
TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
UNICREDIT SPA
contro

[REDACTED]

Sede legale: VICENZA
Sede operativa: VICENZA

N. Gen. Rep. **000239/11**

Giudice Dr. **GIUSEPPE LIMITONE**

ELABORATO PERITALE

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 SAN VITO DI LEGUZZANO (VICENZA) VIA CESARE BATTISTI N.8
LOTTO 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento porzione di edificio in linea sito in San Vito Di Leguzzano (Vicenza) Via Cesare Battisti n.8.
Composto da una porzione centrale di un edificio in linea. Essa si articola su tre piani:
-piano terra con ingresso, soggiorno e un locale a destinazione garage, ma utilizzato come cucina;
-piano primo con due camere e un bagno;
-piano secondo con due camere e una veranda.
La casa, pur essendo dotata di impianto di riscaldamento (tubazioni e radiatori), attualmente è priva di caldaia e quindi viene riscaldata con stufe a legna e radiatori elettrici.
Nel complesso la casa è in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.
Su retro dell'edificio vi è una piccola corte di uso esclusivo, sulla quale insiste un piccolo fabbricato, in pessime condizioni di manutenzione, utilizzato come accessorio, dove sono stati ricavati: un ripostiglio, una cantina e un piccolo locale dove si dovrebbe realizzare un bagno.
L'edificio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **153,55**

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:

intestata a
nata in
foglio 6 mappale 408 subalterno 3, categoria A/4, classe 3, composto da vani 7,5, posto al piano T, 1°,2°, - rendita: 379,60.

Coerenze: Si precisa che tale bene MAPP.408, nella MAPPA CATASTALE è individuato con il MAPP.922, quindi i CONFINI CATASTALI fanno riferimento al MAPP. 922
A NORD: MAPP. 924
A EST: MAPP.1561;
A SUD: VIA CESARE BATTISTI
A OVEST: MAPP.921

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage sito in San Vito Di Leguzzano (Vicenza) Via Cesare Battisti n.8.
Composto da un garage posto al piano terra, che dovrebbe essere a servizio dell'abitazione di cui al precedente punto A), ma in realtà viene utilizzato come cucina. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18**

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:

intestata a
nata in
foglio 6 mappale 408 subalterno 12, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 18 MQ, posto al piano T, - rendita: € 16,73.

Coerenze: Si precisa che tale bene MAPP.408, nella MAPPA CATASTALE è individuato con il MAPP.922, quindi i CONFINI CATASTALI fanno riferimento al MAPP. 922
A NORD: MAPP. 924
A EST: MAPP.1561;
A SUD: VIA CESARE BATTISTI
A OVEST: MAPP.921

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietari 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 **BANCA PER LA CASA SPA, contro [REDACTED]** - [REDACTED] a firma di Notaio Facchin Renato di Schio in data 26/06/2007 ai nn. rep. 12539/3993 iscritto a Vicenza in data 11/07/2007 ai nn. R.G.8613 - R.P.1827
importo ipoteca: € 210.000,00
importo capitale: € 140.000,00
Beni Ipotecati:
COMUNE DI SAN VITO DI LEGUZZANO
FG.6;
MAPP.408 SUB.03;
MAPP.408 SUB.12.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED] a firma di Tribunale di Vicenza in data 18/04/2011 ai nn. 2586 trascritto a Vicenza in data 24/06/2011 ai nn. R.G.6290 - R.P.4446 - Beni Pignorati:
COMUNE DI SAN VITO DI LEGUZZANO
FG.6;
MAPP.408 SUB.03;
MAPP.408 SUB.12

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: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il numero di mappa che identifica l'immobile è diverso tra Mappa e Scheda Catastale. Infatti nella MAPPA il bene viene individuato con il MAPPALE N.922, mentre nella SCHEDA CATASTALE il bene viene individuato con il MAPPALE 408.
Inoltre nella mappa catastale non è individuato il corpo di fabbrica posto sul retro della casa a destinazione Accessorio.
Per regolarizzare si deve procedere alla redazione di un nuovo modello 3SPS per aggiornare la situazione planimetrica e successivamente aggiornare le schede catastali delle unità immobiliari con un nuovo numero di MAPPA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

€ 0,00

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 26/06/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Facchin Renato di Schio in data 26/06/2007 ai nn. 12538/3992 trascritto a Vicenza in data 11/07/2007 ai nn. R.G.8612 - R.P.5621 Atto di compravendita con il quale i sigg. - acquistavano da e

seguenti beni:

COMUNE DI SAN VITO DI LEGUZZANO

FG.6;

MAPP.408 SUB.03;

MAPP.408 SUB.12

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario dal 11/06/1995 al 26/06/2007 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Schio in data 11/06/1996 ai nn. 13 vol.647 trascritto a Vicenza in data 13/02/1997 ai nn. R.G.1431 - R.P.1154 Atto di successione in morte di con il quale la quota di sua proprietà passava a

COMUNE DI SAN VITO DI LEGUZZANO

FG.6;

MAPP.408 SUB.03;

MAPP.408 SUB.12.

proprietario dal 27/09/1988 al 11/06/1995 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Cirillo Angelo di Malo in data 27/09/1988 ai nn. rep. 25659 trascritto a Vicenza in data 27/10/1988 ai nn. R.G.5260 - R.P.6626 Atto di compravendita con il quale i sigg. acquistavano i seguenti beni:

COMUNE DI SAN VITO DI LEGUZZANO

FG.6;

MAPP.408 SUB.03;

MAPP.408 SUB.12.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 74 per lavori di Sopraelevazione; costruzione di un bagno al P.1°; due ripostigli, un wc, una cantina al P.T. intestata a Concessione Edilizia in Sanatoria (art.35 L.S. 28/2/85 n°47) presentata in data 27/03/1986- n. pr ot. 1462/tec/86 rilasciata in data 30/01/1990- n. prot. 74 di reg.

Descrizione **appartamento porzione di edificio in linea** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento porzione di edificio in linea sito in San Vito Di Leguzzano (Vicenza) Via Cesare Battisti n.8.

Composto da una porzione centrale di un edificio in linea. Essa si articola su tre piani:

-piano terra con ingresso, soggiorno e un locale a destinazione garage, ma utilizzato come cucina;

-piano primo con due camere e un bagno;

-piano secondo con due camere e una veranda.

La casa, pur essendo dotata di impianto di riscaldamento (tubazioni e radiatori), attualmente è priva di caldaia e quindi viene riscaldata con stufe a legna e radiatori elettrici.

Nel complesso la casa è in modeste condizioni di manutenzione e conservazione.

Su retro dell'edificio vi è una piccola corte di uso esclusivo, sulla quale insiste un piccolo fabbricato, in pessime condizioni di manutenzione, utilizzato come accessorio, dove sono stati ricavati: un ripostiglio, una cantina e un piccolo locale dove si dovrebbe realizzare un bagno.

L'edificio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **153,55**

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:

intestata a

foglio 6 mappale 408 subalterno 3, categoria A/4, classe 3, composto da vani 7,5, posto al piano T,1°2°, - rendita: 379,60.

Coerenze: Si precisa che tale bene MAPP.408, nella MAPPA CATASTALE è individuato con il MAPP.922, quindi i CONFINI CATASTALI fanno riferimento al MAPP. 922

A NORD: MAPP. 924

A EST: MAPP.1561;

A SUD: VIA CESARE BATTISTI

A OVEST: MAPP.921

L'edificio è stato costruito ante 1967

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml 2,80; 2,50; 2,65.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore vigente: in forza di delibera Approvate con Deliberazione Giunta Regionale n. 2.586 del 16.09.2008 l'immobile è identificato nella zona A - Centro Storico

Norme tecniche ed indici: **Art. 13 - ZONA A: CENTRO STORICO**

Comprende la parte del territorio interessata da agglomerati edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Per le particolari caratteristiche storico-morfologiche della zona gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono assoggettati a Piano Particolareggiato obbligatorio. Il Comune di S. Vito é dotato di un Piano Particolareggiato per il centro storico che regola gli interventi sugli edifici e gli spazi compresi nel perimetro della zona A. Il P.R.G. conferma le previsioni del Piano Attuativo.

Per gli INTERVENTI AMMISSIBILI si rimanda a quanto indicato nel Piano Particolareggiato e le Norme relative di cui viene allegato un estratto (**VEDI ALLEGATO N. 05**)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	142,00	1,00	142,00
annesso	Sup. reale lorda	25,00	0,25	6,25
corte esterna	Sup. reale lorda	53,00	0,10	5,30
	Sup. reale lorda	220,00		153,55

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: laterizio, condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti più controfinestre, materiale protezione: legno per gli scuretti, alluminio per le controfinestre, condizioni: scarse.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: scarse.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pietrame, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: parquet incollato, condizioni: scarse.
Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: scarse.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
Impianti:
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: scarse.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: scarse.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: scarse, conformità: Priva di caldaia.

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di garage sito in San Vito Di Leguzzano (Vicenza) Via Cesare Battisti n.8.

Composto da un garage posto al piano terra, che dovrebbe essere a servizio dell'abitazione di cui al precedente punto A), ma in realtà viene utilizzato come cucina. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18**

IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI:

intestata a

foglio 6 mappale 408 subalterno 12, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 18 MQ, posto al piano T, - rendita: € 16,73.

Coerenze: Si precisa che tale bene MAPP.408, nella MAPPA CATASTALE è individuato con il MAPP.922, quindi i CONFINI CATASTALI fanno riferimento al MAPP. 922

A NORD: MAPP. 924

A EST: MAPP.1561;

A SUD: VIA CESARE BATTISTI

A OVEST: MAPP.921

L'edificio è stato costruito ante 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml 2,80.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore vigente: in forza di delibera Approvate con Deliberazione Giunta Regionale n. 2.586 del 16.09.2008 l'immobile è identificato nella zona A - Centro Storico

Norme tecniche ed indici: **Art. 13 - ZONA A: CENTRO STORICO**

Comprende la parte del territorio interessata da agglomerati edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Per le particolari caratteristiche storico-morfologiche della zona gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono assoggettati a Piano Particolareggiato obbligatorio. Il Comune di S. Vito é dotato di un Piano Particolareggiato per il centro storico che regola gli interventi sugli edifici e gli spazi compresi nel perimetro della zona A. Il P.R.G. conferma le previsioni del Piano Attuativo.

Per gli INTERVENTI AMMISSIBILI si rimanda a quanto indicato nel Piano Particolareggiato e le Norme relative di cui viene allegato un estratto (**VEDI ALLEGATO N. 05**)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00
	Sup. reale lorda	18,00		18,00

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti più controfinestre, materiale protezione: legno per gli scuretti, alluminio per le controfinestre, condizioni: scarse.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pietrame, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: scarse.
Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.
Impianti:
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: scarse.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: scarse.

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.

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 San Vito di Leguzzano 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.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di VICENZA, Conservatoria dei Registri Immobiliari di VICENZA, ufficio tecnico di San Vito di Leguzzano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: San Vito di Leguzzano, Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Vicenza, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento porzione di edificio in linea	153,55	€ 99.807,50	€ 99.807,50
B	garage	18	€ 7.200,00	€ 7.200,00
			€ 107.007,50	€ 107.007,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari

€ 16.051,13

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:

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.000,00

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: € 89.956,37

VICENZA 19/01/2013

IL PERITO
Arch. MARCO DELLAI

ELENCO ALLEGATI

- 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 2. PLANIMETRIA CATASTALE**
- 3. SCHEDE CATASTALI UNITA' IMMOBILIARI**
- 4. VISURE PER SOGGETTO**
- 5. ESTRATTO P.R.G. – P.P. NORMATIVA**
- 6. CONCESSIONI EDILIZIE IN SANATORIA DISEGNI AUTORIZZATI**
- 7. ATTO DI COMPRAVENDITA**
- 8. CORRISPONDENZA**