
TRIBUNALE DI VICENZA
CIVILE E PENALE

Esecuzione Forzata

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CCSC
contro



N. Gen. Rep. **0303/2011**

Giudice Dott. **Giuseppe Limitone**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. **Patrizia Jorio***

*iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 598 sez. A/a
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 969
C.F. JROPRZ60H54L840W-P.Iva 01906530249*

*con studio in Camisano Vicentino Via Boschi 53
telefono: 0444411657
cellulare: 335323351
fax: 0444411657
email: patrizia.jorio@archiworldpec.it*

Beni in Gambellara (Vicenza) Piazza Marconi 26 Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **abitazione in cortina edilizia** sita in Gambellara (Vicenza) Piazza Marconi 26.

Trattasi di abitazione al piano primo e secondo di un immobile in cortina edilizia a tre piani fuori terra sovrapposti, e composto da:

- al piano primo: ampia zona giorno con soggiorno e cucina a vista, disimpegno, ripostiglio/centrale termica, un bagno finestrato ed un bagno cieco, due ampie camere doppie;
- al piano secondo/mansarda: ballatoio ed ampio soppalco, ampia zona al grezzo e terrazza praticabile.

Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione, tranne che per la parte al grezzo che necessita delle necessarie opere di finitura ed impiantistiche.

Esso sviluppa una superficie lorda complessiva¹ di circa mq **318**.

Identificato in catasto:
intestata a

[REDACTED]
nato a [REDACTED]

[REDACTED]
nata a [REDACTED]

N.C.E.U. COMUNE DI GAMBELLARA foglio 5°

- particella n. **135 subalterno 5**, categoria A/2, classe 2, composto da vani 7, posto al piano T-1-2, - rendita: € 542,28.

L'immobile sorge su di un lotto così censito:

N.C.T. COMUNE DI GAMBELLARA foglio 5°

- particella n. **135 ENTE URBANO**, sup. catastale di mq 156.

L'attuale intestazione non corrisponde alla proprietà e va pertanto aggiornata, così come gli identificativi in mappa.

Confini di proprietà dell'immobile (contraddistinto in mappa dalle particelle nn. 272 e 271) in senso N.E.S.O. secondo la mappa del N.C.T.: particelle nn. 790, 135, 270, Rio, 1925, 1385, 1388.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **deposito accessorio** sito in Gambellara (Vicenza) Piazza Marconi.

Trattasi di deposito a due piani fuori terra sovrapposti, e composto da due locali (ex stalla) al piano terra utilizzati come autorimessa e cantina e un unico vano (ex fienile) al piano primo.

Il tutto si presenta in scarso stato di manutenzione.

Esso sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **181**.

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

Identificato in catasto:
intestata a

[REDACTED]
nato a [REDACTED]

N.C.E.U. COMUNE DI GAMBELLARA foglio 5°

- particella n. **1952**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 154, posto al piano T-1, - rendita: € 182,93.

L'immobile sorge su di un lotto così censito:

N.C.T. COMUNE DI GAMBELLARA foglio 5°

- particella n. **1952** ENTE URBANO, sup. catastale di mq 80.

In mappa risulta ancora la numerazione soppressa e va pertanto chiesta l'evasione del Tipo Mappale che ha variato la particella.

Confini di proprietà dell'immobile (individuato in mappa dalla particella 632 ora soppressa) in senso N.E.S.O. secondo la mappa del N.C.T.: particelle nn. 631,937, 938, 273, 1925.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di abitazione unifamiliare disposta su due piani sovrapposti e collegati da scala interna, con ampio accessorio limitrofo a cui si accede da spazi promiscui, utilizzato come autorimessa e ripostiglio, siti in zona centrale del Comune di Gambellara, comune di circa 3.400 abitanti a circa 25 chilometri ad Ovest del capoluogo di provincia Vicenza.

Caratteristiche zona:	centrale residenziale a traffico sostenuto con buona dotazione di parcheggi
Servizi della zona:	la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali il principale centro limitrofo è Montebello, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: sito turistico delle Valli dell'Agno e del Chiampo, zona collinare con vasta diffusione vigneti
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0), autostrada (3), ferrovia Stazione di Montebello (6) Stazione di Vicenza (27), SP11 (4) SP22 (0)

3. STATO DI POSSESSO:

Nella disponibilità dell'esecutato ed utilizzato come residenza della propria famiglia. La detenzione del bene ha inizio dal 12.05.1994.

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:

1. Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO della durata di anni 10
 - a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA SCRL**
con sede a VERONA C.F. 03231270236
 - contro
[REDACTED]
nato a [REDACTED]
[REDACTED]
nato a [REDACTED]
 - a firma di MICHELE COLASANTO Notaio in ARZIGNANO in data **10.07.2003** ai nn. **128443**
 - iscritto a VICENZA in data **24.07.2003** ai nn. **18637/3915** RG/RP

Importo ipoteca: € 200.000,00

Importo capitale: € 100.000,00

Beni colpiti per la piena proprietà:
N.C.E.U. COMUNE DI GAMBELLARA Foglio 5°
particella n. **135 subalterno 5**

2. Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO della durata di anni 15
 - a favore di **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CCSC**
con sede a BRENDOLA C.F. 00275710242
 - contro [REDACTED]
nato a [REDACTED]
 - a firma di OTTAVIANO GIAROLO Notaio in VICENZA in data **17.11.2006** ai nn. **224875**
 - iscritto a VICENZA in data **23.11.2006** ai nn. **32177/7914** RG/RP

Importo ipoteca: € 255.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

Beni colpiti per la piena proprietà:
N.C.E.U. COMUNE DI GAMBELLARA Foglio 5°
particella n. **135 subalterno 5**

4.2.2. Pignoramenti:

1. Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 - a favore di **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CCSC**
con sede a BRENDOLA C.F. 00275710242
 - contro [REDACTED]
[REDACTED]
 - a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data **20.05.2011** ai nn. **3098**
 - trascritto a VICENZA in data **09.06.2011** ai nn. **11628/7527** RG/RP

Beni colpiti per la piena proprietà:
N.C.E.U. COMUNE DI GAMBELLARA Foglio 5°
particella n. **135 subalterno 5**
particella n. **1952**
N.C.T. COMUNE DI GAMBELLARA Foglio 5°
particella n. **1952**

Importo del debito: € 134.408,17 oltre a successivi interessi e spese.

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:

- abitazione: sostanzialmente la situazione corrisponde al progetto approvato, tranne che per la suddivisione interna del sottotetto per la parte da ultimare, che non ha tramezzature divisorie e che per qualche modesto discostamento nelle altezze; è indispensabile siano regolarizzate mediante Permesso di Costruire in sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) e successiva richiesta di agibilità;
- deposito: non sono stati recuperati negli archivi comunali pratiche autorizzative relative all'immobile il quale risulta essere di antica edificazione.

Spese tecniche: rilievo e stesura, presentazione richiesta e domanda di agibilità per la parte da ultimare, esclusi oneri comunali, sanzione ed accessori di legge: € 6.500,00. **Oneri totali: € 6.500,00.**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- abitazione: sostanzialmente la situazione corrisponde alle schede depositate all'UTE, tranne che per la suddivisione interna del sottotetto per la parte da ultimare che non ha tramezzature divisorie e qualche modesto discostamento nelle altezze; va anche allineata l'intestazione catastale in quanto dalla visura risulta non coerente con l'attuale proprietà; inoltre la mappa catastale riporta ancora la numerazione precedente all'ultima variazione (particella n. 271 e graffatura con la particella n. 272) e va pertanto aggiornata;
- deposito: sostanzialmente la situazione corrisponde alle schede depositate all'UTE, tranne che per qualche modesto discostamento nelle altezze; va chiesto l'aggiornamento della mappa catastale che riporta ancora la numerazione precedente.

E' indispensabile siano regolarizzate mediante presentazione schede aggiornate e relative pratiche DOCFA.

Rilievo e stesura dello stesso, redazione pratica DOCFA e presentazione della medesima, esclusi oneri catastali ed accessori di legge: € 2.500,00. **Oneri totali: € 2.500,00**

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 stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: non ci sono spese condominiali.

Sono state fornite le ricevute relative al pagamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili e dell'Imposta Municipale sugli Immobili per quanto dovuto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In seguito alle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza a tutto il 20.02.2013 e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza, in merito all'esame delle proprietà si è riscontrato quanto segue:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] per la piena proprietà
nato a [REDACTED]
Proprietario dal 12.05.1994 ad oggi in forza di
- atto di donazione a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED]
- a firma di DOMENICO PULEJO Notaio in LONIGO in data **12.05.1994** ai nn. **21547**
- registrato a VICENZA in data **01.06.1994** ai nn. **1640 serie 1V**
- trascritto a VICENZA in data **09.06.1994** ai nn. **8390/6007 RG/RP**

Beni per la piena proprietà:

N.C.E.U. COMUNE DI GAMBELLARA Foglio 5°

particella n. **135 subalterno 5**

N.C.T. COMUNE DI GAMBELLARA Foglio 5°

particella n. **632 FR**

Con TIPO MAPPALE presentato all'UTE di Vicenza in data 23.11.2007 n. 457629.1/2007 protocollo n. VI0457629 veniva soppressa la particella n. 632 e censita come particella n. 1952 ENTE URBANO di are 0.80.

Successivamente con Denuncia di COSTITUZIONE presentata all'UTE di Vicenza in data 30.11.2007 n. 7246.1/2007 Prot. n. VI0468638, veniva costituita l'attuale particella n. 1952.

Con Denuncia di RISTRUTTURAZIONE presentata all'UTE di Vicenza in data 09.02.2001 n. 1122.1/2001 Prot. n. 47908, veniva costituita l'attuale particella n. 135 subalterno 5.

6.2 Precedenti proprietari:

1. [REDACTED] nato a [REDACTED]

Proprietario da data antecedente il ventennio al 12.05.1994 in forza di:

- atto di compravendita a firma di ITALO DIANESE Notaio in LONIGO in data **14.02.1975** ai nn. **22777**
- registrato a VICENZA in data **05.03.1975** ai nn. **756 Atti Pubblici**
- contro [REDACTED]

Beni per la piena proprietà:

N.C.E.U. COMUNE DI GAMBELLARA Foglio 5°

particella n. **135 subalterno 5**

N.C.T. COMUNE DI GAMBELLARA Foglio 5°

particella n. **632 FR**

La particella n. 135 subalterno 5 è così costituita in seguito a Denuncia di VARIAZIONE presentata all'UTE di Vicenza in data 31.03.1994 n. 2828.1/1994.

La particella n. 632 Fabbricato Rurale di are 0.80 è così costituita dall'impianto meccanografico del 31.12.1974.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. P.E. 121/94 per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE E SUDDIVISIONE DELLO STESSO IN DUE UNITA' TRA LORO INDIPENDENTI intestata a [REDACTED] e [REDACTED]

Domanda presentata in data 18.07.1994.

Concessione Edilizia n. 68/94 rilasciata in data 05.11.1994 - n. prot. 5462.

I lavori hanno avuto inizio il 23.03.1996.

P.E. n. P.E. 30/97 per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. 68 DEL 05.11.1994 - RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE intestata a [REDACTED] e [REDACTED]

Domanda presentata in data 17.03.1997.

Concessione Edilizia n. 20/97 rilasciata in data 20.06.1997 - n. prot. 2114.

I lavori sono stati ultimati il 30.12.1998 e l'abitabilità è stata richiesta in data 19.02.2001 e non ha avuto seguito da parte dei competenti uffici comunali; pertanto in forza del silenzio/assenso, essendo trascorso il periodo previsto dalla legislazione vigente, essa si intende tacitamente assentita.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano degli Interventi approvato in forza di delibera D.C.C. n. 18 del 14.05.2011 e nella successiva Variante n.1 in corso di adozione l'immobile è identificato in zona **A n.1**. Trattasi di area di centro storico soggetta a Piano Particolareggiato in cui gli interventi sono normati con la schedatura puntuale degli immobili (vedi allegati).

Descrizione **abitazione in cortina edilizia** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **abitazione in cortina edilizia** sita in Gambellara (Vicenza) Piazza Marconi 26.

Trattasi di abitazione al piano primo e secondo di un immobile in cortina edilizia a tre piani fuori terra sovrapposti, e composto da:

- al piano primo: ampia zona giorno con soggiorno e cucina a vista, disimpegno, ripostiglio/centrale termica, un bagno finestrato ed un bagno cieco, due ampie camere doppie;
- al piano secondo/mansarda: ballatoio ed ampio soppalco, ampia zona al grezzo e terrazza praticabile.

L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione, per quanto riguarda le finiture e per gli impianti.

Esso sviluppa una superficie lorda complessiva¹ di circa mq **318**.

Identificato in catasto:

intestata a

nato a [REDACTED]

nata a [REDACTED]

N.C.E.U. COMUNE DI GAMBELLARA foglio 5°

- particella n. **135 subalterno 5**, categoria A/2, classe 2, composto da vani 7, posto al piano T-1-2, - rendita: € 542,28.

L'immobile sorge su di un lotto così censito:

N.C.T. COMUNE DI GAMBELLARA foglio 5°

- particella n. **135 ENTE URBANO**, sup. catastale di mq 156.

Confini di proprietà dell'immobile (contradistinto in mappa dalle particelle nn. 272 e 271) in senso N.E.S.O. secondo la mappa del N.C.T.: particelle nn. 790, 135, 270, Rio, 1925, 1385, 1388.

L'immobile è sito in zona residenziale centrale del Comune di Gambellara.

Come rilevato nel corso del sopralluogo in data 10.01.2013 alla presenza del Sig. [REDACTED] qualificatosi come tale, l'immobile è costituito da un appartamento su due livelli posto al piano primo e secondo di un edificio in cortina edilizia che delinea il fronte Ovest di una delle piazze centrali del paese.

L'edificio è di antica realizzazione ed è stato interamente ristrutturato alla fine degli anni '90.

Al piano terra troviamo altra unità residenziale di diversa proprietà.

L'appartamento ha ingresso da scala esclusiva a cui si accede direttamente dalla piazza e che porta nell'ampia zona giorno composta da soggiorno e cucina a vista; un disimpegno porta alla zona notte composta da due ampie camere doppie, due servizi e una centrale termica/ripostiglio. I vani hanno un'altezza di circa mt 2,65 sottotavola.

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

Un'altra scala (in legno) dalla zona giorno porta al piano superiore con coperto mansardato: un ballatoio che prospetta sul piano sottostante disimpegna il soppalco e la porzione al grezzo, composta da un ampio locale senza tramezzature, con una parte degli impianti predisposti e dotata dei serramenti esterni; da qui si accede alla terrazza praticabile. La zona finita ha un'altezza che varia da circa mt 1,70/1,80 a circa mt 2,80 sottotavola, mentre la zona al grezzo ha un'altezza che varia da circa mt 1,87/2,07 a circa mt 3,16 sottotavola.

Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione, tranne che per la parte al grezzo, che necessita delle opere di finitura ed impiantistiche. Si sono rilevate inoltre alcune infiltrazioni di umidità al piano secondo e la presenza di muffa sui soffitti dei due bagni al piano primo, locali sottostanti alla terrazza collocata al piano superiore.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: -----, materiale: -----, condizioni: non ispezionabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: legno, ferro, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio in legno, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: muratura/legno, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno mordenzato scuro, protezione: oscuri in legno alla vicentina, materiale protezione: legno tinteggiato verde, condizioni: buone. Note: sono presenti in alcune finestre inferriate di protezione.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: coppi, coibentazione: non ispezionabile.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, coibentazione: non ispezionabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: non tinteggiato.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: asfalto, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	piano primo: materiale: piastrelle tipo cotto, condizioni: buone. piano secondo: tavolato in legno, condizioni: buone. Note: la zona al grezzo non è pavimentata.
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco di cemento, condizioni: buone. Note: le pareti della zona al grezzo non sono intonacate.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone. Note: bagno principale: composto da tazza, bidet, lavabo, vasca con idromassaggio e box doccia, sanitari in ceramica bianca, rubinetteria cromata monocomando

- bagno di servizio: composto da tazza , bidet, lavabo e zona lavanderia, sanitari in ceramica bianca, rubinetteria cromata monocomando.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta a battente, materiale: legno e vetro, accessori: -----, condizioni: buone.
- Scale:* da piano terra a piano primo: posizione: a rampa unica interna, rivestimento: piastrelle tipo cotto, condizioni: buone.
- Scale:* da piano primo a mansarda: posizione: a rampa unica interna, rivestimento: legno, condizioni: buone.
- Impianti:**
- Antenna collettiva:* tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: senza certificazioni di conformità.
- Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: con certificazioni di conformità.
- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: buone, conformità: con certificazioni di conformità.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: con certificazioni di conformità.
- Fognatura:* recapito: fognatura comunale, ispezionabilità: buone, condizioni: buone, conformità: senza certificazioni di conformità.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: senza certificazioni di conformità.
- Telefonico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: senza certificazioni di conformità.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa/tubolari, condizioni: buone, conformità: con certificazioni di conformità.
- Note: caldaia a basamento installata al piano primo in locale dedicato; viene utilizzata anche una stufa a legna in posizione centrale della zona giorno.

Si fa presente che le certificazioni di conformità fornite relative agli impianti esistenti risalgono all'epoca della ristrutturazione (fine anni 1990).

Descrizione **deposito accessorio** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **deposito accessorio** sito in Gambellara (Vicenza) Piazza Marconi.

Trattasi di deposito a due piani fuori terra sovrapposti, e composto da due locali (ex stalla) al piano terra utilizzati come autorimessa e cantina e un unico vano (ex fienile) al piano primo.

Il tutto si presenta in scarso stato di manutenzione.

Esso sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **181**.

Identificato in catasto:
intestata a

[REDACTED]
nato a [REDACTED]

N.C.E.U. COMUNE DI GAMBELLARA foglio 5°

- particella n. **1952**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 154, posto al piano T-1, - rendita: € 182,93.

Confini di proprietà dell'immobile (individuato in mappa dalla particella 632 ora soppressa) in senso N.E.S.O. secondo la mappa del N.C.T.: particelle nn. 631, 937, 938, 273, 1925.

L'immobile è sito in zona residenziale centrale del Comune di Gambellara, nelle immediate vicinanze dell'abitazione descritta al punto A.

Come rilevato nel corso del sopralluogo in data 10.01.2013 alla presenza del Sig. [REDACTED] qualificatosi come tale, l'immobile è costituito da un deposito su due livelli a cui si accede da un'area promiscua.

L'edificio è di antica realizzazione e non ha subito interventi radicali di trasformazione: in origine era un accessorio rurale adibito a stalla e fienile. Attualmente il piano terra è usato come accessorio alla residenza ed autorimessa.

I locali hanno un'altezza di circa mt 2,28/2,54 sottotavola, con alcune parti a tutta altezza.

L'accesso al piano superiore avviene tramite scale in legno, esso è destinato a deposito. I locali hanno un'altezza di circa mt 1,60/4,40.

Il tutto si presenta in scarso stato di manutenzione, in quanto i locali e l'intero complesso, considerata la loro destinazione d'uso, non sono stati oggetto di opere consistenti, né di adeguamento impiantistico.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: -----, materiale: -----, condizioni: non ispezionabili.
Strutture verticali:	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Travi:	materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Solai:	tipologia: solaio in legno, condizioni: sufficienti.
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: anta a battente, materiale: legno mordenzato scuro, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti. Note: sono presenti controvetri di protezione in alluminio anodizzato color oro e vetro.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: alluminio anodizzato, condizioni: sufficienti.
Manto di copertura:	materiale: coppi, coibentazione: non ispezionabile.
Pareti esterne:	materiale: muratura di sasso a visita, coibentazione: -----, rivestimento: -----, condizioni: sufficienti.
Pavim. Esterna:	materiale: cemento liscio, condizioni: scarse.
Pavim. Interna:	materiale: cemento liscio, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: portone ad anta, materiale: lamiera, apertura: manuale, condizioni: scarse.

Scale: posizione: interna, in legno, rivestimento: -----, condizioni: scarse.

Impianti:

Elektrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.

Si fa presente che non sono state fornite le certificazioni di conformità relative agli impianti esistenti.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento piano primo e secondo	Sup. reale lorda	223	1,00	223
appartamento piano secondo porz. al grezzo	Sup. reale lorda	75	0,66	50
terrazza piano primo	Sup. reale lorda	20	0,33	7
deposito	Sup. reale lorda	181	0,50	90
	Sup. reale lorda	499		370

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Sono stati presi in considerazione i seguenti parametri secondo i correnti metodi di valutazione, allo scopo di stabilire il più probabile valore di mercato del bene:

- le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile e la sua consistenza, la potenzialità dell'accessorio
- lo stato di conservazione in relazione all'età di costruzione ed ai successivi interventi realizzati e da realizzare
- l'ubicazione in zona centrale con buona dotazione di servizi
- i prezzi medi di mercato correnti in zona per beni con caratteristiche e tipologia simili
- l'andamento negativo del mercato nel settore degli immobili residenziali per l'ampia offerta di abitazioni in generale e tenuto presente il periodo economico non favorevole.

In merito alla **classificazione energetica** dell'immobile si precisa che lo stesso risulta edificato e parzialmente ristrutturato con titolo edilizio richiesto in data anteriore al 08.10.2005.

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

Considerati quindi la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1.000 metri quadrati), il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, nonostante gli interventi eseguiti, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica.

Si presuppone quindi che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Gambellara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare della FIAIP, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino Camera di Commercio, agenzie locali, professionisti della zona, terze persone.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. Comm.le	Valore intero	Valore diritto e quota
A.	Appartamento con deposito a corpo	mq 370	€ 400.000,00	€ 400.000,00 (euro quattrocentomila/00)
TOTALE				€ 400.000,00 (euro quattrocentomila/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:

(euro **sessantamila/00**)

€ 60.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

(euro **novemila/00**)

€ 9.000,00

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

(euro **trecentoquarantamila/00**)

€ 340.000,00

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:

(euro **trecentotrentunomila/00**)

€ 331.000,00

Camisano Vicentino, 25 febbraio 2013

Il Perito
Patrizia Jorio
Architetto