
TRIBUNALE DI VICENZA
Esecuzioni immobiliari

Esecuzione Forzata
CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA
contro
[REDACTED]

Sede legale: VICENZA
Sede operativa: VICENZA

N. Gen. Rep. **000233/10**

Giudice Dr. **PAOLA CAZZOLA**

ELABORATO PERITALE
Aggiornamento del 09 maggio 2013

Tecnico incaricato: Arch. MARCO DELLAI

iscritto all'Ordine degli architetti di Vicenza al N. 615
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 968
C.F. DLLMRC57R25L840S- P.Iva 03517560243

con studio in Vicenza Via ORAZIO MARINALI N. 27
telefono: 0444500561
cellulare: 3387156566
fax: 0444500561

email: dellai.marco@yahoo.it

**Beni in Valdagno (Vicenza) VIA IX SETTEMBRE N. 14
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera laterale. sita in Valdagno (Vicenza) frazione Zona Piana, VIA IX SETTEMBRE N. 14.

Composto da un'abitazione che costituisce la parte terminale di un edificio in linea, di tre unità immobiliari. Essa si articola su due piani fuori terra, con terreno di proprietà esclusiva in forte pendenza di circa mq 555,00. Il Piano Terra è composto da: ingresso, taverna, cantina, lavanderia, un portico; il Piano Primo da: cucina, pranzo, soggiorno, due camere, due bagni, un piccolo poggiolo sul lato nord e una grande terrazza sul lato sud. Sul giardino esterno vi è una costruzione ad uso annesso che risulta essere abusiva (**vedi all. n. 01 documentazione fotografica foto n. 07**).

Da rilievi effettuati sul posto si è potuto accertare che la situazione planimetrica reale dell'immobile non corrisponde alla situazione planimetrica catastale. In particolare:

1) sul lato OVEST la recinzione del mapp.1236, oggetto di pignoramento, invade una piccola porzione di circa mq 10,00 del mapp. 1235, di altra proprietà;

2) la strada privata di accesso alle abitazioni non è mai stata inserita in mappa;

Per il punto 1) le possibilità di regolarizzazione potrebbero essere due:

a) acquisto da parte del proprietario del mappale 1236 di tale porzione di terreno, di proprietà del mappale 1235;

b) ripristino della recinzione lungo il reale confine tra le due proprietà, rinunciando a tale porzione di terreno. (**vedi all. n. 06 schema grafico**).

Per il punto 2) tutti i frontisti della strada dovranno accordarsi per inserire la strada in mappa

L'edificio è posto al piano Terra e Primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 214**

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:

intestata a [REDACTED],

foglio 23, mappale 1236 sub. 11 (ex sub.07 vedi nuovo accatastamento approvato con TIPO MAPPALE DEL 26.07.2012 AL N. 162212 **vedi all. 04**), categoria A/7, classe 3, composto da vani 10,5 vani, posto al piano T,1, - rendita: 1.084,56.

Coerenze: CONFINI CATASTALI DEL MAPP 1236

A NORD: MAPP. 1224

A EST: MAPP. 1237, 2625

A SUD. STRADA DI ACCESSO

A OVEST: MAPP. 1235

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage sito in Valdagno (Vicenza) frazione Zona Piana VIA IX SETTEMBRE N. 14.

Composto da un garage, a servizio dell'unità residenziale di cui al precedente **punto A)**, costituito da: portico, autorimessa, cantina. Ad esso si accede dall'esterno mediante un basculante e dall'interno dell'abitazione tramite una porta. Posto al piano Terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **47**

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:

intestata a [REDACTED],

foglio 23, mappale 1236 sub.12, (ex sub.5 e sub.9 vedi nuovo accatastamento approvato con TIPO MAPPALE DEL 26.07.2012 AL N. 162212 **vedi all. 04**) categoria C/6, classe 4, composto da 39 mq, posto al piano T, - rendita: 96,58.

Coerenze: CONFINI CATASTALI DEL MAPP 1236

A NORD: MAPP. 1224

A EST: MAPP. 1237, 2625

A SUD. STRADA DI ACCESSO

A OVEST: MAPP. 1235

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (1 KM).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] e dalla propria famiglia in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOP. SCARL**, contro [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Carlo Sapienza di Arzignano in data 05/11/2001 ai nn. 28804 di rep. iscritto a Vicenza in data 14/11/2001 ai nn. 24516 R.G. e 4678 R.P.

importo ipoteca: £ 600.000.000

importo capitale: £ 300.000.000

Beni ipotecati: Comune di Valdagno, FG. 23, MAPP.1236 sub.6, cat. A/7; e FG.23, MAPP.1236 sub.5, cat. C/6.

Si precisa che il mapp. 1236 sub.6 è stato soppresso, dando origine ai mapp. 1236 su. 7 e 8, e che il mapp. 1236 sub. 8 è stato svincolato dall'ipoteca volontaria.

Si precisa che con nuovo accatastamento approvato con TIPO MAPPALE DEL 26.07.2012 AL N. 162212, i mapp.1236 sub.5 e mapp.1236 sub.7 sono stati soppressi e hanno dato origine agli attuali mapp.1236 sub.12 e mapp.1236 sub.11 vedi allegato N.04

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNICREDIT BANCA SPA**, contro [REDACTED] a

firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data 03/11/2009 ai nn. 3936 di rep. iscritto a VICENZA in data 05/11/2009 ai nn. 22814 R.G. e 5128 R.P.

importo ipoteca: € 100.000,00

importo capitale: € 281.639,44

Beni ipotecati: Comune di Valdagno, Catasto Fabbricati, FG. 23, MAPP.1236 sub.5, cat. C/6; e FG.23, MAPP.1236 sub.7, cat. A/7

Catasto Terreni, FG.23, MAPP.1236, 1635, Catasto fabbricati, FG.23, MAPP.541, cat.A/4

Si precisa che con nuovo accatastamento approvato con TIPO MAPPALE DEL 26.07.2012 AL N. 162212, i mapp.1236 sub.5 e mapp.1236 sub.7 sono stati

soppressi e hanno dato origine agli attuali mapp.1236 sub.12 e mapp.1236 sub.11 vedi allegato n. 04

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA S. GEMINIANO S.PROSPERO SPA**, contro [REDACTED], a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data 06/11/2009 ai nn. 1457/09 di rep. iscritto a VICENZA in data 19/03/2010 ai nn. 6288 R.G. e 1164 R.P.
importo ipoteca: € 120.000,00
importo capitale: € 96.479,98
Beni ipotecati: Comune di Valdagno, Catasto Fabbricati, FG.23, MAPP.1236 sub.7, cat. A/7, FG. 23, MAPP.1236 sub.5, cat. C/6;

Si precisa che con nuovo accatastamento approvato con TIPO MAPPALE DEL 26.07.2012 AL N. 162212, i mapp.1236 sub.5 e mapp.1236 sub.7 sono stati soppressi e hanno dato origine agli attuali mapp.1236 sub.12 e mapp.1236 sub.11 vedi allegato n.04

4.2.2.Pignoramenti:

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOP. SCARL contro [REDACTED] a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data 05/05/2010 ai nn. 2736 trascritto a VICENZA in data 21/05/2010 ai nn. 11068 R.G. e 7178 R.P. - Beni Pignorati: Comune di Valdagno, Catasto Fabbricati, **FG.23, MAPP.1236 sub.7**, cat. A/7, **FG. 23, MAPP.1236 sub.5**, cat. C/6.

Tali beni hanno diritto sul BENE COMUNE NON CENSIBILE: **FG. 9 MAPP. 1236 sub. 9**

Si precisa che con nuovo accatastamento approvato con TIPO MAPPALE DEL 26.07.2012 AL N. 162212, i mapp.1236 sub.5; mapp.1236 sub.7; mapp. 1236 sub.9, sono stati soppressi e hanno dato origine agli attuali mapp.1236 sub.12 e mapp.1236 sub.11 (vedi allegato n. 04)

Tale variazione si è resa necessaria in quanto, in sede di redazione della precedente C.T.U. del 01 settembre 2011 era stata accertata una difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la consistenza catastale, in quanto il mapp. 1236 aveva sconfinato ed occupato per una superficie complessiva di MQ 20,00 porzione del mapp. 1237, di proprietà di altra ditta, terzi estranei alla procedura esecutiva.

A tal proposito il sottoscritto ha quindi proceduto al frazionamento del mapp.1236, costituendo il mapp. 2625 di MQ 20,00, corrispondente alla porzione di superficie occupata con lo sconfinamento di cui sopra (FRAZIONAMENTO E FUSIONE DEL 03.08.2012 N. 28708.1/2012 IN ATTI DAL 03.08.2012 PROT. N. VI0168125) VEDI ALLEGATO N. 05

Successivamente, su ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa PAOLA CAZZOLA del 24 gennaio 2013, si è proceduto a far trascrivere in Conservatoria di Vicenza, in data 08/05/2013, ANNOTAZIONE ai N. R.G.8556 e N. R.P. 1483, relativamente al PIGNORAMENTO di cui sopra, con la quale si procedeva alla cancellazione del pignoramento sul nuovo bene censito al Catasto Terreni:
Comune di Valdagno, FG. 23; MAPP. 2625

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:* Si deve procedere al completamento della pratica edilizia del Permesso di Costruire n. **6821/09** con la presentazione della domanda di agibilità

4.3.2. *Conformità catastale:* Sono state riscontrate le seguenti difformità: da rilievi effettuati sul posto si è potuto accertare che la situazione planimetrica reale dell'immobile non

corrisponde alla situazione planimetrica catastale. In particolare:

- sui confini di proprietà sono state effettuate delle compensazioni con le proprietà limitrofe, mai denunciate all'AGENZIA DEL TERRITORIO; infatti: sul lato OVEST la recinzione del mapp.1236, oggetto di pignoramento, invade il mapp. 1235 per una superficie di circa mq 10,00, di altra proprietà. Si dovrà quindi procedere alla sistemazione della recinzione, ripristinandola lungo il reale confine di proprietà;
- la strada privata di accesso alle abitazioni non è mai stata inserita in mappa. Tutti i frontisti della strada dovranno accordarsi per inserire la strada in mappa.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

BERTOLDI GIUSEPPE nato ad Altissimo il 29-01-1946 proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di scrittura privata di compravendita a firma di Notaio EUGENIO LUPI in data 19/02/1968 ai nn. di rep. 25629 registrato a VALDAGNO in data 03/03/1968 ai nn. 1584 Vol.86 trascritto a VICENZA in data 21/03/1968 ai nn. 3006 R.G. e N. 2492 R.P. Atto con il quale il sig. [REDACTED], acquistava da [REDACTED] il terreno in Valdagno censito in Catasto terreni alla SEZ.D; FG.2, MAPP.N. 121 c (oggi mapp.1236)

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 5229/86 e successive varianti per lavori di Ampliamento e cambio di destinazione d'uso intestata a [REDACTED]. Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 15/06/1993- n. prot. prot.n. 5229/86 l'agibilità è stata rilasciata in data 30/03/1995

P.E. n. 6821/09 per lavori di Variante in sanatoria per modifiche edificio esistente e variazione alla consistenza delle unità immobiliari intestata a [REDACTED]. Permesso di Costruire presentata in data 26/02/2009- n. prot. 6821/09 rilasciata in data 28/04/2009- n. prot. 6821/09 Tale pratica edilizia deve essere completata con la presentazione della domanda di Agibilità, entro il termine di validità del Permesso di Costruire di cui sopra.

Descrizione **villetta a schiera laterale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta a schiera laterale sito in Valdagno (Vicenza) frazione Zona Piana VIA IX SETTEMBRE N. 14.

Composto da un'abitazione che costituisce la parte terminale di un edificio in linea, di tre unità immobiliari. Essa si articola su due piani fuori terra, con terreno di proprietà esclusiva in forte pendenza di circa mq 555,00. Il Piano Terra è composto da: ingresso, taverna, cantina, lavanderia, un portico; il Piano Primo da: cucina, pranzo, soggiorno, due camere, due bagni, un piccolo pogggiolo sul lato nord e una grande terrazza sul lato sud. Sul giardino esterno vi è una costruzione ad uso annesso che risulta essere abusiva (**vedi all. n. 01 documentazione fotografica foto n. 07**).

Da rilievi effettuati sul posto si è potuto accertare che la situazione planimetrica reale dell'immobile non corrisponde alla situazione planimetrica catastale. In particolare:

- 1) sul lato OVEST la recinzione del mapp.1236, oggetto di pignoramento, invade una piccola porzione di circa mq 10,00 del mapp. 1235, di altra proprietà;
- 2) la strada privata di accesso alle abitazioni non è mai stata inserita in mappa;

Per il punto 1) le possibilità di regolarizzazione potrebbero essere due:

- a) acquisto da parte del proprietario del mappale 1236 di tale porzione di terreno, di proprietà del mappale 1235;
- b) ripristino della recinzione lungo il reale confine tra le due proprietà, rinunciando a tale porzione di terreno. (**vedi all. n. 06 schema grafico**).

Per il punto 2) tutti i frontisti della strada dovranno accordarsi per inserire la strada in mappa

L'edificio è posto al piano Terra e Primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 214**

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:

intestata a ,
foglio 23, mappale 1236 sub. 11 (ex sub.07 vedi nuovo accatastamento approvato con TIPO MAPPALE DEL 26.07.2012 AL N. 162212 **vedi allegato n. 04**), categoria A/7, classe 3, composto da vani 10,5 vani, posto al piano T,1, - rendita: 1.084,56.

Coerenze: CONFINI CATASTALI DEL MAPP 1236
A NORD: MAPP. 1224
A EST: MAPP. 1237, 2625
A SUD. STRADA DI ACCESSO
A OVEST: MAPP. 1235

L'edificio è stato costruito nel 1994.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml 2,60 al P.T. e 2,80 al P.1°.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera della Giunta Regionale Veneto n. 633 del 25/02/2005 l'immobile è identificato parte in zona "C1.3/92 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO", parte in zona "E2/A ZONA AGRICOLA"

Per la zona C1.3/92 valgono gli artt. 66 e 71 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. (**vedi allegato N.06**)

Per la Zona E2/A vale quanto indicato nell'art. 95 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. (**vedi allegato N. 06**)

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
abitazione	Sup. reale lorda	214,00	1,00	214,00
giardino	Sup. reale lorda	554,00	0,05	27,70
	Sup. reale lorda			241,70

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura: materiale: tegole in cemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: parquet incollato, condizioni: buone.
Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: marmo, condizioni: buone.

Impianti:
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.

Descrizione **garage** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage sito in Valdagno (Vicenza) frazione Zona Piana VIA IX SETTEMBRE N. 14.

Composto da un garage, a servizio dell'unità residenziale di cui al precedente **punto A**), costituito da: portico, autorimessa, cantina. Ad esso si accede dall'esterno mediante un basculante e dall'interno dell'abitazione tramite una porta. Posto al piano Terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **47**

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:

intestata a ,
foglio 23, mappale 1236 sub.12, (ex sub.5 e sub.9 vedi nuovo accatastamento approvato con TIPO MAPPALE DEL 26.07.2012 AL N. 162212 vedi allegato n. 04 categoria C/6, classe 4, composto da 39 mq, posto al piano T, - rendita: 96,58.

Coerenze: CONFINI CATASTALI DEL MAPP 1236

A NORD: MAPP. 1224

A EST: MAPP. 1237, 2625

A SUD. STRADA DI ACCESSO

A OVEST: MAPP. 1235

L'edificio è stato costruito nel 1994.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml 2,60 al P.T..

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera della Giunta Regionale Veneto n. 633 del 25/02/2005 l'immobile è identificato in zona C1.3/92 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Per la zona C1.3/92 valgono gli artt. 66 e 71 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente p.r.g. (vedi allegato n.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE/POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
garage	Sup. reale lorda	47,00	1,00	47,00
	Sup. reale lorda	47,00		47,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni:

	buone.
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Plafoni:	materiale: stabilitura, condizioni: buone.
Impianti:	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.
Telefonico:	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.
Termico:	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione dell'immobile si è basata su criteri di similitudine. In particolare si è fatto riferimento a quotazioni unitarie medie di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, ubicazione territoriale, livello delle finiture, stato di vetustà e stato di conservazione. Tale valore unitario così determinato è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come somma delle superfici calpestabili, dei divisori interni e dei muri perimetrali e percentuale.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 08.10.2005 e che dopo tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VALDAGNO non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Considerati quindi la consistenza dell'immobile, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica piuttosto alti con indice scadente di qualità energetica.

Si presuppone quindi che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità energetica.

Riguardo le eventuali spese per la sistemazione della recinzione lungo il lato OVEST della proprietà, si ritiene di farle rientrare in quelle previste al successivo **punto 8.4.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di VICENZA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di VICENZA, ufficio tecnico di VALDAGNO, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: VALDAGNO, CAMERA DI COMMERCIO DI VICENZA, AGENZIA DEL TERRITORIO OSSERVATORIO DEL MERCOATO IMMOBILIARE.

8.3. Valutazione corpi

ID	IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
A	villetta a schiera laterale	241,70	€ 253.575,00	€ 253.575,00
B	garage	47,00	€ 25.850,00	€ 25.850,00
			€ 279.425,00	€ 279.425,00

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:

€ 41.913,75

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

Nessuna

8.5.Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 237.511,25

VICENZA 10-05-2013

IL PERITO
Arch. MARCO DELLAI

ALLEGATI:

ALL. N. 01 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL. N. 02 PLANIMETRIA CATASTALE

ALL. N. 03 ELABORATO PLANIMETRICO

ALL. N. 04 NUOVO ACCATASTAMENTO; SCHEDE CATASTALI; VISURE

ALL.N. 05 FRAZIONAMENTO

ALL. N. 06 SCHEMA GRAFICO

ALL. N. 07 ESTRATTO P.R.G. E NORMATIVA VIGENTE

**ALL. N. 08 CONCESSIONI AUTORIZZAZIONI PERMESSI DI COSTRUIRE
AGIBILITA' DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI**

ALL. N. 09 ATTO DI PROVENIENZA

ALL. N. 10 CORRISPONDENZA