

---

# TRIBUNALE DI VICENZA

## Esecuzione Immobiliare

**XXX**

contro



**Giudice Dr. PANTANO SONIA**

**Custode Giudiziario IVG**

### **RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

*Tecnico incaricato: Arch. Claudio Conzato*

*iscritto all'albo della provincia di Vicenza N. 501*

*C.F. CNZCLD54E24I531H - P.Iva 01486890245*

*indirizzo: Schio Via Roncalti, 9 Vicenza*

*telefono: 0445226522*

*email: claudio.conzato@libero.it*

## SCHEMA SINTETICA E INDICE

### **Lotto unico**

Procedura Es.Imm. n. 577-2021 R.G.

Giudice dott. PANTANO SONIA

Prossima udienza ex art. 569 c.p.c. del 13-09-2022

Esperto arch. CONZATO CLAUDIO

**Diritto pignorato:** proprietà di 1/1

**Tipologia bene:** appartamento civile abitazione

**Ubicazione** ALTAVILLA VICENTINA -VI- ,Via Giuseppe Verdi 37.

**Dati Catastali attuali:** LOTTO unico Altavilla Vicentina Fg. 6 m.n. 252 sub 15 e sub 12 per 1/1

**Metri quadri :**  
abitazione  
sup. lorda mq. 124,69  
sup. commerciale mq. 68,98

**Stato :** buono

**Situazione catastale :** corretta

**Situazione urbanistico/edilizia :** corretta

**Valore di mercato, OMV :** - € 91.524,00 valore dell'intero

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

Si sono riscontrati recenti atti di compravendita con unità immobiliari ctg. A/3.

- 2021 (Altavilla Vicentina ctg. A/3 a € 1.470,05/mq. )

- 2021 (Altavilla Vicentina ctg. A/3 a € 1.316,11/mq. )

**Valori medi aggiudicazioni precedenti :**

**Valore di vendita forzata proposto :** € 77.796 per 1/1

**Valore ipoteca :** ipoteca € 400.000,00 volontaria / € 161.679,00 giudiziale

**Valore mutuo :**

**Vendibilità/appetibilità :** discreta

**Possibili interessati :**

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

**Occupazione :** libero

**Titolo di occupazione :**

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

**Beni in ALTAVILLA VICENTINA -VI- Via Giuseppe Verdi 37  
Lotto UNICO**

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

**A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Appartamento con autorimessa sito in comune di ALTAVILLA VICENTINA -VI- ,Via Giuseppe Verdi 37.

Composto da Al piano terra: una cucina-soggiorno, un disimpegno, un bagno, una camera. All'alloggio si accede attraverso il giardino privato. Dalla camera si accede al secondo giardino privato.

Al piano interrato l'autorimessa raggiungibile dall'alloggio al piano terra mediante una scala a chiocciola interna.

Superficie lorda : mq. 50,43 appartamento + mq. 55,72 giardino privato + mq. 18,54 autorimessa = mq. 124,69

Superficie commerciale : mq. 50,43 appartamento + mq. 55,72 giardino privato x 0,10 + mq. 18,54 autorimessa x 0,70 = mq. 68,98

Posto al piano Terra e interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **124,69<sup>1</sup>**

Identificato in catasto:

- intestata a proprietario di 1/1 foglio 6 mappale 252 subalterno 16, categoria A/2, classe 2, composto da vani 3, della superficie catastale di mq 55, posto al piano T, - rendita: € 247,90.  
Coerenze: L'intero complesso confina con m.n. 1100, 28, 446,347,346,251
- intestata a proprietario di 1/1 foglio 6 mappale 252 subalterno 12, categoria C/6, classe 2, della superficie catastale di mq 14, posto al piano ST, - rendita: € 21,69.  
Coerenze: L'intero complesso confina con m.n. 1100, 28, 446,347,346,251

**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): ferrovia (0,95), Strada regionale (0,50), Autostrada (4,00).

Servizi offerti dalla zona: Ufficio postale (Km. 0,17), Municipio (Km. 0,40), Supermercato (Km. 0,75), Scuola elementare (Km. 1,40).

**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: Nessuna*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

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

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXXX** - a firma di notaio Misomalo Mario in data 28/07/2005 ai nn. 20.195/9.290 trascritto a Vicenza in data 04/08/2005 ai nn. 21.000 RG: e 4.997 RP.

- Importo ipoteca € 400.000,00.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **XXXXX** - a firma di Tribunale di Vicenza in data 08/01/2014 ai nn. 112/2014 trascritto a Vicenza in data 21/01/2014 ai nn. 1.017 RG: e 138 RP.

- importo ipoteca € 18.826,00.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **XXXXX** - a firma di Tribunale di Vicenza in data 08/01/2014 ai nn. 135/2014 trascritto a Vicenza in data 21/01/2014 ai nn. 1.018 RG: e 139 RP.

- importo ipoteca € 18.811,00.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE** - a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione in data 24/10/2017 ai nn. 1.802/12.417 trascritto a Vicenza in data 02/11/2017 ai nn. 21.786 RG: e 3.615 RP.

- Importo ipoteca € 124.042,76.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili a favore di **XXXXXXXX** - a firma di Ufficiale Giudiziario in data 08/11/2021 ai nn. 4.966 trascritto a Vicenza in data 03/12/2021 ai nn. 28.130 RG. e 19.978 RP:

**4.2.3. Altri oneri: Nessuno**

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

**4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità**

**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 insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari**

proprietario di 1/1  
proprietario dal 28/07/2005 ad oggi con atto a firma di notaio Misomalo Mario in data 28/07/2005 ai nn. 20.194/9.289 trascritto a Vicenza in data 04/08/2005 ai nn. 20.999 RG. e 13.332 RP.

**6.2 Precedenti proprietari**

**XXXXXXXX** proprietaria di 1/1 proprietario dal 26/09/2003 al 28/07/2005 con atto a firma di notaio Misomalo Mario in data 26/09/2003 ai nn. 15.914/7.020 trascritto a Vicenza in data 04/10/2003 ai nn. 23.353 RG. e 15.498 RP.

Partecipazioni **XXXXXXXX** proprietaria di 1/1 proprietario dal 10/12/2002 al 26/09/2003 con atto a firma di notaio Gian Paolo Boschetti in data 10/12/2002 ai nn. 189.449 trascritto a Vicenza in data 19/12/2002 ai nn. 30.216 RG. e 20.291 RP.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 1** per lavori di Demolizione parziale con ampliamento di edificio residenziale intestata a **XXXXXXXX**. Concessione Edilizia rilasciata in data 13/05/2003- n. prot. 89/2003

**P.E. n. 2** per lavori di Demolizione parziale con ampliamento di edificio residenziale intestata a XXXXXXXXXXXXX. Voltura di Concessione Edilizia rilasciata in data 24/10/2003- n.prot. 19.408

**P.E. n. 3** per lavori di Demolizione parziale con ampliamento di edificio residenziale intestata a XXXXXXXXXXXXX. DIA presentata in data 10/08/2004- n. prot. 101/04

**P.E. n. 4** per lavori di Demolizione parziale con ampliamento di edificio residenziale intestata a XXXXXXXXXXXXX. Permesso di Costruire rilasciata in data 04/01/2005- n. prot. 212/2004

**P.E. n. 5** per lavori di Demolizione parziale con ampliamento di edificio residenziale intestata a XXXXXXXXX. DIA presentata in data 01/03/2005- n. prot. 21/05

**P.E. n. 6** per lavori di Demolizione parziale con ampliamento di edificio residenziale intestata a XXXXXXXX. Agibilità l'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata in data 16/11/2005- n. prot. 22.542

### Descrizione **Appartamento con autorimessa** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di ALTAVILLA VICENTINA -VI- , Via Giuseppe Verdi 37.

Composto da Al piano terra: una cucina-soggiorno, un disimpegno, un bagno, una camera. All'alloggio si accede attraverso il giardino privato. Dalla camera si accede al secondo giardino privato.

Al piano interrato l'autorimessa raggiungibile dall'alloggio al piano terra mediante una scala a chiocciola interna.

Superficie lorda : mq. 50,43 appartamento + mq. 55,72 giardino privato + mq. 18,54 autorimessa = mq. 124,69

Superficie commerciale : mq. 50,43 appartamento + mq. 55,72 giardino privato x 0,10 + mq. 18,54 autorimessa x 0,70 = mq. 68,98

Posto al piano Terra e interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **124,69<sup>2</sup>**

Identificato in catasto:

- intestata a \_\_\_\_\_ proprietario di  
1/1 foglio 6 mappale 252 subalterno 16, categoria A/2, classe 2, composto da vani 3, della superficie catastale di mq 55, posto al piano T, - rendita: € 247,90.  
Coerenze: L'intero complesso confina con m.n. 1100, 28, 446,347,346,251
- intestata a \_\_\_\_\_ proprietario di  
1/1 foglio 6 mappale 252 subalterno 12, categoria C/6, classe 2, della superficie catastale di mq 14, posto al piano ST, - rendita: € 21,69.  
Coerenze: L'intero complesso confina con m.n. 1100, 28, 446,347,346,251

L'edificio è stato costruito nel 2005.

Costituito da 4 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 1 piani interrati.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 37 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Residenziale	<b>124,69</b>	0,55325	<b>68,9847425</b>	Nord - Ovest	Buone

#### Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura): condizioni: buone.

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

Solai (struttura): tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, 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 chiocciola, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: Radiatori in acciaio, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.

## 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 Altavilla Vicentina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Altavilla Vicentina, Siti web per reperimento atti notarili comparabili.

### 8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Lorda	Valore intero	Valore diritto
<b>A. Appartamento con autorimessa</b>	124,69	€ 91.524,82	<b>€ 91.524,82</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:

**€ 13.728,72**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

Giudice Dr. PANTANO SONIA  
Curatore/Custode: IVG  
Perito: Arch. Claudio Conzato

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

**Nessuna**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 77.796,09**

lunedì, 25 lug. 2022

il perito  
Arch. Claudio Conzato

