

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

**BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO -
CREDITO COOPERATIVO**

contro

***** *****

N. Gen. Rep. **388/2014** riunita alla

N. Gen. Rep. **367/2018**

Giudice dell'Esecuzione Dott.sa **Sonia PANTANO**

Custode Giudiziario **IVG** Istituto Vendite Giudiziarie VICENZA

RELAZIONE INTEGRATIVA

LOTTO 1 di 1



Tecnico Incaricato: Arch Stefano Barbi

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 690

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 966

C.F. BRBSFN61T28L840R – P.Iva 02095030249

con studio in Vicenza (VI) Via Volturmo 47, 36100 Vicenza

telefono: +39 0444 149.6295 (Voip)

fax: +39 0444 809813

email ordinaria: info@architettobarbi.it

email certificata: architettobarbi@pec.it



SCHEDA SINTETICA

Procedura **Esecuzione n° 388/2015 R.G. (+367/2018)** Lotto **1 unico**
BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO

diritto	piena proprietà	in quota	1/1
bene	porzione di bifamiliare		
ubicazione	Fara Vicentino Via G.Verdi n. 18		
stato	sufficiente		
lotti	1		
dati catastali	C.E.	Foglio: 2 Particella: 951 Sub.: 2 graffate Particella 952 e Particella 953 cons. 8 vani sup.cat. 214 m² (205 m² escluse aree scoperte) r. 495.80	
		Foglio: 2 Particella: 951 Sub.: 3 cons. 30 mq sup. cat. 30 m r. 27,89	
	C.T.	Foglio: 2 Particella: 1505 sup. 50 mq - r. dom. 0.05 euro r. agr.0.01 euro (oggetto proced. nrg.367/2018)	
differenze rispetto al pignoramento	nullo		
irregolarità/abusi	si	sanabili	amministrativo
valore di stima	261.700,00		
vendibilità	sufficiente		
motivo	ubicazione		
pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc	siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it , www.astalegale.net , www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI		
occupazione	esecutato		
titolo di occupazione	proprietà		
oneri	arretrate		n.d.
	medie annue		n.d.
	scadute (ultimi 2 anni)		n.d.
varie			
APE	si	classe	F



SOMMARIO INDICE

QUESITO	4
OPERAZIONI PERITALI.....	4
LOCALIZZAZIONE DEL BENE	5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	5
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	6
3. STATO DI POSSESSO	7
4. GRAVAMI.....	7
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA.....	9
9.2 Titoli Abilitativi.....	9
10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.....	9
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	9
11.1 Criterio di stima e fonti di informazione.....	9
11.2 Valutazione Corpi.....	9
11.3 Riepilogo.....	10
11.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ.....	11
12.1 Giudizio di comoda divisibilità.....	11
12.2 Giudizio di vendibilità.....	11
12.3 Fonti di informazione.....	11
12.4 Forme di pubblicità.....	11
13. CONCLUSIONI VALUTATIVE	11



QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti."

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto arch. Stefano Barbi, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 690, con studio in via Volturmo 47 a Vicenza, su nomina in data **20.09.2016** del **G.E. Dott. G. Borella** depositava giuramento telematico in data **27.09.2016** per procedere alla stima dell'immobile sito in **via G. Verdi, 18 - Fara Vicentino (VI)**. A norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- cfr relazione peritale 13.10.2017 in PCT 16.10.2017

INTEGRAZIONE

- 21.03.2019 disposto dal G.E. Dott.sa Pantano ***l'integrazione della perizia con la descrizione e la stima del mappale n.1505***, oggetto della procedura n.367/18 RG riunita alla presente
- 03.05.2019 presentata istanza di correzione per rettifica mappa Wegis all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Vicenza per riscontrata errata rappresentazione grafica in EDM del mappale n.1505 rispetto al m.n.1506, oggetto di frazionamento in data 02.07.2001 (protocollo n.47411/9947)

visto quanto sopra, verificato che la correzione di mappa è stata effettuata e che attualmente il mappale n.1505 (e adiacente n.1506) sono correttamente rappresentati, il sottoscritto e' ora in grado di redigere la seguente **relazione integrativa**:



LOCALIZZAZIONE DEL BENE:

- cfr relazione peritale 13.10.2017 in PCT 16.10.2017

**Beni in FARA VICENTINO (VI) Via G.Verdi, 18
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di **porzione di bifamiliare** sito in Fara Vicentino (Vicenza) Via G.Verdi civ.n.18

Identificato in catasto:

fabbricati: intestata a

***** nato a ***** il 27.02.1946 ***** per l'intera piena proprietà;

Foglio: **2** Particella: **951** Sub.: **2** graffate Particella **952** e Particella **953** categoria **A/2**, classe U, consistenza **8 vani** superficie catastale Totale: 214 m² (205 m² escluse aree scoperte), posto al piano S1-T, - rendita: 495.80 euro

Coerenze e confini: NESO

mapp. 196, mapp. 197; mapp.197, mapp.547; mapp.1506, mapp. 1505; mapp.196.

Terreni (di cui alla procedura nrg. 367/18): intestata a

***** nato a ***** il 27.02.1946 ***** per l'intera piena proprietà;

Foglio: **2** Particella: **1505** qualità **bosco ceduo**, classe 2, superficie 50 mq - rendita domenicale: 0.05 euro rendita agrario: 0.01 euro

Coerenze e confini: NESO

mapp. 952; mapp. 1506; strada comunale; mapp.1508, mapp. 1507

NOTA. La particella n.1505 è in realtà marciapiede (privato) senza soluzione di continuità con il marciapiede pubblico di cui ai contermini mappali n.1508 (ad O) e n.1504 (ad E)

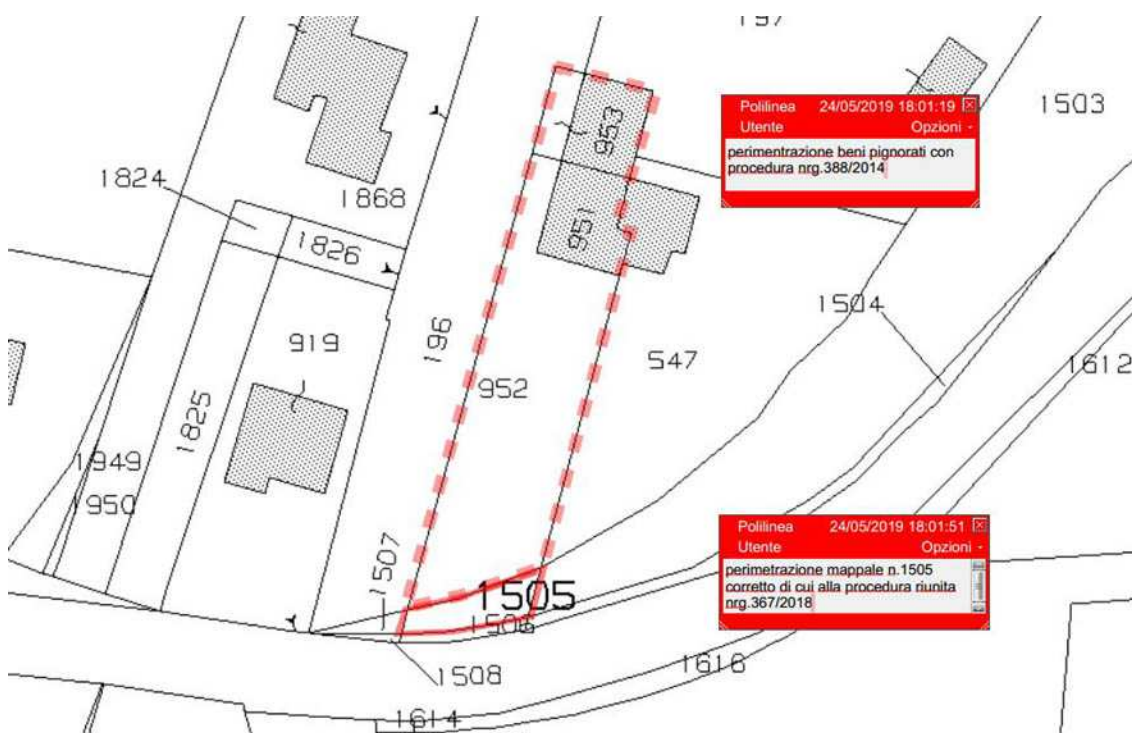
- B. . cfr relazione peritale 13.10.2017 in PCT 16.10.2017



precedente ERRATA rappresentazione



attuale CORRETTA rappresentazione
Sovrapposizione mappa catastale WEGIS su ortofoto



Individuazione m.n.1505 su mappa catastale Wegis

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

come da Elaborato Peritale 13.10.2017 e, per modifica e integrazione, il punto

4. L'accesso pedonale alla seconda unità abitativa ad est, individuata con il mappale n.547 e di altra proprietà, avviene tramite il mappale n.952, scoperto esclusivo della proprietà esecutata, interno alla recinzione di confine, e dal m.n.1505 di proprietà, esterno alla recinzione di confine e in continuità con il marciapiede pubblico (di cui al m.n.1508 ad ovest, m.n.1506 a sud e m.n.1504 a est).

fermo il resto come da relazione peritale 13.10.2017 in PCT 16.10.2017

La superficie commerciale è stata calcolata/considerata:
corpo **A-B**: secondo gli standard Agenzia Entrate-Territorio Allegato C DPR 138/1998

Caratteristiche dimensionali e descrittive

superfici lorde ed equivalenti commerciali

Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
abitazione piano terra	Sup. reale lorda	143,20	1,00	143,20
cantina p.S1	Sup. reale lorda	92,36	0,50	46,18
terrazze p.T e portico p.S1>25	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
terrazze p.T e portico p.S1<25	Sup. reale lorda	18,70	0,10	1,87
cortile m.n.952+953 (10%)	Sup. catastale	143,00	0,10	14,30
cortile m.n.952+953 (2%)	Sup. catastale	489,00	0,02	9,78
mappale n.1505	Sup. catastale	50,00	0,02	1,00
Sup. reale lorda		961,26		223,83

Corpo B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
autorimessa	Sup. reale lorda	33,52	0,50	16,76
Sup. reale lorda		33,52		16,76

fermo il resto come da relazione peritale 13.10.2017 in PCT 16.10.2017

3. STATO DI POSSESSO:

fermo il resto come da relazione peritale 13.10.2017 in PCT 16.10.2017

4. GRAVAMI:

fermo il resto come da relazione peritale 13.10.2017 in PCT 16.10.2017



6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
6.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	Nessuna
6.1.2	Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:	Nessuna
6.1.3	Atti di asservimento urbanistico:	Nessuno
6.1.4	Altre limitazioni d'uso:	Nessuno
	SERVITU' DI PASSAGGIO derivante da ATTO DI CESSIONE DI QUOTA a favore di ***** nato il 27.02.1946 a *****, ***** nata il 12.09.1945 a *****, ***** nata il 29.09.1946 a ***** contro ***** nata il 12.09.1945 a *****, ***** nata il 29.09.1946 a *****, ***** nata il 23.11.1939 a *****, ***** nata il 02.10.1915 a *****, ***** nata il 36.04.1941 a ***** in forza di atto di cessione quota di vendita a firma di Notaio Fortunato Tessaro in Thiene VI in data 18.09.1971 ai nn. 37675 rep. trascritto a RR.II. Bassano del Grappa in data 25.10.1971 ai nn. 4138/3571 rg/rp	
6.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
6.2.1	Iscrizioni (sui beni pignorati):	
-	Iscrizione giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO con sede in FARA VICENTINO C.F. 00232120246 contro ***** nato il 27.02.1946 a ***** C.F. *****, per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 a firma del TRIBUNALE DI VICENZA- sede distaccata di Schio in data 20.01.2014 ai nn. 97 rep. iscritto a RR.II. Bassano del Grappa in data 24.01.2014 ai nn. 577/65 rg/rp importo ipoteca: € 40.000,00 importo capitale 22.838,02 €	
6.2.2	Pignoramenti:	
-	Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO con sede in FARA VICENTINO C.F. 00232120246 contro ***** nato il 27.02.1946 a ***** C.F. *****, Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 a firma del Tribunale di VICENZA in data 07.06.2014 al n. 3939 rep trascritto a RR.II. Bassano del Grappa in data 10.07.2014 ai nn. 5097/3896 rg/rp	
	Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO con sede in FARA VICENTINO C.F. 00232120246 contro ***** nato il 27.02.1946 a ***** C.F. *****, Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 a firma del Tribunale di VICENZA in data 09.06.2018 al n. 3509 rep trascritto a RR.II. Bassano del Grappa in data 16.07.2018 ai nn. 7318/5169 rg/rp	
6.2.3	Altre trascrizioni:	
6.2.4	Altre limitazioni d'uso:	
	Nessuna	

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori informazioni: nessuna



8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

fermo il resto come da relazione peritale 13.10.2017 in PCT 16.10.2017

9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

fermo il resto come da relazione peritale 13.10.2017 in PCT 16.10.2017

9.2 Titoli Abilitativi

fermo il resto come da relazione peritale 13.10.2017 in PCT 16.10.2017

10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

fermo il resto come da relazione peritale 13.10.2017 in PCT 16.10.2017

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1 Criterio di stima e fonti di informazione

Corpo A-B

fermo il resto come da relazione peritale 13.10.2017 in PCT 16.10.2017

11.2 Valutazione Corpi

fermo il resto come da relazione peritale 13.10.2017 in PCT 16.10.2017 con inserimento del bene corrispondente al mappale n.1505

A. abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione piano terra	143,20	€ 1.295,00	€ 185.444,00
cantina p.S1	46,18	€ 1.295,00	€ 59.803,10
terrazze p.T e portico p.S1 >25	7,50	€ 1.295,00	€ 9.712,50
terrazze p.T e portico p.S1 <25	1,87	€ 1.295,00	€ 2.421,65
cortile m.n.952+953 (10%)	14,30	€ 1.295,00	€ 18.518,50
cortile m.n.952+953 (2%)	9,78	€ 1.295,00	€ 12.665,10
mappale n.1505	1,00	€ 1.295,00	€ 1.295,00
	223,83		€ 289.859,85
- Valore corpo:			€ 289.859,85
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 289.859,85
quota		1	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 289.859,85



B. garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
garage	16,76	€ 1.295,00	€ 21.704,20
	16,76		€ 21.704,20
- Valore corpo:			€ 21.704,20
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 21.704,20
quota		1	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 21.704,20

11.3 Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	223,83	€ 289.859,85	€ 289.859,85
B	garage	16,76	€ 21.704,20	€ 21.704,20
			€ 21.704,20	€ 311.564,05

11.4 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:	€ 46.734,61
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.116,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto	
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:	€ 264.829,44
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:	€ 261.713,44



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

12.1 Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile NON è comodamente divisibile.

12.2 Giudizio di vendibilità:

Considerata la zona urbanisticamente e lo stato di conservazione del bene si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità
sufficiente

12.3 Fonti di informazione:

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa, ufficio tecnico di Comune Fara Vicentino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare Camera di Commercio Industria e Artigianato di Vicenza 2° semestre 2016; Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori O.M.I.); Immobiliare.it, Tecnocasa.it

12.4 Forme di pubblicità:

ai sensi dell'art. 190 cpc: siti Internet all'indirizzo www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

13. CONCLUSIONI VALUTATIVE:

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzata per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari a:

VALORE del LOTTO 001 arrotondato

€ 261.700,00

duecentosessantaunomilasettecento/00 euro

con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento e di avere operato con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Con osservanza

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO
Sezione Ala
STEFANO BARBI
n° 690

Relazione Intergativa lotto 001 creata in data 24.05.2019
Codice documento: **E14-388-001-perizia-E INTEGRATIVA**

L'esperto stimatore
Arch Stefano barbi