
TRIBUNALE DI VICENZA
CIVILE

Esecuzione Forzata
FALEGNAMERIA SPIGATO OSVALDO SRL
contro

N. Gen. Rep. **0237/11**

Giudice Dr. Giuseppe LIMITONE

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizzon
iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 1172
iscritto all'Albo del Tribunale di VICENZA al N. 557
C.F. PNZRFL57D49E864O- P.Iva 01763290242*

*con studio in Torri Di Quartesolo Via Brescia, 33
telefono: 0444267471*

*fax: 0444267471
email: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it*

**Beni in Creazzo -Vicenza- via Papa Giovanni XXIII n. 45
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di **1000/1000** relativamente ad **abitazione** sita in Comune di Creazzo -Vicenza, via Papa Giovanni XXIII n. 45.

Composto da a piano terra, ingresso, cucina, pranzo, sala, bagno, vano scala; al piano primo, corridoio, lavanderia con ripostiglio, tre camere, 2 bagni, terrazza, due terrazzini posto al piano T-1 - sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **197¹**

Identificato in catasto: partita catastale C.F. intestata a [REDACTED], proprietà per intero - **foglio 11 mappale 643 subalterno 7**, categoria A/2, classe 2, composto da vani 8, posto al piano T-1, - rendita: R.C.E. 702,38.

Coerenze: Relativamente alla mappa Wegis, secondo NESO, il m.n. 643 confina con: mm.nn. 931-637; m.n. 635; via Papa Giovanni XXIII; m.n. 739 (salvo i più precisi)

Relativamente all'elaborato planimetrico, in senso orario, il m.n. 643/7 confina con: mm.nn. 896-637; m.n. 635; mm.nn. 643/4-643/5; mm.nn. 643/4-1157 (salvo i più precisi)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di porzione di casa bifamiliare su due livelli, con giardino esclusivo, in via Papa Giovanni XXIII n. 45 a Creazzo, in zona semicentrale.

Nell'elaborato planimetrico il subalterno 7, colpito da pignoramento, comprende anche la corte esclusiva. Al momento del sopralluogo si è evidenziato che il giardino identificato con il sub 7 non è fisicamente separato (da rete o similari) dal giardino identificato con il sub 4 (non colpito da esecuzione forzata).

In alcune parti, le opere esterne non sono completate: mancano l'intonaco e la pittura all'esterno della zona cucina (foto 3) e manca la divisione fisica tra le due corti esclusive (ognuna ad una unità diversa) (foto 1).

Inoltre, sarà necessario eliminare alcune "tettoie" fatiscenti, non autorizzate, a ricovero di un caminetto e di materiali edili (foto 4).

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: parco giochi (buono), spazi verdi (buono), verde attrezzato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero. Al momento del sopralluogo il bene si presentava libero, in uso alla famiglia dell'esecutata

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:* **Non risultano**

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Non risultano**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Non risultano**

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 **BANCA POPOLARE DI VERONA - BANCO S. GEMINIANO E S. PROSPERO SOC. COOP. DI CREDITO A R.L.** - a firma del notaio P. Dianese in data 24/09/1999 ai nn. rep. 84401 - iscritto a Vicenza in data 07/10/1999 ai nn. 22862 RG/ 4541 RP -
Importo ipoteca L. 200.000.000

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Importo capitale L. 100.000.000

Durata 15 anni.

L'iscrizione è contro [REDACTED]

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, C.F., fog. 11, m.n. 643/6 -

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOC. COOP. DI CREDITO A R.L.** - a firma del notaio P. Dianese in data 21/07/2003 ai nn. rep. 97691 - iscritto a Vicenza in data 14/08/2003 ai nn. 21031 RG/ 4516 RP -

Importo ipoteca E. 50.000,00

Importo capitale E. 25.000,00

Durata 15 anni.

L'iscrizione è contro [REDACTED]

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, C.F., fog. 11, m.n. 643/6 -

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. PER AZIONI** - a firma del notaio M. Colasanto in data 10/02/2006 ai nn. rep. 144316 - trascritto a Vicenza in data 06/03/2006 ai nn. 6129 RG/ 1453 RP -

Importo ipoteca E. 440.000,00

Importo capitale E. 220.000,00

Durata 25 anni.

L'iscrizione è contro [REDACTED]

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, C.F., fog. 11, m.n. 643/5 - 1157 - 643/4 - 643/7 -

4.2.2. **Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di **FALEGNAMERIA SPIGATO OSVALDO SRL** - a firma del Tribunale di Vicenza in data 19/04/2011 ai nn. 237 - trascritto a Vicenza in data 16/05/2011 ai nn. 9880 RG/ 6368 RP - La trascrizione è contro [REDACTED]

Riferito limitatamente a: Comune di Montecchio Maggiore, C.F., fog. 11, m.n. 643/7 -

L'ispezione ipotecaria è aggiornata al 24.01.2014.

4.2.3. **Altri oneri: Non risultano**

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia:**

Difficoltà riscontrate: a piano terra, dove era previsto un volume tecnico è stato ricavato un w.c.; a piano primo, dove era previsto un volume tecnico è stato ricavato un ripostiglio e al posto del ripostiglio è stato ricavato un bagno Opere difformi regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria

L'oblazione è pari ad euro 516,00 - i diritti di segreteria ad euro 100,00 - restanti competenze tecniche.

Oneri totali circa: € 1.000,00

4.3.2. **Conformità catastale:**

Difficoltà riscontrate: a piano terra, al posto del ripostiglio c'è un w.c.; al piano primo, al posto del ripostiglio grande è presente un bagno. Difficoltà regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale, senza necessità di aggiornamento dell'elaborato planimetrico

Oneri: oblazione: € 50,00 - oneri tecnico: € 350,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **Non conosciute**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: **Non conosciute**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non conosciute**
Cause in corso: non si è a conoscenza dell'esistenza di cause in corso
Atti ablativi P.A.: non si è a conoscenza dell'esistenza di atti ablativi da parte della P.a.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

[REDACTED], proprietà per l'intero -
proprietaria dal 12/09/2001 ad oggi con atto a firma del notaio P. Dianese in data
24/09/1999 ai nn. rep. 84399 - trascritto a Vicenza in data 07/10/1999 ai nn. 22860 RG/
15794 RP - Tra il resto, nell'atto di provenienza (atto di vitalizio) è riportato che:
- il bene oggetto di contratto comprende l'area di corte esclusiva pertinenziale;
- al bene compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del
fabbricato;
- a carico dei beni in oggetto esiste ipoteca iscritta ai nn. 4552/672 in corso di
cancellazione;
- a corrispettivo della cessione la cessionaria si obbliga per sé ed aventi causa ad assistere
il cedente vita sua natural durante, prestandogli vitto, alloggio, abbigliamento, cure
mediche ed ogni assistenza morale e materiale, in modo che lo stesso possa continuare a
godere per tutta la vita di un tenore di vita non inferiore a quello finora goduto (NOTA: il
cedente è deceduto in data 19.10.2001);
- il cedente garantisce la libera disponibilità, la libertà da privilegi, diritti di terzi,
iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca in corso di
cancellazione, di cui sopra.
Riferito limitatamente a: Comune di Creazzo, C.F., fog. 11, m.n. 643/6 -

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, secondo lo strumento urbanistico in vigore,
ricade in **Z.T.O. B2**

P.E. n. 249 per lavori di COSTRUZIONE DI CASA DI ABITAZIONE intestata a [REDACTED]
[REDACTED] Licenza Edilizia presentata in data 15/03/1967 rilasciata in data 27/04/1967- n. prot.
1300 - l'agibilità è stata rilasciata in data 07/08/1968- n. prot. 1213/67 -

Riferito limitatamente a: Comune di Creazzo, fog. XI, mm.nn. 118/b-87/g -

P.E. n. C97/33/GF per lavori di MODIFICHE PROSPETTICHE ED INTERNE AI SENSI
ART. 97 - 3° comma - L.R. 61/85 - intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia in
Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 26/02/1997 rilasciata in data 20/07/1999-
n. prot. 4739/97 - Integrazioni alla richiesta in date 14.3.97-13.5.97-30.4.98-7.7.98.

P.E. n. C99/50/MM per lavori di RISTRUTTURAZIONE PARZIALE CON AMPLIAMENTO
DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia
presentata in data 22/04/1999 rilasciata in data 20/07/1999- n. prot. 9147/99 - Abitabilità
richiesta il 24.11.2003 - prot. 26398 -

P.E. n. C21/22/MM per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. C99/50
DEL 20.7.1999- intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia
presentata in data 02/03/2001 rilasciata in data 19/07/2001- n. prot. 4656/01 - Integrazione alla
domanda in data 28.6.01 prot. 14002/01.

Abitabilità richiesta il 24.11.2003 - prot. 26398 -

Descrizione abitazione di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di **1000/1000** relativamente ad immobile sito in Comune di Creazzo -
Vicenza, via Papa Giovanni XXIII n. 45.

Composto da: a piano terra, ingresso, cucina, pranzo, sala, bagno, vano scala; al piano primo,

corridoio, lavanderia con ripostiglio, tre camere, 2 bagni, terrazza, due terrazzini posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 197²

Identificato in catasto: partita catastale C.F. intestata a , proprietà per intero - **foglio 11 mappale 643 subalterno 7**, categoria A/2, classe 2, composto da vani 8, posto al piano T-1, - rendita: R.C.E. 702,38.

Coerenze: Relativamente alla mappa Wegis, secondo NESO, il m.n. 643 confina con: mm.nn. 931-637; m.n. 635; via Papa Giovanni XXIII; m.n. 739 (salvo i più precisi)

Relativamente all'elaborato planimetrico, in senso orario, il m.n. 643/7 confina con: mm.nn. 896-637; m.n. 635; mm.nn. 643/4-643/5; mm.nn. 643/4-1157 (salvo i più precisi)

Costituito da 2 piani complessivi, 2 piani fuori terra, 0 piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di : p. terra circa h=2,90 m; p.1 circa h= 2,90 m.

Dotazioni condominiali: ai sensi art. 1117 c.c. costituiscono dotazioni condominiali le aree comuni coperte e scoperte. Millesimi non specificati

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
abitazione ai piani terra e primo	166	1	166		Buone
terrazzo e terrazzini	31	0,25	7,75		Sufficienti
	197		173,75		

Caratteristiche descrittive:

Cancello (componente edilizia): tipologia: scorrevole, materiale: metallo, apertura: manuale, condizioni: sufficienti.

Si riferisce limitatamente a: riferito al cancello carrabile (usato anche come pedonale).

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetrocamera, protezione: tapparelle, materiale protezione: pvc, condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno - legno e vetro colorato stampato, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: grès porcellanato, condizioni: buone.

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e vetro colorato stampato, condizioni: buone.

Scale (componente edilizia): posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.

E' stata rilasciata la dichiarazione di conformità dell'impianto.

Termico (impianto): tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: riscaldamento a pavimento.

E' stata rilasciata la dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico e la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione viene fatta considerando il più probabile valore di mercato, con riferimento ad immobili simili di recente immessi sul mercato.

Nella valutazione si è tenuto conto che **in alcune parti le opere esterne non sono completate**: mancano l'intonaco e la pittura all'esterno della zona cucina (foto 3) e manca la divisione fisica tra le due corti esclusive (ognuna ad una unità diversa).

Inoltre, **sarà necessario eliminare alcune "tettoie" fatiscenti**, non autorizzate, a ricovero di un caminetto e di materiali edili (foto 4).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Creazzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI a cura dell'Agenzia delle

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Entrate – Territorio Vicenza; Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza, fonti dirette del mercato locale.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. abitazione	197	€ 173.750,00	€ 173.750,00

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:	€ 26.062,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.400,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:	€ 147.687,50
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:	€ 146.287,50

venerdì, 24 gen. 2014

il perito
Ing. Raffaella Panizzon