

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

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

contro

***** *****

N. Gen. Rep.

388/2014

Giudice dell'Esecuzione Dott. **G.Borella**

Custode Giudiziario **IVG** Istituto Vendite Giudiziarie VICENZA

ELABORATO PERITALE

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 Voltorno 47, 36100 Vicenza

telefono: +39 0444 149.6295 (Voip)

fax: +39 0444 809813

email ordinaria: <mailto:info@architettobarbi.it>

email certificata: <mailto:architettobarbi@pec.it>



SCHEDA SINTETICA

Procedura **Esecuzione n° 388/2015 R.G.** **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 NON SOGGETTO A PIGNORAMENTO	
differenze rispetto al pignoramento	si segnala la opportunità di integrazione del pignoramento includendo anche la particella n.1505		
irregolarità/abusi	si	sanabili	amministrativo
valore di stima	260.600,00		
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	6
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	7
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	10
3. STATO DI POSSESSO	16
4. GRAVAMI.....	16
5. VALORE DEL BENE.....	16
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA.....	18
9.1 Urbanistica.....	18
9.2 Titoli Abilitativi.....	18
10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.....	19
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	28
11.1 Criterio di stima e fonti di informazione.....	28
11.2 Valutazione Corpi.....	30
11.3 Riepilogo.....	32
11.4 Adeguamenti e correzioni della stima.....	32
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ.....	32
12.1 Giudizio di comoda divisibilità.....	32
12.2 Giudizio di vendibilità.....	32
12.3 Fonti di informazione.....	32
12.4 Forme di pubblicità.....	32
13. CONCLUSIONI VALUTATIVE	33



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 - ***** Vicentino (VI)**. A norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli *International Valuation Standards* e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;
- in data 03.10.2016 si è effettuata richiesta di copia certificati anagrafici presso *anagrafe@comune.*****vicentino.vi.it*;
(06.01.2017 sollecito anche a ******vicentino.vi@cert.ip-veneto.net*
(riscontro 10.01 succ)
- in data 25.10.2016 si è effettuata richiesta di accesso e copia atti presso UTC ******vicentino.vi@cert.ip-veneto.net*;
(06.01.2017 sollecito anche a *edilizia.privata@comune.*****vicentino.vi.it*)
03.02.2017 riscontro a UTC del comunicato mancato reperimento della pratica
IN DATA 04.02.17 CONCESSA PROROGA (1) DEPOSITO PERIZIA AL 13.05.17
(08.02 succ. riscontro da ******vicentino.vi@cert.ip-veneto.net* di conferma mancato reperimento pratica in archivio
- in data 01.03.2017 si inviava formale nota di inizio operazioni peritali da svolgersi con sopralluogo ai beni staggiti in data 23.03.2017
- 23.03.2017 segnalazione ad IVG di mancato accesso per irreperibilità esecutato
- 24.03.2017 email a *studio_cavedon@yahoo.it* per rintracciare tramite il tecnico redattore del progetto 1971 geom Piergiorgio Cavedon i dati necessari all'individuazione della procedimento amministrativo dell'epoca
(sollecito con pec *luca.cavedon@geopec.it*
- in data 12.04.2017 si è effettuata nuova richiesta di accesso e copia atti presso UTC ******vicentino.vi@cert.ip-veneto.net* con i nuovi riferimenti della titolarità della pratica presentata (Sorelle *****).



- 13.04.2017 accordo con IVG *rs.immobiliari@ivgvicenza.it* per accesso forzoso in data 05.05 succ.
- 03.05.2017 ulteriore pec a *luca.cavedon@geopec.it* e p.c. ******vicentino.vi@cert.ip-veneto.net* per richiedere confronto diretto con utc per ancora mancato reperimento pratica.
- 05.05.2017 secondo fallito accesso forzoso per mancato riscontro formale di liberazione ai CC presenti alle operazioni.
IN DATA 17.05.17 CONCESSA PROROGA (2) DEPOSITO PERIZIA AL 19.08.17
- 21.06.2017 sopralluogo (con forza pubblica) e accesso agli atti presso UTC
- 23.06.2017 email a *stefano.masetto@comune.*****vicentino.vi.it* responsabile utc ***** e p.c. progettista *studio_cavedon@yahoo.it* stanti le riscontrate difformità essenziali tra progetto approvato e stato di fatto.
(05.07 sollecito a ******vicentino.vi@cert.ip-veneto.net*)
- 03.07.2017 istanza all'Agenzia delle Entrate di variazione per errata intestazione (*****/*****) relativamente alla particella n.1505 (NON PIGNORATA).
- pari data segnalazione a *giuseppetilippo.lascala@milano.pecavvocati.it* e p.c. *paola.strada@ordineavvocativicenza.it* per eventuale pignoramento integrativo (07.07 succ. effettuate da Agenzia Entrate-Territorio correzioni catastali)
10.07 succ. segnalazione *giuseppetilippo.lascala@milano.pecavvocati.it* e p.c. *paola.strada@ordineavvocativicenza.it* deposito PCT visure aggiornate
- in data 11.07.2017 segnalazione da *lavoripubblici@comune.*****vicentino.vi.it* di possibilità evasione istanza verifica conformità urbanistica dopo il rientro del responsabile dal giorno 21.07 succ.
- 28.07.2017 da *stefano.masetto@comune.*****vicentino.vi.it* responsabile utc nota in cui si evidenzia la *"necessità di posticipare, per quanto possibile, il termine di deposito dell'elaborato peritale di Sua competenza presso il Tribunale, al fine di addivenire alla corretta caratterizzazione della tipologia di abuso edilizio ai sensi del DPR 380/2001 e relative sanzioni"*
- 31.07.2017 nelle more di una risoluzione dell'UTC di ***** in merito alle evidenziate possibili difformità essenziali dei parametri urbanistici si inoltra ulteriore istanza di proroga dei termini (30gg) per il recepimento degli eventuali costi di sanzione.
- 13.10.2017 pec da ******vicentino.vi@cert.ip-veneto.net* Prot. N.7620 del 13-10-2017 - Determinazioni in merito alla conformità urbanistica degli immobili di proprietà ***** , siti in via Verdi - ***** Vicentino di cui alla L.E. n. 141/1971

visto quanto sopra, il sottoscritto e' ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:



LOCALIZZAZIONE DEL BENE:

Comune di ***** Vicentino



Via G. Verdi, 18



Beni in ***** 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 *****
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 NON SOGGETTO A PIGNORAMENTO: 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



B. Piena proprietà per la **quota di 1000/1000** di **autorimessa** sita in ***** Vicentino (Vicenza) Via G. Verdi civ.n.18



Identificato in catasto:

fabbricati: intestata a:

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

Foglio: **2** Particella: **951** Sub.: **3** categoria **C/6**, classe 3, consistenza **30** mq superficie catastale Totale: 30 m, posto al piano S1, - rendita: 27,89 euro..

Coerenze e confini: NESO

mapp. 953; mapp.547; mapp.952; mapp.952.



Individuazione beni su mappa catastale Wegis



Sovrapposizione ortofoto su mappa catastale Wegis



2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

A. som***** dell'abitazione

(l'unità immobiliare è composta da)

porzione di villetta bifamiliare isolata su due livelli, anno 1972, costituito: al piano rialzato da atrio d'ingresso, soggiorno, cucina abitabile e cucinino con terrazzino di servizio, due camere da letto doppie e un bagno; al piano parzialmente interrato, da cantina, ripostiglio, lavanderia/locale caldaia e garage; ampio scoperto pertinenziale arredato a verde a sud e area di manovra a nord.

descrizione analitica:

al civico n.18 della pubblica Via Verdi (ex Via Marconi) si trova il cancelletto in ferro di ingresso allo scoperto pertinenziale arredato a prato e con alberi d'alto fusto; da questo, lungo un percorso pavimentato in lastre di porfido, si raggiunge uno dei due ingressi della bifamiliare, quello posto ad ovest. Una breve rampa di sette ampie pedate in marmo biancone porta ad un comodo ballatoio, dove si trova il portoncino d'ingresso in legno e vetro, dal quale si accede all'atrio centrale di distribuzione alle varie stanze.

Nella zona sud S-O è collocata la zona giorno, che si articola simmetricamente al locale d'ingresso in un ampio soggiorno con caminetto e in una cucina-pranzo con annesso cucinino, affacciante su una terrazza ad ovest, e in uno studiolo, oltre al disimpegno della zona notte.

Nella zona nord N-O la zona notte si sviluppa in due camere da letto, entrambe doppie una di ca.17,80 mq con affaccio ad ovest e una di ca.15,60 mq con affaccio a nord e con accesso ad una terrazza, separate dal bagno finestrato a nord completo di arredi sanitari con vasca.

Dall'atrio di ingresso tramite una scala a rampa rettilinea si accede al piano seminterrato dove sono collocati i locali di servizio, cantina, ripostiglio e lavanderia/centrale termica, oltre al garage con accesso carraio da nord

Al piano rialzato, pavimenti in piastrelle esagonali monocottura su tutta la zona giorno, 20x20cm in cucina (rivestimento h.1,60m decorate a smalto), listelli di legno nelle camere da letto, 20x20cm in bagno e con rivestimento a tutt'altezza, in gres 10x20cm nelle terrazze (con evidenti zone lesionate in quello ad ovest); al piano seminterrato, lisciata rullata di cemento con piastrelle 20x10cm in cantina, 20x20cm in locale lavanderia/caldaia; soglie e davanzali in marmo biancone;

pareti e soffitto in idropittura/acrilico colorato; porte interne in legno tamburato, talune con specchiatura in vetro stampato; serramenti esterni in profilato di legno massello con vetrocamera semplice, tapparelle in plastica; al piano seminterrato serramenti in profilato di ferro con vetratura stampata semplice e grate di protezione antintrusione in ferro a disegno semplice.

Impianto termico con caldaia a gas metano autonomo con corpi radianti ad elementi lamellari in acciaio (Libretto d'impianto e documentazione sulle verifiche periodiche non reperibili), in soggiorno caminetto a fiamma libera e stufa in ceramica; impianto di condizionamento non presente.

Impianto tv ad antenna rettilinea.

Stato manutentivo: discreto nel complesso; da risanare pareti e soffitti in alcune zone per distacco del rivestimento pittorico per umidità da condensa; alcuni telai dei serramenti in ferro da rigenerare; evidenti lesioni delle piastrelle in gres della terrazza di servizio alla cucina.



AVVERTENZE:

(ulteriori avvertenze)

1. L'altezza dei parapetti delle terrazze non risponde all'altezza minima di norma di 100cm con fori $\varnothing < 10\text{cm}$.
2. I collegamenti interni previsti nel progetto tra le due unità abitative sono tutt'ora presenti, se pur nel soggiorno l'accesso è stato limitato con l'inserimento di un mobile a fondo vetrato.
3. L'accesso veicolare avviene attraverso il passo carraio sull'area di manovra del mapp.n.196 di altra proprietà, che costituisce fondo servente al mappale n.953;
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, (e mm.nn.1505-1506), che viene quindi a costituire fondo servente allo stesso mappale n.547.

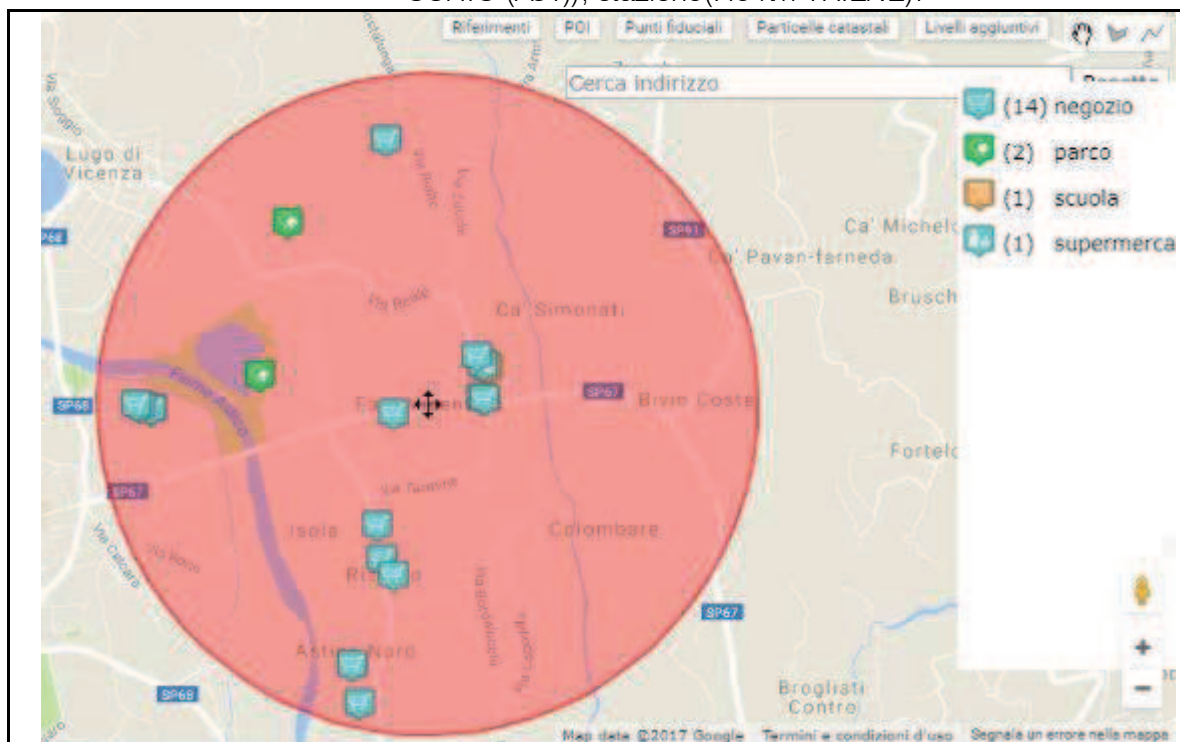
Il sito

Caratteristiche zona: semi-centrale residenziale (normale) a traffico moderato con pochi parcheggi pubblici.

Servizi della zona: supermercato (), scuole (), negozio al dettaglio ().
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione pri***** e secon*****

Caratteristiche limitrofe: zone residenziali i principali centri limitrofi sono Schio, Vicenza.

Collegamenti pubblici (km): autobus (6.7km FTV), autostrada (9.9km casello THIENE-SCHIO (A31)), stazione(7.5 km THIENE).



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

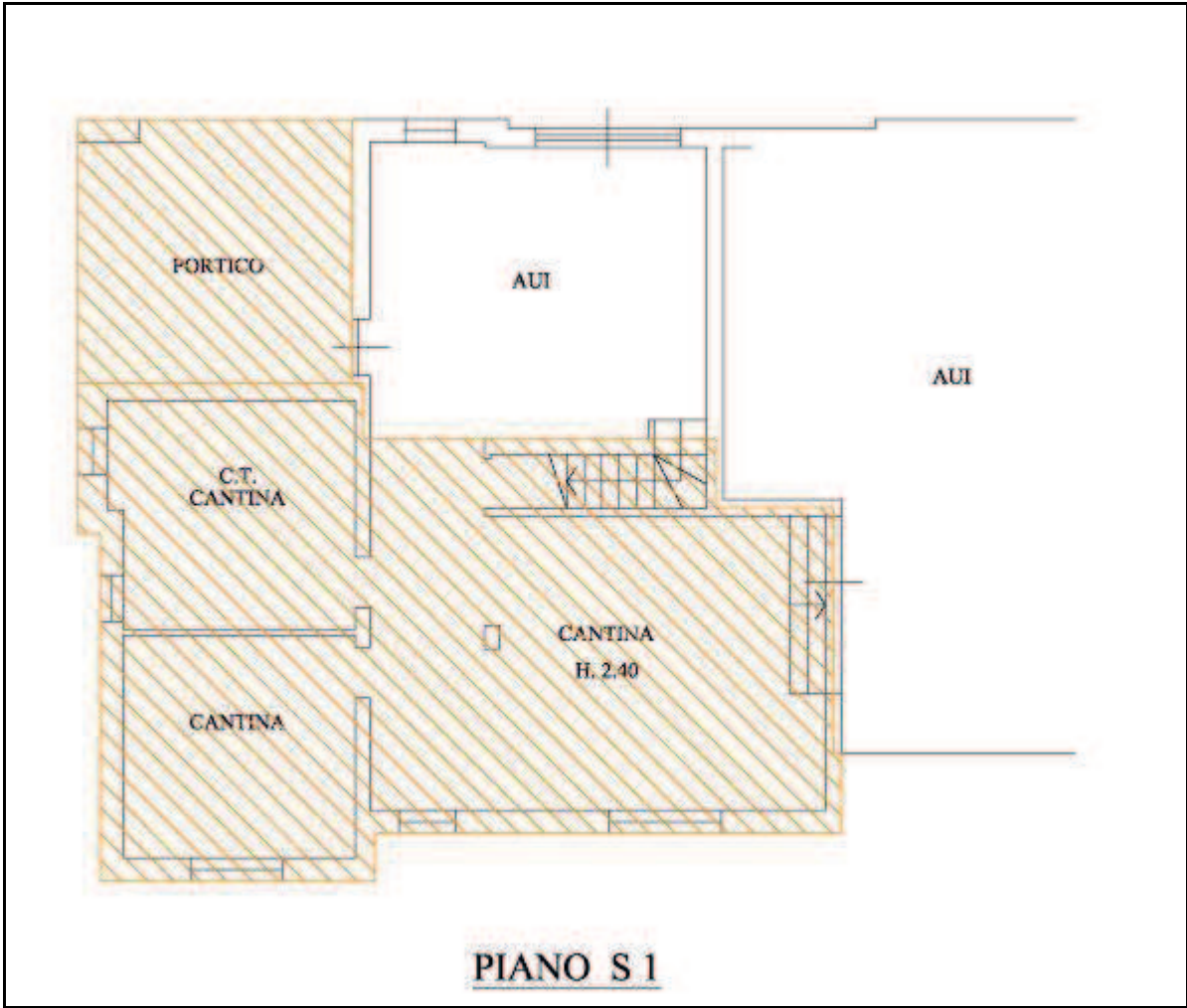
Caratteristiche dimensionali e descrittive

superfici lorde ed equivalenti commerciali

Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
abitazione piano terra	Sup. reale lorde	143,20	1,00	143,20
cantina p.S1	Sup. reale lorde	92,36	0,50	46,18
terrazze p.T e portico p.S1>25	Sup. reale lorde	25,00	0,30	7,50
terrazze p.T e portico p.S1<25	Sup. reale lorde	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 (21%)	Sup. catastale	489,00	0,02	9,78
Sup. reale lorde		911,26		222,83





caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	materiale: c.a./muratura, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
Solai:	tipologia: laterocemento, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti (per quanto potuto rilevare a vista).
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti (per quanto potuto rilevare a vista).
Note: Non essendo state eseguite delle indagini dettagliate il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi	
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello:	tipologia: anta singola scorrevole, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello con vetrocamera, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.



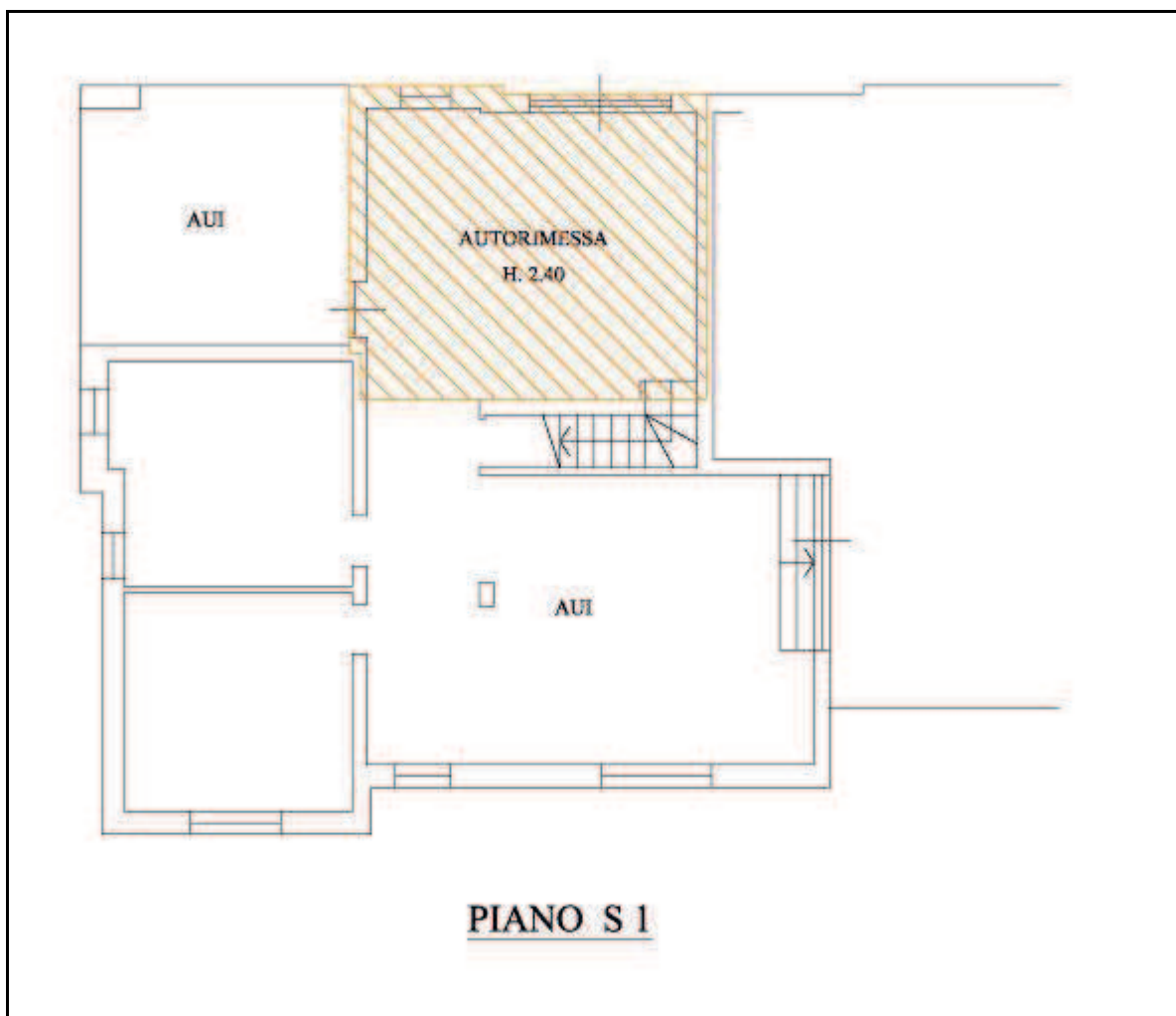
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cls, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: piastrelle ceramiche, battuto in cls, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, parquet nelle camere, cemento nella cantina, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramiche, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e vetro, accessori: condizioni: sufficienti.
<i>Note: Non essendo state eseguite delle indagini dettagliate il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi</i>	
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: elementi lamellari in acciaio, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile. In soggiorno presenza di un caminetto a fiamma libera e di una stufa in ceramica.
<i>Note: Non essendo state eseguite delle indagini dettagliate il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi</i>	



superfici lorde ed equivalenti commerciali

Corpo B

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coefficient e	Valore equivalente
autorimessa	Sup. reale lorda	33,52	0,50	16,76
	Sup. reale lorda	33,52		16,76



caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a./muratura, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Solai:</i>	tipologia: laterocemento, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti (per quanto potuto rilevare a vista).
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: battuto in cls, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto in cls, condizioni: sufficienti.



<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente basculante, materiale: ferro, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.

3. STATO DI POSSESSO:

A-B. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ***** in qualità di proprietario del bene.

4. GRAVAMI:

Per quanto potuto considerare, il bene staggito non è gravato da particolari oneri.

5. VALORE DEL BENE

Ritenendo corretti i calcoli e attendibili le fonti di informazione di seguito riportate, che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, oggi abbia un valore arrotondato da porre a base d'asta pari a:

€ 260.600,00

duecentosessantamila/seicento/00 euro

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
	6.1.1	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:</i> Nessuna
	6.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:</i> Nessuna
	6.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico:</i> Nessuno
	6.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i> Nessuno
		SERVITU' DI PASSAGGIO derivante da ATTO DI CESSIONE DI QUOTA a favore di ***** nato il 27.02.1946 a ***** VICENTINO, ***** nata il 12.09.1945 a ***** VICENTINO, ***** nata il 29.09.1946 a ***** VICENTINO contro ***** nata il 12.09.1945 a ***** VICENTINO, ***** nata il 29.09.1946 a ***** VICENTINO, ***** nata il 23.11.1939 a ***** VICENTINO, ***** nata il 02.10.1915 a ***** VICENTINO, ***** nata il 36.04.1941 a ***** VICENTINO 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	<i>Iscrizioni (sui beni pignorati):</i>
	-	Iscrizione giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO con sede in ***** VICENTINO C.F. 00232120246 contro ***** nato il 27.02.1946 a ***** VICENTINO 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	<i>Pignoramenti:</i>
	-	Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO con sede in ***** VICENTINO C.F. 00232120246 contro ***** nato il 27.02.1946 a ***** VICENTINO C.F. *****, Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 a firma del Tribunale di VICENZA in data 07.06.2014 ai nn. 3939 rep trascritto a RR.II. Bassano del Grappa in data 10.07.2014 ai nn. 5097/3896 rg/rp
	6.2.3	<i>Altre trascrizioni: Nessuna</i>
	6.2.4	<i>Altre limitazioni d'uso: Nessuna</i>

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori informazioni: nessuna

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1	Attuali Proprietari
	***** nato il 27.02.1946 a ***** VICENTINO C.F. ***** per l'intera piena proprietà. Proprietario dal 18.09.1971 ad oggi 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



9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

9.1 Urbanistica

destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente: in forza di delibera di D.C.C. di approvazione n.14 del 08.04.2014 l'immobile è identificato nella zona **agricola**

Norme tecniche ed indici: art.21 NTO

Distanza minima dai confini mt 5,00.

Distacco tra edifici non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00 salvo particolari deroghe previste nella presente normativa.



Si rimanda al testo degli articoli citati, richiamati per stralcio nell'**allegato n.4**
[cfr allegato n.4]

9.2 Titoli Abilitativi

P.E. n. **141/1971** per lavori di costruzione di un fabbricato uso civile abitazione intestata a *** *****. Concessione edilizia rilasciata in data 26.04.1971- n. prot. 141/71.

L'abitabilità è stata rilasciata in data 20.09.1972

P.E. n. **11179** per lavori di demolizione cinta muraria superiore a quanto autorizzato intestata a **** *. Autorizzazione edilizia presentata in data 13.05.1971 rilasciata in data 03.06.1971- n. prot. 11179

10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:**a** *Conformità Urbanistico Edilizia*Sono state riscontrate le seguenti **difformità**:

- 1** traslazione dell'intero sedime del fabbricato per rototraslazione verso nord, rispetto a quello di progetto impostato a 20m dal ciglio stradale.
- 2** volumetria urbanistica di progetto calcolata per complessivi 864mc su un'area coperta di 216mq e per un'altezza massima dell'edificio di 4,00m; H.max 5,80m rilevata sui fronti ovest e nord (cfr nota)

Regolarizzabili mediante:

Permesso di Costruire in sanatoria

Oneri totali € 2.516,00

b *Conformità Catastale:*Sono state riscontrate le seguenti **difformità**:

lievi traslazioni delle partimentazioni interne che non alterano o modificano la consistenza complessiva dell'immobile

Regolarizzabili mediante:

pratica DOCFA

Oneri totali € 600,00

€ 3.116,00

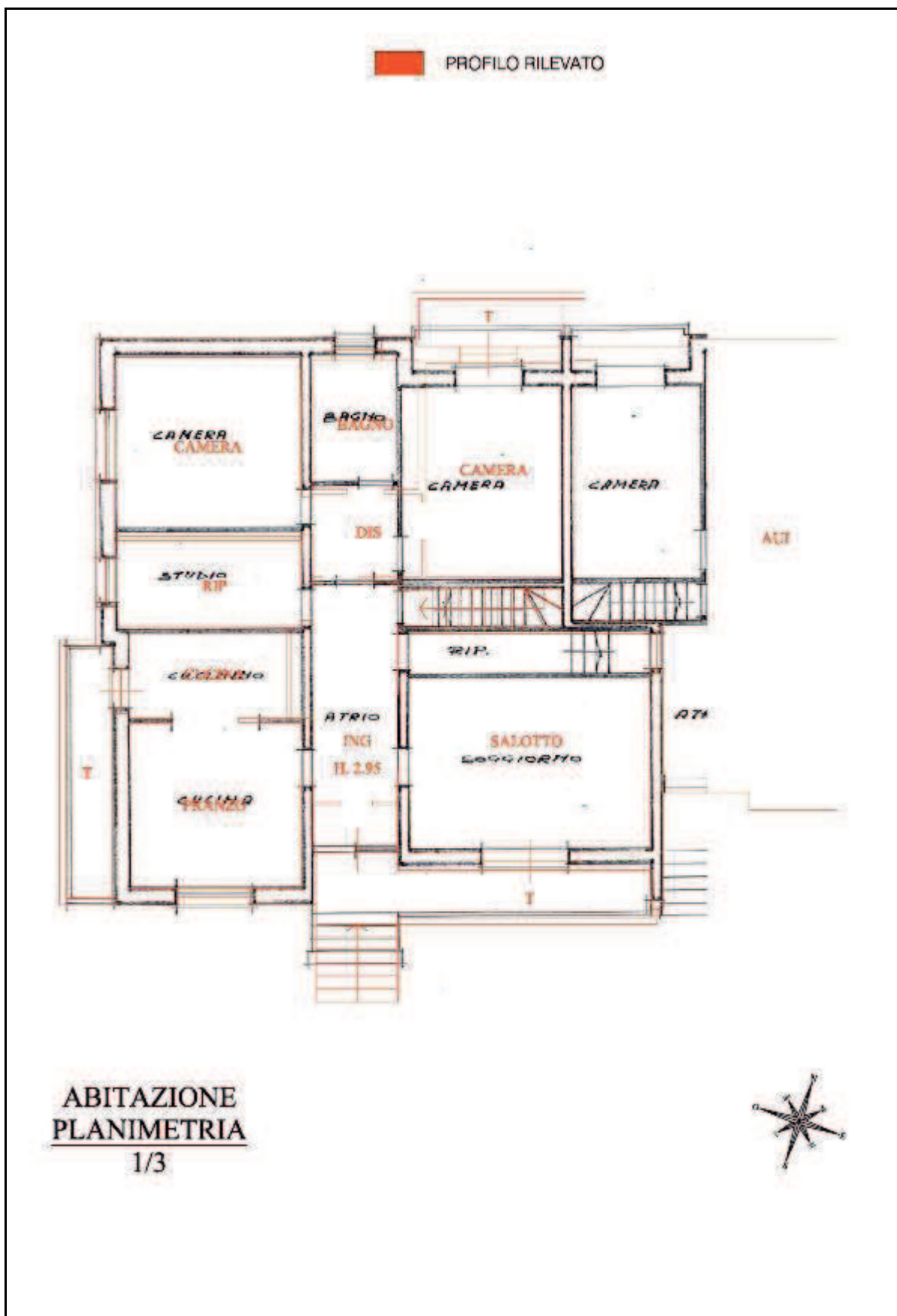
nota:

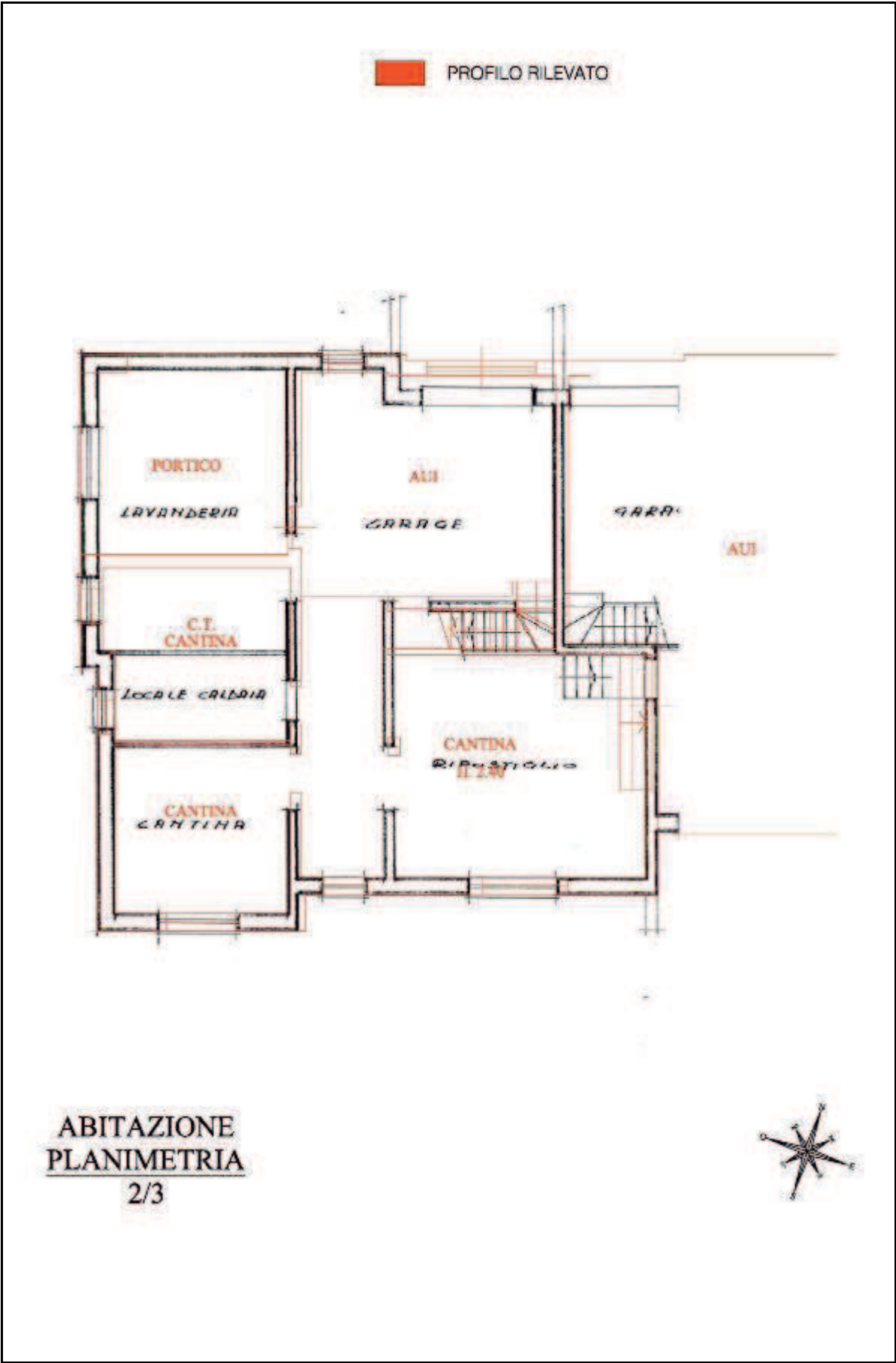
parametri urbanistici intesi conformi per assimilazione a titolo abilitativo dall'abitabilità 20.09.1972: superf.coperta 240 mq; volume 1.200 mc (cfr. pec Comune di Fara 13.10.2017)

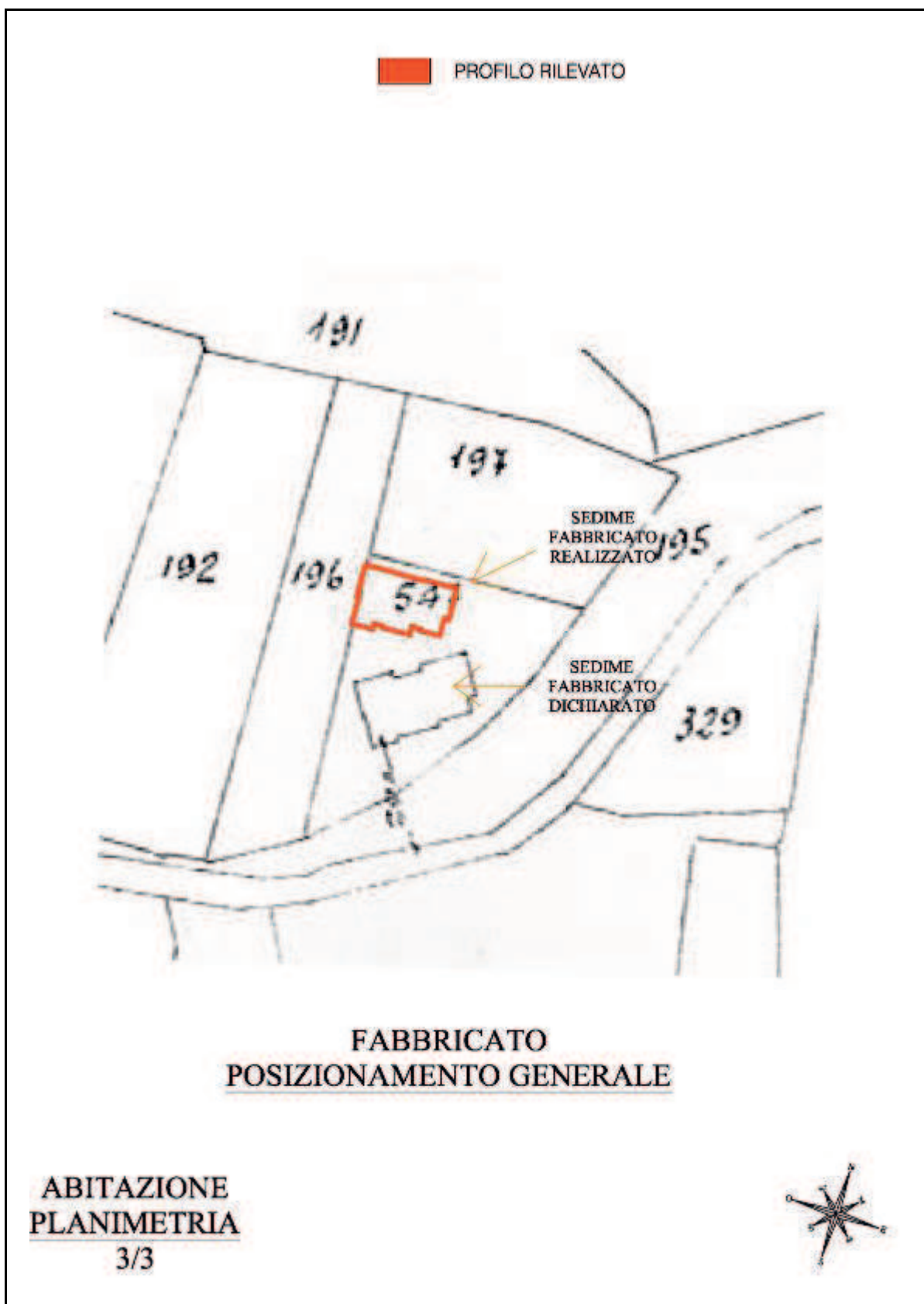


Sovrapposizione planimetria amministrativa (titolo edilizio)

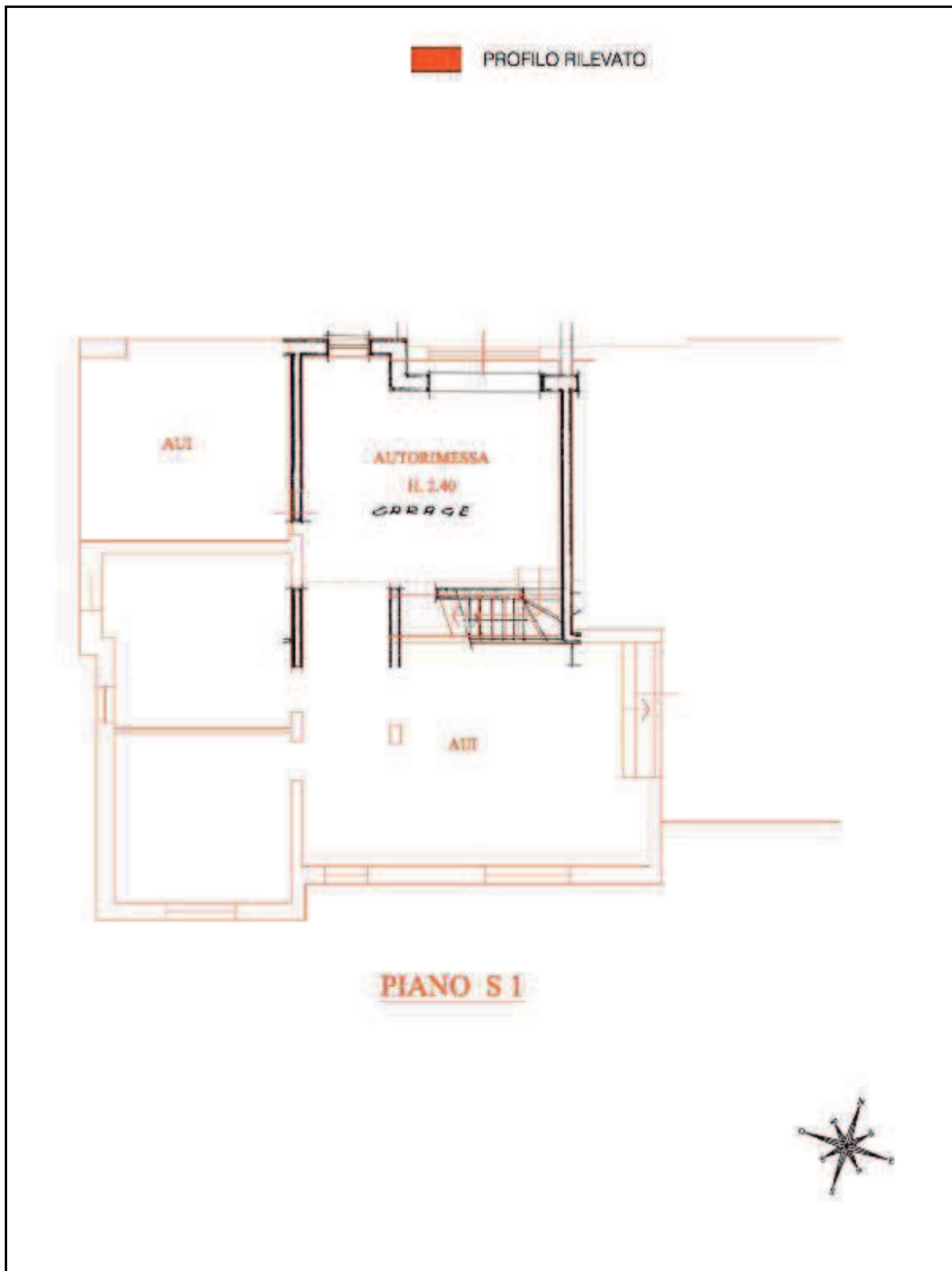
CORPO A





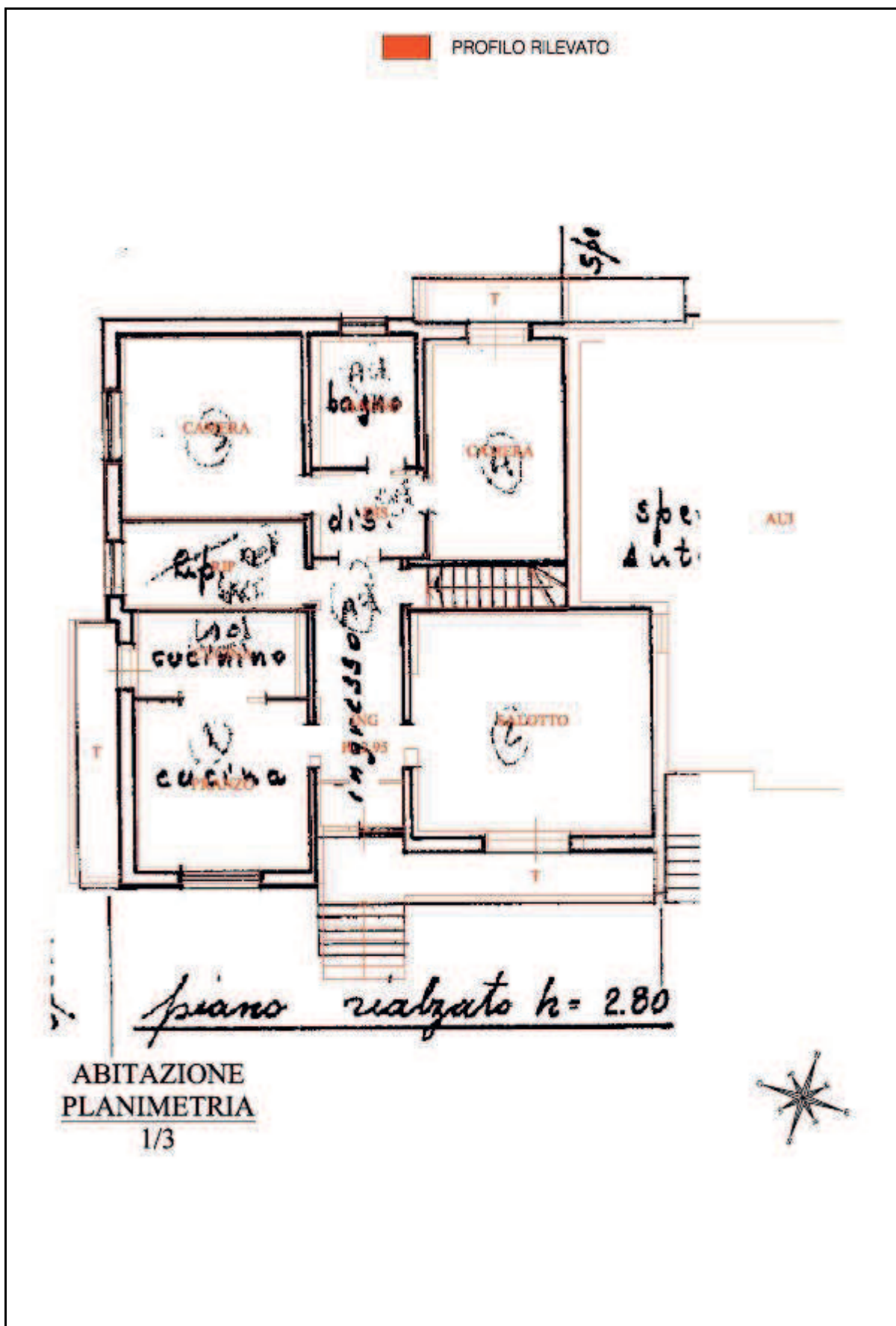


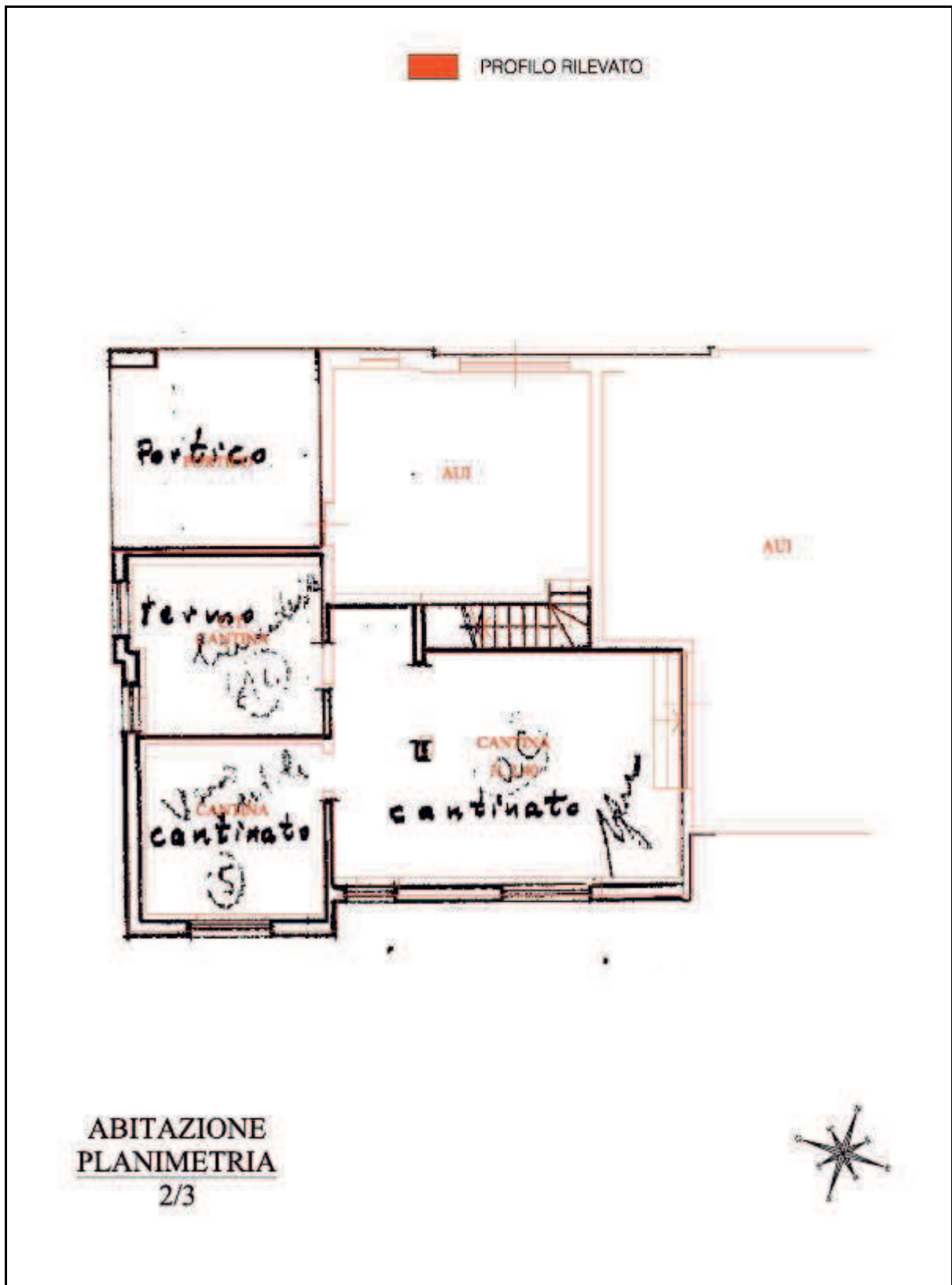
CORPO B

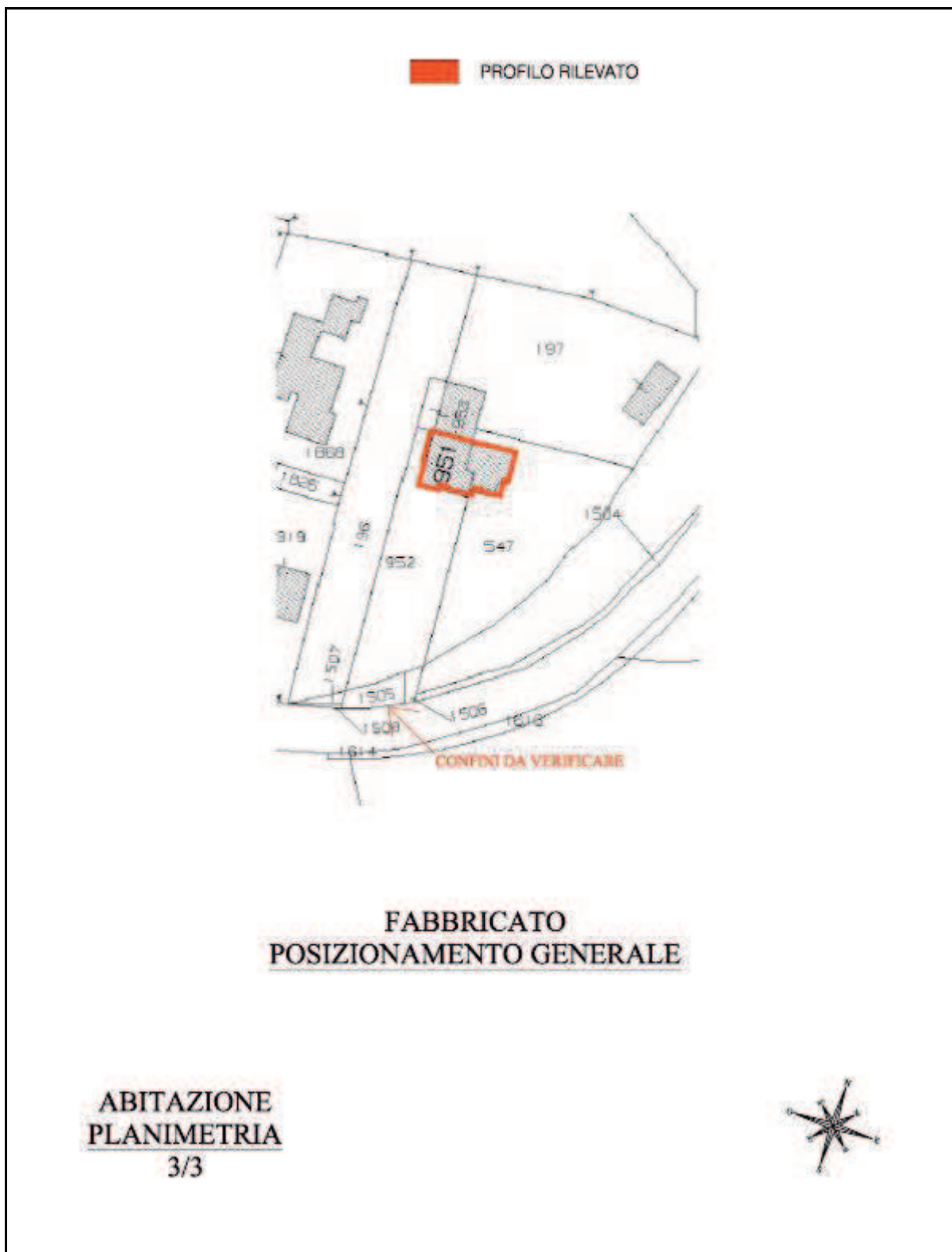


Sovrapposizione planimetria catastale

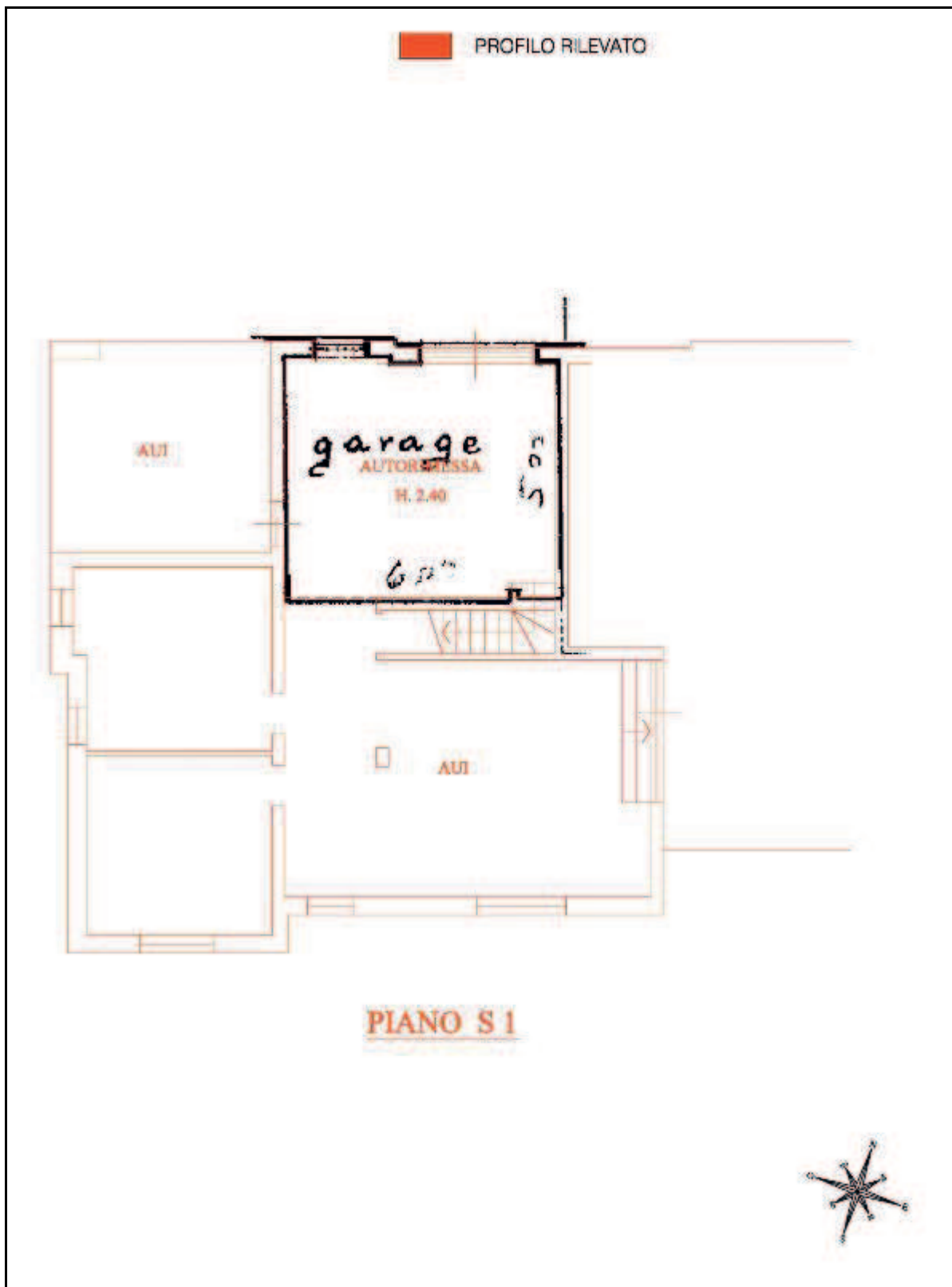
CORPO A







CORPO B



Evidenziazione grafica delle difformità riscontrate dalla sovrapposizione della restituzione del rilievo effettuato al sopralluogo con le planimetrie catastali e con quelle allegate ai titoli abilitativi in atti più recenti di riferimento



11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1 Criterio di stima e fonti di informazione

Corpo A-B

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili, provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

- Il primo procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l'adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.

Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (SEL) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*)

Tabella Dati

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject	
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ	229.000	223.000	251.000	
	data	DAT	2	2	12	
	Sup Principale	SUP	199,96	189,50	224,92	235,56
	Sup Balconi e Terr.	BAL	5,16	82,08	20,00	43,70
	Area Esterna	SUE	147,08	0,00	233,38	632,00
	Autorimessa	AUT	27,91	55,07	50,86	33,52
	Servizi	SER	2	2	3	1
	Stato Manutentivo	STM	4	4	3	4
	Stato Man Edificio	STE	5	4	4	4
	Piano	P	0	0	0	0
	Ascensore	ASC	0	0	0	0
	Classe Energetica	CE	C	G	D	F



Prezzi Marginali

	prezzo	PRZ			
	data	DAT	190,83	185,83	209,17
PREZZI MARGINALI	Sup Principale	SUP	1.037,24	1.037,24	1.037,24
	Sup Balconi e Terr.	BAL	311,17	311,17	311,17
	Area Esterna	SUE	103,72	103,72	103,72
	Autorimessa	AUT	518,62	518,62	518,62
	Servizi	SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00
	Stato Manutentivo	STM	39.992,00	37.900,00	44.984,00
	Stato Man Edificio	STE	6.870,00	6.690,00	7.530,00
	Piano	P	1.145,00	1.115,00	1.255,00
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00
	Classe Energetica	CE	7,01	-2,97	4,04

Tabella di valutazione

	prezzo	PRZ	229.000,00	223.000,00	251.000,00
	data	DAT	-381,67	-371,67	-2.510,00
TABELLA DI VALUTAZIONE	Sup Principale	SUP	36.925,85	47.775,42	11.036,27
	Sup Balconi e Terr.	BAL	11.992,60	-11.942,82	7.374,80
	Area Esterna	SUE	50.297,99	65.553,76	41.346,58
	Autorimessa	AUT	2.909,47	-11.176,29	-8.992,90
	Servizi	SER	-8.000,00	-8.000,00	-16.000,00
	Stato Manutentivo	STM	0,00	0,00	44.984,00
	Stato Man Edificio	STE	-6.870,00	0,00	0,00
	Piano	P	0,00	0,00	0,00
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00
	Classe Energetica	CE	-14.013,82	5.618,78	-9.094,09
			301.860,43	310.457,18	319.144,66

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_{mMCA} :

	V_{mMCA}	1.295,82 €/MQ
divergenza	5,7%	TRUE

- Il secondo procedimento di stima adotta la metodologia del confronto dei prezzi di mercato, così come rilevati dai 2 Osservatori nazionali: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio; Borsino Immobiliare della CC.I.AA. di Vicenza, entrambi aggiornati al più recente semestre di rilevamento.

Le caratteristiche peculiari dell'immobile che influiscono nella formazione del valore sono:

- le dimensioni (superficie equivalente lorda)
- l'altezza dei locali
- la distribuzione interna
- la posizione
- lo stato di conservazione e qualità della costruzione

Ad ogni caratteristica viene attribuito un coefficiente di adeguamento del prezzo medio determinato su basi statistiche nazionali. Nel caso in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, di seguito vengono riportati i coefficienti adottati per omogeneizzare il *subject* ai prezzi medi.

- la vetustà (eventuale, se riferita alla ristrutturazione più recente)



La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

FARA VICENTINO						
CC.I.AA. Provincia Vicenza						
nuovo o ristrutturato a r da ristrutturare (senza i box singoli (5x3)						
	min	max	min	max	min	max
zona unica	1.100	1.325	450	650	5.000	9.000
resto territorio						
vetustà anni	587	648				
46						
O.M.I. Agenzia Entrate						
stato cons.vo		valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese		
		min	max	min	max	
abitazioni Civili	ottimo	1.100	1.450	0	0	
Ville e Villini	ottimo	1.100	1.500	0	0	
vetustà anni	normale	587	773	0	0	

Il valore del subject viene quindi determinato sulla base del prezzo medio rilevato dagli Osservatori moltiplicato per il coefficiente di adeguamento ed, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.

11.2 Valutazione Corpi

Corpo A-B

Prezzo medio unitario Osservatori		=	€ 1.256,25
caratteristica			coeff. adeg.
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, nella media per una abitazione bicamere		1,00
altezza	2,95 > 2,70 nella norma; interr < > 2,40		1,00
distribuzione	ben distribuito e di agevole arredabilità		1,00
posizione	si trova in zona "centrale" pregevole dal punto di vista ambientale con ampi spazi naturali verdi, ben connesso con la viabilità primaria.		1,20
stato di conservazione	l'edificio risale al 1971; anno dell'abitabilità 1972; caratteristiche qualitative, strutturali, dimensionali e di finitura riscattate dall'epoca di costruzione/ristrutturazione; alcuni punti di deterioramento per umidità		0,95
Coefficiente complessivo			1,03
		<i>coeff</i>	
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff <i>caratter.</i>	1.256,25	1,03	€ 1.293,94



Il valore complessivo dell'immobile, determinato con il metodo degli adeguamenti dei prezzi medi, risulta quindi dal valore unitario moltiplicato per la sua superficie commerciale, da cui:

valore /mq MCA	1.295,82
valore /mq OMI	1.293,94
valore medio	1294,88
valore arrotondato	1.295,00

e quindi:

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 (21%)	9,78	€ 1.295,00	€ 12.665,10
	222,83		€ 288.564,85
- Valore corpo:			€ 288.564,85
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 288.564,85
quota		1	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 288.564,85

Corpo B

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	222,83	€ 288.564,85	€ 288.564,85
B	garage	16,76	€ 21.704,20	€ 21.704,20
			€ 21.704,20	€ 310.269,05

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 v	€ 46.540,36
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:	€ 263.728,69
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:	€ 260.612,69

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

€ 260.600,00

duecentosessantamila/seicento/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

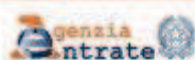


Relazione lotto 001 creata in data 13.10.2017
Codice documento: **E14-388-001**-perizia-E

L'esperto stimatore
Arch Stefano barbi

A seguire le tabelle dei due Osservatori Immobiliari di riferimento citati.



Geopoi (fonte: http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: FARA VICENTINO

Fascia zona: Centrale/CENTRO STORICO CITTADINO

Codice zona: B1

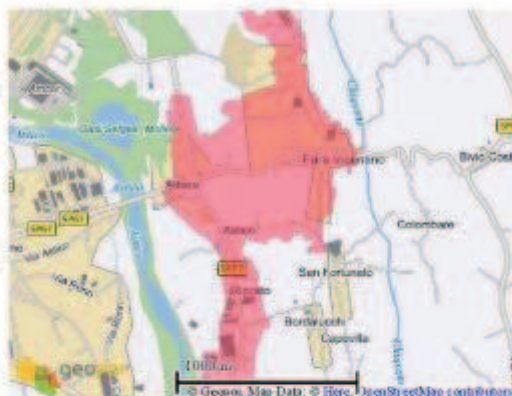
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1450	L	0	0
Ville e Villini	Ottimo	1100	1500	L	0	0

Stampa



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: ZUGLIANO

Fascia zona: Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO

Codice zona: B1

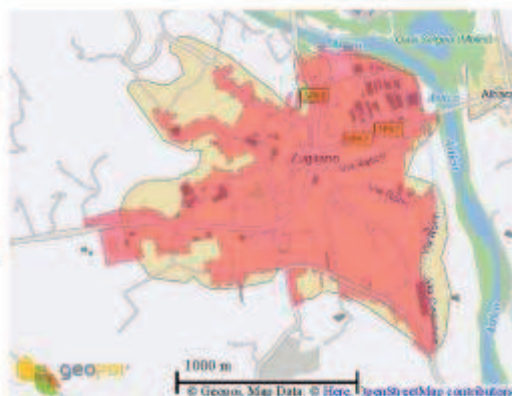
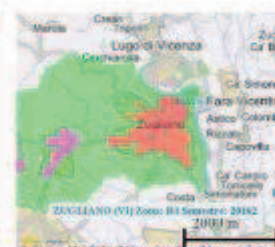
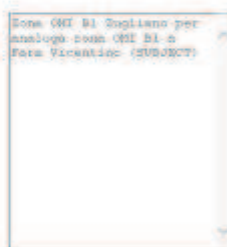
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1500	L	0	0
Ville e Villini	Ottimo	1200	1600	L	0	0

Stampa



Borsa Immobiliare CC.I.AA. di VICENZA 2° semestre anno 2016

Compravendita
N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari. Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie. I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona, nella loro generalità. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato. Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

VILLAVERLA						
zona unica	1.100*	1.300*	400*	600*	6.000*	10.000*

ZANÈ						
zona unica	1.175	1.450	500	725	6.500	10.500

ZOVENCEDO						
zona unica	1.000	1.225	325	400	6.500	9.000

ZUGLIANO						
zona unica	1.100	1.325	450	650	5.000	9.000

* Il valore indicato si riferisce alla rilevazione del 1° semestre 2016

Per il Comune di ***** Vicentino si assumono i prezzi indicati per il limitrofo Comune di
 Zovencedo
 *** fine ***

