
TRIBUNALE DI VICENZA
CIVILE E PENALE

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **0404/11**

Giudice Dr. Giuseppe LIMITONE

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: Arch. Sofia Pacchin
iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 377
iscritto all'Albo del Tribunale di VICENZA al N. 514
C.F. PCCSFO56R58L840L - P.Iva 00804490241*

*con studio in Vicenza Contrà Mure Porta Nova, n. 20
telefono: 0444322076*

*fax: 0444322076
email: cioffin@libero.it*

**Beni in Noventa Vicentina (VI) – via Godicello, n. 6/8
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà relativamente ad alloggio sito in comune di Noventa Vicentina (VI), via Godicello, n. 6.
Composto da un vano ingresso con soggiorno ed angolo cottura, da due camere ed un bagno.
L'alloggio risulta accessibile da una porzione di corte di proprietà esclusiva della superficie di mq. 30 circa.
L'alloggio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **72¹**.

Identificato in catasto:

N.C.E.U. – Comune di Noventa Vicentina (VI) – foglio 4
mappale n. **9 sub 4** – categoria A/3 – classe 2, composto da vani 4 è posto al piano T.; rendita: RDL. €. 216,91.
Coerenze da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 9 sub 5; m. n. 451; m. n. 11; via Godicello.

- B.** Piena proprietà relativamente ad autorimessa sita in comune di Noventa Vicentina (VI), via Godicello, n. 8.
Composta da un vano raggiungibile direttamente da via Godicello.
Attualmente il vano autorimessa presenta solamente una porta pedonale di accesso e non un portone carraio.
Posta in aderenza con il prospetto nord del fabbricato risulta una piccola porzione di proprietà esclusiva della superficie di mq. 7,50 circa.
Posta al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **20,50²**.

Identificata in catasto:

N.C.E.U. – Comune di Noventa Vicentina (VI) – foglio 4
mappale n. **9 sub 4** – categoria C/6 – classe 2, della superficie catastale di mq. 16 è posta al piano T.; rendita: RDL. €. 27,27.
Coerenze da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 451 su due lati; m. n. 9 sub 5; via Godicello.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Le unità immobiliari risultano costituite da un alloggio ed un'autorimessa inseriti al piano terra di fabbricato bifamiliare, entrambe con accesso indipendente posto su via Godicello ai civici n. 6 e 8; poste in aderenza ai prospetti nord e sud dell'edificio, risultano due piccole porzioni di area scoperta di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari di superficie complessiva pari a circa mq. 37,50.

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

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

Il fabbricato, sito in zona residenziale ed agricola posta a breve distanza dal centro del paese di Noventa Vicentina (VI), risulta inserito su lotto di terreno catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al N.C.T. in Comune di Noventa Vicentina (VI) al foglio 4 - mappale n. 9 di superficie complessiva pari a mq. 130, posto tra i confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 451 su due lati; m. n. 11; via Godicello.

L'alloggio, in cattivo stato di conservazione, necessita di un globale intervento di ristrutturazione in quanto oggetto di scarsi interventi di manutenzione sia per quanto riguarda il fabbricato che gli impianti.

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali ed agricole.

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

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta utilizzato da XXXXXXXXXXXXXXXX.

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: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 30 a favore della **Banca per la Casa S.p.a.** con sede in Milano con atto a firma del notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI) in data 29/06/2007 ai nn. 40.712/11.385 di rep./racc., registrato a Valdagno (VI) in data 12/07/2007 e trascritto a Vicenza in data 12/07/2007 ai nn. 19.112 R.G. e 4.914 R.P.

Importo ipoteca €. 157.200,00

Importo capitale €. 104.800,00

L'iscrizione è a carico di XXXXXXXXXXXX.

Beni immobili colpiti quelli catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al N.C.E.U. in Comune di Noventa Vicentina (VI) – foglio 4 – mappali n. 9 sub 4 e n. 9 sub 3.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 17.06.2011 al n. 3.149/2011 cron. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di **UNICREDIT S.p.a.** con sede in Roma con atto trascritto a Vicenza in data 21/07/2011 ai nn. 14.808 R.G. e 9.617 R.P.

La trascrizione è a carico del Sig. XXXXXXXXXXXX.

Beni immobili colpiti quelli catastalmente individuati al N.C.E.U. in Comune di Noventa Vicentina (VI): N.C.E.U. – foglio 4 – mappali n. 9 sub 4 e n. 9 sub 3.

4.2.3. Altri oneri: **Nessuno**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto alla pratica edilizia **4021/2006**

Difformità riscontrate:

E' stata riscontrata la non conformità con quanto previsto dalla Denuncia Inizio Attività n. 4.021/2006 presentata in data 20/02/2006 rispetto alla realizzazione dell'accesso all'autorimessa (mappale n. **9 sub 3**).

L'accesso non risulta infatti realizzato ed è tutt'ora presente un portoncino di accesso pedonale all'autorimessa.

Spese per la regolarizzazione dell'immobile: **€ 1.000,00**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

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

XXXXXXXXXXXXXX, proprietario dell'intera quota dal 29/06/2007 ad oggi con atto a firma del notaio Gianfranco DI MARCO di Valdagno (VI) in data 29/06/2007 ai nn. 40.711/11.384 di rep./racc., registrato a Valdagno (VI) e trascritto a Vicenza in data 12/07/2007 ai nn. 19.111 R.G. e 11.414 R.P.

L'atto è a carico dei Sigg. **XXXXXXXXXXXXXX**.

Riferito limitatamente all'intera quota dei beni immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al N.C.E.U. in Comune di Noventa Vicentina (VI) – foglio 4 – mappali n. **9 sub 4** e n. **9 sub 3**.

6.2 Precedenti proprietari

6.2.1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietari della quota indivisa di 1/2 ciascuno da data antecedente il ventennio al 19/03/1990 con atto a firma del notaio Oscher ANDRIOLO di Noventa Vicentina (VI) in data 18/04/1983 al n. 52.854 di rep., registrato a Vicenza in data 09/05/1983 al n. 2.616 atti pubblici e trascritto a Vicenza in data 09/05/1983 ai nn. 4.808 R.G. e 3.931 R.P.

Trattasi di atto di compravendita a carico del Sig. **XXXXXXXXXXXXX**.

Riferito limitatamente all'intera quota dei beni immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al N.C.E.U. in Comune di Noventa Vicentina (VI) – foglio 4 – schede n. **56 sub 1** e n. **56 sub 2**.

6.2.2.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietari della quota indivisa ciascuno di 1/2 dal 16/03/1990 al 31/01/1996 con atto a firma del notaio Oscher ANDRIOLO di Noventa Vicentina (VI) in data 16/03/1990 al n. 86.431 di rep., registrato a Vicenza in data 02/04/1990 al n. 819 atti pubblici e trascritto a Vicenza in data 05/04/1990 ai nn. 4.492 R.G. e 3.217 R.P.

Trattasi di atto di compravendita a carico dei Sigg. XXXXXXXXXXXX.

Riferito limitatamente all'intera quota dei beni immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al N.C.E.U. in Comune di Noventa Vicentina (VI) – foglio 4 – mappali n. **9 sub 1** e n. **9 sub 2**.

6.2.3.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietari della quota indivisa ciascuno di 1/2 dal 31/01/1996 al 24/04/2002 con atto a firma del notaio Oscher ANDRIOLO di Noventa Vicentina (VI) in data 31/01/1996 al n. 108.711 di rep. registrato a Vicenza in data 05/02/1996 al n. 580 vol. 1 atti pubblici e trascritto a Vicenza in data 01/02/1996 ai nn. 1.984 R.G. e 1.548 R.P.

Trattasi di atto di compravendita a carico dei Sigg. [REDACTED]

Riferito limitatamente all'intera quota dei beni immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al N.C.E.U. in Comune di Noventa Vicentina (VI) – foglio 4 – mappali n. **9 sub 1** e n. **9 sub 2**.

6.2.4.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietari della quota indivisa ciascuno di 1/2 dal 24/04/2002 al 29/06/2007 con atto a firma del notaio Mario MISOMALO di Vicenza in data 24/04/2002 al n. 13.218 di rep., registrato a Vicenza il 13/05/2002 al n. 1.427 atti pubblici e trascritto a Vicenza in data 21/05/2002 ai nn. 11.318 R.G. e 7.954 R.P.

Trattasi di atto di compravendita a carico dei Sigg. XXXXXXXXXXXX.

Riferito limitatamente all'intera quota dei beni immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al N.C.E.U. in Comune di Noventa Vicentina (VI) – foglio 4 – mappali n. **9 sub 1** e n. **9 sub 2**.

Successivamente, in seguito a ristrutturazione del fabbricato per ricavo di nuove unità immobiliari, venivano generate tra le altre le unità immobiliari urbane catastalmente individuate all'U.T.E. di Vicenza al N.C.E.U. in Comune di Noventa Vicentina (VI) – foglio 4 – mappali n. **9 sub 4** e n. **9 sub 3**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non è stata rinvenuta documentazione relativamente alla costruzione del fabbricato.

Successivamente risultano depositate le seguenti pratiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Vicentina (VI).

7.1.P.E. n. 110/1983 per lavori di restauro di edificio esistente intestata a XXXXXXXXXXXX.

Concessione Edilizia presentata in data 30/08/1983 al n. 5.389 di prot. e rilasciata in data 02/09/1983.

L'abitabilità o l'agibilità non è stata rilasciata.

Riferito limitatamente alle unità immobiliare urbana catastalmente individuate all'U.T.E. di Vicenza al N.C.E.U. in Comune di Noventa Vicentina (VI) – foglio 4 – mappali n. **9 sub 1** e n. **9 sub 2**.

7.2.P.E. n. 4021/2006 per lavori di ristrutturazione edificio esistente intestata a
XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Denuncia Inizio Attività (Art. 22-23 D.P.R. 06/06/2001, n° 380, aggiornato dal
D.Lgs. 27/12/2002 n. 301) presentata in data 20/02/2006 al n. 4.021 di prot.
L'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata in data 26/10/2006 al n. 25 di prot.
Riferito limitatamente all'unità immobiliare urbana catastalmente individuata
al N.C.E.U. in Comune di Noventa Vicentina (VI): N.C.E.U. – foglio 4 –
mappale n. **9 sub 4**.

Rispetto a tale pratica edilizia non risulta realizzato il portone di accesso
all'autorimessa ma tutt'ora questa risulta accessibile dall'esterno con un
portoncino. Nella scheda catastale risulta invece riportata la realizzazione del
portone carraio.

Descrizione **alloggio** di cui al punto **A**

Piena proprietà relativamente ad alloggio sito in comune di Noventa Vicentina
(VI), via Godicello, n. 6.

Composto da un vano ingresso con soggiorno ed angolo cottura, da due camere
ed un bagno.

L'alloggio risulta accessibile da una porzione di corte di proprietà esclusiva della
superficie di mq. 30 circa.

L'alloggio sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **72³**.

Identificato in catasto:

N.C.E.U. – Comune di Noventa Vicentina (VI) – foglio 4

mappale n. **9 sub 4** – categoria A/3 – classe 2, composto da vani 4 è posto al
piano T.; rendita: RDL. €. 216,91.

Coerenze da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 9 sub 5; m. n. 451; m. n. 11; via
Godicello.

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato costruito prima del 01/09/1967
e ristrutturato nel 1983 e nel 2006

E' costituito da 2 piani complessivi, 2 piani fuori terra.

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

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
alloggio a piano terra	72	1,0	72		
corte esclusiva	30	0,1	3		
	102		75		

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con
nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Travi (struttura): materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Copertura (struttura): tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura di mattoni pietrame, rivestimento:
intonaco di cemento, condizioni: da sistemare.

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

<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: coppi in cotto, coibentazione: non verificabile, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: in piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: in piastrelle di ghiaino, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro camera, protezione: balconi, materiale protezione: legno, condizioni: da risistemare.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo ma non risulta presente la caldaia all'interno dell'alloggio, alimentazione: a gas, diffusori: termosifoni in acciaio lamellare, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **B**

Piena proprietà relativamente ad autorimessa sita in comune di Noventa Vicentina (VI), via Godicello, n. 8.
Composta da un vano raggiungibile direttamente da via Godicello.
Attualmente il vano autorimessa presenta solamente una porta pedonale di accesso e non un portone carraio.
Posta in aderenza con il prospetto nord del fabbricato risulta una piccola porzione di proprietà esclusiva della superficie di mq. 7,50 circa.
Posta al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **20,50⁴**.

Identificata in catasto:

N.C.E.U. – Comune di Noventa Vicentina (VI) – foglio 4
mappale n. **9 sub 4** – categoria C/6 – classe 2, della superficie catastale di mq. 16 è posta al piano T.; rendita: RDL. €. 27,27.

Coerenze da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 451 su due lati; m. n. 9 sub 5; via Godicello.

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato costruito prima del 01/09/1967 e ristrutturato nel 1983 e nel 2006.

E' costituito da 2 piani complessivi fuori terra.

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

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
autorimessa a piano terra	20,50	0,50	10,25		
corte esclusiva	7,50	0,10	0,75		

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

28,00

11,00

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da sistemare.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro normale, condizioni: da risistemare.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: mediocri.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: parte in piastrelle di marmo, condizioni: scarse.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Tenuto conto di quanto esposto e dei correnti metodi di valutazione, si sono innanzitutto considerati il valore intrinseco ed estrinseco del bene allo stato attuale comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili residenziali raffrontabili.

L'immobile sorge in area residenziale/agricola a circa 2 km. dal centro del paese di Noventa Vicentina (VI).

L'edificio, in cui risultano inserite le due unità immobiliari, complessivamente risulta oggetto di scarsi interventi di manutenzione sia per quanto riguarda il fabbricato che gli impianti.

L'alloggio, in particolare, presenta diffusi fenomeni di umidità di risalita sulle murature.

Sono stati esaminati al fine della valutazione: consistenza, destinazione d'uso, vetustà, accessibilità, destinazione urbanistica di zona ed andamento delle compravendite del mercato locale relativamente agli immobili residenziali.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Vicentina (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari ed osservatori locali, quotazioni del Sole 24Ore, Osservatorio Immobiliare, Agenzia delle Entrate, banca dati della C.C.I.A.A.

Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto (intera quota)
alloggio	72,00	€ 48.000,00	€ 48.000,00
autorimessa	20,50	€ 6.000,00	€ 6.000,00
corte esclusiva	37,50	€ 3.000,00	€ 3.000,00

Totali: € 57.000,00 € 57.000,00

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:

€ 8.500,00

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:

€ 1.000,00

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 (arr.):

€ 48.500,00

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 (arr.):

€ 47.500,00

Venerdì, 12 aprile 2013

il perito
Arch. Sofia Pacchin