

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
N. Gen. Rep. 9/2023

contro

**Giudice dr.ssa Sonia PANTANO**  
**Custode Giudiziario IVG**



**RAPPORTO DI STIMA**

**Beni in Montegaldella (VI), Via degli Alpini civ. 7**

**LOTTO UNO**

**Appartamento al piano terzo con autorimessa al piano terra**

*Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizzon*  
*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al N. 1172*  
*Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 577*  
*C.F. PNZRFL57D49E864O – P.Iva 01763290242*

*Con studio in Torri di Quartesolo Via Brescia, 33*  
*Telefono: 0444267471*  
*Fax: 0444267471*

*Email: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it*  
*Pec: raffaella.panizzon@ingpec.eu*

**Giudice dr.ssa Sonia PANTANO**  
**Custode Giudiziario IVG**  
**Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon**  
1 di 20

**SCHEDA SINTETICA**

**LOTTO UNO**

Procedura es. imm. n. **9/2023 R.G.**

Giudice dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 07.11.2023

Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon

**Diritto pignorato:** Piena proprietà per l'intero

**Tipologia beni:** Appartamento al piano terzo con autorimessa al piano terra

**Ubicazione:** Comune di Montegaldella (VI), Via degli Alpini civ. 7

**Dati Catastali attuali:**

**C.F. – Comune di Montegaldella – Foglio 9**

Mappale n. 38 sub 8 – categoria A/2 – consistenza 5,5 vani – R.C. € 426,08 – piano 3

Mappale n. 38 sub 15 – categoria C/6 – consistenza 26 mq – R.C. € 40,28 – piano T

**Superficie commerciale:** circa 103,18 mq

**Stato:** Sufficiente

**Difformità catastali:** Sono presenti alcune difformità

**Difformità urbanistico edilizie:** Sono presenti alcune difformità

**Valore di mercato:** € 76.817,47

**Valori medi aste precedenti:** Non rinvenute notizie utili

**Valore di vendita forzata proposto - prezzo base d'asta: € 61.300,00**

**Vendibilità/appetibilità:** Non conosciuta

**Possibili interessati:** Non noti

**Iniziative di vendita:** Pubblicità sul sito del Tribunale, Astalegale.net, P.V.P.

**Occupazione:** Occupato da terzi estranei alla Procedura senza regolare contratto di locazione

**Titolo di occupazione:** Nessuno

**Certificazioni dell'Ufficio Anagrafe:** Acquisite (v. All. 10.1)

**A.P.E.:** L'immobile risulta essere in Classe Energetica "G"

**Problemi particolari – informazioni utili – criticità:** Si rilevano alcune problematiche

**INDICE ALLEGATI**

**All. 1.1** – Documentazione fotografica

**All. 2.1** – Documentazione catastale

**All. 3.1** – Titoli Edilizi

**All. 4.1** – Provenienza

**All. 5.1** – Visura Camerale

**All. 6.1** – Ortofoto

**All. 7.1** – Sovrapposizioni stato di fatto

**All. 8.1** – APE

**All. 9.1** – Relazione Epurata

**All. 10.1** – Documentazione Ufficio Anagrafe



### QUESITO E GIURAMENTO

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti”.

Il Giudice dr.ssa Sonia Pantano in data **26.04.2023** ha **nominato** come **esperto stimatore** la sottoscritta ing. Raffaella Panizzon, la quale ha effettuato il **giuramento** di rito in data **27.04.2023** (con firma digitale e invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni), accettando l'incarico.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto ha proceduto con le seguenti operazioni peritali:

Controllo della documentazione in atti e successiva compilazione della *check list*

Concordata la data di sopralluogo presso i beni pignorati unitamente al custode giudiziario

Consultazione dei dati ipo-catastali presso l'*Agenzia delle Entrate – Territorio* di competenza (**ex Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari**, mediante *SISTER*) con acquisizione di visure attuali e storiche, planimetrie, mappe, elaborati planimetrici, ecc., e gravami e atti di vario genere (note e/o titoli – trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli – provenienze, ecc..).

Acquisizione dell'atto di provenienza in data 28.04.2023.

Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montegaldella tramite PEC in data 15.05.2023, effettuato in data 25.05.2023.

Effettuazione del sopralluogo unitamente al custode giudiziario, con esito negativo relativamente al solo Lotto 2, in data 08.06.2023. Effettuazione di un secondo sopralluogo unitamente al custode giudiziario in data 21.07.2023, relativo al solo Lotto 2.

Richiesta dei dati delle aggiudicazioni ad Astalegale in data 21.09.2023 e risposta in data 22.09.2023.

Richiesta degli atti registrati all'Ufficio del Registro (Agenzia delle Entrate) in data 09.05.2023 e risposta in data 11.05.2023.

### NOTE GENERALI

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

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici (omissis) per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Si precisa che non sono state effettuate, o fatte effettuare, **analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o** similari relativamente alla **natura del suolo e del sottosuolo\*** propri dell'area di sedime del fabbricato de quo e/o delle aree di pertinenza, ove esistenti, **né** è stato effettuato un **rilevamento celerimetrico** topografico delle aree stesse servendosi di **strumentazione specialistica (stazione totale)**. Se l'immobile è ricompreso in un condominio, si specifica che non sono oggetto di rilievo le parti comuni.

Nel caso di immobile vetusto, seppur dotato di Certificato/Attestato di Abitabilità/Agibilità, potrebbe verificarsi il caso che il bene non rispetti le normative vigenti in materia di tecnica costruttiva, di normativa antisismica, di normativa acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e che vi sia presenza di amianto (oculta e/o visibile).

Da ultimo **non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati**, con mera raccolta e allegazione della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, ove presente.

\*Non si hanno né prova né notizia della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo, né della presenza di fenomeni di inquinamento, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque di ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, né della presenza di amianto.

Le consistenze dei beni sono state ricavate basandosi sulle misure ricavate da un rilievo effettuato sul posto, comparate con quelle riportate negli elaborati grafici approvati e contenuti nelle pratiche edilizie.

La valutazione del bene viene redatta a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura. Si precisa che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

**Nel caso in cui gli immobili non siano pienamente conformi alle prescrizioni in materia edilizia, urbanistica e catastale, si precisa che gli eventuali adempimenti, oneri e le spese da sostenere per gli adeguamenti necessari e per la regolarizzazione delle difformità eventualmente presenti (segnalate e non nel presente elaborato di stima) sono già stati presi in considerazione nella valutazione del bene e del prezzo a base d'asta, ove possibile.**

**L'ammontare degli oneri per le eventuali regolarizzazioni, nel caso di cui sopra, deve intendersi indicativo e contestualizzato nel presente rapporto di stima.**

Infine, si precisa che tutti gli allegati costituiscono parte integrante del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura, non potendo essere impiegati per altri scopi.



## RAPPORTO DI STIMA

(ex art. 568 c.p.c. e art. 173 bis d.a. c.p.c.)

### Beni in Montegaldella (VI)

Via degli Alpini civ. 7

LOTTO UNO

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

**Piena Proprietà** per la quota complessiva di **1000/1000** relativamente ad un **appartamento al piano terzo con autorimessa al piano terra**, ubicato in Comune di Montegaldella, in Via degli Alpini civ. 7.

**Caratteristiche zona:** Zona centrale

**Caratteristiche zone limitrofe:** Zone residenziali

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



*Ortofoto con individuazione dei beni nel loro complesso*



Sovrapposizione ortofoto – mappa catastale – beni nel loro complesso

## 1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### Dati Catastali attuali

**C.F. – Comune di Montegaldella – Foglio 9**

**Mappale n. 38 sub 8** – categoria A/2 – classe 2 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale totale 97 mq – superficie catastale totale escluse aree scoperte 95 mq – R.C. € 426,08 – piano 3 – Via Roma snc – intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

### Coerenze

Non è presente l'elaborato planimetrico.

**Mappale n. 38 sub 15** – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 26 mq vani – superficie catastale totale 26 mq – R.C. € 40,28 – piano T – Via Roma snc – intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

### Coerenze

Non è presente l'elaborato planimetrico.

I beni insistono sull'area identificata catastalmente come segue:

**C.T. – Comune di Montegaldella – Foglio 9**

**Mappale n. 38** – Ente Urbano di **2.280 mq**

### Coerenze



Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 38 confina con**: mm.nn. 184-37, mm.nn. 407-404-476, m.n. 573, m.n. 448 (salvo i più precisi).

Costituiscono **dotazioni condominiali** tutte le aree comuni interne ed esterne, secondo l'art. 1117 del Codice Civile.

## 1.2. STORIA CATASTALE

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il m.n. 38 (Ente Urbano con superficie di 2.280 mq):

- all'impianto meccanografico del 31.03.1974, il m.n. 38 compariva come ente urbano di 2.462 mq;
- con FRAZIONAMENTO del 29.12.1972 in atti dal 19.10.1981 (n. 14880), il m.n. 38 riduceva la superficie in 2.262 mq;
- con VARIAZIONE D'UFFICIO del 31.08.1982 in atti dal 16.01.1986 (n. 310882), il m.n. 38 riduceva la superficie in 2.225 mq;
- con Variazione del 14.08.1986 Pratica n. VI0069494 in atti dal 20.05.2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 109384.1/1986), il m.n. 38 compare come ente urbano di 2.280 mq.

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 38/8 deriva:

- dalla VARIAZIONE del 19.07.1983 in atti dal 04.12.1998 ATT. MAPP CLS PF.98/99 (n. 25.1/1983);
- dalla VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario;
- dalla Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

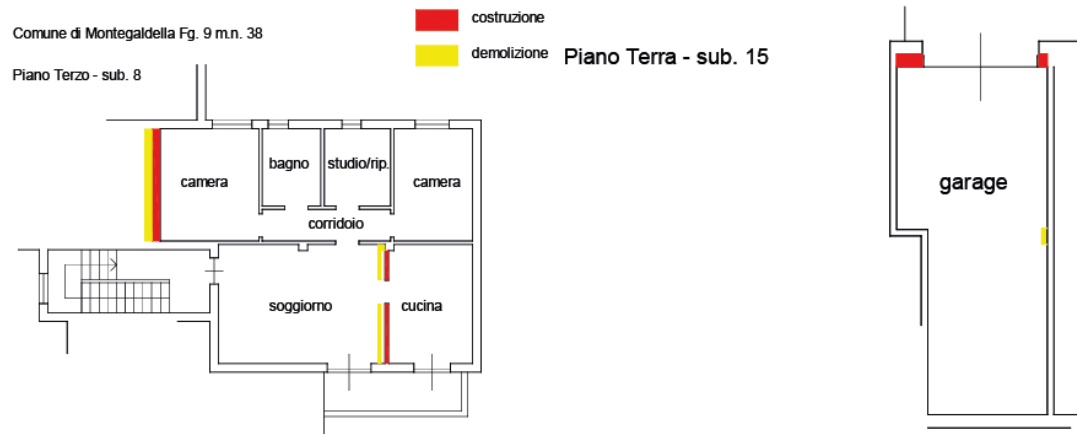
Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 38/15 deriva:

- dalla VARIAZIONE del 19.07.1983 in atti dal 04.12.1998 ATT. MAPP CLS PF.98/99 (n. 53/1983);
- dalla VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario;
- dalla Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

## 1.3. CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilavato in sede di sopralluogo si evidenzia, relativamente all'**appartamento**, una lieve differenza di superficie di una camera, dovuta allo spostamento di una parete, oltre che al diverso posizionamento del muro di separazione tra soggiorno e cucina.

Relativamente all'**autorimessa**, si rilevano l'assenza di un pilastro, oltre al diverso spessore del muro perimetrale su cui è posizionato il basculante. Inoltre, si segnala che l'altezza dell'autorimessa, misurata in sede di sopralluogo, risulta essere inferiore rispetto a quella riportata in planimetria catastale.



**Nota:** L'elenco sopra riportato è puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche.

Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente perizia, è necessario predisporre l'apposito aggiornamento delle planimetrie catastali mediante pratica DOCFA, il cui costo complessivo indicativo si ritiene possa essere pari a **circa € 1.500,00**, oltre oneri fiscali, comprese le spese tecniche, una volta ottenuto riscontro positivo alla presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria. Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Si tratta di un **appartamento** al piano terzo con **autorimessa** al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale disposto su quattro livelli fuori terra, sito in Via degli Alpini civv. 7-9, in Comune di Montegaldella.

L'accesso al bene di cui trattasi avviene attraverso un ingresso comune, al civ. 7.

L'appartamento si compone di: soggiorno, cucina, terrazzino, corridoio, due camere, bagno con vasca e studio.

I locali che compongono l'unità abitativa presentano pavimento in mattonelle di grès, ad esclusione del pavimento di una delle due camere, in parquet.

Nel bagno, oltre ai sanitari standard, è presente una vasca.

Le pitture sono al civile. Il bagno presenta rivestimento in mattonelle di grès non a tutta altezza.

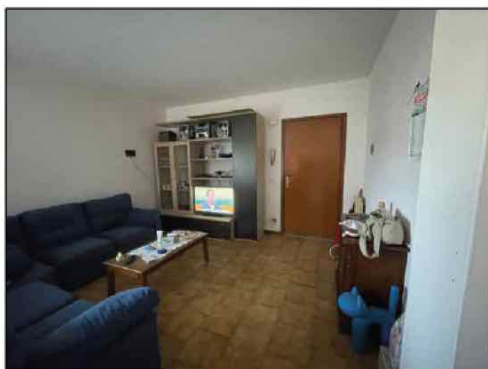
L'angolo cottura è dotato di paraschizzi in laminato effetto marmo.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, riparati da tapparelle in PVC. I serramenti interni sono impiallacciati.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia posizionata in cucina, alimentata a gas metano. I radiatori sono in metallo.

Per mezzo di una corte comune si raggiunge l'autorimessa esclusiva, con basculante metallico non motorizzato e pavimento in piastrelle di klinker.

Le altezze rilevate sono pari a circa 2,68 m relativamente all'appartamento e circa 2,10 m relativamente all'autorimessa.

*soggiorno**cucina**terrazzino**corridoio**camera**bagno**studio*



camera



autorimessa

I beni in oggetto sviluppano complessivamente una **superficie commerciale** pari a circa 103,18 mq.

Al momento del sopralluogo i beni si trovavano in uno **stato di conservazione normale**, con esclusione del bagno.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica "G" (v. APE).

### 3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni risultavano essere occupati da terzi senza titolo.

Pertanto, si è proceduto con la verifica dell'importo di un probabile canone di locazione per i beni pignorati, effettuando la ricerca delle quotazioni sul sito del Borsino Immobiliare e altri siti specializzati.

Il valore del canone di locazione ricavato dalla quotazione media è pari a 3,00 €/mq mese. Rapportando tale dato alla superficie commerciale dei beni (circa globali 103 mq), il **più probabile canone di locazione di mercato** per gli immobili in oggetto risulta essere pari a **309,00 €/mese**.

L'**indennità di occupazione** da richiedersi al terzo occupante è stata calcolata in maniera discrezionale, tenendo conto di tutti i fattori che solitamente determinano la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato (esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, ecc.). Considerando un'indennità di occupazione pari ai 2/3 del canone di locazione di mercato, coincidente con un valore non vile, si otterrebbe un canone pari a **206,00 €/mese**.

**Nota:** L'Ufficio del Registro di competenza ha comunicato in data 11.05.2023 che, a nome della società esecutata, non risultano atti registrati presso l'Ufficio Territoriale di Vicenza.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria ordinaria (nominativa riferita alla società esecutata [REDACTED]), relativa al periodo informatizzato dal 01.02.1996 alla data del 24.07.2023, è stata effettuata presso la C.RR.II. di Vicenza, in data 25.07.2023.

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non risultano**

4.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non risultano**

4.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non risultano**

4.4. Altre limitazioni d'uso: **Non risultano**

4.5. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE contro** in data **17.07.2019** ai nn. **16243 RG/2576 RP** derivante da *IPOTECA GIUDIZIARIA – DECRETO INGIUNTIVO* rep. 1907/2019 del 08.07.2019 a firma del Tribunale di Padova.

A favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Somma capitale: € 291.255,85

Somma iscritta: € 300.000,00

Beni colpiti, tra gli altri: Comune di Montegaldella, C.F. Fog. 9 mm.nn. 38/8-38/15.

4.6. Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE contro** in data **23.01.2023** ai nn. **1457 RG/1015 RP** derivante da *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* rep. 6482 del 17.12.2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Vicenza.

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Beni colpiti, tra gli altri: Comune di Montegaldella, C.F. Fog. 9 mm.nn. 38/8-38/15.

4.7. Altri oneri: **Non risultano**

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

##### 5.1. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Si tratta di condominio per il quale non risulta essere presente la figura dell'amministratore condominiale, come riferito in sede di sopralluogo.

##### 5.2. PROBLEMI PARTICOLARI – INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ

Si rileva che il soffitto del bagno presenta consistenti muffe ed infiltrazioni.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI

La società [REDACTED], con sede in [REDACTED], risulta essere proprietaria dell'intero dei terreni su cui insistono i beni in oggetto in forza di **atto di compravendita** del notaio dr. Giovanni Barone in data 12.12.1980 **rep. 14903**, trascritto presso la C.RR.II. di Vicenza il 22.12.1980 ai nn. 15497 RG/12370 RP.

Nell'atto in questione, tra il resto, è riportato quanto segue:

- La signora [REDACTED] vende alla società [REDACTED], che, come sopra rappresentata accetta l'area distinta in Catasto come segue: Comune di Montegaldella – Partita n. 722 – Foglio 9 – m.n. 40 di are 7.80 – m.n. 185 (ex 185/a) di are 5.05 – stesso Comune – Sezione U – Foglio 9 – Partita 2/6 – m.n. 38 (ex 38/a) di are 7.35 – totali are 20.20. Detta area è compresa in una zona che nel Piano di fabbricazione del Comune di Montegaldella è classificata come zona intensiva di completamento.
- Provenienza: l'area suddetta è pervenuta alla parte venditrice in dipendenza di atto di compravendita stipulato il 03.07.1980 al n. 11261 di repertorio notaio Giovanni Barone di Vicenza, registrato ivi il 18.07.1980 al n. 2702 Atti Privati e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza il 23.07.1980 al n. 9361 RG e n. 7528 RP.

### 6.2. CERTIFICAZIONI UFFICIO ANAGRAFE

Per il dettaglio vedere All. 10.1.

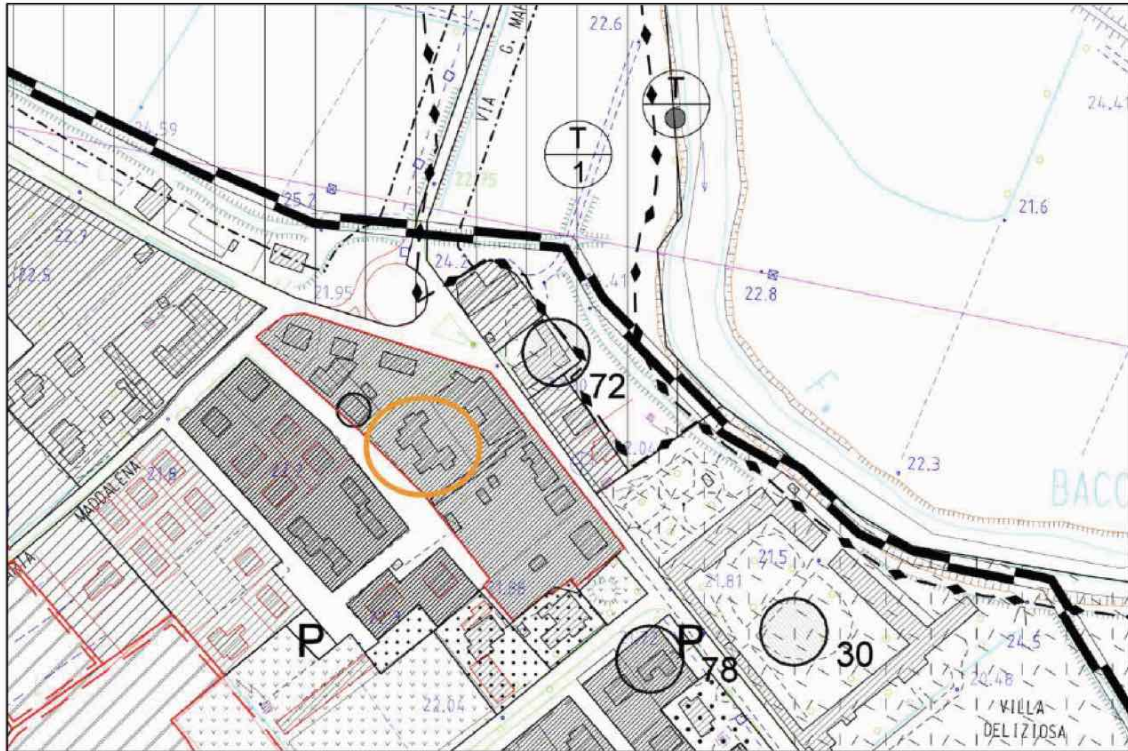
### 6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], i terreni su cui insistono i beni in oggetto pervennero in forza di **atto di compravendita** del notaio dr. Giovanni Barone in data 03.07.1980 **rep. 11261**, registrato a Vicenza il 18.07.1980 al n. 2702 Atti Privati e trascritto presso la C.RR.II. di Vicenza il 23.07.1980 ai nn. 9361 RG/7528 RP.

**Per tutto quanto qui non espressamente riportato, si fa rimando agli atti sopra richiamati.**

## 7. ZONA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico in vigore, i beni oggetto di stima ricadono in "ZTO B2 – Completamento 2 mc/mq" del Piano Regolatore Generale approvato del Comune di Montegaldella.



## 8. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di Accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montegaldella, trasmessa tramite PEC in data 15.05.2023, le pratiche rinvenute dal suddetto ufficio in data 25.05.2022 sono le seguenti:

- **Concessione Edilizia prot. 450** rilasciata in data 03.02.1981 al signor [REDACTED], amministratore unico della società [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD APPARTAMENTI USO CIVILE ABITAZIONE da eseguirsi sul Fog. 9 mm.n. 38-40-185, a seguito di richiesta prot. 44 in data 16.01.1981.
- **Concessione Edilizia in Variante prot. 450/2** rilasciata in data 14.03.1981 al signor [REDACTED], amministratore unico della società [REDACTED] per lavori di VARIANTE ALLA C.E. n. 450 del 03.02.1981 da eseguirsi sul Fog. 9 mm.n. 38-40-185, a seguito di richiesta prot. 213 in data 03.03.1981.
- **Concessione Edilizia in Variante prot. 450** rilasciata in data 19.05.1982 alla società [REDACTED] per lavori di VARIANTE ALLA C.E. n. 450 del 03.02.1981 da eseguirsi sul Fog. 9 mm.n. 38-40-185, a seguito di richiesta prot. 527 in data 17.04.1982. (Nota: la concessione edilizia riporta erroneamente come data di presentazione della domanda la data "17.04.1983").
- **Certificato di Abitabilità** rilasciato in data 25.06.1983, a seguito di domanda presentata dalla società [REDACTED], intesa ad ottenere il certificato di abitabilità del fabbricato di nuova

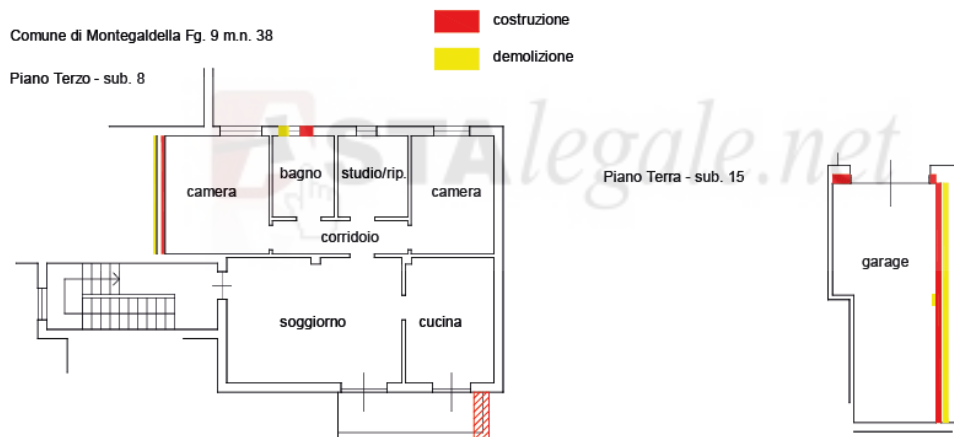
costruzione sito in Montegaldella – Via degli Alpini – Fog. 9 mm.nn. 38-40-185. Il certificato di abitabilità suddetto è stato rilasciato per uso residenziale (18 appartamenti + servizi).

### 8.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dal confronto tra l'ultimo progetto approvato e quanto rilevato in sede di sopralluogo si evidenzia, relativamente all'**appartamento**, una lieve differenza di superficie di una camera, dovuta allo spostamento di una parete. Inoltre, si rileva che la finestra del bagno non risulta essere in posizione centrale, bensì è traslata verso la camera confinante. Da ultimo, il terrazzino presenta un'estensione maggiore rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo progetto approvato.

Per quanto concerne l'**autorimessa**, si rilevano l'assenza di un pilastro, oltre al diverso spessore del muro perimetrale su cui è posizionato il basculante. Inoltre, si segnala che l'altezza dell'autorimessa, misurata in sede di sopralluogo, risulta essere inferiore rispetto a quella riportata nell'ultimo progetto approvato, così come la larghezza della stessa risulta essere inferiore rispetto all'assentito.

Si sottolinea, peraltro, che le tavole di progetto presentano delle incongruenze tra la rappresentazione grafica e la quotatura.



**Nota:** L'elenco sopra riportato è puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche.

Per la **regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente perizia, è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria, il cui costo indicativo, comprese le spese tecniche, si ritiene possa essere pari a **circa € 2.500,00**, oltre oneri fiscali. Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### Criterio di Stima

Si premette che sono stati rinvenuti 3 atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nella zona, appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno, utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) – Ispezione n. T32428 del 01.09.2023.

Pertanto, la valutazione è stata effettuata utilizzando la procedura estimativa del "Market Comparison Approach".

Tale procedura estimativa, che si fonda sul principio per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili, consiste nella comparazione delle caratteristiche tecnico-economiche proprie del bene oggetto di stima (subject) e degli altri beni simili (comparabili). Come base del confronto vengono utilizzati i prezzi marginali, che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

### Fonti di informazione

Sono stati consultati i dati dei siti on-line: borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, casa.it, idealista.it e unicreditsubitocasa.it. Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, le fonti del Catasto, il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza e il Portale delle Vendite Pubbliche.

### Quotazioni Comune di Montegaldella:

#### Borsino Immobiliare



### Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VICENZA  
Comune: MONTEGALDELLA  
Fascia/zona: Centro/CENTRO STORICO  
Codice di zona: B1  
Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/%)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/%)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	770	920	L			
Abitazioni civili	OTTIMO	1000	1400	L			
Ville e Villini	OTTIMO	1100	1550	L			

Giudice dr.ssa Sonia PANTANO  
Custode Giudiziario IVG  
Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon

### Consistenze degli Immobili

La consistenza dei beni è stata computata sulla scorta delle planimetrie catastali, dell'ultimo progetto approvato e dei rilievi effettuati sul posto, usando i coefficienti mercantili secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

### Consistenze Lorde e Commerciali

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coff. Mercantili	Sup. Comm. mq
Appartamento	87,48	1,00	87,48
Terrazzino	7,40	0,30	2,22
Autorimessa	26,95	0,50	13,48
<b>TOTALE appartamento al piano terra con autorimessa al piano seminterrato</b>			<b>103,18</b>

### VALUTAZIONE DI STIMA

**Procedimento di stima:** metodo comparativo pluriparametrico M.C.A. (Market Comparison Approach).

**TABELLA DEI DATI**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Ubicazione	Montegaldella, Via Fedele Lampertico, snc	Montegaldella, Via degli Alpini, 7	Montegaldella, Via degli Alpini, 7	Montegaldella, Via degli Alpini, 7
Dati catastali	Fog. 9 m.n. 534 subb. [REDACTED]	Fog. 9 m.n. 38 subb. [REDACTED]	Fog. 9 m.n. 38 subb. [REDACTED]	Fog. 9 m.n. 38 subb. 8-15
Prezzo totale (euro)	€ 98.000,00	€ 75.000,00	€ 82.000,00	-
Data (mesi)	14/06/2023	21/04/2023	27/09/2022	25/09/2023
Superficie principale SEL (mq)	70	99	99	87
Superficie balconi/portici (mq)	17	11	11	7
Superficie autorimessa (mq)	21	19	19	27
Superficie posti auto (mq)	13	-	-	-
Bagni	1	1	1	1
Agibilità	2010	1983	1983	1983
Stato di manutenzione (n)*	5	1	2	2
Superficie commerciale (mq)	89	112	112	103
Prezzo marginale €/mq	1.101,12	669,64	732,14	

\* scarso= 1 sufficiente= 2 medio= 3 buono= 4 ottimo= 5

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	-1,00%
Balconi/portici	30,00%
Autorimessa	50,00%
Posti auto	25,00%
Costi di realizzazione di un bagno	€ 5.000,00
Costi di intervento da un livello di manutenzione al successivo	€ 10.000,00

### TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 98.000,00		€ 75.000,00		€ 82.000,00	-
Data (mesi)	3,43	-€ 280,13	5,23	-€ 326,88	12,10	-€ 826,79	25/09/2023
Superficie principale (mq)	70	€ 11.383,88	99	-€ 8.035,68	99	-€ 8.035,68	87
Superficie balconi (mq)	17	-€ 2.008,90	11	-€ 803,56	11	-€ 803,56	7
Superficie autorimessa (mq)	21	€ 2.008,92	19	€ 2.678,56	19	€ 2.678,56	27
Superficie posto auto (mq)	13	-€ 2.176,33	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Agibilità	2010		1983		1983		1983
Stato di manutenzione (n)*	5	-€ 30.000,00	1	€ 10.000,00	2	€ 0,00	2
Prezzi corretti		€ 76.927,44		€ 78.512,44		€ 75.012,53	

\* scarso= 1 sufficiente= 2 medio= 3 buono= 4 ottimo= 5

<b>VALORE MEDIO</b>	<b>€ 76.817,47</b>
Valore unitario	745,80 €/mq

DIVERGENZA	4,7%
<b>VERO</b>	< 5%

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per eventuali maggiori oneri di regolarizzazioni, anche non segnalate nella presente relazione	<b>€ 11.522,62</b>
Oneri di regolarizzazione catastale	<b>€ 1.500,00</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	<b>€ 2.500,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	<b>come per legge</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	<b>come per legge</b>

**PREZZO BASE D'ASTA**

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa:

**€ 61.294,85**

**PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a:**

**€ 61.300,00**

**Giudizio di vendibilità:** Non conosciuta

**Possibili interessati:** Non noti

**Forme di pubblicità:** Pubblicità sul sito del Tribunale di Vicenza, Astalegale.net, P.V.P.

Torri di Quartesolo, 25 Settembre 2023

Lo stimatore  
ing. Raffaella Panizzon

