

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
**BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO CRED. COOP. DI**  
**FARA VICENTINO**  
contro



N. Gen. Rep. **000512/11**

**Giudice Dr. Giuseppe Limitone**  
Custode Giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza S.r.l.**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Monica Berlato*  
*iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 784*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza*  
*C.F. BRLMNC63L50L8400- P.Iva 01995700240*

*con studio in Vicenza (Vicenza) viale Giuriolo, 4*  
*telefono: 0444525134*

*fax: 0444525134*  
*email: arch.monicaberlato@alice.it*

**Beni in Bressanvido (Vicenza) Via Marosticana, 18  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione unifamiliare sita in Bressanvido (Vicenza), frazione di Poianella, Via Marosticana, 18.

Trattasi di edificio unifamiliare edificato tra la fine degli anni '50 e gli anni '70, articolato in diversi volumi e sviluppato su tre piani fuori terra. Si compone al piano terra di taverna, servizio igienico e cantina, quattro vani di servizio, corridoio, locale tecnico, sottoscala e portico. Il primo piano è raggiungibile sia da una scala esterna che da una piccola scala interna e risulta sviluppato su due livelli. Si compone di vano ingresso-soggiorno, di pranzo-cucina, di quattro camere, di cui una con proprio servizio, di bagno con antibagno, due ripostigli, due corridoi di distribuzione ed un terrazzo. Il secondo piano, raggiungibile da una ulteriore rampa di scale, si compone di una veranda con un piccolo locale di servizio e di una terrazza scoperta.

L'immobile è ubicato in un lotto di pertinenza esclusiva della superficie catastale complessiva di 800 mq, delimitato da recinzione in cls lungo i lati nord ed est, con recinzione in rete su stanti metallici sui rimanenti lati.

L'accesso pedonale ed un accesso carraio avvengono direttamente da via Marosticana. L'accesso all'autorimessa di cui al punto A.1 avviene da una strada privata che corre lungo il lato nord del lotto.

E' posto al piano T-1-2 e sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **424**<sup>1</sup>.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] 14.06.1967 proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni e [redacted] [redacted] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni foglio 5 mappale **384** subalterno **2**, categoria A/7, classe 1, composto da vani 15,5, posto al piano T-1-2, - rendita: € 1.200,76.

Coerenze: Confini del mapp. 384 in senso N.E.S.O.: mapp. 372, 506, 507, 385, 727, 717, 159, via Marosticana, salvo più precisi e aggiornati.

**A.1. autorimessa:** fabbricati: intestata a [redacted] [redacted] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni e [redacted] [redacted] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni foglio 5 mappale **384** subalterno **1**, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 30 mq, posto al piano T, - rendita: € 32,54.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

L'immobile è ubicato lungo la strada provinciale che collega Bressanvido con Bolzano Vicentino, in zona residenziale di espansione del Comune di Bressanvido. E' posto a breve distanza dai servizi offerti dalla frazione di Poianella.

Caratteristiche zona: di espansione (normale), la strada provinciale presenta traffico sostenuto anche di mezzi pesanti con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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

#### 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 contratto di mutuo a favore di **BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO (ORA BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO)**, contro [REDACTED]

a firma di Notaio Paolo Brando in data 09/09/2009 ai nn. 60572/13546 iscritto a Vicenza in data 17/09/2009 ai nn. 19341/4294

importo ipoteca: € 337.500,00

importo capitale: € 225.000,00

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] **per la quota di 1/2**, a firma di Giudice di Pace di Vicenza in data 29/10/2010 ai nn. cron. 2161 iscritto a Vicenza in data 31/03/2011 ai nn. 6247/1297

importo ipoteca: € 7.000,00

importo capitale: € 3.700,27

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di **UNICREDIT S.p.A., contro** [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Vicenza in data 16/08/2011 ai nn. 2240/2011 iscritto a Vicenza in data 18/08/2011 ai nn. 17189/3676

importo ipoteca: € 35.000,00

importo capitale: € 26.073,39

###### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Pignoramento immobili a favore di **BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO (ora BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO)** contro [REDACTED] a firma di

Ufficiali Giudiziari in data 02/09/2011 ai nn. 5528 trascritto a Vicenza in data 20/09/2011 ai nn. 18112/11764

###### 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:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Difformità di distribuzione interna e di forometria e realizzazione di un volume sottoscala al piano terra privi di titoli autorizzativi. Inoltre l' altezza di alcuni vani al piano terra risulta inferiore a quanto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: sentiti i Tecnici dell' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bressanvido: pratica edilizia in sanatoria per quanto riguarda le difformità di distribuzione interna

Oneri totali comprese spese tecniche si possono stimare circa: € 2.000,00

Per quanto riguarda le altezze dei vani al piano terra, dovrà essere verificato che la misura attuale non ecceda del 2% delle misure progettuali (art. 34 DPR 380). Se ciò non fosse rispettato dovranno essere adeguate le altezze dei suddetti vani.

Allo stesso modo per quanto riguarda il volume sottoscala dovrà essere verificato che le attuali cubatura e superficie coperta non eccedano del 2% delle misure progettuali (art. 34 DPR 380). Potrà risultare sanabile la porzione di volume sottoscala rientrante in tali parametri.

###### 4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate difformità della planimetria catastale dell' abitazione ed inoltre non è stato rilevato elaborato planimetrico. Regularizzabile mediante redazione di nuova planimetria dell' abitazione, scheda ed elaborato planimetrico  
Oneri totali comprese spese tecniche si possono stimare circa: € 1.500,00

**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**

Sono state riscontrate le seguenti servitù: Servitù attiva di passaggio costituita con atto in data 5.2.1971 al n. 8897 di repertorio del Notaio Bertuzzo di Vicenza, ivi registrato il 10.02.1971 al n. 595 Atti pubblici e trascritto a Vicenza il 20.2.1971 ai nn. 1843/1575. Con tale atto "il sig. [REDAZIONE] costituì ... servitù di passaggio a carico dei mappali n. 224/d e 159/d in Bressanvido, sezione B, fg. 1, ed a favore dei mappali n. 224/c e 159/c in Bressanvido, sezione B, fg.1, di proprietà del sig. [REDAZIONE]. Detta servitù di passaggio sarà esercitata a piedi e con ogni mezzo di locomozione sulla strada già esistente della larghezza di mt. 4 e corrente sul fondo servente lungo il confine con il fondo dominante. La servitù verrà esercitata sulla strada già esistente per tutta la profondità del fondo dominante ... La servitù viene limitata al solo diritto di passaggio senza possibilità di sosta."

Ulteriori avvertenze: all' interno dell' area di pertinenza del fabbricato sono presenti materiali di risulta e di scarto da attività di edilizia.

Inoltre, a seguito dell'analisi della documentazione tecnica depositata presso il Comune di competenza, non è stato reperito l' A.C.E. relativamente all' immobile in oggetto, che pertanto non si allega alla perizia.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDAZIONE] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDAZIONE] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni dal 09/09/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Brando in data 09/09/2009 ai nn. 60571/13545 trascritto a Vicenza in data 17/09/2009 ai nn. 19340/11956.

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDAZIONE] proprietario da data antecedente al ventennio al 09/09/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Velo in data 09/05/1957 ai nn. 11535 registrato a Vicenza in data 21/05/1957 ai nn. 4300 vol. 244 trascritto a Vicenza in data 08/06/1957 ai nn. 3828/3281

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 290** per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione intestata a [REDAZIONE] Autorizzazione edilizia rilasciata in data 06/07/1957. Presso l' Ufficio Tecnico Comunale non è stato reperito il certificato di agibilità.

**P.E.** per lavori di ampliamento di fabbricato urbano intestata a [REDAZIONE] Licenza Edilizia rilasciata in data 15/04/1966. Presso l' Ufficio Tecnico Comunale non è stato reperito il certificato di agibilità.

**P.E. n. 4/73** per lavori di ampliamento di un fabbricato ad uso civile abitazione intestata a [REDAZIONE] Licenza Edilizia presentata in data 12/02/1973- n. prot. 394 rilasciata in data 27/03/1973, l'agibilità è stata rilasciata in data 05/04/1979.

**P.E. n. 20** per lavori di ricostruzione del tetto, dei parapetti scala e poggioni intestata a Novello Nicola. Licenza Edilizia presentata in data 04/04/1974- n. prot. 976 rilasciata in data 15/05/1974. Non risulta rilasciata agibilità.

Descrizione **abitazione unifamiliare** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione unifamiliare sita in Bressanvido (Vicenza), frazione di Poianella, Via Marosticana, 18.

Trattasi di edificio unifamiliare edificato tra la fine degli anni '50 e gli anni '70, articolato in diversi volumi e sviluppato su tre piani fuori terra. Si compone al piano terra di taverna, servizio igienico e cantina, quattro vani di servizio, corridoio, locale tecnico, sottoscala e portico. Il primo piano è raggiungibile sia da una scala esterna che da una piccola scala interna e risulta sviluppato su due livelli. Si compone di vano ingresso-soggiorno, di pranzo-cucina, di quattro camere, di cui una con proprio servizio, di bagno con antibagno, due ripostigli, due corridoi di distribuzione ed un terrazzo. Il secondo piano, raggiungibile da una ulteriore rampa di scale, si compone di una veranda con un piccolo locale di servizio e di una terrazza scoperta.

L'immobile è ubicato in un lotto di pertinenza esclusiva della superficie catastale complessiva di 800 mq, delimitato da recinzione in cls lungo i lati nord ed est, con recinzione in rete su stanti metallici sui rimanenti lati.

L'accesso pedonale ed un accesso carraio avvengono direttamente da via Marosticana. L'accesso all'autorimessa di cui al punto A.1 avviene da una strada privata che corre lungo il lato nord del lotto.

E' posto al piano T-1-2 e sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 424<sup>2</sup>.

L'edificio è stato costruito nel 1957, con successivi ampliamenti sino agli anni '70.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa al piano terra: 2,80 ml - 2,15 ml circa, al primo piano 2,95 ml circa, al secondo piano 2,27 ml circa.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: approvato con D.G.R. del Veneto n. 4463 del 27.7.1990 l'immobile è identificato nella zona Z.T.O.: C.2 zona residenziale di espansione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra: locale taverna con servizio	Sup. reale lorda	39,00	1,00	39,00
Piano terra: locali accessori e cantina	Sup. reale lorda	109,00	0,50	54,50
Piano terra: portico	Sup. reale lorda	6,00	0,50	3,00
Piano terra: sottoscala	Sup. reale lorda	7,00	0,33	2,33
Piano primo: abitazione	Sup. reale lorda	189,00	1,00	189,00
Piano primo: terrazzo coperto	Sup. reale lorda	16,00	0,50	8,00
Piano primo: scale di accesso al piano	Sup. reale lorda	8,00	0,33	2,67
Piano secondo: veranda e vano accessorio	Sup. reale lorda	31,00	0,50	15,50
Piano secondo: terrazza	Sup. reale lorda	19,00	0,33	6,33
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>424,00</b>		<b>320,33</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture:*

Nella Relazione illustrativa depositata al Genio Civile di Vicenza il 17.07.1973 ed allegata alla Licenza edilizia 4/73 di ampliamento del fabbricato è indicato: "Muri perimetrali portanti in bimattoni, solaio misto in laterizio e c.a., coperto composto da muretti in laterizio forati, manto di tavelloni forati".

*Scale:*

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interne ed esterne, condizioni: sufficienti.

*Balconi:*

materiale: c.a., condizioni: scarse.

*Copertura:*

tipologia: a falde, materiale: laterizio con cornicioni in c.a., condizioni: i cornicioni in c.a. si presentano nel complesso in scarse condizioni.

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

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello:* tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, condizioni: scarse. Riferito limitatamente a: cancello pedonale.
- Cancello:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: scarse. Riferito limitatamente a: cancello carraio su via Marosticana. Nota: l'accesso carraio dalla stradina privata risulta privo di cancello.
- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle in materiale plastico in alcune finestre, oscuri alla vicentina in legno in altre. Diverse finestre sono dotate di controvetri in alluminio e buona parte delle finestre al piano terra di inferriate. Le finestre della veranda sono in alluminio, senza protezione. condizioni: nel complesso mediocri/scarse.
- Infissi interni:* tipologia: a battente e a scorrere, in legno e legno e vetro di varie fogge, colori e tipologie, condizioni: nel complesso mediocri/scarse.
- Pareti esterne:* rivestimento: le pareti esterne sud ed ovest del corpo ad ovest risultano parzialmente rivestite in pietra con lavorazione a bugnato, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Esterna:* materiale: l'area esterna si presenta in parte incolta, sul retro permangono rifiuti e residui di lavorazioni e materiali edilizi, l'area prospiciente su via Marosticana si presenta in parte pavimentata con lastrame di porfido posato ad opera incerta. Sono presenti inoltre porzioni di altre pavimentazioni realizzate in cls e materiale ceramico. L'area prospiciente l'autorimessa è pavimentata in cls., condizioni: nel complesso mediocri.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di diverse fogge e dimensioni, parquet in laminato e parquet a listellini, condizioni: mediocri le pavimentazioni al piano terra e secondo, da ristrutturare quelle del primo piano.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro con controporta esterna in ferro e vetro, condizioni: scarse.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti. Riferito a: porta di accesso alla taverna al piano terra.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti. Riferito a: porta di accesso al piano terra sul fronte ovest.
- Scale:* tutte le rampe di scale sia interne che esterne presentano rivestimento in marmo, condizioni: sufficienti. La breve rampa che collega i due livelli del primo piano presenta rivestimento in legno.
- Impianti:**  
*Impianti:* In occasione del sopralluogo effettuato gli impianti risultavano non attivati.
- Condizionamento:* tipologia: autonomo, diffusori: sono stati rilevati alcuni split a parete, condizioni: apparentemente scarse.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: gas, diffusori: radiatori tubolari e lamellari.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: apparentemente sufficienti. Note: un servizio igienico al primo piano è privo dei sanitari.

## **Accessori:**

### **A.1. autorimessa:**

fabbricati: intestata a [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni foglio 5 mappale 384 subalterno 1, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 30 mq, posto al piano T, - rendita: € 32,54.

Si tratta di ampia autorimessa posta al piano terra dell' immobile, composta da un unico vano collegato agli altri vani del piano terra. E' dotata di portone basculante con apertura manuale.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 34<sup>3</sup>, con h interna: 2,80 ml circa

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

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo di stima è comparativo, basato sulla ricerca di valori noti nel mercato locale per immobili analoghi per qualità e posizione. Si sono poi valutate le caratteristiche dell' immobile quali consistenza, composizione, destinazione d' uso, vetustà, grado di finitura, stato di manutenzione, ubicazione.

In particolare si tratta di un edificio residenziale ubicato lungo la strada provinciale in frazione di Poianella in comune di Bressanvido, risalente alla fine degli anni '50 con ampliamenti sino agli anni '70. L' edificio presenta finiture consone all' epoca di costruzione. Lo stato di manutenzione dell' immobile, attualmente non abitato, si presenta nel complesso molto scarso, al primo piano risultano demolite alcune porzioni di pavimento e rimossi i sanitari di un servizio igienico.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Bressanvido, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Vicenza, Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, agenzie locali.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda/catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	<b>Abitazione unifamiliare</b>	425	€ 240.200,00	
<b>A</b>	<b>Autorimessa.</b>	34	€ 17.000,00	<b>€ 302.600,00</b>
	<b>Area scoperta di pertinenza esclusiva</b>	605	€ 45.400,00	

### 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:

**€ 45.390,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 3.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 257.210,00**

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:

**€ 253.710,00**

Relazione lotto 001 creata in data 26/08/2013  
Codice documento: E163-11-000512-001

il perito  
Arch. Monica Berlato