

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
CIVILE  
**Esecuzione Forzata**  
**Unicredit spa e per essa Dobank spa quale mandataria**  
contro  
**--- OMISSIS ---**  
Sede legale: Vicenza - Sede operativa: Vicenza  
N. Gen. Rep. **000478/17**  
Giudice Dr. **Prendini Luca**  
Custode Giudiziario **IVG - Costozza quale ausiliario di DVD**

**ELABORATO PERITALE – Lotto 002**



*Tecnico incaricato: Ing. Anacleto Fusa*  
*iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 1030*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 1032*  
*C.F. FSUNLT53E27L840G- P.Iva 00778850248*

*con studio in Caldogno (Vicenza) Via delle Rose n° 11 loc. Rettorgole*  
*telefono: 0444985074*

*email: [ingfusa@libero.it](mailto:ingfusa@libero.it)*

**SCHEDA SINTETICA E INDICE**

Procedura es.imm. n. 0478/17 R.G. - G.E. Dr. Prendini Luca  
promossa da Unicredit spa con Dobank (quale mandataria)

**contro**

--- OMISSIS ---

**LOTTO 002**

**Udienza:** 07/01/20

**Diritto** (cfr par. 1.A-B): piena proprietà Fg. 10 p.lle 1959 sub. 56-114

**Beni** (cfr par.1.A-B e par. 2): appartamento bicamere al piano 1° con terrazza, con autorimessa e cantina al p. S1.

**Ubicazione** (cfr par. 1.A-B): Montecchio Maggiore, Fraz. Alte Ceccato via P. Ceccato n° 99.

**Stato** (cfr par. 3): buono.

**Lotto 001** (cfr pagg. da 3 a 13): appartamento al piano 1° con autorimessa e cantina al piano S1.

**Dati Catastali attuali** (cfr par. 1 ): Comune di Montecchio Maggiore C.F. Foglio 10:

- p.lla 1959 sub. 114 cat. A/2, cl. 3, consist. 4,5 vani, sup. cat. 80 mq, piano 1 - R.C. 502,00 €
- p.lla 1959 sub. 56 cat. C/6, cl. 2, sup. cat. 16 mq, piano S1 - R.C. 56,19 €

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr par. 4.2.2): nessuna.

**Irregolarità/abusi** (cfr par. 4.3.1 – 4.3.2 ): nessuna.

**Valore di stima** (cfr par. 8.3 ): € 87.739,32 (€/mq 880,74)

**Date/valori comparabili riferiti** (cfr MCA in allegati): 2017 (€ 116.000,00 - € 105.000,00 - € 125.000,00)

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (dati Astalegale): 2019 €/mq 404,92; 2018 €/mq 474,19

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr par. 8.5): € 74.578,42 (€/mq 748,63)

**Valore finanziamento** (cfr par. 4.2.1): € 144.000,00 (€ 432.000,00).

**Vendibilità/appetibilità:** possibile.

**Motivo:** (pro) zona densamente abitata, condominio di buona fattura con ampi spazi comuni, taglia media, riscaldamento autonomo; (contro) zona limitrofa popolare con condomini in pessimo stato abitati da molti extracomunitari.

**Possibili interessati:** sconosciuti, probabilmente altri condomini.

**Pubblicità:** siti aste giudiziarie quotidiani d'informazione locali, cartelli in loco.

**Occupazione** (cfr par. 3): occupato dall'esecutato.

**Oneri** (cfr par. 5): spese condominiali circa 425,00 €/anno.

**Varie** (cfr par. 5 ): l'unità ha diritto alle parti comuni (area verde, portico, scala, corridoio, area di manovra).

**APE** (cfr par. 1.A ): classe energetica **D**.

**INDICE documenti allegati:**

Relazione di Stima, Relazione di Stima SDS, Documentazione fotografica, APE, Libretto d'impianto, Compravendite, Contratto di Locazione, dati INPS usufruttuaria, Visure Catastali Storiche, Documentazione Edilizia e Catastale, Ricevute, Spese, MCA e comparabili, dati anagrafici.

**Beni in Montecchio Maggiore (Vicenza) via Marconi e via P. Ceccato  
Lotto 002**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Montecchio Maggiore (Vicenza) frazione Alte Ceccato via P. Ceccato n. 99.

Composto da:

- al p. S1: cantina;
  - al p. 1: soggiorno con angolo cottura (non usato come tale), poggiolo, disimpegno notte, camera matrimoniale, bagno, w.c., camera singola (usata come cucina), ampia terrazza. Posto al piano S1-1 sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq **87,22**
- Identificato al catasto fabbricati: intestato a --- OMISSIS --- n. a Palermo il --- OMISSIS --- (C.F. --- OMISSIS ---) prop. 1/1 - Foglio 10 mappale 1959 subalterno 114, categoria A/2, classe 3, superficie catastale 80, composto da vani 4,5 - posto al piano S1-1 - rendita: € 502,00.

**Coerenze:** Corrispondente la planimetria (nell'elaborato planimetrico il nord è indicato in modo errato, orientato verso ovest).

**Confini** (da Nord in senso N-E-S-O): muro perimetrale su area scoperta sottostante p.la 444, appartamento sub. 127, corridoio sub. 11, vano scale b.c.n.c. sub. 9, appartamento sub. 117, muro perimetrale su sub. 20-3-80 (aree verdi sottostanti).

**Certificazione energetica:** dall'APE redatto risulta in classe energetica **D**.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Autorimessa sita in Montecchio Maggiore (Vicenza) frazione Alte Ceccato con accesso da via Volta snc.

Composta da:

Autorimessa con accesso dall'area di manovra comune.

Posta al piano S1 sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq **12,54**

Identificata al catasto fabbricati: intestata a --- OMISSIS --- n. a Palermo il --- OMISSIS --- (C.F. --- OMISSIS ---) prop. 1/1 - Foglio 10 mappale 1959 subalterno 56, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 18 mq, consistenza 16 mq, posta al piano S1 - rendita: € 56,19.

**Coerenze:** Corrispondente.

**Confini** (da Nord in senso N-E-S-O): terrapieno, autorimessa sub. 55, corridoio comune di accesso sub. 14, autorimessa sub. 57.

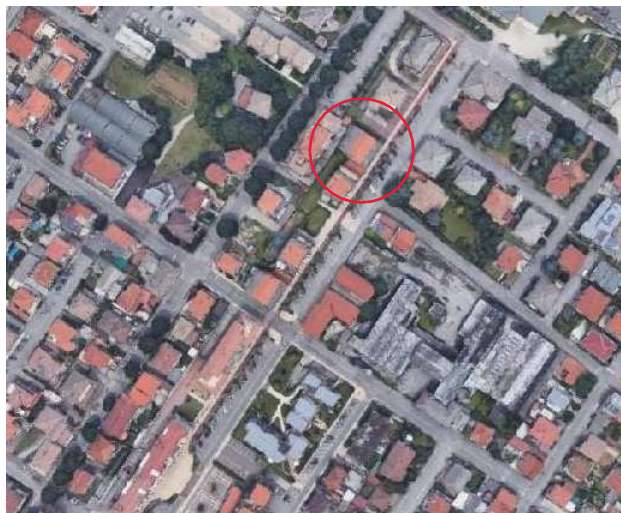
**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di appartamento trilocale al 1° piano, con autorimessa e cantina al piano interrato, in un recente condominio situato nella Frazione Alte Ceccato di Montecchio Maggiore.

Caratteristiche zona:	centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palazzetto dello sport (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Vicenza.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,100), superstrada (1), autostrada (0,5), ferrovia (3).



Localizzazione nel Comune di Montecchio Maggiore



Individuazione condominio

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da --- omissis --- in forza di un contratto di affitto del tipo 4+4 per l'importo di 240,00 €/mensili stipulato in data 24/06/2017 con scadenza in 30/06/2021, registrato a Vicenza in data 06/07/2017 al n. 1350 serie 1T.

#### **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

Nel contratto oltre al canone di € 240,00 mensili è stato pattuito il pagamento di € 60,00 per spese condominiali, per un totale di € 300,00 mensili.

Nel contratto non si menzionano le Dichiarazioni di Conformità degli impianti né la classe energetica e l'APE.

Il canone pattuito è “di favore” dato che è a carico della madre, un canone “equo” sarebbe di 320,00 €/mensili (dati OMI Agenzia delle Entrate), comunque non risulta inferiore di oltre un terzo (rif. art. 2923 c.3 del C.C. - valore minimo 211,20 €/mensili).

La Sig.ra omissis è la madre dell'esecutato e di stato civile risulta vedova, versa in gravi condizioni di salute e risulta invalida al 100% con certificazione INPS.

La Sig.ra omissis risulta usufruttuaria dell'altro appartamento di cui al Lotto 001 (p.lla 1968 sub. 94), nel quale risiede il figlio Sig. --- OMISSIS --- (nudo proprietario).



#### 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:

**Convenzione Urbanistica** riguardante la costruzione del complesso residenziale a favore del Comune di Montecchio Maggiore contro --- OMISSIS --- a firma del Notaio Colasanto Michele in data 19/01/2004 e 18/02/2004 al n.

131.520 Rep. registrato a Arzignano in data 04/03/2004 al n. 207 serie 2 - trascritto a Vicenza in data 16/03/2004 ai nn. 6521 RG - 4161 RP.

Altre Trascrizioni con stessa data ai nn. 6522/4162 e 6523/4163.

Le Convenzioni riguardano servitù, uso e manutenzione degli spazi pubblici del complesso in costruzione..

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore: C.F Fg. 10 p.lle 146-151-152-153-154-155-1320 – Fg. 8 p.lle 175-455.

Queste p.lle generarono poi anche l'attuale p.lla 1959.

Con queste Convenzioni vennero istituiti dei vincoli e delle servitù su alcune parti del complesso immobiliare in costruzione, in particolare venne istituita una servitù perpetua di passaggio sull'area che portava allo scivolo di acceso alle autorimesse e locali interrati, area inizialmente indicata come p.lla 1320 ed ora indicata, dopo vari frazionamenti e cambi di denominazione, come p.lla 1958 (del Fg. 10 C.T.).

**Convenzione Edilizia** riguardante la costruzione del complesso residenziale a favore e contro il Comune di Montecchio Maggiore a firma del Notaio Colasanto Michele in data 02/04/2003 ai nn. 126.538 Rep. trascritto a Vicenza in data 13/05/2003 ai nn. 11951 RG - 8139 RP.

Convenzioni edilizie anche in date 03-08-14 aprile 2003 con nn. 126.574-126.676-126.814 Rep. con la stessa trascrizione..

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore: C.F Fg. 10 p.lla 1320 ed altre - Fg. 8 p.la 455.

Queste p.lle generarono poi anche l'attuale p.lla 1959.

###### 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 finanziamento a favore di **UNICREDIT BANCA SPA, contro --- OMISSIS ---**, a firma del Notaio Colasanto Michele in data 18/11/2005 al n. 143.048 Rep. iscritto a Vicenza in data 07/12/2005 ai nn. 30897 RG - 7333 RP.

importo ipoteca: € 432.000,00

importo capitale: € 144.000,00

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore: C.F. Fg. 10 p.lle 1959 sub. 56-114.

###### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento a favore di Unicredit spa contro --- OMISSIS --- a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 10/07/2017 al n. 6.205 Rep. trascritto a Vicenza in data 14/07/2017 ai nn. 14250 RG - 9954 RP.

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore: C.F. Fg. 10 p.lle 1968 sub. 20-94 per la nuda proprietà - Fg. 10 p.lle 1959 sub. 56-114 per la piena proprietà.

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

###### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

##### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

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

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità (tranne la già segnalata errata indicazione del nord nell'elaborato planimetrico, che riguarda però tutto il condominio).*



Sovrapposizione mappa-ortofoto

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 425,00

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: € 141,35

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: Alle u.i. competono le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. in particolare i seguenti b.c.n.c.:

Al sub. 114:

- p.lla 1959 sub. 1 (area verde);
- p.lla 1959 sub. 5 (portico);
- p.lla 1959 sub. 9 (vano scala);
- p.lla 1959 sub. 11 (corridoio);
- p.lla 1959 sub. 18 (corridoio);

Al sub. 56:

- p.lla 1959 sub. 12 (area di manovra);
- p.lla 1959 sub. 14 (area di manovra).

Ulteriori avvertenze:

- E' costituito il Condominio "Giotto"

Amministratore Condominiale è lo "Studio Geom. Festival Emanuele" via De Gasperi n. 40 (36075) Montecchio Maggiore (Vi)

- Tel. 0444 698667

- mail: ufficio@festivalsnc.it

Tabelle millesimali:

- Mill. di proprietà generale = 15,13
- Mill. scale = 65,57
- Mill. interrato = 12,58

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

--- OMISSIS --- n. a Palermo il --- OMISSIS --- (C.F. --- OMISSIS ---) - prop. 1/1  
Proprietario dal 18/11/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Colasanto Michele in data 18/11/2005 al n. 143.045 Rep. registrato a Arzignano in data 06/12/2005 al n. 2993 serie 1T - trascritto a Vicenza in data 07/12/2005 ai nn. 30894 RG - 19390 RP.

Il Sig. --- OMISSIS --- acquistò dalla "--- OMISSIS ---".

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore: C.F. Fg. 10 p.lle 1959 sub. 56-114

### 6.2 Precedenti proprietari:

--- OMISSIS --- con sede a Montecchio Maggiore (Vi) C.F. --- OMISSIS --- prop. 1/1  
Proprietaria dal 13/11/2003 al 18/11/2005 in forza di atto di permuta a firma del Notaio Colasanto Michele in data 13/11/2003 al n. 130.261 Rep. trascritto a Vicenza in data 09/12/2003 ai nn. 29350 RG - 19350 RP.

La Società "--- OMISSIS ---" divenne proprietaria per permuta con il Comune di Montecchio Maggiore.

Il Comune di Montecchio Maggiore era proprietario da ante ventennio.

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore: C.T. Fg. 10 p.lla 1320 ed altre.

Queste p.lle generarono poi la p.lla 1959 oltre ad altre.

--- OMISSIS --- con sede in via Tevere a Montecchio Maggiore C.F. --- OMISSIS --- prop. 1/1

Proprietaria dal 13/05/1997 al 18/11/2005 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Colasanto Michele in data 13/05/1997 al n. 83.061 Rep. trascritto a Vicenza in data 03/06/1997 ai nn. 8958 RG - 6395 RP.

La --- OMISSIS --- acquistò dai Sigg. --- OMISSIS --- n. a Dueville (VI) il --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- n. a Montecchio Maggiore (Vi) il --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- i n. a Dueville (Vi) il --- OMISSIS ---.

Successivamente in data 15/04/03 al n. 126.840 di rep. stesso Notaio, venne stipulato un Atto di Rettifica ed Integrazione trascritto a Vicenza in data 13/05/03 ai nn. 11949 RG e 8138 RP.

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore: C.T. Fg. 10 m.nn. 146-151-152-153-154-155 ed altre.

Queste p.lle generarono poi la p.lla 1959 oltre ad altre.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 7/03** per lavori di Demolizione fabbricato intestata a --- OMISSIS ---. Concessione Edilizia presentata in data 18/11/2002- n. prot. 36937 rilasciata in data 23/04/2003- n. prot. 7/03.

L'edificio originario risultava costruito in data anteriore al 01/09/66.

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore: C.F. Sez. A Fg. 10 m.nn. 146-151-152-153-154-155.

**P.E. n. 22/04** per lavori di Costruzione edificio residenziale-commerciale-direzionale "Comparto E" intestata a --- OMISSIS ---. Permesso di Costruire presentato in data 29/08/2002- n. prot. 26661 rilasciato in data 23/02/2004- n. prot. 22/04, l'agibilità è stata rilasciata in data 28/11/2005- n. prot. 22/04.

Richiesta di Agibilità presentata in data 19/10/05 al n. 41153 di prot.

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore: C.F. Fg. 10 m.nn. 1959 sub. 56-114 ed altre.

**P.E. n. 25914** per lavori di Variante al P. di C. n. 22/04 del 23/02/2004 ed alla D.I.A. n. 27698 del 09/02/05. intestata a --- OMISSIS ---. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 04/07/2005- n. prot. 25914, l'agibilità è stata rilasciata in data 13/08/2007- n. prot. 0020069/2007.

La D.I.A. n. 27698 del 09/02/05, citata nell'atto di Compravendita e nella presente D.I.A. si riferisce ad altre u.i. e non a quelle oggetto della presente esecuzione.

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore: dati catastali non riportati

### Descrizione appartamento di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Montecchio Maggiore (Vicenza) frazione Alte Ceccato via P. Ceccato n. 99.

Composto da:

- al p. S1: cantina;

- al p. 1: soggiorno con angolo cottura (non usato come tale), poggiolo, disimpegno notte, camera matrimoniale, bagno, w.c., camera singola (usata come cucina), ampia terrazza.

Posto al piano S1-1 sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq **87,22**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a --- OMISSIS --- n. a Palermo il --- OMISSIS --- (C.F.- --- OMISSIS ---) prop. 1/1 - Foglio 10 mappale 1959 subalterno 114, categoria A/2, classe3, superficie catastale 80 mq, composto da vani 4,5 - posto al piano S1-1 - rendita: € 502,00.

**Coerenze:** Corrispondente la pianta dell'appartamento (nell'elaborato planimetrico il nord è indicato in modo errato, orientato verso ovest).

**Confini** (da Nord in senso N-E-S-O): muro perimetrale su area scoperta sottostante p.lla 444, appartamento sub. 127, corridoio sub. 11, vano scale b.c.n.c. sub. 9, appartamento sub. 117, muro perimetrale su sub. 20-3-80 (aree verdi sottostanti).

**Certificazione energetica:** dall'APE redatto risulta in classe energetica **D**.

L'edificio è stato costruito dal 2004 al 2005.

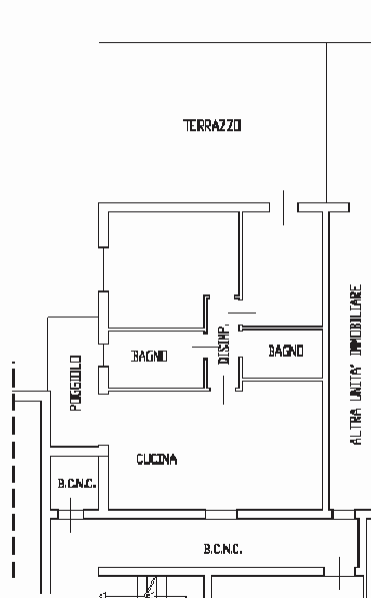
L'unità immobiliare è identificata con il numero 2 di interno, ha un'altezza interna di circa m. 2,65 al piano S1 e m. 2,70 al p. 1.

Trattasi di appartamento bicamere, con ampia terrazza, posto al piano primo di un recente condominio con accesso da via P. Ceccato.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scale posto su via P. Ceccato n. 99.

PIANO PRIMO

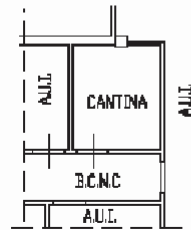
H 2,70





## PIANO INTERRATO

H 2,65



Planimetria p.lla 1959 sub. 111

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di D.G.R.V. 2121/2007 e 815/2008 l'immobile è identificato nella zona Zona C2 - Aree prevalentemente residenziali di nuova espansione con Strumento Attuativo Vigente



Estratto PRG Vigente



#### Zonizzazione PRG Vigente

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	70,00 mq	1,00	70,00 mq
	Sup. reale lorda	42,00 mq	0,33	13,86 mq
	Sup. reale lorda	6,44 mq	0,50	3,22 mq
	<b>Sup. commerciale</b>			<b>87,08 mq</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura/c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: solaio dei piani fuori terra.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo e a falde, materiale: latero-cemento, condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta singola/doppia a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone. Note: Le invetriate sono munite di vetrocamera.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: rivestimento a cappotto, rivestimento: intonaco a base di calce, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: elementi autobloccanti in cls in generale con lastre di marmo e palladiana nelle zone ingresso, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres porcellanato, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: zona giorno..
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno/cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: Portone di accesso al vano scala..

<i>Scale:</i>	posizione: a rampe sui tre lati del vano ascensore centrale, rivestimento: granito e palladiana, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet lamellare, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: camere.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato rivestito in legno, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: portoncino di accesso all'appartamento.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: poggiolo e terrazza.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. Riferito limitatamente a: bagno e cantina..
<b>Impianti:</b>	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea/parabolica, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: L'impianto è munito di dichiarazione di conformità.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi i PVC/cemento, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: L'impianto è munito di dichiarazione di conformità. La caldaia a camera stagna è del tipo ad incasso posizionata sul muro esterno del poggiolo.

### Descrizione **Autorimessa** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Autorimessa sita in Montecchio Maggiore (Vicenza) frazione Alte Ceccato via Volta snc.

Composta da:

Autorimessa con accesso dall'area di manovra comune.

Posta al piano S1 sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq **12,54**

Identificata al catasto fabbricati: intestata a --- OMISSIS --- n. a Palermo il --- OMISSIS --- (C.F. - -- OMISSIS ---) prop. 1/1 - Foglio 10 mappale 1959 subalterno 56, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 18 mq, consistenza 16 mq, posta al piano S1 - rendita: € 56,19.

**Coerenze:** Corrispondente.

**Confini** (da Nord in senso N-E-S-O): terrapieno, autorimessa sub. 55, corridoio comune di accesso sub. 14, autorimessa sub. 57.

L'edificio è stato costruito dal 2004 al 2005.

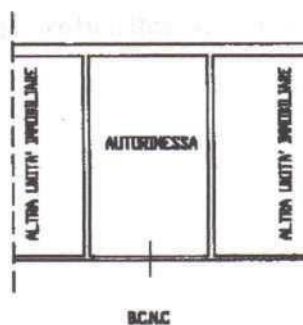
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,65 m.

Trattasi di comoda autorimessa posta al piano interrato.

L'accesso carraio avviene dalla rampa comune con accesso da via Volta snc.

## PIANO INTERRATO

H 2,65



Planimetria p.lla 1959 sub. 20

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di D.G.R.V. 2121/2007 e 815/2008 l'immobile è identificato nella zona Zona C2 - Aree prevalentemente residenziali di nuova espansione con Strumento Attuativo Vigente

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	18,81 mq	0,67	12,54 mq
	<b>Sup. commerciale</b>			<b>12,54 mq</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:*

tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:*

materiale: muratura in c.a. e blocchi di cemento a vista, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
Note: Le tramezzature sono in laterizio forato intonacato.

*Pavim. Esterna:*

materiale: calcestruzzo, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:*

tipologia: basculante, materiale: ferro, accessori: apertura manuale, condizioni: buone.

#### Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: L'impianto è munito di dichiarazione di conformità.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell'I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti nella zona attraverso un'indagine effettuata su siti dedicati e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L'elaborazione dei calcoli effettuati ed i documenti reperiti relativi a tali immobili, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima in apposito fascicolo, il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale dell'immobile stimato.

La superficie commerciale indicata è al lordo delle murature, le parti accessorie sono state computate con i rapporti mercantili in uso nel mercato locale.

L'autorimessa è stata considerata di stretta pertinenza dell'appartamento.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico di Montecchio Maggiore, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare della C.C.I.A.A. di Vicenza, Astalegale., Recenti compravendite reperite presso siti dedicati e Conservatoria dei Registri Immobiliari allegate nei documenti in fascicolo dedicato.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	87,08	€ 76.694,84	€ 76.694,84
B	autorimessa	12,54	€ 11.044,48	€ 11.044,48
			€ 87.739,32	€ 87.739,32

### 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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.160,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 74.578,42

Relazione lotto 002 creata in data 27/11/2019  
Codice documento: E17-0478-002

il perito  
Ing. Anacleto Fusa



Giudice Dr. Prendini Luca  
Curatore/Custode: IVG - Costozza quale ausiliario di DVD  
Perito: Ing. Anacleto Fusa