
TRIBUNALE DI VICENZA

CIVILE

Esecuzione Forzata

Banca Mediolanum spa

contro

XXXX

Sede legale: Vicenza - Sede operativa: Vicenza

N. Gen. Rep. **0471/22**

Giudice Dr. **Rosato Maria Antonietta**

Custode Giudiziario **IVG**

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Ing. Anacleto Fusa
iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 1030
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 1032
C.F. FSUNLT53E27L840G- P.Iva 00778850248

con studio in Caldogno (Vi) - Via delle Rose n° 11 loc. Rettorgole
telefono: 0444985074

PEC: anacleto.fusa@ingpec.eu
email: ingfusa@libero.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 0471/2022 R.G. - G.E. Dr.ssa Rosato Maria Antonietta
promossa da Banca Mediolanum spa
contro
XXXX
LOTTO 001

Udienza: 22/05/2023

Diritto (cfr par. 1.A-B): piena proprietà – C.F. Fig. 3 p.lle 2180 sub. 5-6

Beni (cfr par.1.A-B e par. 2): porzione di bifamiliare affiancata con autorimessa e area scoperta.

Ubicazione (cfr par. 1.A-B): Tezze sul Brente (Vi) Fraz. di Stroppari via F. Petrarca n. 3.

Stato (cfr par. 3): buono.

Lotto 001 (cfr pagg. da 3 a 13): abitazione ai piani S1-T-1; autorimessa al p.T.

Dati Catastali attuali (cfr par. 1): Comune di Tezze sul Brenta Foglio 3:

- C.F. p.lla 2180 sub. 5 cat. A/2, cl. 3, consist. v. 10 sup. cat. 289 mq, piani S1-T-1- R.C. 955,45 €
- C.F. p.lla 2180 sub. 6 cat. C/6, cl. 3, consist. mq 18 sup. cat. 22 mq - R.C. 37,18 €

Differenze rispetto al pignoramento (cfr par. 4.2.2): nessuna.

Irregolarità/abusi (cfr par. 4.3.1 – 4.3.2): urbanistiche (ved. dettaglio al p. 4.3).

Valore di stima (cfr par. 8.3): € 370.992,08 (€/mq 1.358,23)

Date/valori comparabili riferiti (cfr MCA in allegati): 2018 - € 146.103,74 - € 114000,00 - € 120.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (dati Astalegale): 2018 €/mq 418,71; 2019 €/mq 59,34; 2020 €/mq 662,07; 2021 €/mq 422,54;

Valore di vendita forzata proposto (cfr par. 8.5): € 212.436,74 (€/mq 777,76) con diritto di abitazione per 8 anni.

Valore ipoteca (cfr par. 4.2.1): € 224.404,14 (capitale € 112.202,07).

Vendibilità/appetibilità: possibile/discreta.

Motivo: (pro) buone finiture, prezzo iniziale buono; (contro) immobile con diritto di abitazione per 8 anni.

Possibili interessati: sconosciuti.

Pubblicità: siti aste giudiziarie quotidiani d'informazione locali, cartelli in loco.

Occupazione (cfr par. 3): all'ispezione l'immobile risultava occupato per assegnazione giudiziale della casa coniugale.

Oneri (cfr par. 5): nessuno.

Varie (cfr par. 5): nessuna.

APE (cfr par. 1.A): classe energetica **C**

INDICE documenti allegati:

Relazione di Stima, Relazione di Stima SDS, Documentazione fotografica, APE, Atto di provenienza, Sentenza di separazione ed assegnazione della casa coniugale, Visure Catastali Storiche, Documentazione Edilizia e Catastale, Ricevute, Spese, MCA e comparabili, Anagrafe.



**Beni in Tezze Sul Brenta (Vicenza) via F. Petrarca n. 3
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 appartamento in bifamiliare affiancata sita in Tezze Sul Brenta (Vicenza) Frazione di Stroppari via F. Petrarca n. 3.

Composto da:

- al p.S1: scala, disimpegno, C.T. lavanderia, cantina, ampia taverna, cavedio;
- al p.T: soggiorno con zona cucina, disimpegno, w.c., ripostiglio, scala, giardino;
- al p. 1: scala, disimpegno, camera matrimoniale con guardaroba e pogggiolo, camera doppia, camera singola, bagno.

Posto ai piani S1-T-1 sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq **259,15**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a XXXX n. a Bassano del Grappa (Vi) il 18/09/1983 (C.F. XXXX) - prop. 1/1 - Foglio 3 mappale 2180 subalterno 5, categoria A/2, classe 3, superficie catastale 289 mq, composto da vani 10, posto ai piani S1-T-1 - rendita: € 955,45.

Coerenze: Corrispondente (tranne l'accessorio nel giardino ved. p. 4.3)

Confini (da Nord in senso N-E-S-O):

- sub. 3, sub. 4, sub. 3, via Petrarca, p.lla 550, roggia.

Certificazione energetica: dall'APE redatto risulta in classe energetica **C**.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Autorimessa sita in Tezze Sul Brenta (Vicenza) Frazione di Stroppari via F. Petrarca n. 3.

Composta da:

- autorimessa con accesso dal cortile esclusivo.

Posta al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **21,00**

Identificata al catasto fabbricati: intestata a XXXX n. a Bassano del Grappa (Vi) il 18/09/1983 (C.F. XXXX) - prop. 1/1 - Foglio 3 mappale 2180 subalterno 6, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 22 mq, consistenza 18 mq, posta al piano T - rendita: € 37,18.

Coerenze: Corrispondente.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): autorimessa sub. 4, abitazione sub. 5 su 3 lati.



Viste interne appartamento

Giudice Dr. Rosato Maria Antonietta
Curatore/Custode: IVG
Perito: Ing. Anacleto Fusa





Vista piano interrato

Vista autorimessa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di porzione di bifamiliare affiancata sita nelle vicinanze del centro della Frazione di Stroppari.

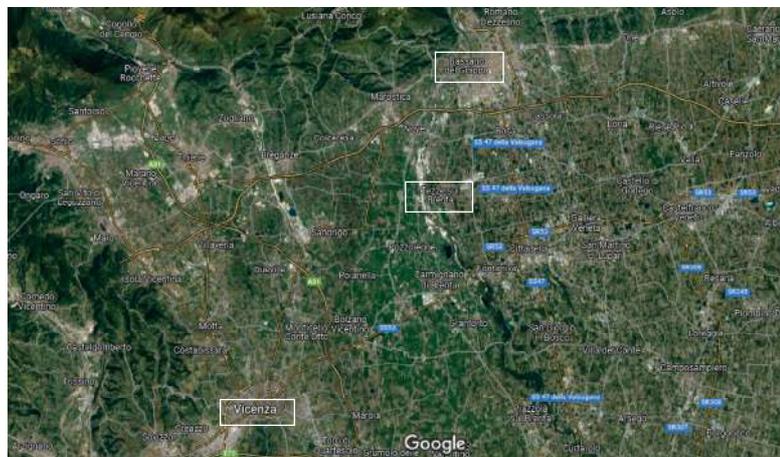
Porzione sud di un edificio bifamiliare affiancato, la parte principale si sviluppa per due piani fuori terra ed uno interrato, il corpo accessorio adibito ad autorimessa si sviluppa per un piano fuori terra ed un piano interrato e funge da separazione con l'altra porzione posta a nord.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palazzetto dello sport (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, il principale centro limitrofo è Bassano del Grappa.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,100), superstrada (7), autostrada (25), ferrovia (15).



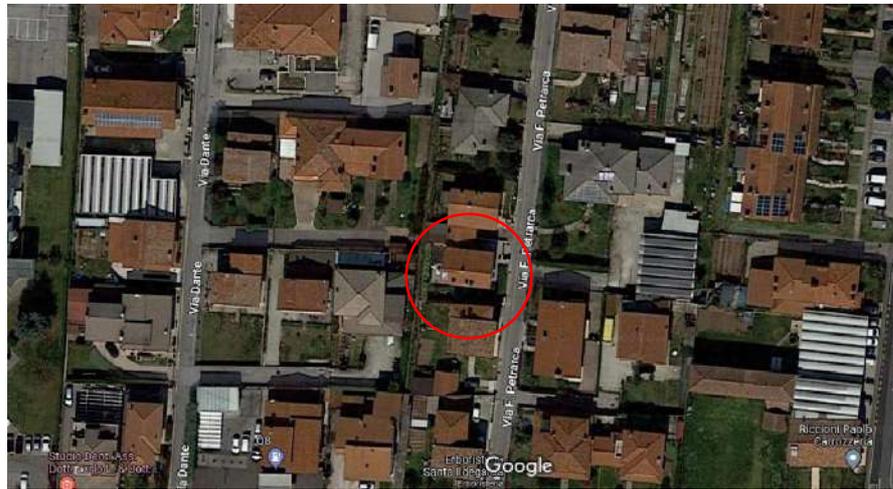
Localizzazione di Tezze sul Brenta rispetto a Vicenza e Bassano del Grappa

Giudice Dr. Rosato Maria Antonietta
Curatore/Custode: IVG
Perito: Ing. Anacleto Fusa





Posizione di Stroppari rispetto a Tezze sul Brenta



Edificio su via Petrarca

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento dell'ispezione l'immobile risultava occupato dalla sig.ra YYYY n. a Marostica (Vi) il 28/09/1980 (C.F. XXXX), moglie separata del sig. XXXX, con la figlia KKKK n. a Cittadella (Pd) il 29/09/2013 (C.F. KKKK) minorenni.

La sentenza di separazione è stata emessa dal Tribunale di Vicenza in data 02/12/2021e pubblicata in data 13/12/2021 ai nn. 2280/2021 Sent. - 5953/2020 R.G.

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:

Atto Giudiziario derivante da Provvedimento di Assegnazione in Godimento della casa familiare a favore di YYYY contro XXXX a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 10/12/2020 al n. 5953 Rep. trascritto a Bassano del Grappa in data 14/12/2020 ai nn. 10753 R.G. - 7512 R.P.

Riferito limitatamente a: Comune di Tezze sul Brenta: C.F. Fg. 3 p.lle 2180 sub. 5-6

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

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Giudice Dr. Rosato Maria Antonietta
Curatore/Custode: IVG
Perito: Ing. Anacleto Fusa



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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della **Banca Mediolanum spa, contro XXXX**, a firma del Notaio Loretto Stefano in data 16/10/2015 ai nn. 2827 Rep. - 2086 Racc. iscritto a Bassano del Grappa in data 05/11/2015 ai nn. 8178 RG - 1384 RP.

importo ipoteca: € 224.404,14

importo capitale: € 112.202,07

Riferito limitatamente a: Comune di Tezze sul Brenta: C.F. Fg. 3 p.lle 2180 sub. 5-6

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore della **Banca Mediolanum spa** contro **XXXX** a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 24/10/2022 ai nn. 5501 Rep. trascritto a Bassano del Grappa in data 23/11/2002 ai nn. 12036 RG - 8528 RP.

Riferito limitatamente a: Comune di Tezze sul Brenta: C.F. Fg. 3 p.lle 2180 sub. 5-6.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nel giardino sul lato ovest, a confine con il giardino sub. 3 dell'altra porzione di bifamiliare, in aderenza alla parete dell'autorimessa, è stata rilevata la presenza di un accessorio in legno non autorizzato.

Analoga costruzione esiste di schiene sul lotto confinante.

L'accessorio non è sanabile dato che non rispetta le prescrizioni indicate all'Art. 20 c. 1 delle N.T.A. al P.I. vigente, perchè supera la dimensione massima di mq. 7,50 ammessa e non rispetta la distanza di m. 1,50 dal confine di proprietà verso la roggia ad ovest.

Regolarizzabile mediante: rimozione dell'accessorio in legno (ogni onere compreso): € 1.000,00



Accessorio abusivo da rimuovere



4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*



Sovrapposizioni mappa-ortofoto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: non è costituito condominio.	
Ulteriori avvertenze: nessuna.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXX n. a Bassano del Grappa (Vi) il 18/09/1983 (C.F. XXXX) - prop. 1/1
Proprietario dal 24/04/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Fietta Giuseppe in data 24/04/2008 ai nn. 180971 Rep. - 56420 Racc. registrato a Bassano del Grappa in data 12/05/2008 al n. 3525 Mod. 1T trascritto a Bassano del Grappa in data 13/05/2008 ai nn. 4623 RG - 2958 RP.
Il sig. XXXX acquistò, la porzione di edificio in costruzione, dal sig. Guazzo Mario.
Con Variazione n. VI0174977 del 13/04/2011 la p.lla 2180 sub. 1 venne soppressa e generò, tra le altre, le p.lle 2180 sub. 5-6.
Riferito limitatamente a: Comune di Tezze sul Brenta: C.F. Fg. 3 p.lla 2180 sub. 1 (porzione di fabbricato al grezzo).

6.2 Precedenti proprietari:

Guazzo Mario n. a Tezze sul Brenta (Vi) l'11/03/1931 (C.F. GZZMRA31C11L156Y) - prop. 1/1
Proprietario dall'11/04/1962 al 24/04/2008 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Ziliotto Eugenio in data 11/04/1962 al n. 32811 Rep. registrato a Bassano del Grappa in data 28/04/1962 al n. 1567 vol. 129 trascritto a Bassano del Grappa in data 28/04/1962 ai nn. 1431 RG - 1260 RP.
Il Sig. Guazzo acquistò il terreno su cui poi edificò un primo edificio.
Con Tipo Mappale VI0266694 del 09/11/2004 la p.lla 551 di 700 mq passò al C.F. come ente urbano acquisendo il n. 2180.
Per Costituzione n. VI0316506 del 03/12/2004 la p.lla 2180 generò le p.lle 2180 sub. 1-2
Riferito limitatamente a: Comune di Tezze sul Brenta: C.T. Fg. 3 p.lla 551

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 453/1963 per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione intestata a Guazzo Mario. Licenza Edilizia presentata in data 16/02/1963 - n. prot. 453, rilasciata in data 30/03/1963 - n. prot. 453
Riferito limitatamente a: Comune di Tezze sul Brenta: costruzione in via Iolanda (non sono specificati mappali).



P.E. n. 1033/1986 per lavori di Ampliamento di un fabbricato residenziale intestata a Guazzo Mario. Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 30/09/1986 - n. prot. 6781 rilasciata in data 10/03/2003 - n. prot. non rilevabile. Nello stampato della C.E. conseguente a Condono Edilizio L. 47/85 non si rileva la data di rilascio, il Comune l'ha giustificato con il fatto che la C.E. non è stata mai ritirata.

La p.lla 1747 citata nella C.E. non è collegabile all'edificio ora in esecuzione, ciò è imputabile al fatto che con il Condono Edilizio in oggetto sono state condonate 4 tipologie diverse di abusi edilizi relativi a due edifici distinti, l'abuso con tipologia n. 4 è relativo all'edificio sulla p.lla n. 551 che corrisponde all'attuale p.lla 2180.

Riferito limitatamente a: Comune di Tezze sul Brenta: Sez. U. Fg. 3 mapp. 1747

P.E. n. 949/1990 per lavori di Modifiche prospetti casa di civile abitazione intestata a Guazzo Mario. Autorizzazione edilizia presentata in data 06/03/1990 - n. prot. 2055 rilasciata in data 19/05/1990 - n. prot. 2055. Il m.n. 551 con Variazione VI0266694 del 09/11/2004 divenne m.n. 2180.

Riferito limitatamente a: Comune di Tezze sul Brenta: Sez. U. Fg. 3 mapp. 551

P.E. n. 7058/1999 per lavori di Ricostruzione ed ampliamento di un fabbricato urbano intestata a Guazzo Mario. Concessione Edilizia presentata in data 25/08/1998 - n. prot. 9602 rilasciata in data 30/04/1999 - n. prot. 7058.

Il m.n. 551 con Variazione VI0266694 del 09/11/2004 divenne m.n. 2180.

Il vecchio edificio venne completamente demolito ed al suo posto venne costruita la bifamiliare attuale.

Riferito limitatamente a: Comune di Tezze sul Brenta: Sez. U. Fg. 3 mapp. 551

P.E. n. 7791/2003 per lavori di Ultimazione lavori di cui alla C.E. n. 7791 intestata a Guazzo Mario. Concessione Edilizia presentata in data 28/10/2002 - n. prot. 14397 rilasciata in data 30/04/1999 - n. prot. 14397.

Il m.n. 551 con Variazione VI0266694 del 09/11/2004 divenne m.n. 2180.

Riferito limitatamente a: Comune di Tezze sul Brenta: Sez. U. Fg. 3 mapp. 551

P.E. n. 7791/2003 per lavori di Voltura delle C.E. n.7058/1999 e n. 7791/2003 intestate a XXXX. Voltura Concessioni Edilizie presentata in data 03/11/2009 - n. prot. 11554 rilasciata in data 10/11/2009 - n. prot. 11554.

Il m.n. 2180 sub. 1 con Variazione n. VI0174977 del 13/04/2011 venne soppresso e generò, tra le altre, le p.lle 2180 sub. 5-6.

Riferito limitatamente a: Comune di Tezze sul Brenta: Sez. U. Fg. 3 mapp. 2180 sub. 1

P.E. n. 34/2006 per lavori di Costruzione di una recinzione intestata a Guazzo Mario. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 16/03/2006 - n. prot. 4426.

Allegato parere della Polizia locale su apertura di passo carraio su via F. Petrarca, prot. n. 5708 del 07/04/2006.

Nella D.I.A. il Fg. è indicato erroneamente con il n. 2 invece del n. 3 corretto.

Riferito limitatamente a: Comune di Tezze sul Brenta: Fg. 2 mapp. 2180

P.E. n. 8904/2009 per lavori di Variante in Sanatoria alle C.E. n. 7058/1999 e n. 7791/2003 e Ultimazione Lavori intestata a XXXX. Permesso di Costruire presentato in data 03/11/2009 - n. prot. 11554, rilasciato in data 17/12/2009 - n. prot. 11554, l'agibilità è stata rilasciata in data 07/11/2011 - n. prot. 10367

Riferito limitatamente a: Comune di Tezze sul Brenta: Sez. U. Fg. 3 mapp. 2180 sub. 5-6

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in bifamiliare affiancata sita in Tezze Sul Brenta (Vicenza) Frazione di Stroppari via F. Petrarca n. 3.

Composto da:

- al p.S1: scala, disimpegno, C.T. lavanderia, cantina, ampia taverna, cavedio;
- al p.T: soggiorno con zona cucina, disimpegno, w.w., ripostiglio, scala, giardino;
- al p. 1: scala, disimpegno, camera matrimoniale con guardaroba e poggiolo, camera doppia, camera singola, bagno.

Posto ai piani S1-T-1 sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq **259,15**



Identificato al catasto fabbricati: intestato a XXXX n. a Bassano del Grappa (Vi) il 18/09/1983 (C.F. XXXX) - prop. 1/1 - Foglio 3 mappale 2180 subalterno 5, categoria A/2, classe 3, superficie catastale 289, composto da vani 10, posto ai piani S1-T-1 - rendita: € 955,45.

Coerenze: Corrispondente (tranne l'accessorio nel giardino ved. p. 4.3)

Confini (da Nord in senso N-E-S-O):

- sub. 3, sub. 4, sub. 3, via Petrarca, p.lla 550, roggia.

Certificazione energetica: dall'APE redatto risulta in classe energetica **C**.

L'edificio è stato costruito dal 2004 al 2012.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civ. 3, ha un'altezza interna di circa m. 2,50 al p.S1 e m. 2,70 ai p. T-1.

Trattasi di porzione di bifamiliare affiancata, con corte esclusiva.

L'accesso avviene dal cancello pedonale posto su via Petrarca n. 3.



Pianta appartamento sub. 5

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Variante n. 6 al P.I. vigente: Approvata con D.C.C. n. 42 del 22/09/2021 l'immobile è identificato nella zona Zona C1-105 - Zone parzialmente edificate, con prevalente destinazione residenziale.





Estratto dal P.I.

LEGENDA

Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.)



Perimetro Z.T.O.



x: Tipo di Z.T.O.

y: Numero di riferimento dell'area

Zonizzazione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	175,20	1,00	175,20
Piano S1	Sup. reale lorda	110,85	0,50	55,43
Poggiolo	Sup. reale lorda	1,12	0,33	0,37
Giardino	Sup. reale lorda	237,48	0,10	23,75
Logge	Sup. reale lorda	8,80	0,50	4,40
	Sup. comm.le			259,15

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali:

materiale: muratura/c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: latero-cemento, condizioni: buone.
Note: Struttura a nido d'ape in muretti e tavelloni.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: anta singola/doppia a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Note: Le invetriate sono munite di vetrocamera.

Infissi interni:

Riferito limitatamente a: le finestre del piano S1 sono in PVC..

Pareti esterne:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: intonaco a base di calce, condizioni: buone.

Giudice Dr. Rosato Maria Antonietta
Curatore/Custode: IVG
Perito: Ing. Anacleto Fusa



<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: Piastrelle di Klincher, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: p. T e p. 1.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno/cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Portone di accesso al giardino dalla strada..
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: legno, condizioni: buone. Note: La rampa che porta al p. S1 è rivestita in piastrelle di ceramica.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello/acciaio, accessori: blindatura, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: portoncino di accesso all'appartamento.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: piano S1, w.c. e poggiolo.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: mattoni in laterizio su letto di sabbia, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: cantina.
Impianti:	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea/parabola, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: L'impianto è munito di dichiarazione di conformità.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC/cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: riscaldamento a pavimento con scaldasalviette elettrico in bagno, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: L'impianto è munito di dichiarazione di conformità. La caldaia a camera stagna è posizionata nel locale C.T. al p.S1. Il p. S1 è riscaldato con mobiletti ventilconvettori. E' presente un pannello solare termico sul tetto per la produzione di acqua calda sanitaria.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Antifurto:</i>	tipologia: a radars e contatti perimetrali, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: per estrazione, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Impianto di aspirazione centralizzato.



Descrizione **Autorimessa** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa sita in Tezze Sul Brenta (Vicenza) Frazione di Stroppari via F. Petrarca snc.

Composta da:

-autorimessa con accesso dal cortile esclusivo.

Posta al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **21,00**

Identificata al catasto fabbricati: intestata a XXXX n. a Bassano del Grappa (Vi) il 18/09/1983 (C.F. XXXX) - prop. 1/1 - Foglio 3 mappale 2180 subalterno 6, categoria C/6, classe 3, superficie catastale 22 mq, consistenza 18 mq, posta al piano T - rendita: € 37,18.

Coerenze: Corrispondente.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): autorimessa sub. 4, abitazione sub. 5 su 3 lati.

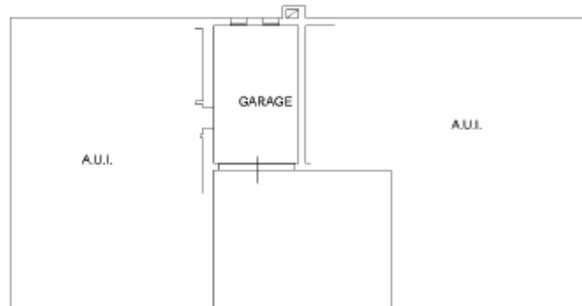
L'edificio è stato costruito dal 2004 al 2012.

L'unità immobiliare non è identificata con un numero civico, ha un'altezza interna di circa hm= 2,40 m.

Trattasi di autorimessa posta al piano terra.

L'accesso carraio avviene dal cancello posto su via Petrarca.

PIANTA PIANO TERRA H=2.40



Pianta autorimessa sub. 6

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Variante n. 6 al P.I. vigente: approvato con D.C.C. n. 42 del 22/09/2021 l'immobile è identificato nella zona Zona C1-105 - Zone parzialmente edificate, con prevalente destinazione residenziale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	21,00	0,66	13,94
	Sup. comm.le			13,94

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: tetto a capanna, materiale: legno, condizioni: buone.

Note: Il tetto è a due falde con struttura in legno a vista.

Componenti edilizie e costruttive:

Giudice Dr. Rosato Maria Antonietta
Curatore/Custode: IVG
Perito: Ing. Anacleto Fusa



<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelle di Klincher, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: sezionale, materiale: alluminio, accessori: apertura motorizzata, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: motorizzazione, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: accesso carraio su via Petrarca..
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro. Riferito limitatamente a: Porta REI di separazione con l'abitazione..
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: L'impianto è munito di dichiarazione di conformità.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell'I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti nella zona attraverso un'indagine effettuata su siti a consultazione gratuita e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L'elaborazione dei calcoli effettuati ed i documenti reperiti relativi a tali immobili, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima in apposito fascicolo, il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale dell'immobile stimato.

La superficie commerciale indicata è al lordo delle murature, le parti accessorie sono state computate con i rapporti mercantili in uso nel mercato locale.

L'autorimessa è stata considerata di stretta pertinenza dell'appartamento.

Il Valore del Diritto di Abitazione è corrispondente per entità al Valore dell'Usufrutto a termine, considerando che alla figlia minore manchino circa 8 anni al raggiungimento della maggiore età, visti i valori aggiornati riportati nell'ultimo D.Min.Ec. e Fin. del 13/12/2022 che riportano per una durata di 8 anni un coefficiente pari a 32,3160638 %, si ottiene per il Diritto di Abitazione un Valore pari a: € 315.343,27 x 32,3160638 % = € 101.906,53 che andrà detratto dal Valore di Vendita.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa, Ufficio Tecnico di Tezze sul Brenta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare della C.C.I.A.A. di Vicenza, Astalegale., Recenti compravendite reperite presso siti dedicati e Conservatoria dei Registri Immobiliari allegate nei documenti in fascicolo dedicato.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	259,15	€ 351.985,30	€ 351.985,30
B	autorimessa	14,00	€ 19.006,78	€ 19.006,78
			L. 370.924	€ 370.992,08

Giudice Dr. Rosato Maria Antonietta
Curatore/Custode: IVG
Perito: Ing. Anacleto Fusa



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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 55.648,81

Riduzione monetaria: Diritto di abitazione

€ 101.906,53

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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:

€ 213.436,74

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:

€ 212.436,74

Relazione lotto 001 creata in data 15/04/2023
Codice documento: E22-0471

il perito
Ing. Anacleto Fusa



Giudice Dr. Rosato Maria Antonietta
Curatore/Custode: IVG
Perito: Ing. Anacleto Fusa

