

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**Unicredit Spa**

contro



**N. Gen. Rep. 19/2013**

**Giudice Dr. Giulio Borella**

***PERIZIA DI STIMA***

***lotto UNICO***

*Tecnico incaricato: Geom. Marco P. Pagani*  
*iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 2472*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 1607*  
*C.F. PGNMPG74A13F464Q - P.Iva 00930510243*

*con studio in Montecchio Maggiore (Vicenza) Viale Trieste n°5a*  
*telefono: 0444 607537*  
*cellulare: 3346883134*  
*fax: 0444 607537*  
*email: marco.piergiorgio.pagani@geopec.it*

---



## QUESITO

Standard

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo aver prestato giuramento in data 14/01/2016 e aver preso visione degli atti della procedura, il sottoscritto dava regolare inizio alle operazioni peritali inviando comunicazione alle parti (27/01/2016) fissando una data di sopralluogo per la visione degli immobili, che è avvenuto in data 02/03/2016; prima di tale data procedeva ad una prima verifica catastale per una corretta identificazione dei beni, chiedendo altresì accesso agli atti in Comune di Torri di Quartesolo per la verifica sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

**Diritti reali:** Piena proprietà per la quota di 1/1

**Bene ed ubicazione:** Appartamento al piano terra con corte esclusiva in Comune di Torri di Quartesolo (VI), in via Camisana, censito al Catasto Urbano al foglio 9, mappale 854 sub.3 graffato con mappale 864 sub.8

**vista aerea ed estratto mappa catastale**



### Descrizione sommaria:

Appartamento tricamere al piano terra con piccola pertinenza scoperta sul retro e privo di autorimessa, sito in via Camisana in località Lerino, in una zona periferica di Torri di Quartesolo. L'appartamento risulta ristrutturato recentemente (2003) e fa parte di un complesso di immobili edificati ante '67 solo in parte ristrutturati.



Fotografia facciata principale



Fotografia retro



Fotografia zona giorno



Fotografia bagno



Fotografia camera



**Descrizione analitica:**

Il bene oggetto della esecuzione immobiliare sono siti in via Camisana a Torri di Quartesolo in località Lerino, in zona periferica. Si tratta di un appartamento tricamere completamente ristrutturato nel 2003, posto al piano terra di un piccolo complesso immobiliare originario dei primi decenni del '900. L'intero complesso nel quale si trova il bene in oggetto è in parte ristrutturato ed in parte è rimasto pressoché invariato dalla data di costruzione, pertanto vetusto ed in scadente stato manutentivo; l'affaccio principale è su di una piccola rotatoria dove si incrociano via Camisana e via Dal Ponte, nelle vicinanze della ferrovia.

L'appartamento è costituito da una piccola zona giorno, tre camere (di cui 2 matrimoniali ed una singola), due servizi igienici e un corridoio. Sul lato posteriore l'unità ha una piccola area pertinenziale esterna. L'unità immobiliare risulta in sufficiente stato di conservazione con strutture in muratura e solai in laterocemento. Il grado di finiture sia interno che esterno è discreto. I serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera dotati di scuri, i pavimenti in zona giorno sono in piastrelle e nella zona notte in parquet. Gli impianti risultano in buono stato, con riscaldamento mediante termosifoni e caldaia. L'appartamento ha una superficie al lordo dei muri di circa 90mq ed una pertinenza scoperta di circa 17mq.

**Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica.**



## STORIA CATASTALE

Il bene oggetto di esecuzione è catastalmente individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Torri di Quartesolo:

**foglio 9 mapp. 854 sub. 3 – 864 sub. 8 (graffati assieme)**

### **Storia catastale:**

- il bene foglio 9 mapp. 854 sub. 3 – 864 sub. 8 (graffati assieme) deriva dalla soppressione del mapp. 854 sub. 1 e 2 – 864 sub. 5 e 7 con denuncia di variazione 19/03/2003 n. 3784.1/2003 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni a seguito del tipo mappale del 18/12/2002 n.15014.1/2002

### **Storia mappale 854 ante variazione 3784.1/2003**

- il mapp. 854 sub. 1 e 2 deriva dalla soppressione del mapp 854 graffato con 855 con denuncia di variazione del 29/07/2002 n.9464.1/2002 per divisione, diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione
- il mapp 854 graffato con 855 deriva dalla costituzione del 28/05/1996 n.B01446/1996 a seguito del tipo mappale del 20/03/1996 n. 112825.1/1996 che sopprimeva il fabbricato rurale mapp. 254 e mapp. 289 (soppresso per allineamento mappe del 23/08/2010), esistente da impianto meccanografico del '74

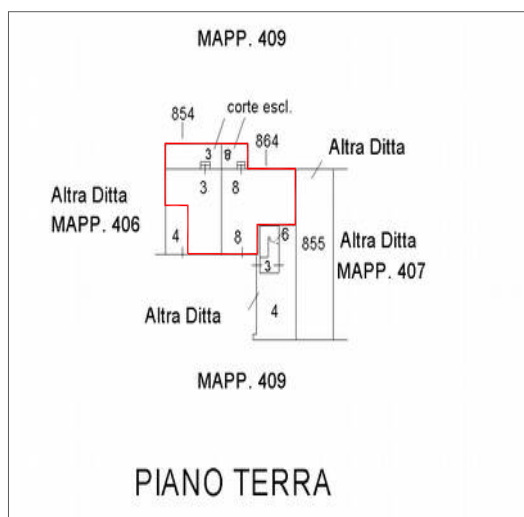
### **Storia mappale 864 ante variazione 3784.1/2003**

- il mapp. 864 sub. 5 e 7 deriva dalla soppressione del mapp. 864 sub 1 e 2 con denuncia di variazione del 23/07/2002 n.9038.1/2002 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione
- il mapp. 864 sub 1 e 2 deriva dalla costituzione del 19/09/1996 n. F00097.1/1996 a seguito del tipo mappale del 06/09/1996 n.34584.1/1996 che sopprimeva il fabbricato rurale mapp. 288, esistente da impianto meccanografico del '74

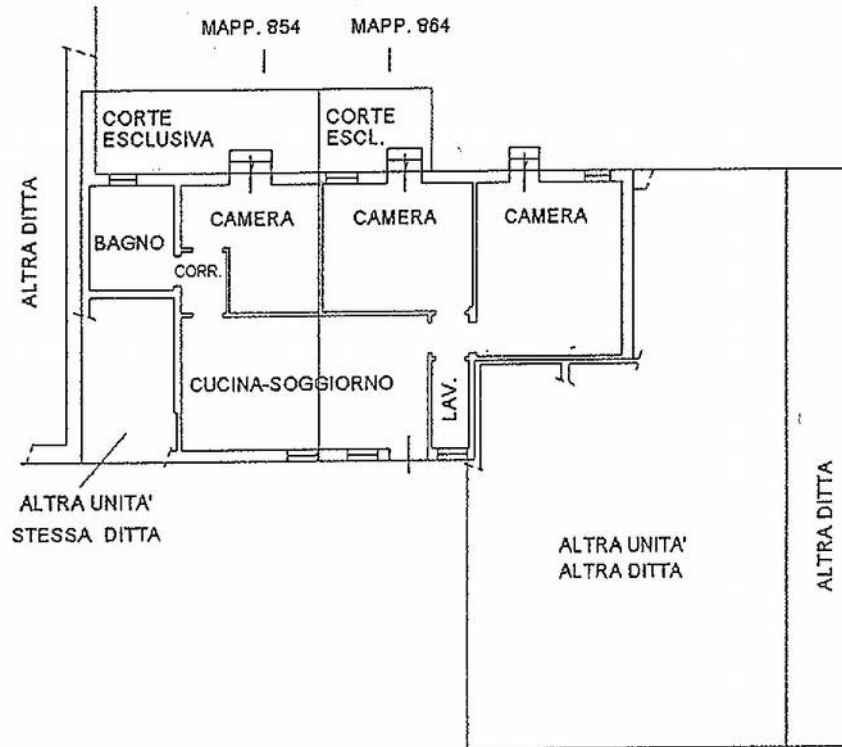
Le Planimetrie Catastali non corrispondono allo stato dei luoghi rilevato nel sopralluogo e si notano leggere discrepanze che possono essere sistemate con pratica di variazione DOCFA, con un costo stimato di circa 1000,00€

**Confini: Nord – mapp. 409 Est – mapp. 855 – Sud – mapp. 409 Ovest – mapp. 406**

### **Elaborato Planimetrico**



## Planimetria catastale



## REGOLARITA' URBANISTICA

Dal punto di vista edilizio/urbanistico il fabbricato è stato edificato precedentemente il 1967 ed è stato oggetto di ristrutturazione sulla base di Concessione edilizia n. 8591 del 14/06/2001 e successiva variante DIA prot. 19385 del 25/11/2002.

L'agibilità risulta richiesta in data 18/04/2003 prot. 6279 con silenzio/assenso per decorrenza dei termini.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione non risultano conformi ai progetti approvati. Si nota la presenza di un pilastro sul muro che divide la zona giorno dalla zona notte e lo spostamento di una finestra del bagno. Le difformità risultano sanabili attraverso una pratica CILA in sanatoria ed il pagamento della sanzione prevista. Si stimano in tutto circa 2000,00€



## VALORE E VENDIBILITA'

### Metodo di valutazione:

Per la presente valutazione è stata eseguita un'indagine di mercato tramite consultazione di agenzie immobiliari che operano a Sandrigo e limitrofi, delle banche dati dell'Agenzia delle entrate e della Conservatoria dei Registri Imm.ri, della gentile collaborazione di notai che hanno stipulato recenti atti di compravendita di immobili simili a quello oggetto dell'esecuzione immobiliare, nonché delle offerte di beni immobili in vendita ed affitto di caratteristiche simili a quelli oggetto di stima.

Viene applicato il metodo del Confronto di Mercato (MCA) degli IVS in quanto sono state reperite delle compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima.

	Soggetto	Comparabile 1	comparabile 3
<b>descrizione</b>	tricamere	bicamere	bicamere
<b>destinazione</b>	Residenziale	Residenziale	Residenziale
<b>localizzazione</b>	periferia	periferia	periferia
<b>tipologia imm.re</b>	condominio	condominio	condominio
<b>tipologia edilizia</b>	condominio	condominio	condominio
<b>epoca costruttiva</b>	2003	2000	1997
<b>manutenzione</b>	sufficiente	sufficiente	sufficiente
<b>classe energetica</b>	sconosciuta	E	sconosciuta
<b>anno vendita</b>	2009	2014	2015
<b>superficie comm.le</b>	92,72mq	108,96	118,57mq

### Valore di mercato attribuito:

Elaborando i dati reperiti secondo le procedure MCA degli IVS si stima pertanto un **valore di mercato del lotto** senza gravami pari a **€ 102.708,00**

### Superficie commerciale

Di seguito si riportano in formato tabellare i dati relativi al bene oggetto di stima. Il valore a mq viene ricavato tra la divisione della stima IVS e la superficie commerciale, calcolata secondo i criteri del Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

	superfici (mq)	indice	sup. comm. (mq)
vani principali	90	1,00	90,00
accessori diretti (autorimessa)	0	0,66	0,00
accessori indiretti	0	0,50	0,00
logge, balconi coperti, portici	0	0,50	0,00
terrazzi	0	0,33	0,00
giardini	16	0,17	2,72
<b>Superficie comm.le</b>			<b>92,72</b>
valore calcolato con gli IVS			€ 102.708,00
Valore a mq			€ 1.107,72





### Valore di mercato con i deprezzamenti della stima

<b>Valore mercato</b>	senza gravami	€ 102.708,00
<b>cessioni diritti edificatori</b>		€ 0,00
<b>limitazioni d'uso del bene</b>	usufrutto	€ 0,00
	quota frazionaria proprietà	€ 0,00
	abitazione coniuge	€ 0,00
	altro	€ 0,00
<b>Sistemazione irregolarità</b>	urbanistica	-€ 2.000,00
	catastale	-€ 1.000,00
<b>spese condominiali</b>		€ 0,00
<b>totale</b>		<b>€ 99.708,00</b>

### Valore in caso di vendita forzata

	mercato	vendita forzata
<b>valori</b>	€ 99.708,00	€ 99.708,00
abbattimento forfetario 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, altri oneri e pesi		-€ 14.956,20
mancati redditi tra data aggiudicazione e disponibilità del bene.		-€ 6.600,00
Svalutazione prezzi tra data stima e disponibilità bene (non significativa)		€ 0,00
deterioramento per scarsa manutenzione fra data stima e disponibilità (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Spese pulizia e trasloco locali abbandonati		-€ 1.000,00
Spese legali di sfratto		-€ 1.000,00
Differenze calcolo imposta registro (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
<b>totale</b>		<b>€ 76.151,80</b>
<b>ribasso valore</b>		€ 23.556,20
<b>ribasso in %</b>		23,63%

Pertanto **il valore in caso di vendita forzata** è di 76.151,80€ arrotondato a **76.000,00€**

#### Confronto con trasferimenti pregressi:

il bene è stato acquisito dal debitore nel 14/04/2009 al prezzo dichiarato di 122.593,75 €



**Giudizio di vendibilità:**

Il bene risulta di modeste dimensioni, in sufficiente stato di conservazione e recentemente ristrutturato; il contesto immobiliare nel quale è inserito è costituito di poche unità parte delle quali sono vetuste. Gli spazi esterni risultano esigui e non ha autorimessa o parcheggio esclusivo. E' localizzato in una zona periferica non ambita, a ridosso di una piccola rotatoria con discreto traffico veicolare e nelle vicinanze della ferrovia.. Sulla base dei sopra menzionati punti, l'appetibilità del bene non è da considerarsi buona.

## STATO DI POSSESSO

**Debitore:**

[REDACTED]

**Possesso:**

L'immobile risulta occupato da [REDACTED]

## VINCOLI E ONERI

**Pertinenze:** ---

**Usufrutto, uso, abitazione:** ---

**Servitù:** ---

**Convenzioni edilizie:** ---

**Vincoli storico-artistici:** ---

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** ---

**Prelazione agraria:** ---

**Altri vincoli o oneri:**

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** ---

Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:

- **Pignoramento in oggetto – trascrizione 23/01/2013 RP 1098 RG 1703 Tribunale di Vicenza rep. 6634/2012 del 13/12/2012**

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):** ---

## TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Titolo di acquisto del debitore:** Atto di Compravendita del notaio dott. Domenico Pulejo rep. 57321 raccolta 7249 del 14/04/2009 trascritto 27/04/2009 RP 5552 RG 8845



### **Regime patrimoniale**

Gli esecutati risultano tra loro [REDACTED]

### **Elenco precedenti proprietari nel ventennio:**

- dal 14/04/2009 ad oggi il bene oggetto di esecuzione è in proprietà agli esecutati per compravendita

#### **storia mapp. 854**

- dal 30/11/2000 al 14/04/2009 [REDACTED]  
per compravendita

- dal 07/06/93 al 30/11/2000 [REDACTED]  
(denuncia successione [REDACTED])

#### **storia mapp. 864**

- dal 23/10/2002 al 14/04/2009 [REDACTED]  
per permuta

- dal 30/11/2000 al 23/10/2002 [REDACTED]

- da oltre ventennio al 30/11/2000 [REDACTED]

### **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario notaio Pulejo Domenico con atto rep 57322/7250 del 14/04/2009 iscrizione 27/04/2009 RP 1842 RG 8846
- Pignoramento in oggetto

### **Elenco delle formalità che saranno cancellate:**

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario notaio Pulejo Domenico con atto rep 57322/7250 del 14/04/2009 iscrizione 27/04/2009 RP 1842 RG 8846
- Pignoramento in oggetto

### **LOTTI**

**Opportunità di divisione in lotti:** L'immobile non si presta alla divisione in lotti in quanto le unità immobiliari sono costituite da abitazione e pertinenze.

**Composizione e valore:** ---



## COMODA DIVISIBILITA'

**Giudizio:** l'immobile non si presta ad essere suddiviso.

**Separazione quota:** ---

**Divisione totale:** ---

**Valore quota:** ---

## OSSERVAZIONI FINALI

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:**

### ALLEGATI:

- scheda sintetica-indice
- planimetria
- mappa catasto terreni
- documentazione fotografica
- bozza ordinanza
- bozza verbale
- visure catastali
- visure ipotecarie aggiornate
- atto compravendita
- pratiche edilizie
- residenza e matrimonio

Montecchio Maggiore, li 07/03/2016

l'esperto geom. Marco Pagani

