/est



Angolo nord/est



Bagno in progetto



Bagno in progetto

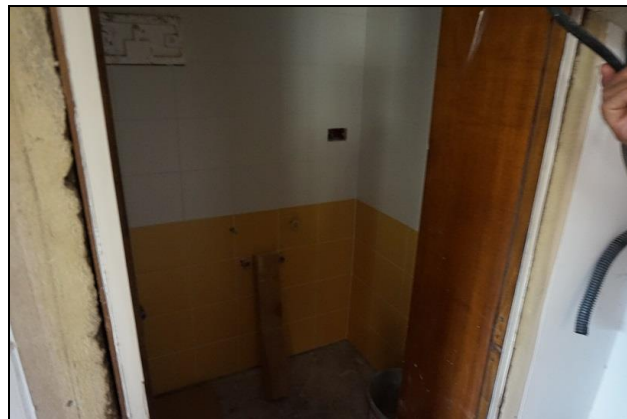


Bagno in progetto





Angolo nord/ovest



Bagno esistente in fase di rifacimento

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno in quanto la realizzazione delle opere mancanti non determina problematiche relative alla stabilità o eventuale degrado dell'unità oggetto di procedura.

Certificazione energetica

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica dell'unità immobiliare che è stata realizzata anteriormente all'introduzione della Legge 1 luglio 2010, data di entrata in vigore del D. Lgs. 192/2005.

Per l'unità ad uso commerciale oggetto della presente relazione è stato predisposto l'APE (codice identificativo n.13044/2022, validità fino al 14/02/2032) a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa ([Allegato L.03.07](#)).

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "F", con un valore di prestazione energetica globale pari a 168,64 kWh/m² anno.

5. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

A tutto il 01/07/2021 il Sig.

), risulta proprietario per la quota di 1/1 del seguente immobile oggetto di pignoramento:

Comune di Lusiana Conco (VI) – Catasto Fabbricati, Sezione Lusiana – Foglio 24

– **Particella n.622 sub.1** – Viale Europa – piano: T-1 – Categoria: C/1 – Classe: 3 – Consistenza: mq.58 – Superficie catastale: mq.64 – Rendita: € 808,77.

Variazioni storiche

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 10/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal Comune di Lusiana E762; trasferito al Comune di Lusiana Conco sezione Lusiana M427Q. (n. 16/2021);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 12/09/2014 protocollo n.VI0174050 in atti dal 12/09/2014 G.A.F.- CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.91852.1/2014);
- Variazione del 10/01/2013 protocollo n. VI0005932 in atti dal 10/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3176.1/2013);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento riporta dati conformi a quelli catastali.

Giudizio di regolarità/Docfa

La planimetria agli atti dell'unità oggetto di procedura, depositata in data 15/12/1973 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, non risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato poiché nel negozio sono in corso lavori di cui alla C.I.L.A. presentata telematicamente al Suap di Lusiana Conco, Prot. N.2974 del 15/03/2021, di cui ai punti successivi.

Pertanto solo a completamento dei lavori, per la regolarizzazione della pratica catastale con le trasformazioni in progetto, sarà necessario presentare una nuova scheda, i cui costi ammontano a circa € **700,00**, comprensivi di diritti e visure catastali, spese generali, oneri fiscali e previdenziali professionista incaricato.

Confini

Il negozio al piano terra confina in senso orario (N.E.S.O.): terrapieno (N.), altro negozio (E.), portico (S.), vano scala condominiale e altro negozio (O.).

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale; da tale sovrapposizione non sono emerse difformità ([Allegato L.03.01](#)); le lievi imprecisioni visibili derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

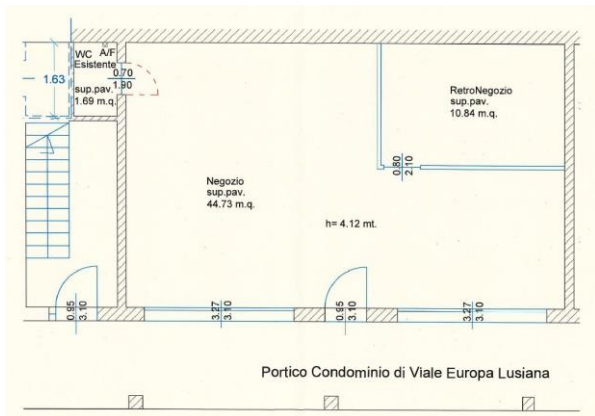
6. REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici ([Allegato L.03.05](#))

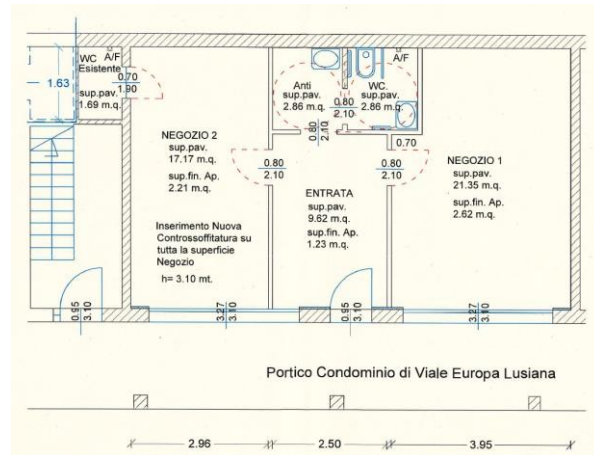
Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è stato costruito mediante i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia N. 251 del 14/07/1972, Pratica N. 251, per *la nuova costruzione di un fabbricato ad uso appartamenti e negozi da eseguirsi nel territorio del Comune in Località Lusiana centro sul mappale n. 77-505-512 Sezione A foglio 24°*;
- Licenza Edilizia N. 327 del 31/03/1973 per *i lavori definitivi di costruzione ad uso negozi e appartamenti da eseguirsi nel territorio del Comune in località Viale Europa sul mappale n. 512-81-77/a-77/c-505 sezione A foglio 24°*;
- Licenza Edilizia N. 327-b del 31/03/1973 per *costruzione fabbricato ad uso negozi e abitazione da eseguirsi nel territorio del Comune in località via Europa sul mappale n. 77-81-512 sezione A foglio 24°*;
- Licenza Edilizia N. 607 del 12/06/1975 di *variante per la costruzione di un fabbricato ad uso negozi e appartamenti da eseguirsi nel territorio del Comune in località Viale Europa sul mappale n. 512/81/77a/77c/505 sezione A foglio 24°*;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) Prot.2974 del 15/03/2021 per *Ricavo e realizzazione Nuovo Bagno all'interno dei Locali Esistenti e Ridistribuzione Spazi interni mediante nuova tramezzatura in cartongesso*; di seguito le planimetrie di progetto.

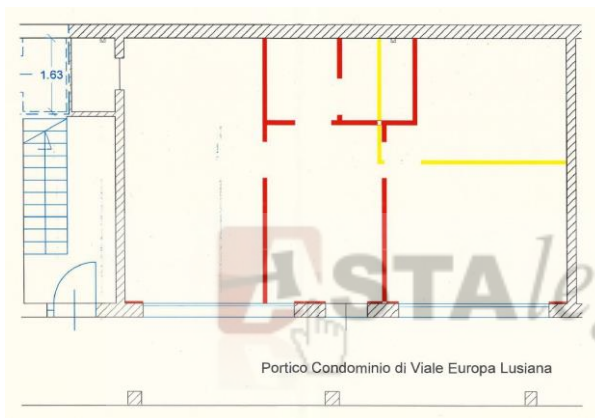
I lavori di cui alla C.I.L.A. Prot.2974 del 15/03/2021, come accertato nel corso del sopralluogo in data 27/09/2021 non risultano ancora ultimati.



STATO ANTE INTERVENTO



PROGETTO



COMPARATIVA

PLANIMETRIE DI PROGETTO C.I.L.A. Prot.2974 del 15/03/2021 (fuori scala)

Situazione urbanistica

Gli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Lusiana Conco, classificano l'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura secondo quanto indicato nel CDU rilasciato in data 13/12/2021 (Prot. Par. 0015311) e allegato alla presente Relazione ([Allegato L.03.06](#)).

In particolare dal P.I vigente (di Lusiana), la Particella di cui al "Lotto N.3" viene così classificata:

Catasto Fabbricati – Foglio 24, Particella n.622

Rientra nell'ATO 1 – Lusiana capoluogo ed è classificata in: zona residenziale ad intervento edilizio diretto (ZTO B1); rientra nell'area soggetta a: vincolo sismico OPCM 3274/2003.

CDU in data 13/12/2021 Prot. Par. 0015311.

Abitabilità e agibilità ([Allegato L.03.05](#))

Per il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di procedura, sono stati rilasciati i seguenti certificati:

- Licenza di abitabilità/agibilità parziale in data 05/12/1973 per n.5 appartamenti pari a n.21 vani e agibilità di n.2 negozi;
- Licenza di abitabilità/agibilità parziale in data 06/06/1975 all'uso di civile abitazione per un totale di 6 appartamenti pari a vani 27 più servizi e agibilità per n.3 negozi;

Abusi

I lavori iniziati non sono stati ultimati.

Sanabilità e costi

Nessuno, in quanto i termini per il completamento dei lavori non sono scaduti.

7. VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI* emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

Pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici principali;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra	Negozio	65,40	1,00	65,40
TOTALE				65,40

Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è 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”*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è 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”*.

Per la stima di cui alla presente relazione non è stato possibile applicare, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di affidarsi solamente a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Non essendo stati reperiti attendibili riferimenti relativi al segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare (unità commerciale) ovvero, come sopra indicato, una sufficiente presenza di comparabili simili in un mercato praticamente stagnante, si è dovuto ricorrere ad un procedimento di tipo sintetico comparativo mono parametrico, con utilizzo del “metro quadro” di superficie, basato sulla ricerca di valori noti nel mercato locale per immobili analoghi in qualità e posizione.

Pertanto sono stati valutati sia gli aspetti intrinseci (destinazione d'uso, composizione e disposizione degli ambienti, vetustà dell'immobile e relativo grado di manutenzione, orientamento e luminosità,

grado di finitura e caratteristiche dei materiali utilizzati, ecc.), che quelli estrinseci (prossimità di un centro di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi e della viabilità della zona, panoramicità, ecc.) del bene.

Inoltre si è considerato il momento di particolare congiuntura economica che attraversa il settore immobiliare e le notevoli difficoltà di alienazione a cui sono soggetti beni simili.

Ad oggi il prezzo di mercato attribuito da una rete di professionisti ed imprese specializzati nella compravendita e gestione degli immobili, pubblicati nel sito del “Borsino immobiliare della Provincia di Vicenza”, per i fabbricati ad uso commerciale ubicati nel Comune di Lusiana Conco (VI) va da 524 €/mq. a circa 810 €/mq., con un valore medio di circa 667 €/mq. (immobili in buono stato).

Quotazioni Immobiliari di Zona

The screenshot shows the website interface with a navigation bar for different property types: Abitazioni & Ville, Uffici & Negozi, Box & Posti auto, and Locali & Capannoni. Below this, there are tabs for 'Quotazioni di Vendita' and 'Quotazioni di Affitto'. The main content area displays data for 'Uffici' and 'Negozii'. For 'Uffici', the values are: Valore minimo Euro 850,73, Valore medio Euro 1.166,14, and Valore massimo Euro 1.181,56. For 'Negozii', the values are: Valore minimo Euro 524,00, Valore medio Euro 666,99, and Valore massimo Euro 809,97. A large watermark 'ASTAlegale.net' is overlaid on the image.

I prezzi di compravendita rilevati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’OMI – Agenzia delle Entrate, per la tipologia “Commerciale” nel Comune di Lusiana e relativi al primo semestre dell’anno 2021, vanno da 750 €/mq. a 1.000 €/mq., con un valore medio di 875 €/mq. (immobili in stato conservativo normale).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: LUSIANA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO ED AREE ECCENTRICHE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	750	1000	L	5	6	N

Dall’analisi dei dati sopra indicati si assume pertanto quale valore unitario di riferimento l’importo

di € 771/mq., corrispondente al valore medio tra € 667/mq. e € 875/mq.

L'importo sopra determinato, sulla base della collocazione dell'immobile in zona centrale, della vetustà e stato di conservazione, dello stato in cui si trova con necessità di portare a termini i lavori di ristrutturazione già iniziati, viene ridotto del 25% ottenendo come valore unitario di riferimento l'importo arrotondato di € 580/mq. da moltiplicare per la superficie commerciale come sopra determinata.

Fonti di informazione

Le fonti di informazione consultate sono: Borsino Immobiliare della Provincia di Vicenza, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), agenzie immobiliari della zona.

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte per il Lotto in oggetto, costituito da negozio al piano terra di un edificio condominiale, il valore di mercato così risulta:

Valore di mercato mq.65,40 x 580 €/mq. = € 37.932,00

Valore di mercato (arrotondato)= € **38.000,00** (Euro trentottomila/00).

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l'immobile in oggetto costituito da negozio al piano terra di un fabbricato ad uso misto residenziale-commerciale, si è ottenuto il valore di mercato pari a € **38.000,00** (arrotondato).

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale è soggetto il bene sopradescritto, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a € 5.700,00.

Valore base d'Asta dell'immobile = € 38.000,00 – € 5.700,00 = € 32.300,00 che si arrotondano ad € **32.500,00** (Euro trentaduemilacinquecento/00).

Giudizio di vendibilità'

Sufficiente, viste le caratteristiche dell'unità immobiliari e l'attuale andamento del mercato in zona per beni simili.

Forme di pubblicità

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sui siti internet specializzati quali "astalegale.net", "asteonline.it" e su quello del Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);
- pubblicazione sulla rivista "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Valori medi aggiudicazioni precedenti

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Inoltre, poiché mancano indicazioni specifiche circa lo stato e l'età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valore unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.

Nel caso specifico Astalegale non ha fornito alcun dato valido relativo a recenti aste di immobili ad uso commerciale nel Comune di Lusiana-Conco (VI).

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativo all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale

e che si riferisce a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 42% per gli immobili individuati alla categoria catastale C/1 (Negozi e botteghe).
In riferimento al Comune di Lusiana (ora Lusiana Conco) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 22,35%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 4,50.

8. STATO DI POSSESSO

Debitore

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo non locata, risulta nella disponibilità della proprietà.

Locazione: no.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no

Sine titolo: sì.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

9. VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù

Nessuna.

Convenzioni edilizie: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no

Altri vincoli o oneri

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni (Allegato L.03.10)

L'unità immobiliare fa parte del "Condominio Europa" con sede in Via Europa / Via Sette Comuni – 36046 Lusiana Conco (VI), di cui è amministratore

Gli esecutati hanno trasmesso via mail i prospetti relativi ai Bilanci Consuntivi anni 2019-2020 e 2020-2021, Preventivo anno 2021-2022.

Di seguito vengono indicati i dati relativi all'unità di cui al Lotto N.3.

Bilancio consuntivo Esercizio 2019 – 2020 – (Periodo 01/06/2019 – 31/05/2020)

Le spese a carico dell'unità ad uso negozio al piano terra ammontano ad € 415,21.

Bilancio prev./consuntivo Esercizio 2020 – 2021 – (Periodo 01/06/2020 – 31/05/2021)

Le spese a carico dell'unità ad uso negozio al piano terra ammontano ad € 442,40.

Pertanto le spese condominiali relative agli ultimi due esercizi ammontano complessivamente ad € 857,61 (€ 415,21 + € 442,40).

Non risultano spese condominiali insolute in quanto alla fine del bilancio dell'Esercizio 2020-2021 risulta un credito a favore dell'esecutato di € 104,37.

Le spese preventivate per la gestione 2021/2022 ammontano, per l'unità oggetto di procedura esecutiva, ad € 644,19, comprensive di studi di fattibilità per intervento straordinario Superbonus 110%.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla da segnalare.

10. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore ([Allegato L.03.09](#))

Atto di "COMPRAVENDITA" in data 20/12/1973, N.22.110 di Rep. e N.2.959 di Racc. Notaio Dott. Giancarlo Muraro di Breganze (VI) – Registrato a Thiene (VI) in data 07/01/1974 al N.118 Vol.104 mod.II^A, attraverso il quale la Società

ASTAlegale.net vendette al Sig. _____, n.2 unità immobiliari tra cui il negozio di cui alla presente relazione che viene così identificato:

(...)

-il negozio con gabinetto al Piano Terra così distinto in Catasto: Sezione A-foglio 24° (ventiquattro) mapp. n.622/sub 1 di mq.58 (scheda P n.044932 registrata a Vicenza il 15.12.1973 al N.94);

(...)

Nell'Atto viene inoltre specificato che il negozio risulta ultimato solo nelle opere murarie principali e mancano intonaci, tramezzi, pavimento, serramenti ed impianti.

Regime patrimoniale

Il Signor esecutato risulta essere coniugato con matrimonio celebrato in data 27/12/1969 nel Comune di Lusiana (VI), il cui Ufficio dello stato civile in data 07/07/2021 ha rilasciato "Estratto per riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio", nel quale vi è annotazione la quale indica che con atto in data _____ del Notaio Cornelio Loretto del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, i coniugi hanno convenuto che il loro regime patrimoniale divenga quello della separazione dei beni. ([Allegato L.03.10](#)).

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Il bene in oggetto era in ditta:

- fino al 20/12/1973: Società _____

_____ per titoli anteriori al ventennio.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Schio (VI) il 11/05/2021 ai n.ri 5147 R.G. – 3836 R.P., Atto Pubblico Ufficiale di Vicenza in data 08/04/2021 rep.n.1495, ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

contro

Proprietà per la quota di 1/1 (*Unità negoziale N.1*).

Unità negoziale n. 1

Immobile: Comune di Lusiana Conco (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 24:

– Particella n.622 sub.1 – Nat. C1 – NEGOZI E BOTTEGHE.

N.B.: *il pignoramento riguarda anche altri immobili che non fanno parte del Lotto N.3.*

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Schio (VI) il 07/01/2014 ai n.ri 80 R.G. – 3 R.P., a favore di

contro il

),
Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni (*Unità negoziale n.1*), a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 17/12/2013, N.109.714 di Rep. e N.32.402 di Racc. Notaio Dott. Cornelio Loretto di Thiene (VI)

Capitale € 175.000,00, Tasso interesse annuo 4,4%, Iscriz. ipotec. per € 350.000,00, Durata anni 10

Immobile: Comune di Lusiana (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 24:

Unità negoziale n.1

– Particella n.622 sub.1 – Nat. C1 – NEGOZI E BOTTEGHE.

N.B.: *l'ipoteca riguarda anche altri immobili che non fanno parte del Lotto N.3.*

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO iscritta a Schio (VI) il 11/11/2014 ai n.ri 8721 R.G. – 1139 R.P., a favore di

contro il

), Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni (*Unità negoziale n.1*), a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 22/10/2014, N.110.771 di Rep. e N.33.188 di Racc. Notaio Dott. Cornelio Loretto di Thiene (VI)

Capitale € 250.000,00, Tasso interesse annuo 2,85%, Iscriz. ipotec. per € 500.000,00

Immobile: Comune di Lusiana (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 24:

Unità negoziale n.1

– Particella n.622 sub.1 – Nat. C1 – NEGOZI E BOTTEGHE.

N.B.: *l'ipoteca riguarda anche altri immobili che non fanno parte del Lotto N.3.*

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta a Schio (VI) il 06/04/2018 ai n.ri 3617 R.G. – 426 R.P., a favore di

Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni (*Unità negoziale n.1*), a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 23/03/2018, N.7.352 di Rep. e N.5.688 di Racc. Notaio Dott. Stefano Loretto di Thiene (VI)

Capitale € 700.000,00, Iscriz. ipotec. per € 1.000.000,00, Durata anni 15

Immobile: Comune di Lusiana (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 24:

Unità negoziale n.1

– Particella n.622 sub.1 – Nat. C1 – NEGOZI E BOTTEGHE.

N.B.: *l'ipoteca riguarda anche altri immobili che non fanno parte del Lotto N.3.*

Elenco delle formalità che saranno cancellate

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data del 31/05/2021 a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico degli esecutati, certificata dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), a tutto il 17/02/2022 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato L.03.04](#)).

11. LOTTI**Opportunità di divisione in lotti**

Si tratta di una singola unità immobiliare.

Composizione e valore

Lotto unico costituito da negozio al piano terra di un edificio condominiale.

Valore € 38.000,00

Prezzo base d'Asta € **32.500,00**

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

12. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: il bene non é divisibile.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

13. OSSERVAZIONI FINALI**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti**

Alla data del sopralluogo l'unità risultava oggetto di interventi edilizi autorizzati ma non ultimati.

Bassano del Grappa, 22 febbraio 2022

L'esperto estimatore
Dott. Arch. Riccardo Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)