
TRIBUNALE DI VICENZA

Esecuzione Immobiliare

contro

N. Gen. Rep. **0424/24**

Giudice Dr. **MARIA ANTONIETTA ROSATO**

Custode Giudiziario **IVG**

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE LOTTO 3

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 Schio - Vicenza

telefono: 0445226522

email: claudio.conzato@libero.it

**Beni in GAMBELLARA -VI- Via Canova n. 6 - Torri di Confine
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di GAMBELLARA -VI- ,Via Canova n. 6 - Torri di Confine.
Composto da Cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, due camere.
Superficie lorda mq. 67,82
Superficie commerciale mq. 67,82
Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **67,82¹**
Identificato in catasto: intestata a nuda
 propr. di 1/2 in regime di separazione dei beni, nuda proprietà di 500/1000, il 28-08-
1927 usufrutto 1000/1000 foglio 17 mappale 461 subalterno 5, categoria A/3, classe 2,
composto da vani 3, della superficie catastale di mq 66, posto al piano 1, - rendita: € 185,92.
Coerenze: L'intero complesso residenziale confina con il m.n. 532, 91, 98, 97

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree industriali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): autostrada (0,80), tangenziale (0,10), ferrovia (4,30).
Servizi offerti dalla zona: ospedali (Km 8,20), supermercato (Km 8,20), Ufficio postale (Km 2,60), municipio (Km 7,30).

3. STATO DI POSSESSO:

L'alloggio risulta occupato senza titolo da individui che al momento del sopralluogo non erano reperibili o identificabili

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:

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo a favore di ***
- a firma di notaio MARRANGHELLO ANTONIO in data 14/11/2006 ai nn. 126.382 di rep. trascritto a Vicenza in data 22/11/2006 ai nn. 32.030 R.G. e 7.874 R.P.
- Importo Capitale di € 265.000,00
- Importo Ipoteca € 530.000,00.

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

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di *** - a firma

di Tribunale di Vicenza in data 17/01/2013 ai nn. 164/2013 di rep. trascritto a Vicenza in data 07/02/2013 ai nn. 3.017 R.G. e 303 R.P.

- Importo Capitale € 25.654,93

- Importo Ipoteca € 35.154,93.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di *** - a firma di Ufficiale Giudiziario in data 30/03/2024 ai nn. 1.771/2024 trascritto a Vicenza in data 12/04/2024 ai nn. 7.847

R.G. e 5.773 R.P.

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di *** - a firma di Ufficiale Giudiziario in data 19/10/2024 ai nn. 5.892/2024 trascritto a Vicenza in data 21/11/2024 ai nn. 25.222

R.G. e 18.474 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: Sovrapponendo il rilievo in pianta dell'edificio alle piante riportate nell'elaborato grafico approvato dal Comune di Gambellara, è risultato che le stesse non coincidono perfettamente per leggeri scostamento delle pareti, del loro spessore, la dimensione e la posizione dei fori, ed altro da appurare. Regolarizzabili mediante accurato rilievo dell'esistente per produrre gli elaborati grafici necessari per presentare una pratica edilizia di riallineamento tra lo stato di fatto e l'urbanisticamente approvato.

Oneri: si presume € 1.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Difficoltà riscontrate: sovrapponendo il rilievo in pianta dell'edificio alle piante riportate nell'elaborato grafico approvato dal Comune di Gambellara, è risultato che le stesse non coincidono perfettamente per leggeri scostamento delle pareti, del loro spessore, la dimensione e la posizione dei fori, ed altro da appurare.

Regolarizzabili mediante accurato rilievo dell'esistente per produrre gli elaborati grafici necessari per presentare una pratica edilizia di riallineamento tra lo stato di fatto e l'urbanisticamente approvato.

Oneri: si presume € 800,00

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

usufruttuario di 1000/1000 con diritto

di accrescimento nel proprio coniuge signora

nudo proprietario di 1/2,

nudo proprietario di 1/2. proprietario dal 03/03/1995 ad oggi con atto a firma di notaio Beniamino Itri in data 03/03/1995 ai nn. 31350 trascritto a Vicenza in data 03/04/1995 ai nn. 4.935 R.G. e 3.497 R.P.

nudo proprietario di 1/2. proprietario dal 24/02/2005 ad oggi con atto a firma di notaio Mario Mastelli in data 24/02/2005 ai nn. 96.392 di rep. trascritto a Vicenza in data 21/03/2005 ai nn. 7.129 R.G. e 4.554 R.P.

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA ROSATO

Curatore/Custode: IVG

Perito: Arch. Claudio Conzato

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 per lavori di Recupero di un fabbricato rurale per il ricavo di tre alloggi. intestata a . Concessione Edilizia rilasciata in data 03/03/2003- n. prot. n. 2.461, P.Ed. 140/2002 C.E. 76/2002

P.E. n. 2 per lavori di Recupero di un fabbricato rurale per il ricavo di tre alloggi. intestata a . Denuncia di Inizio Attività in Variante C.E. presentata in data 27/04/2004- n. prot. P.Ed. 36/2004

Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di GAMBELLARA -VI- ,Via Canova n. 6 - Torri di Confine.

Composto da Cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, due camere.

Superficie lorda mq. 67,82

Superficie commerciale mq. 67,82

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **67,82²**

Identificato in catasto: intestata a nuda propr. di
1/2 in regime di separazione dei beni, il 28-02-1965 nuda
proprietà di 500/1000, usufrutto 1000/1000

foglio 17 mappale 461 subalterno 5, categoria A/3, classe 2, composto da vani 3, della superficie catastale di mq 66, posto al piano 1, - rendita: € 185,92.

Coerenze: L'intero complesso residenziale confina con il m.n. 532, 91, 98, 97

L'edificio è stato costruito nel ante 1967, ristrutturato nel 2002

Costituito da 2 piani complessivi, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 186 minima sotto trave di legno.

Con diritto al Bene Comune non Censibile m.n. 461 sub 1

quale usufruttuario di 1000/1000 è deceduto in data 21-10-2018

, quale usufruttuario di 1000/1000 per accrescimento del diritto di usufrutto

in quanto coniuge di , è deceduta in data 01-03-2025

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
appartamento	67,82	1	67,82	Sud - Est	Sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale: laterizio/ pietrame, condizioni: buone.

Travi (struttura): materiale: legno, condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: legno, condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: marmette di cemento, condizioni: sufficienti.

Condizionamento (impianto): tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, conformità: da collaudare.

Gas (impianto): tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: da collaudare.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: da collaudare.

Termico (impianto): tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in acciaio, conformità: da collaudare.

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

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: da collaudare.

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 Gambellara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Gambellara, Siti internet per reperimento atti di compravendita comparabili.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
B. appartamento	67,82	€ 38.447,02	€ 38.447,02

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:

€ 5.767,05

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:

€ 1.800,00

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:

€ 32.679,97

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:

€ 30.879,97

giovedì, 26 mag. 2025

il perito
Arch. Claudio Conzato

Giudice Dr. MARIA ANTONIETTA ROSATO
Curatore/Custode: IVG
Perito: Arch. Claudio Conzato