

SCAPIN MIRCO
GEOMETRA

RELAZIONE DI STIMA

DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E ARTIGIANALE SITO NEL
COMUNE DI CORNEO VICENTINO IN VIA SAN LAZZARO NN. 63 E 63/A



LOTTO UNICO

beni a Cornedo Vicentino

PREMESSA

Il sottoscritto GEOM. MIRCO SCAPIN [REDACTED], regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. [REDACTED], all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vicenza (categorie agricolo - ingegneria e relative specialità - commerciale) e a quello dei valutatori "REV - Recognised European Valuer" con il n. REV-IT/ CNGeGL/2023/16; a seguito dell'incarico ricevuto dalla Dott.ssa [REDACTED] nominata dal Presidente del Tribunale di Vicenza liquidatore della procedura di liquidazione controllata per sovraindebitamento ex art. 2, comma 1, lettera c) del C.C.I.I. delle proprietà immobiliari intestate al Sig. [REDACTED] si è recato in data 28/09/2022 presso gli immobili localizzati nel Comune di Cornedo Vicentino (VI) in via San Lazzaro nn. 63 e 63/A, allo scopo di procedere alla determinazione del loro più probabile valore di mercato.

1) DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE DA VALUTARE

Trattasi di un edificio a destinazione residenziale e artigianale che insiste su un lotto di terreno pianeggiante, interamente recintato, distinto dalla particella n. 585 della superficie catastale di m² 528, sviluppato su un piano interrato e su tre livelli fuori terra in pieno centro abitato della città di Cornedo Vicentino, in via San Lazzaro ai civici nn. 63 e 63/A (a breve distanza dal palazzo Comunale e dall'incrocio con la S.P. n. 246 "Recoaro", che collega il territorio comunale di Montecchio Maggiore con la S.P. n. 46 "Pasubio").

L'edificio è costituito da due appartamenti contigui di diversa metratura (con accesso dallo stesso vano scale esterno), da un sottostante deposito di vini e liquori in bottiglia e da due autorimesse private al piano terra.



L'alloggio occupato dal Sig. [REDACTED] distinto dal subalterno n. 9 e sviluppato su una superficie lorda, rilevata in maniera puntuale, di circa **314 m²** e su una superficie commerciale convenzionale (ragguagliata, sulla base dei coefficienti correttivi raccolti dalla rivista "Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore", alla destinazione dei locali e al livello dei piani) di circa **170 m²**, si compone:

- al piano primo (con altezza interna di m. 2.85) di una scala esterna e di un terrazzo scoperto che si collega, su tre diversi livelli, al vano scale comune, di un ampio locale destinato ad ingresso e soggiorno, di una cucina, di un corridoio di distribuzione alla zona notte, di un bagno, di tre camere da letto e di un ampio disimpegno (censito e autorizzato come terrazzo coperto comune) che contiene una scala in legno che sale al piano superiore;
- al piano secondo (con altezze interne variabili da un minimo di m. 0.25 in gronda ad un massimo di m. 3.10 in colmo) della scala interna che scende nel disimpegno comune, di una zona condivisa per il passaggio ed il collegamento con le porzioni di sottotetto di stretta pertinenza dei due alloggi e di una serie di locali comunicanti destinati a soffitta.

L'alloggio contiguo abitato dalla comproprietaria Sig.ra [REDACTED] distinto dal subalterno n. 10 e sviluppato su una superficie lorda, rilevata in maniera puntuale, di circa **110 m²** e su una superficie commerciale convenzionale (ragguagliata, sulla base dei coefficienti correttivi raccolti dalla rivista "Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore", alla destinazione dei locali e al livello dei piani) di circa **150 m²**, si compone:

- al piano primo (con altezza interna di m. 2.85) di una scala esterna che si collega al vano scale comune, di un piccolo ingresso, di un ampio locale destinato a soggiorno, di una cucina (collegata ad un poggiolo scoperto che si affaccia a sud sulla strada pubblica), di un corridoio di distribuzione alla zona notte, di un bagno, di due camere da letto e di un ampio disimpegno (censito e autorizzato come terrazzo coperto comune) che contiene una scala in legno che sale al piano superiore;
- al piano secondo (con altezze interne variabili da un minimo di m. 0.25 in gronda ad un massimo di m. 3.10 in colmo) della scala interna che scende nel disimpegno comune, di una zona condivisa per il passaggio ed il collegamento con le porzioni di sottotetto di stretta pertinenza dei due alloggi e di una serie di locali comunicanti destinati a soffitta.

L'unità immobiliare ad uso artigianale utilizzata dal Sig. [REDACTED] distinta dal subalterno n. 7 e sviluppata su una superficie lorda, rilevata in maniera puntuale, di circa **345 m²** e su una superficie commerciale convenzionale (ragguagliata, sulla base dei coefficienti correttivi raccolti dalla rivista "Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore", alla destinazione dei locali e al livello dei piani) di circa **170 m²**, si compone:

- al piano interrato (con altezza interna di m. 2.00) della scala che sale al piano superiore e di un locale di deposito;
- al piano terra (con altezza interna di m. 3.00) di un ampio e unico locale destinato a deposito e magazzino e di una scala rettilinea che scende al livello sottostrada.

Identificazione catastale e diritti degli alloggi e del deposito artigianale:

1. **Comune di Cornedo Vicentino, Foglio 6, particella n. 585 sub. 9** (Catasto dei Fabbricati), categoria A/3 di classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 176 m² (169 m² escluse le aree scoperte) - rendita € 503,55 - indirizzo: VIA SAN LAZZARO n. 63/A, piano 1-2 (con dati derivanti da: Variazione del 02/02/2017 Pratica n. VI0009483 in atti dal 03/02/2017 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI



SPAZI INTERNI (n. 2325.1/2017) e con l'annotazione di classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, ai sensi del D.M. n. 701/94);

2. **Comune di Cornedo Vicentino, Foglio 6, particella n. 585 sub. 10** (Catasto dei Fabbricati), categoria A/3 di classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 161 m² (158 m² escluse le aree scoperte) - rendita € 503,55 - indirizzo: VIA SAN LAZZARO n. 63, piano 1-2 (con dati derivanti da: Variazione del 02/02/2017 Pratica n. VI0009483 in atti dal 03/02/2017 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2325.1/2017) e con l'annotazione di classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, ai sensi del D.M. n. 701/94);
3. **Comune di Cornedo Vicentino, Foglio 6, particella n. 585 sub. 7** (Catasto dei Fabbricati), categoria C/2 di classe 1, consistenza 231 m² (superficie catastale 250 m²) - rendita € 178,95 - indirizzo: VIA SAN LAZZARO n. 63, piano T (con dati derivanti da: Variazione del 02/02/2017 Pratica n. VI0009483 in atti dal 03/02/2017 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2325.1/2017) e con l'annotazione di classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, ai sensi del D.M. n. 701/94);

che risultano intestati a:

- [REDACTED] nata a CASTELGOMBERTO (VI) il 15/01/1934 (cod. fisc.: [REDACTED] per la quota indivisa di 3/18 della piena proprietà;
- [REDACTED] nato a VALDAGNO (VI) il 26/08/1967 (cod. fisc.: [REDACTED] per la quota indivisa di 11/18 della piena proprietà;
- [REDACTED] nata a VALDAGNO (VI) il 05/06/1957 (cod. fisc.: [REDACTED] per la quota indivisa di 2/18 della piena proprietà;
- [REDACTED] nata a VALDAGNO (VI) il 16/07/1960 (cod. fisc.: [REDACTED] per la quota indivisa di 2/18 della piena proprietà;

(dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/02/2013 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Sede CORNEDE VICENTINO (VI) - UU Sede VALDAGNO (VI) Registrazione Volume 9990 n. 17 registrato in data 16/01/2014 - [REDACTED] Voltura n. VI0012073 in atti dal 29/01/2014).

Confini degli alloggi: a nord con i vuoti sul tetto della sottostante unità immobiliare distinta dalla particella n. 585 sub. 8 e sull'area scoperta distinta dalla particella n. 585 sub. 5 (bene comune non censibile rappresentato da corte, verde, rampa scale esterne, c.t., wc, terrazzo, terrazzo coperto e corridoio); ad est con il vuoto sull'area scoperta distinta dalla particella n. 585 sub. 5 (bene comune non censibile rappresentato da corte, verde, rampa scale esterne, c.t., wc, terrazzo, terrazzo coperto e corridoio) e con il tetto della sottostante unità immobiliare distinta dalla particella n. 585 sub. 6; a sud e ad ovest con il vuoto sull'area scoperta distinta dalla particella n. 585 sub. 5 (bene comune non censibile rappresentato da corte, verde, rampa scale esterne, c.t., wc, terrazzo, terrazzo coperto e corridoio) e con il tetto della sottostante unità immobiliare distinta dalla particella n. 585 sub. 8;

confini del deposito: a nord e ad ovest con l'unità immobiliare distinta dalla particella n. 585 sub. 8 e l'area scoperta distinta dalla particella n. 585 sub. 5 (bene comune non censibile rappresentato da corte, verde, rampa scale esterne, c.t., wc, terrazzo, terrazzo coperto e corridoio); ad est con l'area scoperta distinta dalla particella n. 585 sub. 5 (bene comune non censibile rappresentato da corte, verde, rampa scale esterne, c.t., wc, terrazzo, terrazzo coperto e corridoio) e l'unità immobiliare distinta dalla particella n. 585 sub. 6; a sud e ad ovest con l'area scoperta distinta dalla particella n. 585 sub. 5 (bene comune non censibile rappresentato da corte, verde, rampa scale esterne, c.t., wc, terrazzo, terrazzo coperto e corridoio) e l'unità immobiliare distinta dalla particella n. 585 sub. 8.



Le unità immobiliari sono completate da due **autorimesse al piano terra** (entrambe a pianta trapezoidale), ricavate lungo i confini nord-ovest e sud-est del lotto, la prima distinta dal subalterno n. 8, da considerarsi pertinenziale ai due alloggi, che si estende su una superficie lorda, rilevata in maniera puntuale, di circa **82 m²** e su una superficie commerciale convenzionale (ragguagliata, sulla base dei coefficienti correttivi raccolti dalla rivista "Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore", alla destinazione del locale e al livello del piano) di circa **30 m²** (con altezza utile interna di m. 3.50); e la seconda distinta dal subalterno n. 6, di fatto da considerarsi a stretto servizio del deposito artigianale, che si estende su una superficie lorda di circa **73 m²** e su una superficie commerciale convenzionale (ragguagliata, sulla base dei coefficienti correttivi raccolti dalla rivista "Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore", alla destinazione del locale e al livello del piano) di circa **43 m²** (con altezza utile interna di m. 3.50).

Identificazione catastale e diritti delle autorimesse pertinenziali:

4. **Comune di Cornedo Vicentino, Foglio 6, particella n. 585 sub. 8** (Catasto dei Fabbricati), categoria C/6 di classe 2, consistenza 57 m² (superficie catastale 61 m²) - rendita € 79,48 - indirizzo: VIA SAN LAZZARO n. 63., piano T (con dati derivanti da: Variazione del 02/02/2017 Pratica n. VI0009483 in atti dal 03/02/2017 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2325.1/2017) e con l'annotazione di classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, ai sensi del D.M. n. 701/94);
5. **Comune di Cornedo Vicentino, Foglio 6, particella n. 585 sub. 6** (Catasto dei Fabbricati), categoria C/6 di classe 2, consistenza 65 m² (superficie catastale 73 m²) - rendita € 90,64 - indirizzo: VIA SAN LAZZARO n. 63., piano T (dati derivanti da Variazione del 02/02/2017 Pratica n. VI0009483 in atti dal 03/02/2017 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2325.1/2017) e con l'annotazione di classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione, ai sensi del D.M. n. 701/94);

che risultano anch'esse intestate a:

- [REDACTED] nata a CASTELGOMBERTO (VI) il 15/01/1934 (cod. fisc.: [REDACTED] per la quota indivisa di 3/18 della piena proprietà;
- [REDACTED] nato a VALDAGNO (VI) il 26/08/1967 (cod. fisc.: [REDACTED] per la quota indivisa di 11/18 della piena proprietà;
- [REDACTED] nata a VALDAGNO (VI) il 05/06/1957 (cod. fisc.: [REDACTED] per la quota indivisa di 2/18 della piena proprietà;
- [REDACTED] nata a VALDAGNO (VI) il 16/07/1960 (cod. fisc.: [REDACTED] per la quota indivisa di 2/18 della piena proprietà;

(dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/02/2013 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Sede CORNEDE VICENTINO (VI) - UU Sede VALDAGNO (VI) Registrazione Volume 9990 n. 17 registrato in data 16/01/2014 - [REDACTED] Voltura n. VI0012073 in atti dal 29/01/2014).

Confini dell'autorimessa sub. 8: a nord con la strada pubblica denominata via San Lazzaro; ad est con l'area scoperta distinta dalla particella n. 585 sub. 5 (bene comune non censibile rappresentato da corte, verde, rampa scale esterne, c.t., wc, terrazzo, terrazzo coperto e corridoio) e l'unità immobiliare ad uso artigianale distinta dalla particella n. 585 sub. 7; a sud con l'area scoperta distinta dalla particella n. 585 sub. 5 (bene comune non censibile rappresentato da corte, verde, rampa scale esterne, c.t., wc, terrazzo, terrazzo coperto e corridoio) e ad ovest con l'area scoperta di stretta pertinenza dell'edificio di terzi distinto dalla particella n. 240;



confini dell'autorimessa sub. 6: a nord con l'unità immobiliare ad uso artigianale distinta dalla particella n. 585 sub. 7; ad est con l'area scoperta distinta dalla particella n. 585 sub. 5 (bene comune non censibile rappresentato da corte, verde, rampa scale esterne, c.t., wc, terrazzo, terrazzo coperto e corridoio) e l'edificio di terzi distinto dalla particella n. 586; a sud con l'area scoperta distinta dalla particella n. 585 sub. 5 (bene comune non censibile rappresentato da corte, verde, rampa scale esterne, c.t., wc, terrazzo, terrazzo coperto e corridoio) e ad ovest con l'unità immobiliare ad uso artigianale distinta dalla particella n. 585 sub. 7.

Per una migliore individuazione del fabbricato residenziale e artigianale oggetto di valutazione, viene allegato un estratto della mappa di visura del Catasto dei Terreni ed una sovrapposizione tra l'ORTOFOTO e la stessa MAPPA CATASTALE, dalla quale si evince la sostanziale e corretta introduzione in mappa della sagoma dell'edificio.





Il fabbricato residenziale e artigianale è ubicato in una zona centrale a prevalente vocazione residenziale (prossima all'incrocio con la S.P. n. 246 "Recoaro"), servita e collegata alle principali utenze ma con una scarsa disponibilità, nelle immediate vicinanze, di servizi di urbanizzazione primaria (spazi a parcheggio, reti della pubblica illuminazione e aree verdi attrezzate) e secondaria (scuole, centri sociali ed impianti sportivi).

2) STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultavano occupate e nella piena disponibilità dei Sigg.ri [REDACTED] (il subalterno n. 9) e [REDACTED] (il subalterno n. 10).

3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.....nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale.....nessuna

Atti di asservimento urbanistico.....nessuno



Altre limitazioni d'uso..... nessuna

ISCRIZIONI

3.1.1) **ipoteca volontaria** derivante dal contratto di mutuo fondiario stipulato il 06/11/2001 al n. 11.600 di rep. del Notaio [REDACTED] di Valdagno, iscritta nei registri immobiliari della Conservatoria di Vicenza in data 04/12/2001 ai nn. 26080 di R.G. e 4985 di R.P. a favore della [REDACTED] - [REDACTED] - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a Fara Vicentino (VI) e contro i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]
Importo ipoteca: € 200.000,00
Importo capitale: € 100.000,00
Tasso di interesse annuo: 5,6%
Durata: 10 anni

Riferimenti: intera piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso artigianale censita nel Comune di Cornedo Vicentino, Sez. A, Fog. 6, particella n. 585 sub. 1 (soppressa e sostituita in seguito dall'attuale particella n. 585, sub. 7).

Formalità cancellata totalmente in data 13/01/2012 ai sensi dell'art. 13, comma 8-decies del D.L. n. 7/2007 e dell'art. 40 bis del D.Lgs. n. 385/1993 a seguito della comunicazione n. 172 del 12/01/2012 (estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/01/2011).

3.1.2) **ipoteca volontaria** derivante dal contratto di mutuo fondiario stipulato il 12/03/2004 al n. 417 di rep. del Notaio [REDACTED] di Valdagno, iscritta nei registri immobiliari della Conservatoria di Vicenza in data 22/03/2004 ai nn. 7059 di R.G. e 1442 di R.P. a favore della [REDACTED] con sede a Brendola (VI) e contro i Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] (in veste di terzo datore d'ipoteca) e la società [REDACTED] DI [REDACTED] & C. (in veste di debitore non datore di ipoteca);
Importo ipoteca: € 400.000,00
Importo capitale: € 200.000,00
Importo interessi: € 200.000,00
Durata: 15 anni

Riferimenti: intera piena proprietà dell'edificio a destinazione residenziale ed artigianale censito nel Comune di Cornedo Vicentino, Sez. A, Fog. 6, particella n. 585 sub. 1-2-3 e 4, che insiste sul lotto di terreno distinto dalla medesima particella censita come Ente Urbano (unità immobiliari sopresse e sostituite in seguito dall'attuale particella n. 585, sub. 5-6-7-8-9 e 10).

Annotazioni: presentata alla Conservatoria di Vicenza in data 19/07/2017 ai nn. 14639 di R.G. e 2048 di R.P. per PROROGA DELLA DURATA e ai nn. 14640 di R.G. e 2049 di R.P. per VARIAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE.

La presente iscrizione ipotecaria è formalità di riferimento della successiva nota di iscrizione per **ipoteca volontaria** presentata in data 15/03/2024 ai nn. 5677 di R.G. e 753 di R.P.

3.1.3) **ipoteca volontaria** derivante dal contratto di mutuo fondiario stipulato il 12/03/2004 al n. 417 di rep. del Notaio [REDACTED] di Valdagno, iscritta nei registri immobiliari della Conservatoria di Vicenza in data 15/03/2024 ai nn. 5677 di R.G. e 753 di R.P. a favore della [REDACTED]



██████████ con sede a Vedelago (TV) e della ██████████
██████████ con sede a Brendola (VI) e contro i
Sigg.ri ██████████ ██████████ ██████████ E
██████████ (tutti in veste di terzi datori di ipoteca) e la società ██████████
██████████ DI ██████████ & C. con sede a Cornedo Vicentino (in veste di debitore non
datore di ipoteca);

Importo ipoteca: € 400.000,00

Importo capitale: € 200.000,00

Riferimenti: intera piena proprietà dell'edificio a destinazione residenziale ed artigianale censito nel Comune di Cornedo Vicentino, Fog. 6, particella n. 585 sub. 5-6-7-8-9 e 10 (con richiamo, per la precedente formalità all'immobile censito nella Sez. A, Fog. 6, particella n. 585, sub. 1-2-3 e 4).

Nella Sezione D della nota veniva precisato che il titolo era già stato depositato in data 22/03/2004 ai nn. 7059/1442; che la nota era in esenzione ai sensi dell'ex D.P.R. n. 601/1973; che gli immobili identificati nell'ipoteca da rinnovare erano stati variati in forza della modifica di identificativo del 09/06/2006 pratica n. VI0124590 (n. 27900.1/2006), della soppressione della Sezione A Foglio 6 e della sua sostituzione con il solo Foglio 6 e della denuncia di variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni del 02/02/2017 pratica n. VI0009483 (n. 2325.1/2017) che ha determinato la soppressione dei subalterni 1-2-3-4 e la costituzione dei subalterni 5-6-7-8-9-10; che relativamente ai soggetti a favore con atto del Notaio ██████████ di Vicenza in data 16/10/2020 al n. 173.117 di rep. (come da Delibera del 18/09/2020 n. 173.007 di rep.) veniva operata la fusione per incorporazione della "██████████ - Società Cooperativa con sede a Vedelago (TV) c.f. ██████████ nella ██████████ ██████████ - Società Cooperativa con sede a Brendola (VI) c.f. ██████████ e con lo stesso atto si modificava la denominazione in "██████████ ██████████ e si trasferiva la sede legale da Brendola (VI) Piazza del Mercato n. 20, a Vedelago (TV) via Spada, 2 e che per quanto riguardava i soggetti contro il Sig. ██████████ nato il 14/04/1932 a Cornedo Vicentino (VI) era deceduto il 01/02/2013, lasciando eredi con denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Valdagno (VI) il 16/01/2014 al n. 17/9990 di rep. (trascritta presso la Conservatoria di Vicenza il 23/04/2014 ai nn. 6466/4940), il coniuge ██████████ nata a Castelgomberto (VI) il 15/01/1934, e i tre figli ██████████ nata a Valdagno (VI) il 05/06/19577, ██████████ nata a Valdagno (VI) il 16/07/1960, e ██████████ nato a Valdagno (VI) il 26/08/1967, divenendo gli attuali terzi datori in sostituzione di ██████████ ██████████

3.1.4) **ipoteca per concessione amministrativa/riscossione**, derivante dal ruolo e dell'avviso di addebito esecutivo del 25/01/2019 n. 2519/12419 di rep. ██████████ ██████████, iscritta nei registri immobiliari della Conservatoria di Vicenza in data 29/01/2019 ai nn. 2166 di R.G. e 316 di R.P. a favore della ██████████ ██████████ con sede a Roma (RM) e contro il Sig. ██████████ nato a Valdagno (VI) il 26/08/1967;

Importo ipoteca: € 145.256,20

Importo capitale: € 72.628,10

Riferimenti: quota indivisa di 11/18 della piena proprietà delle unità immobiliari censite nel Comune di Cornedo Vicentino al Fog. 6, particella n. 585 sub. 6-7-8-9 e 10;



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 3.2.1) **decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio** del Tribunale di Vicenza rep. n. 73 del 15/06/2023, trascritto nei registri immobiliari della Conservatoria di Vicenza in data 23/08/2023 ai nn. 19520 di R.G. e 14308 di R.P., a favore della [REDACTED] e contro il Sig. [REDACTED] nato a Valdagno (VI) il 26/08/1967;
Riferimenti: quota indivisa di 11/18 della piena proprietà delle unità immobiliari censite nel Comune di Cornedo Vicentino al Fog. 6, particella n. 585 sub. 6-7-8-9 e 10.

ALTRE TRASCRIZIONI:..... **con scrittura privata a titolo oneroso sottoscritta in data 20/07/2000 al n. 4640 di rep. del Notaio [REDACTED] di Valdagno (VI), trascritta nei registri immobiliari della Conservatoria di Vicenza in data 11/08/2000 ai nn. 18972 di R.G. e 13340 di R.P., a favore dell'immobile distinto nel Comune di Cornedo Vicentino al Fog. 6, particella n. 585 sub. 1-2-3 e 4 intestato ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] e contro l'immobile censito nel Comune di Cornedo Vicentino al Fog. 6, 240 sub. 1 e 2 intestato alle Sigg.re [REDACTED] e [REDACTED] veniva costituita una SERVITU' PERPETUA DI COSTRUZIONE SUL CONFINE PER LA LUNGHEZZA DI M. 5.00 CORRISPONDENTI ALLA TERRAZZA;**

con scrittura privata a titolo oneroso sottoscritta in data 20/07/2000 al n. 4640 di rep. del Notaio [REDACTED] di Valdagno (VI), trascritta nei registri immobiliari della Conservatoria di Vicenza in data 11/08/2000 ai nn. 18973 di R.G. e 13341 di R.P., a favore dell'immobile distinto nel Comune di Cornedo Vicentino al Fog. 6, particella n. 585 sub. 1-2-3 e 4 intestato ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] e contro l'immobile censito nel Comune di Cornedo Vicentino al Fog. 6, particella n. 630 intestato ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] veniva costituita una SERVITU' PERPETUA DI COSTRUZIONE SUL CONFINE PER TUTTA LA LUNGHEZZA DELLA TERRAZZA ED IN CORRISPONDENZA DELLA STRADA PRIVATA ATTUALMENTE ESISTENTE SUL FONDO SERVENTE;

con scrittura privata a titolo oneroso sottoscritta in data 20/07/2000 al n. 4640 di rep. del Notaio [REDACTED] di Valdagno (VI), trascritta nei registri immobiliari della Conservatoria di Vicenza in data 11/08/2000 ai nn. 18974 di R.G. e 13342 di R.P., a favore dell'immobile distinto nel Comune di Cornedo Vicentino al Fog. 6, particella n. 240 sub. 1 e 2 intestato alle Sigg.re [REDACTED] e [REDACTED] e contro l'immobile censito nel Comune di Cornedo Vicentino al Fog. 6, particella n. 585 sub. 1-2-3 e 4 intestato ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] veniva costituita una SERVITU' PERPETUA DI COSTRUZIONE IN ADERENZA PER TUTTA LA LUNGHEZZA DELLA TERRAZZA, PER UN'ALTEZZA MASSIMA DI M. 4.00 E



COMUNQUE NON SUPERIORE AL PARAPETTO DELLA TERRAZZA STESSA.

ALTRE LIMITAZIONI D'USO:..... *nessuna*

4) ALTRE INFORMAZIONI

Spese ordinarie annue di gestione..... *nessuna*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia..... *nessuna*

Millesimi condominiali..... *nessuno*

5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'ARCO DEL VENTENNIO

ATTUALE PROPRIETARIO

Sig.ra [REDACTED] per la quota indivisa di 3/18 della piena proprietà;

Sig. [REDACTED] per la quota indivisa di 11/18 della piena proprietà;

Sig.ra [REDACTED] per la quota indivisa di 2/18 della piena proprietà;

Sig.ra [REDACTED] per la quota indivisa di 2/18 della piena proprietà;

in forza della dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] apertasi il 01/02/2013 (devoluta per Legge in ragione di 3/9 al coniuge e di 2/9 a ciascuno dei 3 figli), registrata nell'Ufficio del Registro di Valdagno in data 16/01/2014 al n. 17, Vol. 9990/14, trascritta nei registri immobiliari della Conservatoria di Vicenza in data 23/04/2014 ai nn. 6466 di R.G. e 4940 di R.P.

Non risulta esserci invece traccia della nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.

PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'ULTIMO VENTENNIO

Sig. [REDACTED] per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà;

Sig. [REDACTED] per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà;

in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 27/11/1986 al n. 96.785 di rep. del Notaio [REDACTED] di Valdagno (VI), ivi registrato il 09/12/1986 al n. 1188, Serie 2 e di seguito trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza il 17/12/1986 ai nn. 14377 di R.G. e 11355 di R.P. (con riferimento alla quota indivisa di 1/2 della piena proprietà dell'edificio ad uso residenziale e artigianale distinto nel Comune di Cornedo Vicentino nella Sez. A, Fog. 6, particella n. 585 sub. 1-2-3 e 4).

6) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1) PRATICHE EDILIZIE

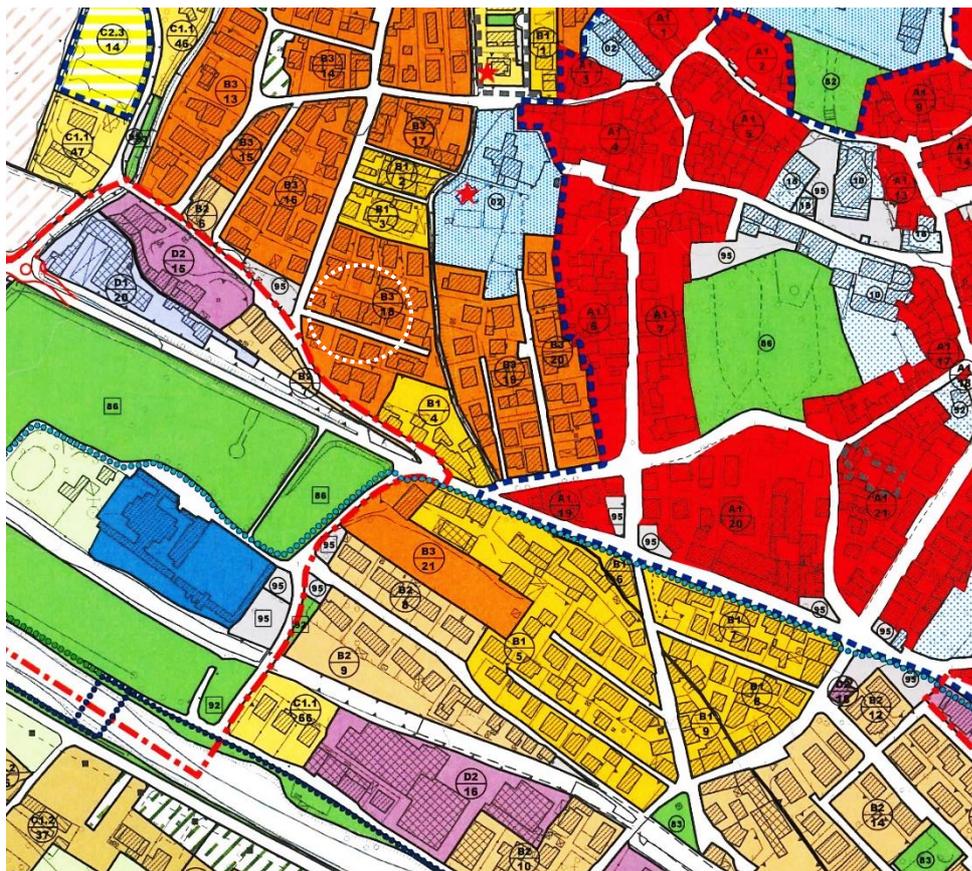
Relativamente alla legittimità del fabbricato residenziale e artigianale peritato, si specifica di avere rilevato la presenza dei seguenti titoli abilitativi:



- **Autorizzazione Edilizia n. 859 del 29/10/1964**, intestata al Sig. ██████████ fu Pio per la **costruzione di una tettoia in ampliamento al fabbricato urbano** localizzato in via S. Lazzaro;
- **Concessione Edilizia n. 4495 del 02/10/2000**, intestata al Sig. ██████████ per la **ristrutturazione e la realizzazione di modifiche interne** nel fabbricato residenziale sito in via S. Lazzaro.

6.2) SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato residenziale e artigianale è classificato nello strumento urbanistico vigente (P.A.T. approvato ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. n. 11/2004 con verbale della Conferenza dei Servizi n. 46207 di prot. del 21/06/2013 e successiva ratifica mediante Deliberazione del Commissario Straordinario della Provincia di Vicenza n. 131 del 02/07/2013, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 71 del 16/08/2013, e ultima variante al P.I. approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 04/07/2018) in zona residenziale di completamento "B3/18" (che identifica le aree totalmente o parzialmente edificate all'interno delle quali il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti), normata dagli artt. 20 e 22 delle N.T.O. vigenti.



Lo strumento urbanistico consente di operare (come si può vedere dallo stralcio delle N.T.O. vigenti), trattandosi di un edificio che ha esaurito di fatto la propria capacità edificatoria (fissata in un indice di edificabilità fondiaria massimo di $1,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$, in un rapporto massimo di copertura del 40% e in un'un'altezza massima fuori terra di m. 9.80), i soli interventi di



manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia dell'involucro edilizio esistente ammessi dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, capo I, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e s.m.i. (che ha ripreso la definizione degli interventi edilizi stabilita dall'art. 31 della Legge 05/08/1978, n. 457).

Art. 20 - NORME COMUNI ALLE ZONE RESIDENZIALI.

1. Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza. In esse sono comunque ammesse, a titolo ricognitivo, anche le seguenti destinazioni d'uso:
 - 1.1. funzioni commerciali:
 - secondo quanto precisato nella tabella dell'art. 19;
 - magazzini e depositi commerciali;
 - 1.2. funzioni direzionali e turistico/ricettive:
 - studi professionali o commerciali, uffici in genere;
 - banche, farmacie, ambulatori, strutture sanitarie di base e assimilabili;
 - alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar e pubblici esercizi in genere nel rispetto dei criteri stabiliti dal Comune;
 - cinema, teatri ed altri luoghi di svago purchè compatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona;
 - 1.3. funzioni produttive:
 - laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici nel limite di 250m di slp e 1.001,00mc; tali attività sono ammesse anche ai piani superiori qualora i piani sottostanti non siano adibiti a residenza. Qualora siano previsti particolari accorgimenti igienico sanitari, su conforme parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., essi sono ammessi anche ai piani interrati e/o seminterrati, limitatamente a magazzini e/o depositi;
 - 1.4. altre funzioni:
 - autorimesse pubbliche o private purchè sia garantito un accesso idoneo conforme alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada e del regolamento di Attuazione;
 - 1.5. fatte salve specifiche indicazioni del PI per particolari zone, sono esclusi dalle zone residenziali:
 - industrie;
 - ospedali;
 - luoghi di culto
 - macelli;
 - stalle, scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici nonché qualsiasi attività di allevamento anche se di tipo amatoriale;
 - ogni altra attività che il comune, sentito il Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., valuti incompatibile con le specifiche caratteristiche della zona.
2. L'inserimento di attività produttive nelle zone residenziali, esistenti o di progetto, qualora consentite dal precedente punto 1), devono rispettare le condizioni stabilite dall'art. 41 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C. vigente.
3. Le attività esistenti non compatibili con la destinazione di zona, non possono essere ampliate; tali attività, inoltre, non possono incrementare le esistenti specifiche emissioni in atmosfera e di reflui, sia in termini di quantità che di qualità delle stesse a tal fine segnalandosi al Comune e agli Uffici competenti i relativi cambi del processo produttivo. Per emissioni esistenti si intendono quelle emesse da attività già insediate ed operanti entro il territorio Comunale alla data di ratifica del PAT (2.07.2013). Nel caso di cessazione dell'attività insediata sono consentite solo ed esclusivamente le attività ammesse, conformi alle destinazioni di zona.
4. Parametri edificatori e indici stereometrici: i parametri edificatori sono stabiliti per ciascuna zona mentre, fatte salve eventuali specifiche indicazioni, per i distacchi tra edifici, dai confini e dalle strade si fa riferimento alla disciplina generale di cui agli artt. 14, 15, 16.



Art. 22 - ZONA "B" – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

1. E' costituita da aree totalmente o parzialmente edificate.
2. La tipologia edilizia ammessa è quella prevalente della zona.

ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO				
PARAMETRI EDIFICATORI				
Modalità attuative	IED			
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	B1	B2	B3
		2,70	2,25	1,8
Rapporto di copertura massimo	%	40%	40%	40%
Altezza massima dei fabbricati	m	12,80	12,80	9,80
Indicazioni particolari:	Zona B3 n. 28: l'indice di edificabilità fondiaria è limitato a 0,9mc/mq. L'accesso a l'area dovrà avvenire da via San Luca			

7) GIUDIZI DI CONFORMITA' E DOCUMENTAZIONE CATASTALE

7.1) CONFORMITÀ EDILIZIA

CRITICITÀ: **NESSUNA**..... vista la **sostanziale conformità delle unità immobiliari agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 4495 del 02/10/2000.**

7.2) CONFORMITÀ CATASTALE

CRITICITÀ: **NESSUNA**..... vista la piena corrispondenza tra **lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali caricate negli archivi telematici** [redacted] **- Servizi Catastali;**

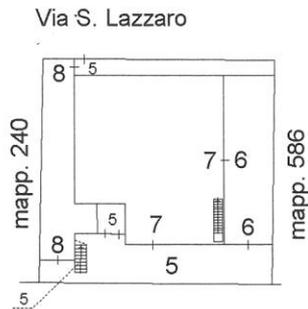
Nelle pagine seguenti sono riprodotti l'elaborato planimetrico con l'identificazione dei vari subalterni che compongono l'edificio e le planimetrie delle unità immobiliari peritate, al fine di attestare lo sviluppo planimetrico e la composizione degli alloggi, del deposito artigianale, delle autorimesse e delle aree comuni presenti all'interno e all'esterno dell'edificio:



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

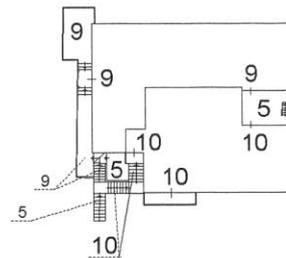
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
[REDACTED]

Comune di Cornedo Vicentino	Protocollo n. VI0009483 del 03/02/2017
Sezione: Foglio: 6 Particella: 585	Tipo Mappale n. 138867 del 15/12/2016
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

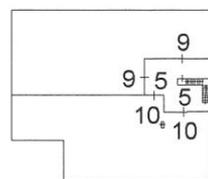


Via S. Lazzaro

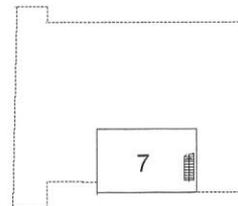
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Ultima planimetria in atti

Data: 28/09/2022 - n. T8946 - Richiedente: Telematico

totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

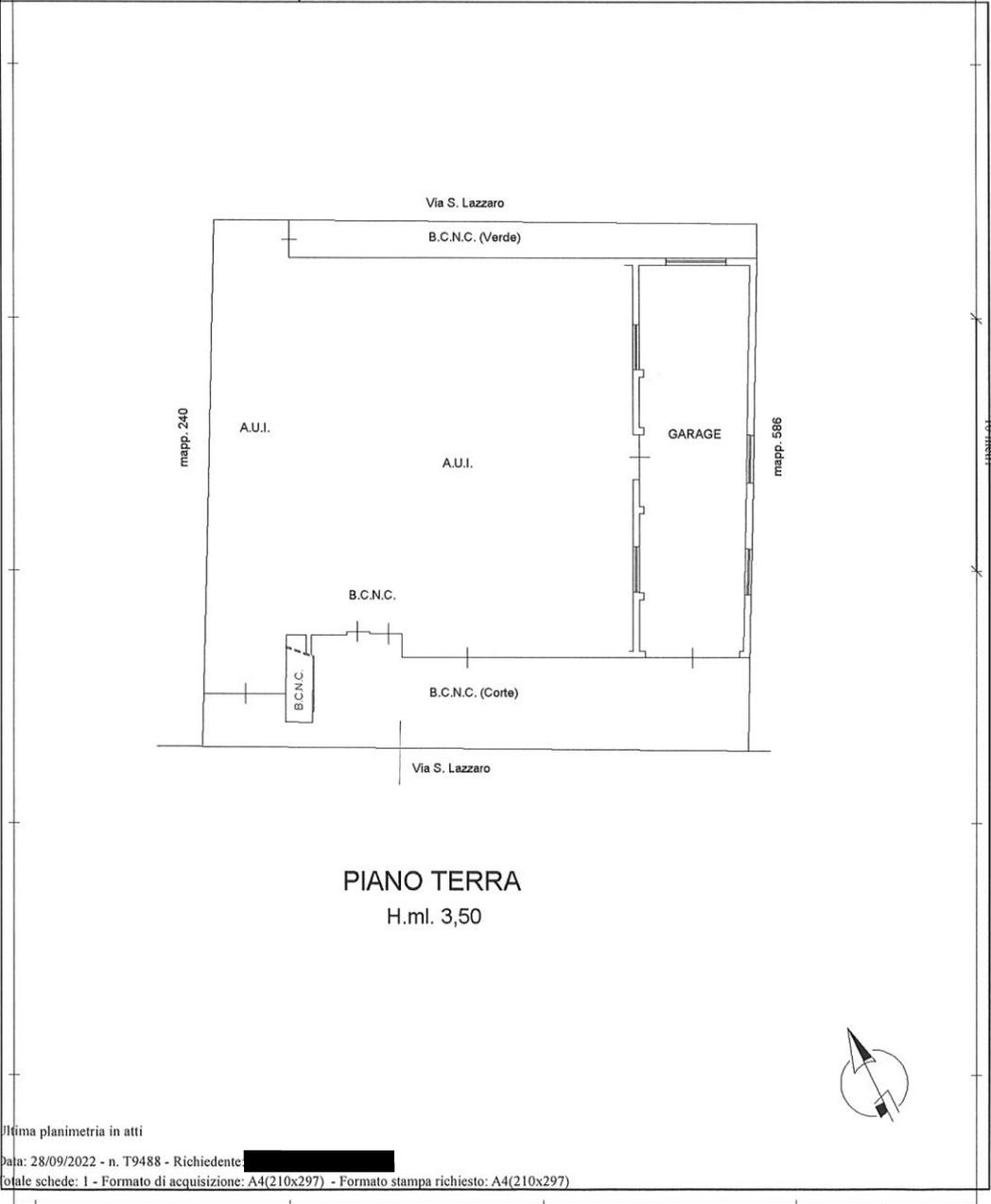
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2022 - Comune di CORNEDO VICENTINO(D020) - < Foglio e Particella 585 >



Data: 28/09/2022 - n. T9488 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza	Dichiarazione protocollo n. VI0009483 del 03/02/2017	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornedo Vicentino Via San Lazzaro civ. 63	
Identificativi Catastali:		Compilata da:
Sezione: Foglio: 6 Particella: 585 Subalterno: 6		[REDACTED]

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 28/09/2022 - n. T9488 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2022 - Comune di CORNEDE VICENTINO(D020) - < Foglio 6 - Particella 585 - Subalterno 6 >
VIA SAN LAZZARO n. 63 D.U.M.M. T

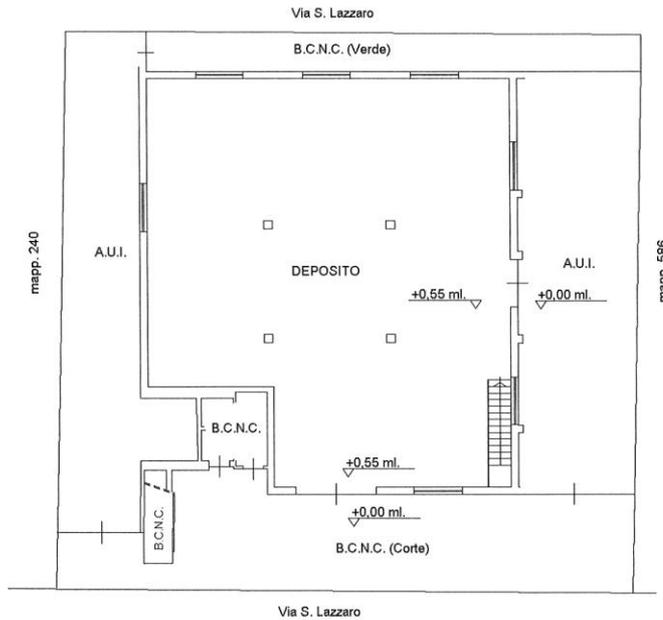
Firmato Da:

Geom. Mirco SCAPIN [REDACTED]



Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza	Dichiarazione protocollo n. VI0009483 del 03/02/2017	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornedo Vicentino Via San Lazzaro civ. 63	
Identificativi Catastali:		Compilata da:
Sezione: Foglio: 6 Particella: 585 Subalterno: 7		[REDACTED]

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H.ml. 3,00



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H.ml. 2,00



Ultima planimetria in atti

Data: 28/09/2022 - n. T9489 - Richiedente: [REDACTED]
totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2022 - Comune di CORNEDE VICENTINO(D020) - < Foglio 6 - Particella 585 - Subalterno 7 >
VIA SAN LAZZARO 63 D.00000 T



Data: 28/09/2022 - n. T9490 - Richiedente: [REDACTED]

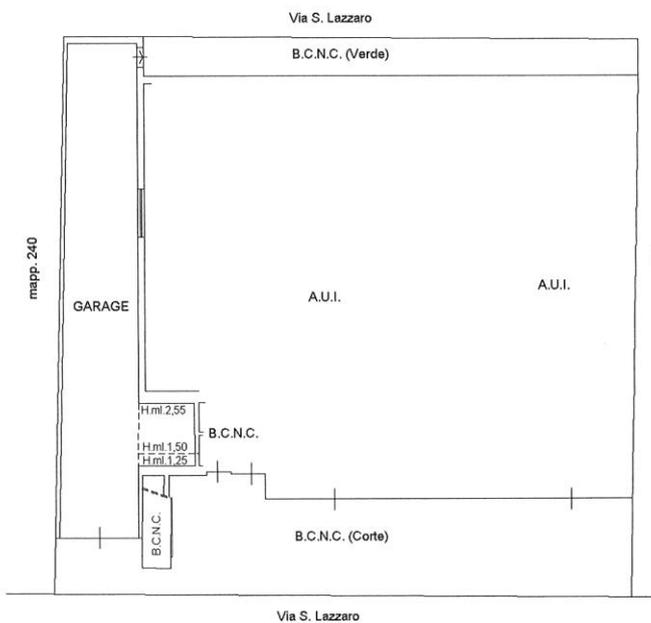
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. VI0009483 del 03/02/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornedo Vicentino
Via San Lazzaro civ. 63

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 585
Subalterno: 8

Compilata da:
[REDACTED]

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H.ml. 2,90



Ultima planimetria in atti

Data: 28/09/2022 - n. T9490 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2022 - Comune di CORNEDO VICENTINO(D020) - < Foglio 6 - Particella 585 - Subalterno 8
VIA SAN LAZZARO n. 63 B.C.N.C.



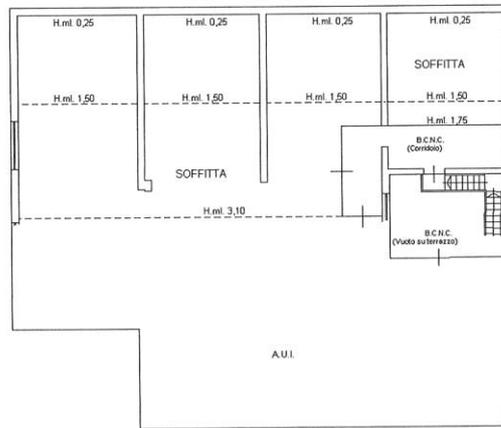
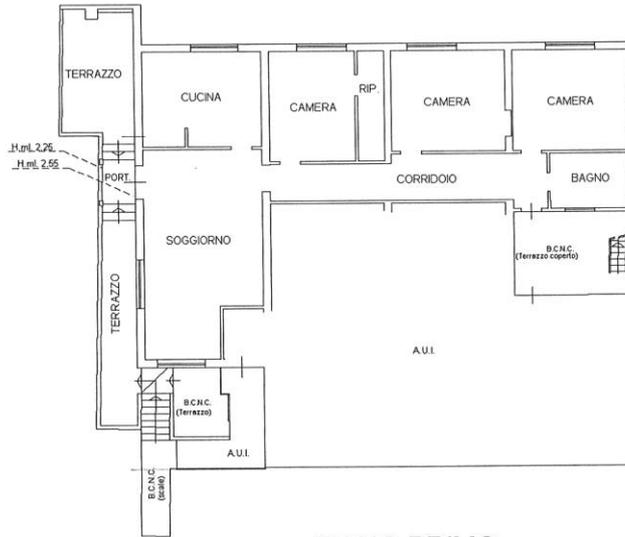
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. VI0009483 del 03/02/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornedo Vicentino
Via San Lazzaro civ. 63

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 585
Subalterno: 9



Scheda n. 1 Scala 1:200



Questa planimetria in atti

Data: 28/09/2022 - n. T9491 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2022 - Comune di CORNEDEO VICENTINO(D020) - < Foglio 6 - Particella 585 - Subalterno 9 >
VIA SAN LAZZARO, n. 63/A B.anno 1°



Data: 28/09/2022 - n. T9492 - Richiedente: [REDACTED]

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. VI0009483 del 03/02/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornedo Vicentino

Via San Lazzaro

civ. 63

Identificativi Catastali:

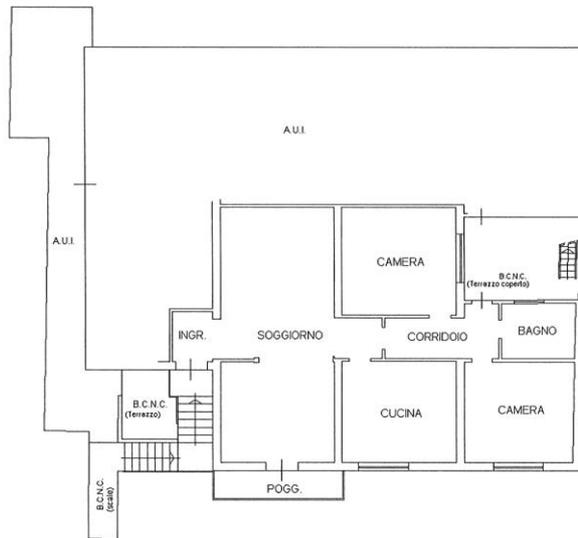
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 585
Subalterno: 10

Compilata da:

[REDACTED]

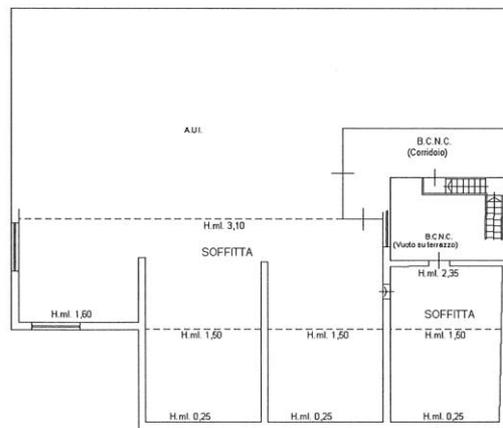
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO

H.ml. 2,85



PIANO SECONDO

Prima planimetria in atti

Data: 28/09/2022 - n. T9492 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2022 - Comune di CORNEDE VICENTINO(D020) - < Foglio 6 - Particella 585 - Subalterno 10 >
VIA SANI A77 ADO - 43 D-000017



7.3) CONFORMITÀ URBANISTICA

CRITICITA': **NESSUNA**

8) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

Trattasi di un edificio a destinazione residenziale e artigianale che insiste su un lotto di terreno pianeggiante distinto dalla particella n. 585 della superficie catastale di m² 528, sviluppato su un piano interrato e su tre livelli fuori terra in pieno centro abitato della città di Cornedo Vicentino, in via San Lazzaro ai civici nn. 63 e 63/A.

L'edificio è costituito da due appartamenti contigui di diversa metratura (con accesso dallo stesso vano scale esterno), da un sottostante deposito di vini e liquori in bottiglia e da due autorimesse private al piano terra.

L'alloggio distinto dal subalterno n. 9 e sviluppato ai piani primo e secondo su una superficie lorda complessiva di circa **314 m²** e su una superficie commerciale convenzionale (ragguagliata, sulla base dei coefficienti correttivi raccolti dalla rivista "Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore", alla destinazione dei locali e al livello dei piani) di circa **170 m²**, si compone:

- al piano primo (con altezza interna di m. 2.85) di una scala esterna e di un terrazzo scoperto che si collega, su tre diversi livelli, al vano scale comune, di un ampio locale destinato ad ingresso e soggiorno, di una cucina, di un corridoio di distribuzione alla zona notte, di un bagno, di tre camere da letto e di un ampio disimpegno (censito e autorizzato come terrazzo coperto comune) che contiene una scala in legno che sale al piano superiore;
- al piano secondo (con altezze interne variabili da un minimo di m. 0.25 in gronda ad un massimo di m. 3.10 in colmo) della scala interna che scende nel disimpegno comune, di una zona condivisa per il passaggio ed il collegamento con le porzioni di sottotetto di stretta pertinenza dei due alloggi e di una serie di locali comunicanti destinati a soffitta.

L'alloggio contiguo distinto dal subalterno n. 10 e sviluppato sempre ai piani primo e secondo su una superficie lorda complessiva di circa **110 m²** e su una superficie commerciale convenzionale (ragguagliata, sulla base dei coefficienti correttivi raccolti dalla rivista "Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore", alla destinazione dei locali e al livello dei piani) di circa **150 m²**, si compone:

- al piano primo (con altezza interna di m. 2.85) di una scala esterna che si collega al vano scale comune, di un piccolo ingresso, di un ampio locale destinato a soggiorno, di una cucina (collegata ad un poggiolo scoperto che si affaccia a sud sulla strada pubblica), di un corridoio di distribuzione alla zona notte, di un bagno, di due camere da letto e di un ampio disimpegno (censito e autorizzato come terrazzo coperto comune) che contiene una scala in legno che sale al piano superiore;
- al piano secondo (con altezze interne variabili da un minimo di m. 0.25 in gronda ad un massimo di m. 3.10 in colmo) della scala interna che scende nel disimpegno comune, di una zona condivisa per il passaggio ed il collegamento con le porzioni di sottotetto di stretta pertinenza dei due alloggi e di una serie di locali comunicanti destinati a soffitta.

L'unità immobiliare ad uso artigianale distinta dal subalterno n. 7 e sviluppata ai piani interrato e terra su una superficie lorda complessiva di circa **345 m²** e su una superficie commerciale convenzionale (ragguagliata, sulla base dei coefficienti correttivi raccolti dalla rivista "Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore", alla destinazione dei locali e al livello dei piani) di circa **170 m²**, si compone:



- al piano interrato (con altezza interna di m. 2.00) della scala che sale al piano superiore e di un locale di deposito;
- al piano terra (con altezza interna di m. 3.00) di un ampio e unico locale destinato a deposito e magazzino e di una scala rettilinea che scende al livello sottostrada.

Le unità immobiliari del piano terra destinate ad **autorimessa** (entrambe a pianta trapezoidale), ricavate lungo i confini nord-ovest e sud-est del lotto e distinte rispettivamente dai subalterni nn. 8 e 6, da considerarsi pertinentziali ai due alloggi e al deposito artigianale, si estendono, la prima, su una superficie lorda, rilevata in maniera puntuale, di circa **82 m²** e su una superficie commerciale convenzionale (ragguagliata, sulla base dei coefficienti correttivi raccolti dalla rivista "Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore", alla destinazione del locale e al livello del piano) di circa **30 m²** (con altezza utile interna di m. 3.50) e la seconda su una superficie lorda di circa **73 m²** e su una superficie commerciale convenzionale (ragguagliata, sulla base dei coefficienti correttivi raccolti dalla rivista "Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore", alla destinazione del locale e al livello del piano) di circa **43 m²** (con altezza utile interna di m. 3.50).

L'intero edificio sviluppa una superficie commerciale convenzionale complessiva (calcolata sulla base dei coefficienti correttivi raccolti dalla rivista "Consulente Immobiliare de Il Sole 24 Ore", della destinazione dei locali e del livello dei piani) di **m² 524,82**.

alloggio m.n. 585 sub. 9

alloggio m.n. 585 sub. 10



autorimessa m.n. 585 sub. 8

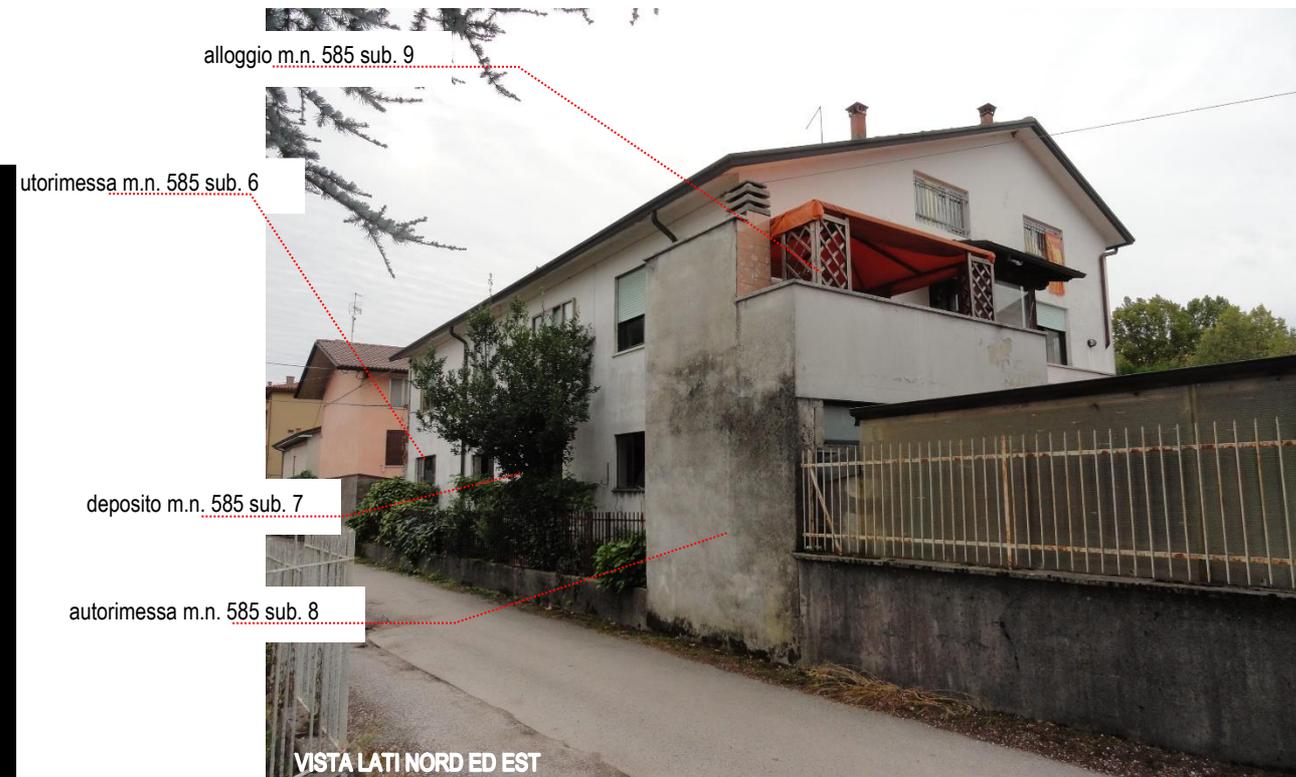
autorimessa m.n. 585 sub. 6

ingresso pedonale alle abitazioni m.n. 585 sub. 5

deposito m.n. 585 sub. 7

VISTA LATI NORD ED OVEST







L'accesso pedonale all'edificio residenziale e artigianale avviene ad ovest dagli spazi scoperti e coperti di uso comune distinti dalla particella n. 585 sub. 5 (destinati a cortile, rampe di scale esterne e terrazzo), mentre quello carraio alle autorimesse private e all'area di corte comune sempre ad ovest dalla strada comunale, senza sbocco veicolare, denominata via San Lazzaro.

Gli alloggi, le relative pertinenze dirette e il deposito artigianale, che si presentano in un discreto stato di conservazione e manutenzione ma con una scarsa vendibilità per le caratteristiche dimensionali, la posizione ed il contesto urbano nel quale sono inseriti, con impianti tecnologici risalenti solo in parte all'epoca dell'ultima ristrutturazione e formalmente rispettosi delle normative tecniche e di sicurezza vigenti ovvero comunque bisognosi di una puntuale verifica da parte di un impiantista specializzato, presentano le seguenti caratteristiche:

- | | |
|-------------------------------|--|
| <i>fondazioni:</i> | continue in calcestruzzo armato; |
| <i>strutture verticali:</i> | murature portanti e di spina in mattoni di laterizio tradizionale e in blocchi di conglomerato cementizio, protetti da uno strato di intonaco al civile tinteggiato (nei due livelli fuori terra), con la sola eccezione di quelle del piano secondo che sono prive di intonaco, ed in calcestruzzo armato (protetto da un intonaco al civile e da una pittura acrilica lavabile) in quello sottostrada; |
| <i>strutture orizzontali:</i> | miste in calcestruzzo armato e laterizio forato (con nervature parallele), intonacate al civile e tinteggiate con una pittura a base di resine sintetiche (fatta eccezione per il locale interrato che è privo di intonaco), con solette a sbalzo in calcestruzzo armato protetto da un intonaco al civile tinteggiato; |
| <i>scale esterne comuni:</i> | a rampe parallele e pianerottoli di raccordo in calcestruzzo armato intonacato al civile e tinteggiato, con pedate ed alzate rivestite in marmo granito; |



<i>pilastri e architravi:</i>	in calcestruzzo armato, intonacato al civile e tinteggiato;
<i>strutture di copertura:</i>	a falde inclinate con travetti prefabbricati in cemento tipo "varese" ed interposti tavelloni in laterizio forato, privi di intonaco (mascherati all'intradosso da pannelli in polistirolo) e a padiglione in laterocemento intonacato al civile e tinteggiato, con cornici di gronda in calcestruzzo armato intonacate e tinteggiate con una pittura a base di resine sintetiche e manto protettivo in tegole di cemento (con canali di gronda e tubi pluviali in lamiera preverniciata), fatta eccezione per la tettoia che copre l'ingresso dell'unità abitativa distinta dal sub. 9 che è realizzata interamente in legno di abete;
<i>infissi esterni:</i>	finestre a doppia anta a battente e a vasistas in alluminio verniciato (con vetri a taglio termico) e in legno massello (con vetro normale e secondo infisso in alluminio anodizzato), avvolgibili in materiale plastico colorato nelle due unità abitative e in metallo verniciato (sempre con vetro singolo) in quella artigianale (con porta d'ingresso al servizio igienico del piano terra in alluminio zincato);
<i>infissi interni:</i>	porte ad anta singola a battente in legno tamburato e in alluminio verniciato;
<i>porte d'ingresso:</i>	in legno massello con inserti in vetro stampato, mentre le aperture carraie del deposito artigianale sono protette da portoni ad ante a battente in metallo verniciato;
<i>pavimentazione esterna:</i>	marciapiedi e spazi di accesso e manovra in calcestruzzo liscio (con finitura al quarzo colorato) e in battuto di cemento;
<i>pavimentazione interna:</i>	in piastrelle di ceramica nei servizi igienici, nel poggiatesta, nei locali della zona giorno e nei corridoi/disimpegno dell'alloggio distinto dal sub. 10, nel ripostiglio, in una camera da letto dell'alloggio distinto dal sub. 9 e nei terrazzi scoperti; in marmo nella cucina dell'appena citato alloggio; in laminato con effetto legno nel soggiorno dell'alloggio distinto dal sub. 9; in linoleum nelle soffitte al piano secondo; in parquet di legno nelle camere da letto e in calcestruzzo liscio corazzato nelle autorimesse e nei locali ad uso artigianale (dove si segnalano evidenti segni di deterioramento e disallineamento, compensati da rappezzi di diverso colore e materiale);
<i>protezioni esterne:</i>	parapetti e ringhiere in metallo verniciato a stanti verticali e in mattoni di laterizio intonacati al civile e tinteggiati;
<i>rivestimento esterno:</i>	pittura murale al quarzo, con davanzali e soglie in marmo;
<i>rivestimento interno:</i>	pittura murale a base di resine sintetiche, integrata nelle facciate dei bagni e nelle pareti attrezzate degli angoli cottura da un rivestimento in piastrelle di ceramica;
<i>impianto elettrico:</i>	con contatori autonomi in tensione di 220V, cassette di derivazione, tubazioni dorsali, punti luce, punti presa e comandi in scatola sia a vista che sotto traccia;
<i>impianto di fognatura:</i>	centralizzato con raccolta e recapito dei reflui domestici nella fognatura consortile e reti di smaltimento interrate in tubazioni di PVC pesante;
<i>impianto del gas:</i>	autonomo con tubazioni esterne e sotto traccia in acciaio zincato e alimentazione di rete;



- impianto idrosanitario:* allacciato alla rete consortile, con tubazioni sottotraccia in polietilene, rubinetterie in acciaio inox (con prevalenza di miscelatori) e apparecchi sanitari in ceramica;
- impianto termico:* centralizzato con caldaia murale a gas metano di rete (ospitata nell'apposito locale del piano terra), corpi scaldanti in lamelle e tubolari di acciaio verniciato;
- impianto televisivo:* centralizzato con antenne riceventi di tipo tradizionale e a parabola.

AUTORIMESSA DISTINTA DAL SUB. 6



DEPOSITO ARTIGIANALE DISTINTO DAL SUB. 7





inquadrature del locale al piano terra destinato a deposito



inquadrature del locale al piano interrato destinata anch'esso a deposito



AUTORIMESSA DISTINTA DAL SUB. 8



UNITA' ABITATIVA DISTINTA DAL SUB. 9





inquadrature del locale destinato ad ingresso e soggiorno



inquadratura della cucina





inquadrature del corridoio e del bagno





inquadrature delle camere da letto





inquadrature dei locali del piano secondo destinati a soffitta





altra inquadratura dei locali del piano secondo destinati a soffitta

UNITA' ABITATIVA DISTINTA DAL SUB. 10



inquadratura del locale destinato a soggiorno





inquadratura della cucina



inquadrature del corridoio di distribuzione alla zona notte e del bagno





inquadrature delle camere da letto





inquadrate dei locali del piano secondo destinati a soffitta



SPAZI DI USO COMUNE DISTINTI DAL SUB. 5



inquadrature dei locali del piano secondo destinati a centrale termica e wc



inquadratura del locale del piano primo destinato a disimpegno



CONSISTENZA E VALUTAZIONE COMMERCIALE

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23.03.1998, n. 138*

Procedimento di stima: comparativo - *Monoparametrico in base al prezzo medio*

Il valore di mercato dell'edificio residenziale e artigianale e delle sue pertinenze dirette è stato desunto, in assenza di comparabili (non essendo state rilevate contrattazioni e negoziazioni nell'ultimo anno solare nel Comune di Cornedo Vicentino e nei territori vicini di immobili simili per tipologia, ubicazione, consistenza planimetrica e contesto urbanistico), con il metodo sintetico-comparativo sulla base delle quotazioni correnti alla data della presente relazione peritale (procedendo ad una comparazione con beni analoghi per consistenza, epoca costruttiva, destinazione d'uso, tipologia e localizzazione), rapportate e ragguagliate:

- alle caratteristiche della zona (quali posizione urbanistica e viabilità di servizio, esistenza ed efficienza dei servizi pubblici, destinazione e stato degli immobili presenti);
- alle caratteristiche strutturali dell'edificio e delle singole unità immobiliari che lo compongono (aspetto esteriore ed esposizione, disponibilità e fruibilità degli accessi, consistenza e disposizione dei locali, grado e qualità delle finiture interne ed esterne, dotazione tecnologica, vetustà, stato di conservazione e manutenzione);
- alle condizioni in cui versa il mercato immobiliare locale (tendenze e grado dell'attività edilizia, particolare e contingente situazione economica ampiamente certificata sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei Servizi Estimativi [REDACTED] che dalle maggiori riviste specializzate).

Il criterio di stima adottato, in assenza di comparabili, è stato quello del confronto diretto e dell'interpolazione lineare tra le quotazioni fornite da alcune Agenzie Immobiliari che operano sul territorio e quelle raccolte [REDACTED] (nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) e dalla Camera di Commercio di Vicenza (nella rilevazione semestrale della Borsa Immobiliare), comparate e opportunamente adeguate in ragione dell'età, della qualità e dello stato di manutenzione dell'involucro edilizio e della conformazione planimetrica delle singole unità immobiliari.

L'analisi e l'incrocio di tutti questi dati ha portato all'individuazione di un prezzo medio di **€ 700,00 €/m²** per le unità immobiliari di civile abitazione (influenzato principalmente dalla vetustà dell'involucro edilizio e degli impianti tecnologici, trattandosi di un edificio datato il cui ultimo intervento manutentivo, oltretutto parziale, risale all'incirca a 25 anni fa), di **€ 500,00 €/m²** per l'unità immobiliare ad uso artigianale (contraddistinta da finiture mediocri ed impianti alquanto scarni) e di **€ 450,00/m²** per quella accessoria destinata ad autorimessa.

Le superfici convenzionali di ogni singola unità immobiliare ed il loro più probabile valore di mercato sono i seguenti:



destinazione	superficie lorda m ²	coefficiente di destinazione	coefficiente di piano	superficie convenzionale m ²
UNITA' IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE (m.n. 585 sub. 6 e 7)				
locale di deposito al piano terra (sub. 7)	171,70	0,65	0,90	100,44
autorimessa al piano terra (sub. 6)	73,00	0,65	0,90	42,71
locale di deposito al piano interrato (sub. 7)	52,40	0,60	0,80	25,15
porzione di area scoperta sistemata a cortile ricavata a sud dell'unità produttiva (facente parte del sub. 5)	48,90	0,10	1,00	4,89
Superficie lorda complessiva m ² =	346,00	Superficie convenzionale totale m ² =		173,19
UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE (m.n. 585 sub. 8)				
autorimessa al piano terra	56,20	0,50	1,00	28,10
porzione di area scoperta sistemata a verde contigua all'unità immobiliare (facente parte del sub. 5)	25,80	0,10	1,00	2,58
Superficie lorda complessiva m ² =	82,00	Superficie convenzionale totale m ² =		30,68
UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE (m.n. 585 sub. 9)				
vani e locali di abitazione al piano primo destinati a cucina, soggiorno, corridoio, bagno e tre camere da letto	138,90	1,00	1,00	138,90
terrazzo scoperto e portico al piano primo	30,40	0,20	1,00	6,08
quota parte di spazi scoperti di uso comune utilizzati per l'ingresso pedonale alle due unità immobiliari del piano primo (facente parte del sub. 5)	5,60	0,20	1,00	1,12
quota parte di terrazzo coperto di uso comune di collegamento, al piano primo, tra le due unità immobiliari di civile abitazione (facente parte del sub. 5)	6,90	0,20	1,00	1,38
quota parte di corridoio comune al piano secondo per l'accesso alle porzioni di soffitta esclusive (facente parte del sub. 5)	7,20	0,20	0,90	1,30
porzioni di soffitte esclusive al piano secondo	125,20	0,20	0,90	22,54
Superficie lorda complessiva m ² =	314,20	Superficie convenzionale totale m ² =		171,32



UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE (m.n. 585 sub. 10)				
vano scale e terrazzo scoperto al piano primo	7,60	0,20	1,00	1,52
vani e locali di abitazione al piano primo destinati a ingresso, soggiorno, cucina, corridoio di distribuzione alla zona notte, bagno e due camere da letto	123,40	1,00	1,00	123,40
poggiolo scoperto al piano primo	5,30	0,20	1,00	1,06
quota parte di spazi scoperti di uso comune utilizzati per l'ingresso pedonale alle due unità immobiliari del piano primo (facente parte del sub. 5)	5,60	0,20	1,00	1,12
quota parte di terrazzo coperto di uso comune di collegamento, al piano primo, tra le due unità immobiliari di civile abitazione (facente parte del sub. 5)	6,90	0,20	1,00	1,38
quota parte di corridoio comune al piano secondo per l'accesso alle porzioni di soffitta esclusive (facente parte del sub. 5)	7,20	0,20	0,90	1,30
porzioni di soffitte esclusive al piano secondo	110,30	0,20	0,90	19,85
Superficie lorda complessiva m ² =	266,30	Superficie convenzionale totale m ² =		149,63
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'EDIFICIO E DELLE SUE PERTINENZE				
determinato per stima comparativa sui m ² di superficie convenzionale sviluppata				
	superficie convenzionale m ²	valore medio di mercato €/m ²	valore finale €	
unità immobiliare ad uso artigianale (deposito e autorimessa) ai piani interrato e terra, distinta dai subb. 6 e 7, con porzione di area scoperta fronte strada utilizzata in forma esclusiva	173,19	500,00	86.595,00	
autorimessa al piano terra (distinta dal sub. 8) con porzione di area scoperta utilizzata in forma esclusiva	30,68	450,00	13.806,00	
unità immobiliare ad uso residenziale ai piani terra e primo (distinta dal sub. 9), con quota parte di spazi coperti e scoperti di uso comune	171,32	700,00	119.924,00	
unità immobiliare ad uso residenziale ai piani terra e primo (distinta dal sub. 10), con quota parte di spazi coperti e scoperti di uso comune	149,63	700,00	104.741,00	
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO			325.066,00	



ABBATTIMENTO PERCENTUALE PER LA MANCATA OPERATIVITA' DELLA GARANZIA PER VIZI OCCULTI	15%	48.759,90
VALORE DI MERCATO NELLO STATO IN CUI OGGI SI TROVA		276.306,10

arrotondato per difetto al valore commerciale finale di

€ 276.300,00 (diconsi euro duecentosettantaseimilatrecento/00)

che rapportato alla quota indivisa posseduta da ciascun condividente, darebbe origine ai seguenti controvalori economici:

- **in favore della Sig.ra [REDACTED]** (titolare della quota indivisa di 3/18 della piena proprietà), un controvalore di **€ 46.050,00**;
- **in favore del Sig. [REDACTED]** (titolare della quota indivisa di 11/18 della piena proprietà), un controvalore di **€ 168.850,00**;
- **in favore della Sig.ra [REDACTED]** (titolare della quota indivisa di 2/18 della piena proprietà), un controvalore di **€ 30.700,00**;
- **in favore della Sig.ra [REDACTED]** (titolare della quota indivisa di 2/18 della piena proprietà), un controvalore di **€ 30.700,00**.

Giudizio di comoda divisibilità della quota in capo al Sig. [REDACTED]

Lo scrivente, preso atto delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio, della composizione e suddivisione planimetrica delle diverse unità immobiliari e delle numerose promiscuità che lo caratterizzano e dell'attuale contitolarità con soggetti estranei all'odierna procedura (ovvero con le comproprietarie Sigg.re [REDACTED] e [REDACTED] ritiene non sia comodamente possibile, né opportuno (anche a livello economico), suddividerlo o frazionarlo in un numero di porzioni tali da soddisfare le quote in capo a ciascun soggetto condividente, senza in qualche modo pregiudicarne la valutazione commerciale complessiva, e che per forza di cose si debba procedere alla vendita in un solo lotto dell'intero edificio.

Vicenza, 03/05/2024

