
TRIBUNALE DI VICENZA

Esecuzione Immobiliare
BANCA DELLE TERRE VENETE
contro

N. Gen. Rep. **0209/22**

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

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Lotto unico

Procedura Es.Imm. n. 209-2022 R.G.

Giudice dott. SONIA PANTANO

Prossima udienza ex art. 569 c.p.c. del 12-12-2022

Esperto arch. CONZATO CLAUDIO

Diritto pignorato: proprietà di 1/1

Tipologia bene: appartamento civile abitazione, cantina e autorimessa

Ubicazione Valdagno via Battaglione Vicenza 6

Dati Catastali attuali: LOTTO unico Valdagno Fg. 7 m.n. 384 sub 24 e 726 sub 1 per 1/1

Metri quadri :
appartamento con cantina e autorimessa
sup. lorda mq. 192,57 + 60,00 = mq. 252,57
sup. commerciale mq. 173,78 + 22,69 = mq. 196,47

Stato : Discreto

Situazione catastale : da aggiornare allo stato di fatto.

Situazione urbanistico/edilizia : nell'appartamento ante 1967 riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale. Nell'autorimessa del 1975 riscontrate difformità rispetto a quanto autorizzato.

Valore di mercato, OMV : - € 98.555,00 valore dell'intero

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

Si sono riscontrati recenti atti di compravendita con unità immobiliari ctg. A/2.

- 2022 (Valdagno ctg. A/3 a € 647,39/mq.)

- 2021 (Valdagno ctg. A/3 a € 440,82/mq.)

Valori medi aggiudicazioni precedenti :

Valore di vendita forzata proposto : € 83.772,00/ 79.772,00 per 1/1

Valore ipoteca : ipoteca € 222.000,00 volontaria

Valore mutuo :

Vendibilità/appetibilità : discreta

Possibili interessati :

Iniziative di vendita : agenzie immobiliari, di Giornale di Vicenza

Occupazione : occupato dalla usufruttuaria esecutata

Titolo di occupazione : usufrutto per 1/2

Problemi particolari - informazioni utili – criticità :

l'autorimessa sul m.n. 726, di proprietà degli esecutati, è utilizzata da terzi senza accordi ufficiali registrati.

**Beni in VALDAGNO -VI- Via Battaglione Vicenza, 6
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di VALDAGNO -VI- ,Via Battaglione Vicenza, 6.

Composto da: Al piano primo : disimpegno, cucina, pranzo, soggiorno, salotto, tre camere, un bagno, una terrazza.

Al piano terra una cantina.

Superficie lorda mq. 156,52 appartamento + 4,50 terrazza + 31,55 cantina = mq. 192,57

Superficie commerciale mq. 156,52 appartamento + 4,50 terrazza x 0,33 + 31,55 cantina x 0,50 = mq. 173,78

Posto al piano 1 e terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **192,57¹**

Identificato in catasto: intestata a

proprietaria di 1/1,

usufruttuaria di 1/2,

usufruttuario di 1/2 foglio 7 mappale 384 subalterno 2, categoria A/3, classe 3, composto da vani 8,5, della superficie catastale di mq 156, posto al piano 1-ST, - rendita: € 702,38.

Coerenze: L'intero complesso immobiliare confina con : strada comunale, m.n. 725, 726, 727, 900, 383

Note:

usufruttuario di 1/2 è

deceduto in data 2-8-2003

B. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Autorimessa e area scoperta esclusiva sito in comune di VALDAGNO -VI- ,Via Battaglione Vicenza, 6.

Composto da manufatto in lamiera di ferro e area scoperta posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **60²**

Identificato in catasto: intestata a

proprietaria di 1/1,

usufruttuaria di 1/2,

usufruttuario di 1/2 foglio 7 mappale 726 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 30, posto al piano T, - rendita: € 55,78.

Coerenze: L'intero complesso immobiliare confina con : m.n. 384, 725, 742, 727

Note:

usufruttuario di 1/2 è

deceduto in data 2-8-2003

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): Strada provinciale (0,29), autobus (0,29), ferrovia (26,00), autostrada (27,00).

Servizi offerti dalla zona: municipio (Km 3,00), ospedale (Km 3,00), farmacia (Km 2,50), supermercato (Km 3,90).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutata in qualità di usufruttuaria per 1/2

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO S.C.R.L.** - a firma di notaio Michele Colasanto in data 04/10/2002 ai nn. 122.908 di rep. trascritto a Vicenza in data 18/10/2002 ai nn. 24.149 R.G. e 5.154 R.P. - Importo capitale € 90.000,00
Importo ipoteca € 180.000,00.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA** - a firma di Tribunale di Vicenza in data 23/04/2004 ai nn. 980 di rep. trascritto a Vicenza in data 27/04/2004 ai nn. 10.316 R.G. e 2.159 R.P. - Importo ipoteca € 42.000,00.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **BANCA DELLE TERRE VENETE C.C.S.C** - a firma di Ufficiale Giudiziario in data 12/04/2022 ai nn. 1.774 rep. trascritto a Vicenza in data 06/05/2022 ai nn. 10.143 R.G. e 7.267 R.P.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difficoltà riscontrate: Nell'appartamento m.n. 384 sub 2 , costruito precedentemente al 1967 e del quale non sono state reperite autorizzazioni, rispetto alla planimetria catastale si riscontra la chiusura di due fori finestra, la maggiore ampiezza del bagno a danno di una camera, la chiusura della porta tra il pranzo e la cucina.

Il manufatto edificato sul m.n. 726, catastalmente classificato come C/2 magazzino/deposito, è utilizzato come autorimessa. La situazione riscontrata non rispetta quanto autorizzato dalla Licenza a Costruire n. 2068/4 del 26-6-1975.

regolarizzabili mediante : l'aggiudicatario potrà ricorrere avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 - 5° comma e 40 - 6° comma della Legge n. 47/4985 per la sanatoria.

Oneri presunti : € . 2000,00

Con il sopralluogo del 5-8-2022 si è riscontrato che l'autorimessa sul m.n. 726 (di proprietà di) è utilizzata da attuali proprietari del confinante m.n. 727.

A loro volta utilizzano l'autorimessa sul m.n. 727 di proprietà Fin/Cabianca.

L'accordo è stato preso verbalmente, tra i confinanti, senza essere riportato su alcun documento ufficiale..

4.3.2. *Conformità catastale:*

Difficoltà riscontrate: La planimetria catastale dell'appartamento m.n. 384 sub 2 è da aggiornare rispetto alla situazione attuale riscontrata.

Del m.n. 726 sub 1 necessità la regolarizzazione mediante la presentazione della planimetria catastale. Regolarizzabili mediante Presentazione di denuncia catastale.

Oneri presunti : € 2000,00

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

proprietaria di 1/1,
usufruttuaria di 1/2,
usufruttuario di 1/2 proprietario dal
28/12/1990 ad oggi con atto a firma di notaio Bruno Zambon in data 28/12/1990 ai nn.
108.615 rep. trascritto a Vicenza in data 22/01/1991 ai nn. 1.702 R.G. e 1.450 R.P.
usufruttuario di 1/2 è deceduto
in data 2-8-2003
Riferito limitatamente a: m.n. 384 sub 2 e 726 sub 1 e quota proporzionale di
comproprietà sugli enti comuni condominiali

6.2 Precedenti proprietari

LA COMMERCIALE MARMI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE proprietario dal 16-01-1985
al 28/12/1990 con atto a firma di Decreto Tribunale di Vicenza in data 16/01/1985 ai nn.
79 rep.
Riferito limitatamente a: m.n. 384 sub 2 e 726 sub 1 e quota proporzionale di
comproprietà sugli enti comuni condominiali

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 Edificio costruito in epoca antecedente al 1967

P.E. n. 2 per lavori di Garages in via Btg. Vicenza m.n. 384 SEz. B/3 di Valdagno intestata a
. Licenza di costruzione rilasciata
in data 26/06/1975- n. prot. n. 2068/4

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di
VALDAGNO -VI-, Via Battaglione Vicenza, 6.

Composto da: Al piano primo : disimpegno, cucina, pranzo, soggiorno, salotto, tre camere, un
bagno, una terrazza.

Al piano terra una cantina.

Superficie lorda mq. 156,52 appartamento + 4,50 terrazza + 31,55 cantina = mq. 192,57

Superficie commerciale mq. 156,52 appartamento + 4,50 terrazza x 0,33 + 31,55 cantina x 0,50 =
mq. 173,78

Posto al piano 1 e terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **192,57**³

Identificato in catasto: intestata a
di 1/1, proprietaria
usufruttuaria di 1/2,

usufruttuario di 1/2 foglio 7 mappale

384 subalterno 2, categoria A/3, classe 3, composto da vani 8,5, della superficie catastale di mq
156, posto al piano 1-ST, - rendita: € 702,38.

Coerenze: L'intero complesso immobiliare confina con : strada comunale, m.n. 725, 726, 727, 900,
383

Note: usufruttuario di 1/2 è deceduto in
data 2-8-2003

L'edificio è stato costruito nel ante 1967,

Costituito da 3 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 0 piani interrati.

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

L'unità immobiliare è identificata con il numero 6 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,90/2,52.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Residenziale	192,57	0,90245	173,7847965	Sud - Est	Buone

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: buone.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<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: buone.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: da verificare.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: da verificare.

Descrizione **Autorimessa e area scoperta esclusiva** di cui al punto **B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di VALDAGNO -VI- , Via Battaglione Vicenza, 6.

Composto da manufatto in lamiera di ferro e area scoperta posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 60⁴

Identificato in catasto: intestata a proprietaria di 1/1, usufruttuaria di 1/2,

usufruttuario di 1/2 foglio 7 mappale

726 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, della superficie catastale di mq 30, posto al piano T, - rendita: € 55,78.

Coerenze: L'intero complesso immobiliare confina con : m.n. 384, 725, 742, 727

Note: usufruttuario di 1/2 è deceduto in data 2-8-2003

L'edificio è stato costruito nel 1975.

Costituito da 1 piani complessivi, 1 piani fuori terra, 0 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 1,97/2,50.

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Al CATASTO TERRENI il m.m. 726 fg. 7 di mq. 60 è classificato come ENTE URBANO
ANNOTAZIONI : PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON
REGOLARIZZATO.

Manca la Planimetria Catastale dell'immobile.

Con il sopralluogo del 5-8-2022 è stato riscontrato che l'autorimessa sul m.n. 726 (di proprietà di) è utilizzata da attuali proprietari del confinante m.n. 727.

A loro volta Ponchia/Mina' utilizzano l'autorimessa sul m.n. 727 di proprietà Fin/ Cabianca.

L'accordo è stato preso verbalmente, tra i confinanti, senza essere riportato su alcun documento ufficiale.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
accessorio alla residenza	60	0,3782	22,692	Nord - Ovest	Da ristrutturare

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale: in ferro, condizioni: sufficienti.

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

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	192,57	€ 87.174,10	€ 87.174,10
B. Autorimessa e area scoperta esclusiva	60	€ 11.381,69	€ 11.381,69
<i>Totali:</i>		€ 98.555,80	€ 98.555,80

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:

€ 14.783,37

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 83.772,43
--	--------------------

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:	€ 79.772,43
--	--------------------

mercoledì, 26 ott. 2022

il perito
Arch. Claudio Conzato