



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEDE LEGALE: VICENZA
SEDE OPERATIVA: VICENZA

N. GEN. REP. 0318/2021 con 545/2022

GIUDICE DELEGATO DR: LUCA PRENDINI

PERIZIA DI STIMA



LOTTO N. 13 AGG. 07-2022
N. 20 UNITÀ AD USO AUTORIMESSA
COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA (VI)

TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAI

ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL N. 615
ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968
C.F.: DLLMRC57R25L840S - P.IVA: 03517560243
STUDIO IN VICENZA VIA ORAZIO MARINALI N. 27
TEL.: 0444500561 - CELL.: 3387156566 - FAX: 0444500561

MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI

SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ESECUZIONE IMM. N. 0318/2021 CON 545/2022 R.G., GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI

PROMOSSA DA:

CONTRO:

DIRITTO (CFR PAG. 04): PIENA PROPRIETA'

BENE (CFR PAG. 04): UNITA' AD USO AUTORIMESSA

UBICAZIONE (CFR PAG. 04): BASSANO DEL GRAPPA, VIA COGO

STATO (CFR PAG.05): BUONO

DATI CATASTALI ATTUALI (CFR PAG. 06):

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

FG	M.N.	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA	PIANO
8	14	18	C6	3	27	30	101,79	S1
8	14	19	C6	3	24	35	90,48	S1
8	14	31	C6	3	25	27	94,25	S1
8	14	32	C6	3	25	27	94,25	S1
8	14	44	C6	3	25	28	94,25	S1
8	14	50	C6	3	54	58	203,59	S1
8	14	55	C6	3	23	35	86,71	S2
8	14	60	C6	3	24	27	90,48	S2
8	14	61	C6	3	25	31	94,25	S2
8	14	64	C6	3	24	31	90,48	S2
8	14	65	C6	3	23	31	86,71	S2
8	14	66	C6	3	24	36	90,48	S2
8	14	68	C6	3	24	25	90,48	S2
8	14	77	C6	3	24	26	90,48	S2
8	14	81	C6	3	21	21	79,17	S2
8	14	83	C6	3	23	26	86,71	S2
8	14	96	C6	3	27	29	101,79	S2
8	14	106	C6	3	25	28	94,25	S2
8	14	107	C6	3	25	26	94,25	S2
8	14	108	C6	3	24	29	90,48	S2

PROPRIETA' 1/1-

TALI BENI HANNO DIRITTO SULLE PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO DI CUI AI B.C.N.C. RIPORTATI NELL'ALL. N. 03

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (CFR PAG. 09): NO

SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA (CFR PAG.6): REGOLARE

VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA (CFR PAG. 7): € 313.599,00 (SI PRECISA CHE TALE VALORE È LA SOMMA DEI 20 LOTTI)

VALORE MUTUO (CFR PAG.):

VENDIBILITÀ (CFR PAG.7): BUONA

PUBBLICITÀ (CFR PAG.7): PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, NEI SITI INTERNET

OCCUPAZIONE (CFR PAG. 8): LIBERO

TITOLO DI OCCUPAZIONE:

ONERI (CFR PAG.):

APE (CFR PAG.06): NO

PROBLEMI (CFR PAG.):

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI

ALLEGATI:

- 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 2. MAPPA CATASTALE**
- 3. ELABORATO PLANIMETRICO**
- 4. VISURE CATASTALI**
- 5. SCHEDE CATASTALI**
- 6. ESTRATTO P.I.**
- 7. PROVENIENZA**
- 8. COMPARABILI**



QUESITO

- Identificare i diritti reali e gli immobili, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd. vademecum – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni
- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa) purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- Descrivere gli immobili medesimi (vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- Determinare il valore del compendio (vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum – quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);

FORNISCA

altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vademecum – quesito 11):

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- eventuali cause in corso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO: 23.11.2021-13.12.2021-02.02.2022
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE: 05.03.2022;
-DATA UFFICI COMUNALI: 27.10.2021.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

DIRITTO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di N. 20 UNITA' AD USO AUTORIMESSA.

BENE E UBICAZIONE:

I beni sono situati in Comune di Bassano del Grappa, Via Cogo n. 30 a circa 2 km dal centro storico del comune, in zona a carattere mista residenziale, direzionale, commerciale, dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Esso fa parte di un grande condominio, suddiviso in tre blocchi, a destinazione residenziale, direzionale, commerciale, di cinque piani fuori terra più tre piani interrati.

INDIVIDUAZIONE ZONA COMUNE



VISTA SUD-EST



VISTA OVEST



DESCRIZIONE:

Trattasi di N. 20 unità immobiliari a destinazione autorimessa situate al 1° e al 2° piano interrato. I piani sono raggiungibili sia esternamente tramite una rampa carraia sia internamente tramite tre vani scala e tre

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI

ascensori condominiali.

Le unità variano da una dimensione minima di mq 21 ad una massima di mq 57 ed hanno tutte un'altezza interna di ml 2,50. Le finiture sono costituite da pavimento in cemento liscio, muri e soffitti intonacati e tinteggiati, basculanti in alluminio con apertura manuale. Sono tutte dotate di un punto luce.

L'immobile nella sua globalità è stato realizzato nei primi anni '90, con struttura portante in cemento armato, solai in cemento con lastre predalles per i piani interrati e latero-cemento per i piani fuori terra, muratura in laterizio e mattoni faccia vista.

VISTA VIA DI ACCESSO GARAGE



VISTA GARAGE TIPO



VISTA GARAGE TIPO



VISTA GARAGE TIPO



NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

Le unità sono in uno stato di conservazione sufficiente

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

NO

STORIA CATASTALE

DATI CATASTALI ATTUALI:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA.

FG	M.N.	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA	PIANO
8	14	18	C6	3	27	30	101,79	S1
8	14	19	C6	3	24	35	90,48	S1
8	14	31	C6	3	25	27	94,25	S1
8	14	32	C6	3	25	27	94,25	S1
8	14	44	C6	3	25	28	94,25	S1
8	14	50	C6	3	54	58	203,59	S1

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI



8	14	55	C6	3	23	35	86,71	S2
8	14	60	C6	3	24	27	90,48	S2
8	14	61	C6	3	25	31	94,25	S2
8	14	64	C6	3	24	31	90,48	S2
8	14	65	C6	3	23	31	86,71	S2
8	14	66	C6	3	24	36	90,48	S2
8	14	68	C6	3	24	25	90,48	S2
8	14	77	C6	3	24	26	90,48	S2
8	14	81	C6	3	21	21	79,17	S2
8	14	83	C6	3	23	26	86,71	S2
8	14	96	C6	3	27	29	101,79	S2
8	14	106	C6	3	25	28	94,25	S2
8	14	107	C6	3	25	26	94,25	S2
8	14	108	C6	3	24	29	90,48	S2

PROPRIETA' 1/1-

TALI BENI HANNO DIRITTO SULLE PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO DI CUI AI B.C.N.C. RIPORTATI NELL'ALL. N. 03

VARIAZIONI STORICHE:

MAPPALE 14 ENTE URBANO DI AREE 69.13

- All'impianto meccanografico del 31.01.1972 il bene era individuato al Mapp. 14 Semin. Arbor. d ha 1.47.82;
- Frazionamento n. 13778 in atti dal 06.03.1986 il Mapp. 14 diventa Semin Arbor di ha 1.44.63;
- Frazionamento n. 1483 in atti dal 06.03.1986 il Mapp. 14 diventa Semin. Arbor. di aree 66.73;
- Variazione d'ufficio del 31.12.1990 prot. N. 25143 in atti dal 27.01.2003 n. 42.1/1990 il Mapp. 14 diventa Semin Arbor. di aree 69.13;
- Variazione d'ufficio del 31.12.1990 prot. N. 25372 in atti dal 28.01.2003 n. 42.1/1990 il Mapp. 14 diventa Ente Urbano. di aree 69.13.

GIUDIZIO DI REGOLARITÀ / DOCFA:

Le unità immobiliari sono in regola

CONFINI:

IL MAPPALE 14 CONFINA:

- A NORD: MAPP. 192
- A EST: MAPP. 1191; 1040; 1038, 980
- A SUD: 1376
- A OVEST: VIA COGO

REGOLARITA' URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI (VEDI ALL. 00-01 ALLEGATI COMUNI)

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 5005/83 DEL 03.09.1984 COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 13296/90 DEL 12.03.1991 PROSEGUIMENTO LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 7412/92 DEL 19.11.1992 VARIANTE LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 16777/92 DEL 18.01.1993 VARIANTE LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 9079/93 DEL 03.06.1993 VARIANTE LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 6066/94 DEL 27.04.1994 VARIANTE LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 8136/94 DEL 27.04.1994 VARIANTE LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME D
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 19495/94 DEL 21.11.1994 VARIANTE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 24216/94 DEL 06.02.1995 VARIANTE LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 3571/1995 DEL 27.02.1995 COMPLETAMENTO LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI

RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME
-CONCESSIONE EDILIZIA N. 3088/1997 DEL 05.11.1997 COMPLETAMENTO LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO
RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME
-CONCESSIONE EDILIZIA N. 1142/2001 DEL 05.07.2002 COMPLETAMENTO LAVORI COSTRUZIONE EDIFICIO
RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME
-CONCESSIONE EDILIZIA N. 2004/03767 DEL 27.04.2004 VARIANTE C.E. N. 1142/2001 LAVORI COSTRUZIONE
EDIFICIO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE RILASCIATA A NOME DI

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

-ABITABILITÀ: RILASCIATA IN DATA 10.03.1995 PROT. 1057/95 MAPP. 14 SUB. 15, 16,17;
-ABITABILITÀ: RILASCIATA IN DATA 05.05.1994 PROT. 2853/94 MAPP. 14 DAL SUB. 264 AL SUB.291 COMPRESI, SUB. 51, 52, 53, DAL SUB. 18 AL SUB. 50, DAL SUB. 54 AL SUB. 110 COMPRESI, DAL SUB. 111 AL SUB. 204 COMPRESI;
-ABITABILITÀ: RILASCIATA IN DATA 10.06,1993 PROT. 5322/93 MAPP. 14 DAL SUB. 229 AL SUB. 263 COMPRESI.

ABUSI:

non si sono rilevati abusi

SANABILITÀ E COSTI:

VALORE E VENDIBILITÀ'

METODO DI VALUTAZIONE:

Per stimare questo immobile, è stato adottato il metodo estimativo "diretto", cosiddetto comparativo che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori ben noti, con quelli individuati e riferibili all'unità immobiliare in oggetto.

In particolare per la valutazione delle unità immobiliari in oggetto (GARAGE), si è adottato come valore unitario la media dei valori unitari espressi dai maggiori enti statistici immobiliari: OMI, CAMERA COMMERCIO DI VICENZA, NOMISMA, WWW.BORSINO IMMOBILIARE.IT, relativamente alle unità immobiliari ad uso garage.

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO			
ENTE	MIN €/M ²	MAX €/M ²	MED €/M ²
OMI VALORI VENDITA	€ 600,00	800,00	€ 700,00
CAMERA COMMERCIO	€ 500,00	966,67	€ 733,33
NOMISMA VALORI VENDITA			€ 778,00
BORSINO IMM - VALORI VENDITA			647,00
MEDIA VALORI			714,58
VALORE UNITARIO GARAGE ARR.			€/M² 715,00

Da quanto sopra, dal prodotto tra *SUPERFICIE COMMERCIALE* di ogni GARAGE e il *VALORE UNITARIO* sopra determinato si è ottenuto il *VALORE DI STIMA* di ogni GARAGE.

Al Valore di stima così determinato è stata applicata una riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Per i comparabili adottati si **VEDA ALL. N. 08**

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO È PARI A € 313.599,00 (SI PRECISA CHE TALE VALORE È LA SOMMA DI TUTTI I 20 LOTTI)

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La vendibilità di tale abitazione potrebbe essere buona visto la posizione centrale.

FORME DI PUBBLICITÀ:

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il "newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI

STATO DI POSSESSO

DEBITORE:

LOCAZIONE: LIBERO

COMODATO:

ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:

AFFITTO AZIENDA:

ALTRO: L'IMMOBILE È LIBERO

SINE TITOLO:

OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):

VINCOLI E ONERI

DESTINAZIONE URBANISTICA:

L'immobile secondo l'attuale Piano degli Interventi comunale rientra in ZONA RESIDENZIALE INTEVENTO DIRETTO R/208 normato dall'art. 25, 27, 29 delle Norme Tecniche Operative. (VEDI ALL. 06)

PERTINENZE:

USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:

SERVITÙ:

CONVENZIONI EDILIZIE:

VINCOLI STORICO-ARTISTICI:

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:

PRELAZIONE AGRARIA:

ALTRI VINCOLI O ONERI:

ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:

RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 03.04.2006, N. REP. 19030 DEL NOTAIO SANDRO GRISPIGNI MANETTI, TRASCritto IL 21.04.2006 AI NN. 4990/3082, CON IL QUALE

ACQUISTAVA I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

- GLI IMMOBITI (14/31-14/32-14/44-14/271-14/275-14/276-14/277) ERANO PERVENUTI GIUSTO ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 19/12/2002 NUMERO DI REPERTORIO 119881 DEL NOTAIO FIETTA GIUSEPPE DI BASSANO DEL GRAPPA TRASCritto IL 10/01/2003 AI NN. 347/250 DA POTERE

QUALE PERVENNERO IN VIRTÙ DI ATTO DI ASSEGNAZIONE DI BENI IMMOBILI A SOCI DI SOCIETÀ PER AZIONI DEL 24/09/2002 NUMERO DI REPERTORIO 116566 DEL NOTAIO FLETTA GLUSEPPE DI BASSANO DEL GRAPPA TRASCritto IL 15 OTTOBRE 2002 AI NN. 10154/7219 DA POTERE

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI

- DETTI IMMOBILI ERANO PERVENUTI GIUSTO ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ DEL 6 NOVEMBRE 1997 DEL NOTALO FIETTA GIUSEPPE DI BASSANO DEL GRAPPA REP.N.60201 TRASCritto IT 18/11/1997 AI NN.8363/6275 DA POTERE
CHE L'AVEVA ACQUISTATO IN FORZA DI ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 22 DICEMBRE 1995 REP.N. 43704 DEL NOTALO FIETTA GIUSEPPE TRASCritto IL 15/01/1996 AI NN. 414/360;
- I RESTANTI IMMOBILI GIUSTO ATTO DI PERMUTA DEL 14 APRILE 1965 REP. N. 14008 DEL NOT. GRISPIGNI MANETTI VALERIO DI BASSANO DEL GRAPPA TRASCritto AI NN. 1386/ 1210 IL 15 MAGGIO 1965.

TRASCRIZIONI A FAVORE:

TRASCRIZIONI A CARICO:

TRASCRIZIONE N. 8845/6259 DEL 13.08.2021 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 21/05/2021 NUMERO DI REPERTORIO 2139 UFFICIALI GIUDIZIARI DI VICENZA A FAVORE:

CONTRO

TRASCRIZIONE N. 12027/8558 DEL 19.11.2021 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 23.09/2021 DERIVANTE DA ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 23.09.2022 NUMERO DI REP. 4233.

A FAVORE:

CONTRO

ISCRIZIONE A CARICO:

ISCRIZIONE N.598/71 DEL 27.01.2014 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO DEL 08/01/2014 NUMERO DI REPERTORIO 273 EMESSO DAL TRIBUNALE DL VICENZA.

A FAVORE:

CONTRO:

ISCRIZIONE N. 10254/1647 DEL 17.11.2017 IPOTECA CONC. AMMI NISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTO DA RUOLO E AVVISO DL ADDEBITO ESECUTIVO EMESSO IN DATA 13/11/2017 NUMERO DI REPERTORIO 1860/12417 DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA.

A FAVORE:

CONTRO:

ISCRIZIONE N. 332/41 DEL 14.01.2020 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVARITE DA DECRETO INGIUNTIVO DEL 24/12/2019 NUMERO DI REPERTORLO 3646 EMESSO DAL TRIBUNALE DL VICENZA

A FAVORE:

CONTRA:

ISCRIZIONE N. 10788/1689 DEL 19.10.2021 IPOTECA CONC. AMMI NISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTO DA RUOLO E AVVISO DL ADDEBITO ESECUTIVO EMESSO IN DATA 18.10.2021 NUMERO DI REPERTORIO 3174/12421 DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA.

A FAVORE:

CONTRO:

ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:

LOTTE

OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTE:

Il compendio immobiliare costituito da n. 20 GARAGE verrà suddiviso in n. 20 LOTTE, in quanto tali beni potrebbero essere acquistati singolarmente.

Pertanto per ogni lotto viene determinato il relativo valore a base d'asta.

COMPOSIZIONE E VALORE:

DETERMINATO SECONDO IL METODO COMPARATIVO

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI



CALCOLO DEL VALORE UNITARIO								
ENTE				MIN €/M ²	MAX €/M ²	MED €/M ²		
OMI VALORI VENDITA				€ 600,00	800,00	€ 700,00		
CAMERA COMMERCIO				€ 500,00	966,67	€ 733,33		
NOMISMA VALORI VENDITA						€ 778,00		
BORSINO IMM - VALORI VENDITA						647,00		
MEDIA VALORI						714,58		
VALORE UNITARIO GARAGE ARR.						€/M² 715,00		

LOTTO N.	FG	M.N.	SUB.	M ²	€/M ²	VALORE DI STIMA	RIDUZIONE 15%	VALORE DI STIMA BASE D'ASTA
13.01	8	14	18	27	715,00	19.305,00	-2.895,75	16.409,25
13.02	8	14	19	24	715,00	17.160,00	-2.574,00	14.586,00
13.03	8	14	31	25	715,00	17.875,00	-2.681,25	15.193,75
13.04	8	14	32	25	715,00	17.875,00	-2.681,25	15.193,75
13.05	8	14	44	25	715,00	17.875,00	-2.681,25	15.193,75
13.06	8	14	50	54	715,00	38.610,00	-5.791,50	32.818,50
13.07	8	14	55	23	715,00	16.445,00	-2.466,75	13.978,25
13.08	8	14	60	24	715,00	17.160,00	-2.574,00	14.586,00
13.09	8	14	61	25	715,00	17.875,00	-2.681,25	15.193,75
13.10	8	14	64	24	715,00	17.160,00	-2.574,00	14.586,00
13.11	8	14	65	23	715,00	16.445,00	-2.466,75	13.978,25
13.12	8	14	66	24	715,00	17.160,00	-2.574,00	14.586,00
13.13	8	14	68	24	715,00	17.160,00	-2.574,00	14.586,00
13.14	8	14	77	24	715,00	17.160,00	-2.574,00	14.586,00
13.15	8	14	81	21	715,00	15.015,00	-2.252,25	12.762,75
13.16	8	14	83	23	715,00	16.445,00	-2.466,75	13.978,25
13.17	8	14	96	27	715,00	19.305,00	-2.895,75	16.409,25
13.18	8	14	106	25	715,00	17.875,00	-2.681,25	15.193,75
13.19	8	14	107	25	715,00	17.875,00	-2.681,25	15.193,75
13.20	8	14	108	24	715,00	17.160,00	-2.574,00	14.586,00
TOTALI VALORE DI STIMA						€ 368.940,00		
TOTALE VALORE DI STIMA A BASA D'ASTA								€ 313.599,00

COMODA DIVISIBILITA'

GIUDIZIO:

La divisibilità del compendio immobiliare si può attuare vendendo ogni GARAGE separatamente

SEPARAZIONE QUOTA:

DIVISIONE TOTALE:

VALORE QUOTA:

OSSERVAZIONI FINALI

INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

VICENZA 10.07.2022

IL CTU

ARCH. MARCO DELLAI

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI