

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**Esecuzione Immobiliare**  
**MONTE PASCHI DI SIENA**  
contro

N. Gen. Rep. **0526/16**

Giudice Dr. **NITTI MARIALUISA**  
Custode Giudiziario **I.V.G.**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**  
**LOTTO 2**

*Tecnico incaricato: Arch. Claudio Conzato*  
*iscritto all'albo della provincia di Vicenza N. 501*  
*C.F. CNZCLD54E24531H - P.Iva 01486890245*

*indirizzo: Schio Via Roncalti, 9 Vicenza*  
*telefono: 0445226522*

*email: claudio.conzato@libero.it*

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es.Imm. n. 526-20156 R.G.

Giudice dott. MARIALUISA NITTI

Prossima udienza ex art. 569 c.p.c. del 26-10-2021

Esperto arch. CONZATO CLAUDIO

**Diritto pignorato:** proprietà di 1000/1000

**Tipologia bene:** Laboratorio e magazzino

**Ubicazione** Marano Vicentino via Roma 46

**Dati Catastali attuali:** foglio 11 mappale 627 sub. 2 (C/3) e 627 sub 3 ( C/2 )

**Metri quadri :** Laboratorio e magazzino interrato  
sup. lorda mq. 856,00  
sup. commerciale mq. 402,00

**Stato :** discreto

**Situazione catastale :** nessuna difformità

**Situazione urbanistico/edilizia :** nessuna difformità

**Valore di mercato, OMV :** - €121.786,00 valore dell'intero

**Date/valori comparabili reperiti ( vedi tab. MCA ) :**

Si sono riscontrati recenti atti di compravendita con unità immobiliari ctg. D (non è stato possibile rintracciare atti con beni categoria C/2 o C/3 in Marano Vicentino).

- 2019 (Marano Vicentino - VI - D/8 a €159,75/mq. )

- 2018 (Thiene - VI - ctg. D/1 a €389,46/mq. )

- 2018 (Thiene- VI - ctg. D/1 a €357,61/mq. )

**Valori medi aggiudicazioni precedenti :**

- /

**Valore di vendita forzata proposto :** €103.018,00 per 1/1

**Valore ipoteca :** €492.000,00

**Valore mutuo :** €240.000,00 + €60.000,00 decreto ingiuntivo = €300.000,00

**Vendibilità/appetibilità :** scarsa

**Possibili interessati :**

**Iniziative di vendita :** agenzie immobiliari, di Giornale di Vicenza

**Occupazione :** libero

**Titolo di occupazione :**

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità : /**

**Beni in MARANO VICENTINO -VI- Via Roma 46**  
**Lotto 2**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Laboratorio e magazzino interrato sito in comune di MARANO VICENTINO -VI- ,Via Roma 46.

Composto da : Al piano terra il laboratorio con area scoperta di pertinenza, accessibile dal m.n. 462 e 420 di proprietà di terzi. Al piano interrato il magazzino accessibile dalla scala interna, presente all'interno del laboratorio al piano terra, e dalla rampa carraia che inizia in prossimità del confine con il m.n. 267 di proprietà di terzi.

Superficie lorda : mq. 163,50 laboratorio + mq. 408,95 area scoperta di pertinenza + mq. 163,15 magazzino interrato + mq. 120,45 area di manovra = mq. 856,05

Superficie commerciale : mq. 163,50 laboratorio + mq. 408,95 area scoperta di pertinenza x 0,10 + mq. 163,15 magazzino interrato x 0,70 + mq. 120,45 area di manovra x 0,70 = mq. 402,92

Posto al piano terra e interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **856,05<sup>1</sup>**

Identificato in catasto:

- intestata a \_\_\_\_\_ foglio 11  
mappale 627 subalterno 2, categoria C/3, classe 2, della superficie catastale di mq 173, posto al piano T, - rendita: €348,66.

Coerenze: l'intero complesso immobiliare confina con m.n. 420, 267, 517, 462

- intestata a \_\_\_\_\_ foglio 11  
mappale 627 subalterno 3, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 251, posto al piano S1, - rendita: €227,76.

Coerenze: l'intero complesso immobiliare confina con m.n. 420, 267, 517, 462

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0), autostrada (5), ferrovia (2).

Servizi offerti dalla zona: municipio (Km 2), negozio al dettaglio (Km 2), scuola elementare (Km 2), farmacie (Km 2), scuola media inferiore (Km 2), scuola media superiore (Km 5), supermercato (Km 1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

<sup>1</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Il m.n. 627 fg. 11 sul quale insiste il laboratorio e il magazzino interrato deriva dal frazionamento del m.n. 267 fg. 11.

Quest'ultimo apparteneva interamente ai signori \_\_\_\_\_, attualmente ancora proprietari dell'edificio contraddistinto dal m.n. 267 fg. 11.

I signori \_\_\_\_\_ sono gli intestatari della Concessione Edilizia n. 28 del 22-4-1992 che autorizzava la costruzione del laboratorio e del magazzino interrato.

Ai signori \_\_\_\_\_ subentrarono, come intestatari della Concessione Edilizia n. 28 del 22-4-1992, i signori \_\_\_\_\_ con Concessione Edilizia n. 115 del 6-10-1995.

L'accesso carraio e pedonale al laboratorio è fin dall'origine effettuabile transitando sul m.n. 462 di proprietà \_\_\_\_\_ per 1/2 e \_\_\_\_\_ per 1/2 e m.n. 420 fg. 11, di proprietà di \_\_\_\_\_ per 7/10 e \_\_\_\_\_ per 3/10, che costituiscono una stradina privata con sbocco su via Roma.

L'accesso carraio e pedonale al laboratorio e principalmente al magazzino interrato è fin dall'origine effettuabile transitando sul m.n. 267 fg. 11, di proprietà di \_\_\_\_\_ per 1/1, che costituisce rampa privata con sbocco su via Roma 46.

Non si sono riscontrati documenti che trascrivano tali servitù di passaggio a favore del m.n. 627.

Sono inoltre presenti i seguenti sottoservizi :

- il contatore dell'energia elettrica del laboratorio è posizionato nella parete est dell'edificio m.n. 267 di \_\_\_\_\_,

- i contatori del gas contenuti nella nicchia affacciata sul m.n. 462 sono collegati con l'edificio m.n. 267 di \_\_\_\_\_, con due tubazioni posati sopra la recinzione posta tra il m.n. 627 e 420.

- il Wc creato nel magazzino interrato è allacciato alla rete idrica dell'edificio m.n. 267 di \_\_\_\_\_.

- il Wc creato nel magazzino interrato scarica le sue acque reflue nella rete fognaria dell'edificio m.n. 267 di \_\_\_\_\_.

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A.** - a firma di Facchin Renato in data 25/10/2006 ai nn. 11.514/3146 di rep. trascritto a Schio in data 15/11/2006 ai nn. 14.384 RG. e 3.113 RP.

- Importo capitale €240.000,00

- Importo ipoteca €432.000,00.

Riferito limitatamente a: Fg. 11 m.n. 627 sub 1, 2, 3

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** - a firma di Tribunale di Vicenza in data 13/10/2015 ai nn. 3.454/2015 di rep. trascritto a Schio in data 15/10/2015 ai nn. 8.443 RG. e 1.130 RP.

- Importo capitale €60.000,00

- Importo ipoteca €60.000,00.

##### *4.2.2. Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** - a firma di Ufficiale Giudiziario di Vicenza in data 05/08/2016 ai nn. 6.158/2016 di rep. trascritto a Schio in data 13/09/2016 ai nn. 8.412 RG. e 6.177 RP.

##### *4.2.3. Altri oneri: Nessuno*

#### **4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

##### *4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

Difficoltà riscontrate: Al piano terra e a ridosso del laboratorio è stata realizzata una tettoia, con struttura metallica e copertura in materiale plastico, senza autorizzazione edilizia.

Nel magazzino al piano interrato è stato realizzato un w.c. senza la debita autorizzazione edilizia.

A piano terra sono presenti altre piccole tettoie abusive.

Abusi edilizi regolarizzabili mediante demolizione.

Oneri presunti €500,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

o proprietario dal 25/03/1994 ad oggi con atto a firma di GianLuca Rosa in data 25/03/1994 ai nn. 4.958 di rep. trascritto a Schio in data 08/04/1994 ai nn. 2.480 RG. e 1.842RP.

**6.2 Precedenti proprietari**

proprietario dal 23/09/1967 con atto a firma di notaio Giustino Segalla in data 23/09/1967 ai nn. 38.023 di rep. trascritto a Schio in data 09/10/1967 ai nn. 4.455 RG. e 3.907 RP.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 1** per lavori di Costruzione di un laboratorio e magazzino interrato intestata a . Concessione Edilizia rilasciata in data 22/04/1992- n. prot. 28 di registro

**P.E. n. 2** per lavori di Cambio intestazione della Concessione Edilizia n. 28 del 22-4-1992 per la Costruzione di un laboratorio e magazzino interrato intestata a . Concessione Edilizia rilasciata in data 06/10/1995- n. prot. 115 di registro

**P.E. n. 3** per lavori di Costruzione di un laboratorio e magazzino interrato intestata a . Concessione Edilizia in variante rilasciata in data 24/11/1997- n. prot. 138 di registro

**P.E. n. 4** per lavori di Costruzione di un laboratorio e magazzino interrato intestata a . Concessione Edilizia in variante rilasciata in data 05/07/1999- n. prot. 66 di registro

**P.E. n. 5** per lavori di Costruzione di un laboratorio e magazzino interrato intestata a . L'agibilità è stata rilasciata in data 11/08/1999- n. prot. 36 di registro

Descrizione **Laboratorio e magazzino interrato** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di MARANO VICENTINO -VI- ,Via Roma 46.

Composto da Al piano terra il laboratorio con area scoperta di pertinenza, accessibile dal m.n. 462 e 420 di proprietà di terzi. Al piano interrato il magazzino accessibile dalla scala interna, presente all'interno del laboratorio al piano terra, e dalla rampa carraia che inizia in prossimità del confine con il m.n. 267 di proprietà di terzi.

Superficie lorda : mq. 163,50 laboratorio + mq. 408,95 area scoperta di pertinenza + mq. 163,15 magazzino interrato + mq. 120,45 area di manovra = mq. 856,05

Superficie commerciale : mq. 163,50 laboratorio + mq. 408,95 area scoperta di pertinenza x 0,10 + mq. 163,15 magazzino interrato x 0,70 + mq. 120,45 area di manovra x 0,70 = mq. 402,92

Posto al piano terra e interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **856,05**<sup>2</sup>

Identificato in catasto:

- intestata a foglio 11 mappale 627 subalterno 2, categoria C/3, classe 2, della superficie catastale di mq 173, posto al piano T, - rendita: €348,66.

Coerenze: l'intero complesso immobiliare confina con m.n. 420, 267, 517, 462

- intestata a foglio 11 mappale 627 subalterno 3, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 251, posto al piano S1, - rendita: €227,76.

Coerenze: l'intero complesso immobiliare confina con m.n. 420, 267, 517, 462

L'edificio è stato costruito nel 1999.

Costituito da 2 piani complessivi, 1 piani fuori terra, 1 piani interrati.

Al laboratorio m.n. 627 sub 2 attualmente si accede transitando su di una stretta strada privata ( m. 3,06 ) composta dall'intero m.n. 462 Catasto Terreni di proprietà di per 1/2 e

per 1/2 e di parte del m.n. 420 sub 2 Catasto Fabbricati di proprietà di

per 3/10 e di per 7/10. Per il diritto di transito carraio sui m.n. 462 e 420 a favore del m.n. 627 sub 2 non è stata riscontrata alcuna trascrizione di servitù di passaggio in essere.

Al Magazzino m.n. 627 sub 3 attualmente si accede transitando sul m.n. 267 con inizio dal cancello carraio su viale Roma fino al confine con il m.n. 627. Il m.n. 267 è di proprietà di

. Per il diritto di transito carraio sui m.n. 267 a favore del m.n. 627 sub 3 non è stata riscontrata alcuna trascrizione di servitù di passaggio in essere.

L' impianto elettrico del laboratorio è alimentato dal proprio contatore che si trova in una nicchia posizionata sulla parete est dell' edificio confinante m.n. 267 di proprietà

L'impianto idrico del laboratorio è alimentato dal contatore dell'acqua dell' edificio confinante m.n. 267 di proprietà

Il bagno posizionato al piano interrato nel magazzino al piano interrato scarica le acque reflue, tramite una pompa idraulica, nella fognatura dell' edificio confinante m.n. 267 di proprietà

Sulla recinzione affacciata al m.n. 462 è posizionata la nicchia del contatore del gas, che mediante due tubazioni, posate sopra la recinzione a confine tra i m.n. 420 e 627, porta il gas stesso all'edificio sul m.n. 267 di proprietà di

Destinazione			Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Laboratorio artigianale	con		<b>856,05</b>	0,470674	<b>402,9204777</b>	Nord - Est	Sufficienti
magazzino							

#### Caratteristiche descrittive:

Travi (struttura): materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera al piano terra, condizioni: buone.

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: battuto di cemento liscio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.
<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: con cavi a vista.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura c.a. al piano interrato e pilastri in c.a., condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: Muratura intonacata, pannelli in lamiera con isolante termico, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: piano, materiale: tegoli in c.a. precompresso alla copertura, condizioni: buone.
<i>Termico (impianto):</i>	ASSENTE.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

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 Comparasion Approach ). Il valore di mercato, secondo gli standard internazionali ( IVS ) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta 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 metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso un confronto tra il bene oggetto di stima ed altri beni simili ( definiti COMPARABILI ) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo.

Si allega il calcolo per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati con il metodo M.C.A.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Marano Vicentino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Marano Vicentino, Siti on line per reperimento atti notarili dei Comparabili.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
<b>A. Laboratorio e magazzino interrato</b>	856,05	€121.786,34	<b>€121.786,34</b>

### 8.4. 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:	<b>€18.267,95</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€500,00</b>

**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	<b>€103.518,39</b>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	<b>€103.018,39</b>

martedì, 07 set. 2021

il perito  
Arch. Claudio Conzato