

# TRIBUNALE DI VICENZA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 175/2022 R.G.E. + riunita N. 412/2022 R.G.E.

# LOTTO UNICO

GIUDICE DOTT.SSA ROSATO MARIA ANTONIETTA

Procedura promossa da

**BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO –**

**SOCIETA' COOPERATIVA**

(CREDITORE PROCEDENTE)

contro

(DEBITRICE)

## RELAZIONE DI STIMA INTEGRATA

(ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)

Redatta a San Giuseppe di Cassola in data 30.10.2024

**Esperto incaricato**

**GEOM. STEFANO DE CECCHI**

CF: DCCSFN65E14C037Q

San Giuseppe di Cassola (VI), Via Leonardo da Vinci 43

telefono 0424 235323 – cellulare 348 3612463

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855 – Albo Consulenti Tribunale di Vicenza n. 20060

e-mail: [studio@studiodececchi.it](mailto:studio@studiodececchi.it) – PEC: [stefano.de.cecchi@geopec.it](mailto:stefano.de.cecchi@geopec.it)

**Custode Giudiziario**

**I.V.G. VICENZA**



## SCHEDA SINTETICA E INDICE

**Procedura es.imm.** n. 175/2022 R.G.E. + riunita 412/2022 R.G.E.

**Giudice** dott.ssa Rosato Maria Antonietta

**Udienza** ex art. 569 c.p.c. /

**Esperto** geom. De Cecchi Stefano

**Diritto pignorato** (cfr pag. 6): Quota di 1/1 piena proprietà particelle 545 sub 6, sub 14 e sub 22 (b.c.n.c. ai sub 6 e 14) e particella 612

**Tipologia bene** (cfr pag. 10): porzione centrale di abitazione a schiera con autorimessa e scoperto di pertinenza.

**Ubicazione** (cfr pag. 10): Cornedo Vicentino, Via Udine 11

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 17): Comune di Cornedo Vicentino, Catasto dei Fabbricati, foglio 8:

- Particella 545 sub 6, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 144 mq, totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita € 433,82, via Udine, piano S1-T-1;
- Particella 545 sub 14, categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, superficie catastale totale 30 mq, rendita € 35,64, via Udine, piano S1.

Catasto dei terreni, foglio 8:

- Particella 612, seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 15 mq, R.D. € 0,14, R.A. € 0,09.

**Metri quadri** (cfr pag. 12): 190,47 commerciali

**Stato** (cfr pag. 11): discreto

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 26): vi è presenza di abusi sanabili

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag. 36): euro 192.000,00

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr pag. 35): 2022 (euro 153.000,00), 2020 (euro 118.400,00), 2021 (euro 206.000,00)

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr pag. 39): 459,42

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 38): euro 155.000,00

**Valore mutuo** (cfr pag. 3/all. 13): euro 170.000,00 capitale

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 39): buona

**Possibili interessati** (cfr pag.--): proprietà confinanti, famiglie di 4-5 persone.

**Iniziative di vendita** (cfr pag.--): avviso esposto sulla recinzione, pubblicità su riviste e su siti specializzati nel settore immobiliare

**Occupazione** (cfr pag. 33): occupato dalla debitrice con la propria famiglia.

**Titolo di occupazione** (cfr pag.--): proprietà.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (**cfr pag.--**): Nessuna.



**ALLEGATI:**

1. Estratto di mappa catastale;
2. Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;
3. Rilievo Esperto Stimatore eseguito in sede di sopralluogo;
4. Documentazione fotografica;
5. APE - Attestato prestazione energetica;
6. Certificati catastali e storici;
7. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
8. Comparazione tra planimetrie catastali e rilievo eseguito;
9. Atto di provenienza dei beni;
10. Titoli edilizi legittimanti la regolarità urbanistica;
11. Comparazione tra stato approvato e rilievo eseguito;
12. Certificato di Destinazione Urbanistica;
13. Elenco note debitori/beni e formalità pregiudizievoli;
14. Schema caratteristiche comparabili A-B-C e Subject e schema prezzi corretti;
15. Certificati ufficio anagrafe;
16. Notifica relazione di stima al legale della debitrice.



## INDICE

|  |    |
|--|----|
| PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI  | 5  |
| <b>RISPOSTE AI QUESITI</b>   |    |
| <b>QUESITO 1</b> –IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO  | 6  |
| <b>QUESITO 2</b> –INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E<br>RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE   | 10 |
| <b>QUESITO 3</b> –IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO   | 17 |
| <b>QUESITO 4</b> –PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA   | 25 |
| <b>QUESITO 5</b> –RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA  | 25 |
| <b>QUESITO 6</b> –REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA  | 26 |
| <b>QUESITO 7</b> –STATO DI OCCUPAZIONE   | 33 |
| <b>QUESITO 8</b> –VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE   | 33 |
| <b>QUESITO 9</b> –VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE   | 34 |
| <b>QUESITO 10</b> –ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO  | 34 |
| <b>QUESITO 11</b> –SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI<br>PROCEDIMENTI IN CORSO   | 34 |
| <b>QUESITO 12</b> –VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI  | 34 |
| <b>QUESITO 13</b> –VALUTAZIONE DELLA QUOTA   | 39 |
| <b>QUESITO 14</b> –ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO<br>ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME<br>PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO | 40 |



## **PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, domiciliato in Cassola, via L. da Vinci 43, iscritto al n. 1855 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 20060 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 175/2022 promossa da BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA contro

Dopo essere stato nominato il giorno 12.07.2022 e aver prestato giuramento di rito il giorno 15.07.2022, veniva a conoscenza del seguente quesito : *"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"*.

Di seguito il sottoscritto predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali, il Comune di Cornedo Vicentino, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare e presso siti specializzati immobiliari; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso all'esecutata che il giorno 02.09.2022 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili ed infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 11.11.2022 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 19.12.2022.

Con provvedimento in data 21.10.2024, il G.E. ordinava all'Esperto di *"...aggiornare/integrare la perizia nei termini evidenziati dal Delegato, assegnando termine fino all'11 novembre 2024"*.

La Relazione Integrata veniva pertanto depositata in data 30.10.2024.



**QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO****Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atti di pignoramento proc. 175/2022 e proc. 412/2022)**FABBRICATO 01****In Cornedo Vicentino al Catasto Fabbricati, Foglio 8, mappale 545 sub 6, via Udine, p. S1-T-1, categoria A/2, cl. 1, vani 6, rendita € 433,82, piena proprietà ;****Diritto** (da titolo di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà nata [REDACTED] c.f. (debitrice).

| <b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue. |       |           |                     |                        |
|---|-------|-----------|---------------------|------------------------|
| Debitrice   | Quota | Diritto   | Regime patrimoniale | Nominativo del Coniuge |
| Compravendita   | 1/1   | Proprietà | ---                 | ---                    |
| Pignoramento  | 1/1   | Proprietà | ---                 | ---                    |

| <b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b> |            |                   |        |       |     |
|---|------------|-------------------|--------|-------|-----|
| Tipo di atto  | Data       | Comune            | Foglio | P.IIa | Sub |
| Contratto di assegnazione in proprietà  | 31.07.1989 | Cornedo Vicentino | 8      | 545   | 6   |
| Pignoramento  | 23.03.2022 | Cornedo Vicentino | 8      | 545   | 6   |
| Certificato catastale   | 25.10.2024 | Cornedo Vicentino | 8      | 545   | 6   |

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna****FABBRICATO 02****In Cornedo Vicentino al Catasto Fabbricati, Foglio 8, mappale 545 sub 14, via Udine, p. S1, categoria C/6, cl. 1, mq. 30, rendita € 35,64, piena proprietà ;**

**Diritto** (da titolo di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà nata [REDACTED], c.f.  
(debitrice)

| <b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue. |       |           |                     |                        |
|---|-------|-----------|---------------------|------------------------|
| Debitrice   | Quota | Diritto   | Regime patrimoniale | Nominativo del Coniuge |
| Compravendita   | 1/1   | Proprietà | ---                 | ---                    |
| Pignoramento  | 1/1   | Proprietà | ---                 | ---                    |

| <b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b> |            |                   |        |       |     |
|---|------------|-------------------|--------|-------|-----|
| Tipo di atto  | Data       | Comune            | Foglio | P.IIa | Sub |
| Contratto di assegnazione in proprietà  | 31.07.1989 | Cornedo Vicentino | 8      | 545   | 14  |
| Pignoramento  | 23.03.2022 | Cornedo Vicentino | 8      | 545   | 14  |
| Certificato catastale   | 25.10.2024 | Cornedo Vicentino | 8      | 545   | 14  |

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna****FABBRICATO 03**

**In Cornedo Vicentino al Catasto Fabbricati, Foglio 8, mappale 545 sub 22, via Udine, p. T, bene comune non censibile ai sub 6 e 14, piena proprietà ;**

**Diritto** (da titolo di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà nata [REDACTED], c.f.  
(debitrice).

| <b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue. |       |           |                     |                        |
|---|-------|-----------|---------------------|------------------------|
| Debitrice   | Quota | Diritto   | Regime patrimoniale | Nominativo del Coniuge |
| Compravendita   | 1/1   | Proprietà | ---                 | ---                    |
| Pignoramento  | 1/1   | Proprietà | ---                 | ---                    |



| <b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b> |             |                   |               |              |            |
|---|-------------|-------------------|---------------|--------------|------------|
| <b>Tipo di atto</b>   | <b>Data</b> | <b>Comune</b>     | <b>Foglio</b> | <b>P.IIa</b> | <b>Sub</b> |
| Contratto di assegnazione in proprietà  | 31.07.1989  | Cornedo Vicentino | 8             | 545          | 22         |
| Pignoramento  | 23.03.2022  | Cornedo Vicentino | 8             | 545          | 22         |
| Certificato catastale   | ---         | ---               | ---           | ---          | ---        |

**TERRENO 01**

**In Cornedo Vicentino al Catasto Terreni, Foglio 8, mappale 612, sem. irr. arb., classe 1, 15 mq, R.D. € 0,14, R.A. € 0,09, piena proprietà .**

**Diritto** (da titolo di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà nata [REDACTED], c.f. (debitrice).

| <b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.</b> |              |                |                            |                               |
|---|--------------|----------------|----------------------------|-------------------------------|
| <b>Debitrice</b>  | <b>Quota</b> | <b>Diritto</b> | <b>Regime patrimoniale</b> | <b>Nominativo del Coniuge</b> |
| Compravendita   | 1/1          | Proprietà      | ---                        | ---                           |
| Pignoramento  | 1/1          | Proprietà      | ---                        | ---                           |

| <b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b> |             |                   |               |              |            |
|---|-------------|-------------------|---------------|--------------|------------|
| <b>Tipo di atto</b>   | <b>Data</b> | <b>Comune</b>     | <b>Foglio</b> | <b>P.IIa</b> | <b>Sub</b> |
| Atto di assegnazione  | 30.10.1991  | Cornedo Vicentino | 8             | 612          |            |
| Pignoramento  | 05.08.2022  | Cornedo Vicentino | 8             | 612          |            |
| Certificato catastale   | 25.10.2024  | Cornedo Vicentino | 8             | 612          |            |

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna**





Estratto di mappa catastale Foglio 8 – fuori scala



Ortofoto con sovrapposta mappa catastale Foglio 8 – fuori scala

### Formazione ed identificazione lotti: LOTTO UNICO

Data la tipologia e l'ubicazione degli immobili pignorati si ritiene costituire un unico lotto di vendita formato da:

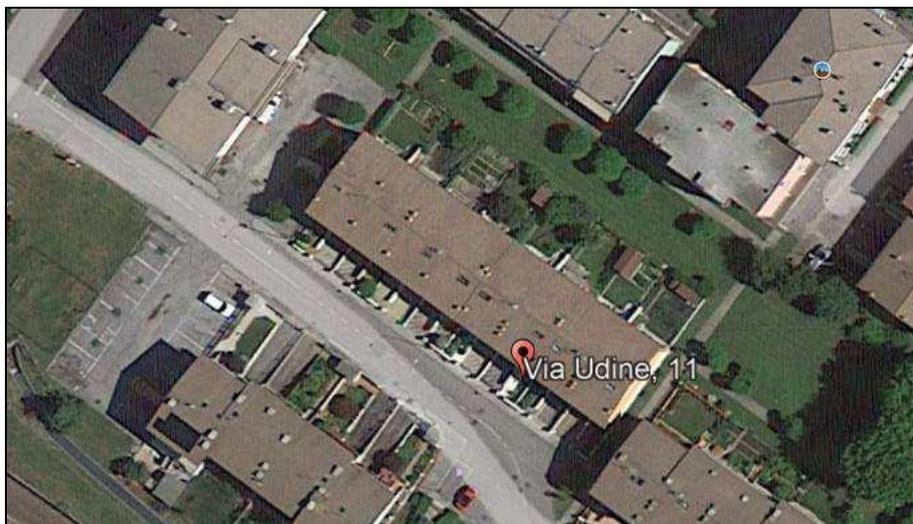
FABBRICATO 01– FABBRICATO 02 – FABBRICATO 03 – TERRENO 01



**QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

**Ubicazione: Cornedo Vicentino, via Udine 11.**

Le unità immobiliari pignorate si trovano a circa un chilometro a sud-est dal centro del Comune di Cornedo Vicentino, con accesso dalla strada comunale via Udine.



Estratto cartografia stradale (fuori scala)

**Descrizione e stato del Bene: Porzione centrale di casa a schiera con autorimessa e scoperto di pertinenza.**

Trattasi di una porzione centrale di casa a schiera con autorimessa e scoperto di pertinenza inseriti in un complesso residenziale composto da 8 unità, due piani fuori terra ed uno interrato.

L'abitazione (particella 545 sub 6) è composta al piano interrato da un piccolo locale cantina per circa mq 11; al piano seminterrato da lavanderia e ripostiglio per complessivi circa mq 44,50; al piano rialzato da cucina, salotto, disimpegno e bagno per complessivi circa mq 59,50 a cui si aggiungono una loggia d'ingresso sul lato ovest e una loggia sul lato est per complessivi circa mq 12,50; al piano primo da disimpegno, tre camere e ripostiglio per complessivi circa mq 64,50 a cui si aggiunge una loggia sul lato est di circa mq 12,50.

L'autorimessa (particella 545 sub 14) presenta forma quadrangolare regolare e sviluppa una superficie di circa mq 20.

Una parte dello scoperto di pertinenza sul lato ovest risulta accatastato con il sub 22, bene comune non censibile ai sub 6 e 14 mentre lo scoperto di pertinenza sul lato est risulta formato anche dalla particella 612.



Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacati;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai parte in laterocemento e parte in lastre di tipo predalles;
4. pavimenti dell'abitazione in piastrelle di ceramica ad esclusione delle camere in legno;
5. impianto di riscaldamento autonomo a radiatori parte tubolari e parte a piastra;
6. copertura a falde;
7. serramenti esterni in legno e vetrocamera con avvolgibili in plastica;
8. porte interne in legno del tipo tamburato;
9. portoncino d'ingresso dell'appartamento in legno.

Le altezze nette interne degli immobili si desumono dall'allegato elaborato grafico di rilievo.

Gli impianti presenti risultano dell'epoca di realizzo.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, termico autonomo e fognario.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: **NO**.

Le condizioni manutentive dell'immobile abitativo risultano discrete.

**Stato degli immobili: Discreto.**

### **Consistenza**

La consistenza sarà calcolata in base alla "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

La "SEL" non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;



- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Alcune di tali superfici se di uso esclusivo saranno misurate sul loro perimetro e per 1/2 dei muri confinanti con altre unità o al filo muro interno se confinanti con superfici misurate con la S.E.L..

### Rapporto mercantile

Il termine “rapporto mercantile” indica “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

### Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.)

La S.L.C. è data dal prodotto della S.E.L. con il relativo rapporto mercantile riferito alla superficie principale dell'unità immobiliare ed è la superficie che convenzionalmente viene usata nelle contrattazioni e valutazioni immobiliari.

| Immobile                         | Descrizione Piano         | Superficie (mq) | Rapporto mercantile | Superficie Lorda Commerciale S.L.C. (mq) |
|----------------------------------|---------------------------|-----------------|---------------------|--|
| particella<br>545 sub 6 +<br>612 | Cantina - Interrato       | 11,00           | 0,40                | 4,40                                     |
|                                  | Abitazione - Seminterrato | 44,50           | 0,66                | 29,37                                    |
|                                  | Abitazione - Rialzato     | 59,50           | 1,00                | 59,50                                    |
|                                  | Loggia - Rialzato         | 12,50           | 0,50                | 6,25                                     |
|                                  | Abitazione - Primo        | 64,50           | 1,00                | 64,50                                    |
|                                  | Loggia - Primo            | 7,50            | 0,50                | 3,75                                     |
|                                  | Scoperto di pertinenza    | 95,00           | 0,10                | 9,50                                     |
| particella<br>545 sub 14         | Autorimessa - Interrato   | 20,00           | 0,66                | 13,20                                    |
|                                  |                           |                 |                     | <b>190,47</b>                            |

### Quote millesimali condominiali

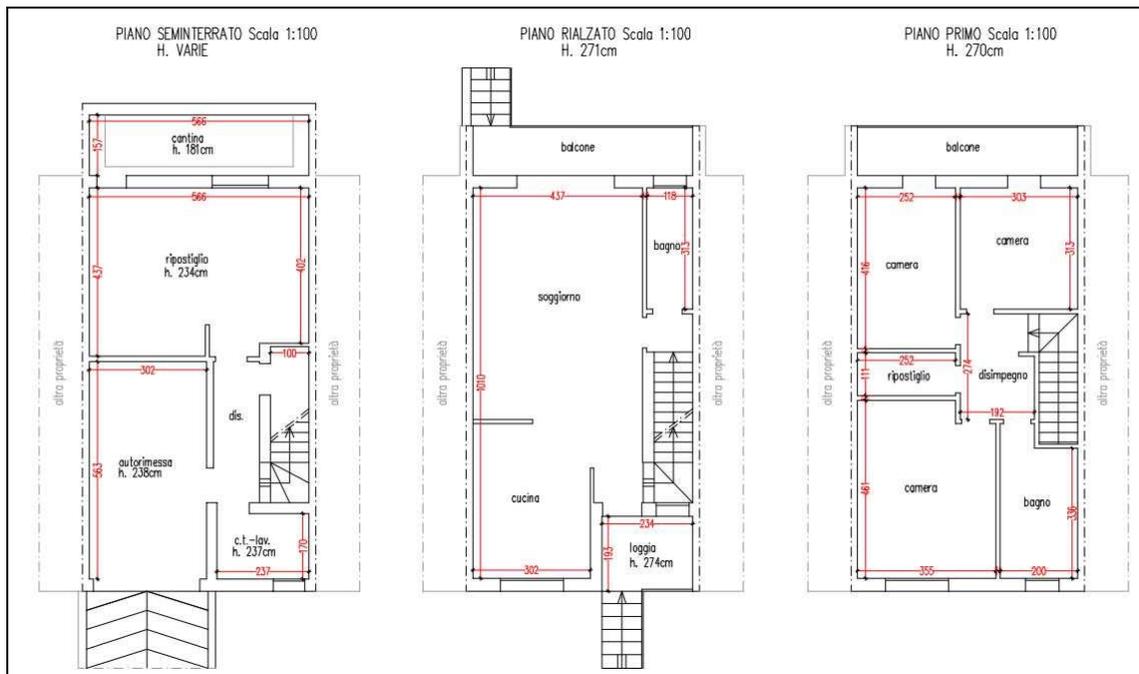
Gli immobili non risultano costituiti in condominio pertanto non è possibile reperire alcuna quota millesimale condominiale.



## Piante e fotografie

Si riportano nel seguito le piante dell'immobile sopra descritto, redatte dal sottoscritto, sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali, oltre ad alcune foto esterne ed interne dello stesso.

## Rilievo planimetrico unità immobiliari



Particella n. 545 sub 6 e sub 14 (fuori scala)

## Foto esterne ed interne



Vista esterna da ovest



Vista esterna da est





Scoperto di pertinenza lato est



Cantina – piano interrato



Ripostiglio



Lavanderia – c.t.



Autorimessa



Disimpegno – piano seminterrato



Cucina



Soggiorno





Bagno – piano rialzato



Camera



Camera



Ripostiglio – piano primo



Camera



Bagno



Loggia – piano primo



**APE - Attestato prestazione energetica**

|   | <b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b>  |   |          |                    |  |  |   |  |  |
|---|---|---|----------|--------------------|--|--|---|--|--|
| <b>CODICE IDENTIFICATIVO: 103943/2022 VALIDO FINO AL: 07/11/2032</b>  |   |   |          |                    |  |  |   |  |  |
| <b>DATI GENERALI</b>  |   |   |          |                    |  |  |   |  |  |
| <b>Destinazione d'uso</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale<br><input type="checkbox"/> Non residenziale<br><br>Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)   | <b>Oggetto dell'attestato</b><br><input type="checkbox"/> Intero edificio<br><input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare<br><input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari<br><br>Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: | <input type="checkbox"/> Nuova costruzione<br><input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà<br><input type="checkbox"/> Locazione<br><input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante<br><input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica<br><input checked="" type="checkbox"/> Altro: PROC.ESEC. 175/2022 |          |                    |  |  |   |  |  |
| <b>Dati identificativi</b>  |   |   |          |                    |  |  |   |  |  |
|   | Regione: Veneto<br>Comune: Cornedo Vicentino<br>Indirizzo: Via Udine 11<br>Piano: S1-T-1<br>Interno:<br>Coordinate GIS: 45,6074 - 11,3515   | Zona climatica: E<br>Anno di costruzione: 1986<br>Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 162,00<br>Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0,00<br>Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 1464,58<br>Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0,00   |          |                    |  |  |   |  |  |
| Comune catastale  | Cornedo Vicentino(D020)   | Sezione   | Foglio 8 | Particella 545     |  |  |   |  |  |
| Subalterni  | da 6 a 6  | da a  | da a     | da a               |  |  |   |  |  |
| Altri subalterni  |   |   |          |                    |  |  |   |  |  |
| <b>Servizi energetici presenti</b>  |   |   |          |                    |  |  |   |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale   | <input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica   | <input type="checkbox"/> Illuminazione  |          |                    |  |  |   |  |  |
| <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva   | <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria   | <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose  |          |                    |  |  |   |  |  |
| <b>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO</b>  |   |   |          |                    |  |  |   |  |  |
| La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.                                 |   |   |          |                    |  |  |   |  |  |
| <b>Prestazione energetica del fabbricato</b>  |   | <b>Prestazione energetica globale</b>   |          | <b>Riferimenti</b> |  |  |   |  |  |
| <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>   | INVERNO   | ESTATE  |          |                    |  |  | <p><b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b></p> <p><b>CLASSE ENERGETICA E</b></p> <p><b>EP<sub>gl,nren</sub> 208,79 kWh/m<sup>2</sup>anno</b></p> |  | Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:<br><br>Se nuovi:<br><b>A1 (83,22)</b><br><br>Se esistenti:<br><b>E (208,79)</b> |
| INVERNO   | ESTATE  |   |          |                    |  |  |   |  |  |
|   |   |   |          |                    |  |  |   |  |  |
|   |   |   |          |                    |  |  |   |  |  |
|   | Chiave: <b>db630c182</b>  |   |          | <b>Pag. 1</b>      |  |  |   |  |  |
| <small>Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da DE CECCHI STEFANO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82</small> |   |   |          |                    |  |  |   |  |  |

**QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI****Identificazione catastale attuale**

I beni pignorati sono così censiti: Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Comune di Cornedo Vicentino, Catasto dei Fabbricati, foglio 8:

- **P.Ila 545 sub 6, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita € 433,82, via Udine, piano S1-T-1;**
- **P.Ila 545 sub 14, categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, superficie catastale totale 30 mq, rendita € 35,64, via Udine, piano S1.**

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Comune di Cornedo Vicentino, Catasto dei Terreni, foglio 8:

- **P.Ila 612, seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 15 mq, R.D. € 0,14, R.A. € 0,09.**

ed intestate a:

- Quota 1/1 di proprietà XXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX  
(debitrice).

| N.  |                 | Sez Urbana     |                       | Foglio |     | Numero |    | Sub |  | Zona Cens. |  | Micro Zona |   | Categoria        |  | Classe |  | Consistenza |  | Superficie Catastale |  | Rendita                    |  | Indirizzo Dati derivanti da     |                          | Dati Ulteriori     |  |   |                 |                |                       |   |  |  |  |  |  |
|---|-----------------|----------------|-----------------------|--------|-----|--------|----|-----|--|------------|--|------------|---|------------------|--|--------|--|-------------|--|----------------------|--|----------------------------|--|---------------------------------|--------------------------|--------------------|--|---|-----------------|----------------|-----------------------|---|--|--|--|--|--|
| <p><b>1. Immobili siti nel Comune di CORNEDE VICENTINO (Codice D020) Catasto dei Fabbricati</b></p> <p><b>Dati della richiesta</b> Terreni e Fabbricati siti nel comune di CORNEDE VICENTINO (D020) provincia VICENZA</p> <p><b>Soggetto individuato</b></p> <p><b>Visura attuale sintetica per soggetto</b><br/>Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2024</p> <p>Data: 25/10/2024 Ora: 11.48.14 pag: 1 Segue<br/>Visura n.: T138837/2024</p>  |                 |                |                       |        |     |        |    |     |  |            |  |            |   |                  |  |        |  |             |  |                      |  |                            |  |                                 |                          |                    |  |   |                 |                |                       |   |  |  |  |  |  |
| 1   |                 |                | 8                     |        | 545 |        | 6  |     |  |            |  | A/2        | 1 | 6,0 vani         |  |        |  |             |  |                      |  |                            |  |                                 | VIA UDINE Piano S1-T - 1 |                    |  |   |                 |                |                       |   |  |  |  |  |  |
|   |                 |                |                       |        |     |        |    |     |  |            |  |            |   |                  |  |        |  |             |  |                      |  | Totale: 144 m <sup>2</sup> |  | Totale escluse aree scoperte**: |                          | 138 m <sup>2</sup> |  | Euro 433,82   |                 | Lire 840.000   |                       | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |  |  |  |  |  |
| <p><b>Immobile 1: Annotazione:</b> -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)</p> <p><b>Totale: vani 6 Rendita: Euro 433,82</b></p> <p><b>Intestazione degli immobili indicati al n.1</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>N.</th> <th>DATI ANAGRAFICI</th> <th>CODICE FISCALE</th> <th>DIRITTI E ONERI REALI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 31/07/1989 Pubblico ufficiale DOTT. ENRICO MELE Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 37404 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 2082 registrato in data 03/08/1989 - Voltura h. 1741/1990 in atti dal 14/09/1999</p> |                 |                |                       |        |     |        |    |     |  |            |  |            |   |                  |  |        |  |             |  |                      |  |                            |  |                                 |                          |                    |  | N.  | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI | 1   |  |  |  |  |  |
| N.  | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |        |     |        |    |     |  |            |  |            |   |                  |  |        |  |             |  |                      |  |                            |  |                                 |                          |                    |  |   |                 |                |                       |   |  |  |  |  |  |
| 1   |                 |                |                       |        |     |        |    |     |  |            |  |            |   |                  |  |        |  |             |  |                      |  |                            |  |                                 |                          |                    |  |   |                 |                |                       |   |  |  |  |  |  |
| <p><b>2. Immobili siti nel Comune di CORNEDE VICENTINO (Codice D020) Catasto dei Fabbricati</b></p> <p><b>Dati della richiesta</b> Terreni e Fabbricati siti nel comune di CORNEDE VICENTINO (D020) provincia VICENZA</p> <p><b>Soggetto individuato</b></p> <p><b>Visura attuale sintetica per soggetto</b><br/>Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2024</p> <p>Data: 25/10/2024 Ora: 11.48.14 pag: 1 Segue<br/>Visura n.: T138837/2024</p>  |                 |                |                       |        |     |        |    |     |  |            |  |            |   |                  |  |        |  |             |  |                      |  |                            |  |                                 |                          |                    |  |   |                 |                |                       |   |  |  |  |  |  |
| 1   |                 |                | 8                     |        | 545 |        | 14 |     |  |            |  | C/6        | 1 | 30m <sup>2</sup> |  |        |  |             |  |                      |  |                            |  |                                 | VIA UDINE Piano S1       |                    |  |   |                 |                |                       |   |  |  |  |  |  |
|   |                 |                |                       |        |     |        |    |     |  |            |  |            |   |                  |  |        |  |             |  |                      |  | Totale: 30 m <sup>2</sup>  |  | Euro 35,64                      |                          | Lire 69.000        |  | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |                 |                |                       |   |  |  |  |  |  |
| <p><b>Immobile 1: Annotazione:</b> -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)</p> <p><b>Totale: m<sup>2</sup> 30 Rendita: Euro 35,64</b></p>   |                 |                |                       |        |     |        |    |     |  |            |  |            |   |                  |  |        |  |             |  |                      |  |                            |  |                                 |                          |                    |  |   |                 |                |                       |   |  |  |  |  |  |

|          |                     | Data: 25/10/2024 Ora: 11.48.14 pag: 2 Segue  |                |                     |                |  |    |                       |            |                    |  |                |
|---|---------------------|--|----------------|---------------------|----------------|--|----|-----------------------|------------|--------------------|--|----------------|
| Direzione Provinciale di Vicenza<br>Ufficio Provinciale - Territorio<br>Servizi Catastali |                     | <b>Visura attuale sintetica per soggetto</b><br>Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2024   |                |                     |                |  |    |                       |            |                    |  |                |
| Visura n.: T138837/2024   |                     |  |                |                     |                |  |    |                       |            |                    |  |                |
| <b>Intestazione degli immobili indicati al n.2</b>  |                     |  |                |                     |                |  |    |                       |            |                    |  |                |
| N.  | DATI ANAGRAFICI     |  | CODICE FISCALE |                     |                |  |    |                       |            |                    |  |                |
| 1   |                     |  |                |                     |                |  |    |                       |            |                    |  |                |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b>  |                     | Atto del 31/07/1989 Pubblico ufficiale DOTT. ENRICO MELE Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 37404 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 2082 registrato in data 03/08/1989 - Voltura h. 1741/1990 in atti dal 14/09/1999  |                |                     |                |  |    |                       |            |                    |  |                |
| <b>3. Immobili siti nel Comune di CORNEDO VICENTINO (Codice D020) Catasto dei Terreni</b> |                     |  |                |                     |                |  |    |                       |            |                    |  |                |
| N.  | DATI IDENTIFICATIVI |  |                | DATI DI CLASSAMENTO |                |  |    | REDDITO               |            | ALTRE INFORMAZIONI |  |                |
|   | Foglio              | Particella   | Sub            | Porz.               | Qualità Classe | Superficie(m <sup>2</sup> )<br>ha are ca |    | Deduz.                | Dominicale | Agrario            | Dati derivanti da  | Dati Ulteriori |
| 1   | 8                   | 612  |                | -                   | SEM IRR ARB 01 | 00                                       | 15 |                       | Euro 0,14  | Euro 0,09          | FRAZIONAMENTO del 27/06/1990<br>Pratica n. 125049 in atti dal 24/04/2002<br>(n. 1012.1/1990) |                |
| <b>Totale: Superficie .00.15 Redditi: Dominicale Euro 0,14 Agrario Euro 0,09</b>          |                     |  |                |                     |                |  |    |                       |            |                    |  |                |
| <b>Intestazione degli immobili indicati al n.3</b>  |                     |  |                | DATI ANAGRAFICI     |                | CODICE FISCALE                           |    | DIRITTI E ONERI REALI |            |                    |  |                |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b>  |                     | SCRITTURA PRIVATA del 30/10/1991 Pubblico ufficiale PIOVENE Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 26094 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 2291 registrato in data 13/11/1991 - ATTO DI ASSEGNAZIONE Voltura n. 503.6/1992 - Pratica n. 125178 in atti dal 24/04/2002 |                |                     |                |  |    |                       |            |                    |  |                |
| <b>Totale Generale: vani 6 m<sup>2</sup> 30 Rendita: Euro 469,46</b>                      |                     |  |                |                     |                |  |    |                       |            |                    |  |                |
| <b>Totale Generale: Superficie .00.15 Redditi: Dominicale Euro 0,14 Agrario Euro 0,09</b> |                     |  |                |                     |                |  |    |                       |            |                    |  |                |
| Unità immobiliari n. 3  |                     |  |                |                     |                |  |    |                       |            |                    |  |                |
| * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria  |                     |  |                |                     |                |  |    |                       |            |                    |  |                |



|  |   |               |        |                         |              |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
|--|---|---------------|--------|-------------------------|--------------|----|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|
| MODULARIO<br>F. - Casato - 432   | <b>MINISTERO DELLE FINANZE</b><br>DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO | Mod. EP/2 CEU |        |                         |              |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| Ufficio Tecnico Erariale di <u>VICENZA</u>   |   |               |        |                         |              |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| <b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>  |   |               |        |                         |              |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| Pag. n. <u>1</u> di <u>1</u>   |   |               |        |                         |              |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| Comune   | Sezione   | Foglio        | Numero | Tipo mappa n.           | del          |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| CORNEDO VIC.   |   | 8             | 545    |                         |              |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| <b>DMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI</b>   |   |               |        |                         | scale 1: 500 |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">1</td><td style="width: 12.5%;">2</td><td style="width: 12.5%;">3</td><td style="width: 12.5%;">4</td><td style="width: 12.5%;">5</td><td style="width: 12.5%;">6</td><td style="width: 12.5%;">7</td><td style="width: 12.5%;">8</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">↓</td><td style="text-align: center;">↓</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td><td style="text-align: center;">2</td><td style="text-align: center;">3</td><td style="text-align: center;">4</td><td style="text-align: center;">5</td><td style="text-align: center;">6</td><td style="text-align: center;">7</td><td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">↑</td><td style="text-align: center;">↑</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">17</td><td style="text-align: center;">18</td><td style="text-align: center;">19</td><td style="text-align: center;">20</td><td style="text-align: center;">21</td><td style="text-align: center;">22</td><td style="text-align: center;">23</td><td style="text-align: center;">24</td> </tr> </table> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">                 Via Udine             </div> <div style="text-align: right;"> <p><b>PIANO TERRA</b></p> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">1</td><td style="width: 12.5%;">2</td><td style="width: 12.5%;">3</td><td style="width: 12.5%;">4</td><td style="width: 12.5%;">5</td><td style="width: 12.5%;">6</td><td style="width: 12.5%;">7</td><td style="width: 12.5%;">8</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">←</td><td style="text-align: center;">←</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;"><b>PIANO PRIMO</b></p> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">1</td><td style="width: 12.5%;">2</td><td style="width: 12.5%;">3</td><td style="width: 12.5%;">4</td><td style="width: 12.5%;">5</td><td style="width: 12.5%;">6</td><td style="width: 12.5%;">7</td><td style="width: 12.5%;">8</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">←</td><td style="text-align: center;">←</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">9</td><td style="text-align: center;">10</td><td style="text-align: center;">11</td><td style="text-align: center;">12</td><td style="text-align: center;">13</td><td style="text-align: center;">14</td><td style="text-align: center;">15</td><td style="text-align: center;">16</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;"><b>PIANO INTERRATO</b></p> </div> |   |               |        |                         |              | 1  | 2  | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | ← | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| 1  | 2   | 3             | 4      | 5                       | 6            | 7  | 8  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| ↓  | ↓   | ↓             | ↓      | ↓                       | ↓            | ↓  | ↓  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| 1  | 2   | 3             | 4      | 5                       | 6            | 7  | 8  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| ↑  | ↑   | ↑             | ↑      | ↑                       | ↑            | ↑  | ↑  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| 17   | 18  | 19            | 20     | 21                      | 22           | 23 | 24 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| 1  | 2   | 3             | 4      | 5                       | 6            | 7  | 8  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| ←  | ←   | ←             | ←      | ←                       | ←            | ←  | ←  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| 1  | 2   | 3             | 4      | 5                       | 6            | 7  | 8  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| ←  | ←   | ←             | ←      | ←                       | ←            | ←  | ←  |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| 9  | 10  | 11            | 12     | 13                      | 14           | 15 | 16 |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale   |   | L'operatore   |        | IL TECNICO              |              |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| Protocollo _____   |   | _____         |        | 02/09/98                |              |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. _____  |   | _____         |        | data                    |              |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |
| Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. _____   |   | _____         |        | _____<br>firma e timbro |              |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |

I beni sopradescritti hanno proporzionali diritti sul pignorato bene comune non censibile di cui alla particella 545 sub 22.



### **Storia catastale ventennale**

Si riporta la storia catastale partendo da **prima del 26.05.2002**, data anteriore di un ventennio rispetto al 26.05.2022 data di trascrizione del pignoramento.

*Particelle 545 sub 6-14*

#### **DAL 06.09.1999 AL 09.11.2015**

- Foglio 8, m.n. 545 sub 6, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita L. 840.000, via Udine, piano S1-T-1;
- Foglio 8, m.n. 545 sub 14, categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, rendita L. 69.000, via Udine, piano S1.

(costituzione del 06.09.1999).

ed intestate a (1/1 proprietà).

#### **DAL 09.11.2015**

- Foglio 8, m.n. 545 sub 6, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita €433,82, via Udine, piano S1-T-1;
- Foglio 8, m.n. 545 sub 14, categoria C/6, classe 1, consistenza 30 mq, superficie totale 30 mq, rendita € 35,64, via Udine, piano S1.

(Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015, dati relativi alla planimetria: data presentazione 07.07.1989, prot. n. 000006891)

*Particella 612*

Si riporta la storia catastale partendo da **prima del 25.10.2002**, data anteriore di un ventennio rispetto al 25.10.2022 data di trascrizione del pignoramento.

#### **DAL 30.10.1991 AD OGGI**

- Foglio 8, m.n. 612, seminativo irriguo arborato, classe 1, superficie 15 mq, R.D. € 0,14, R.A. € 0,09.

(frazionamento del 27.06.1990, pratica n. 125049)

ed intestate a (1/1 proprietà).



MODULARIO  
F. rig. rend. 487

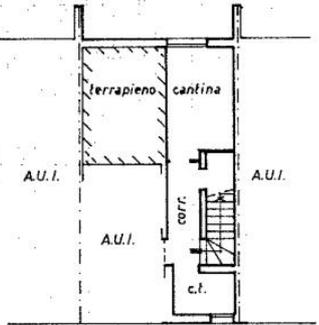


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

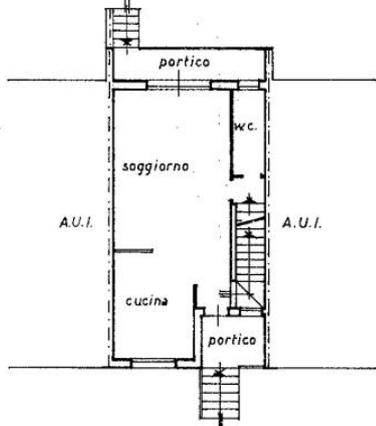
MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**

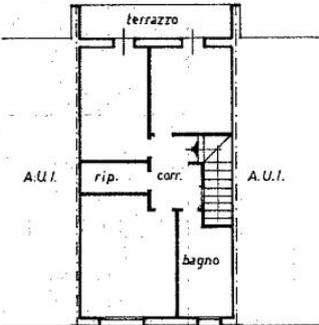
Planimetria di u.i.u. in Comune di.....**CORNEDO**..... via .....**UDINE**..... civ.....



**PIANO INTERRATO H=2.35m**

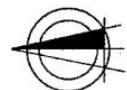


**PIANO TERRA H=2.70m**



**PIANO PRIMO H=2.70**

ORIENTAMENTO



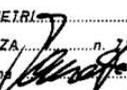
SCALA DI 1: 200

**CAT A**

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 8  
n. 545 sub. 6

Compilata dal ..G.EOMEIRA..  
(Titolo, cognome e nome)  
VENCATO OSVALDO

Iscritto all'albo de ..G.EOMEIRA..  
della provincia di VICENZA n. 78  
data 8/11/88 Firma 

RISERVATO ALL'UFFICIO



**- 7 LUG. 1989**

Scheda catastale – foglio 8 particella 545 sub 6 (fuori scala)

MODULARIO  
n. L.F. n. 497

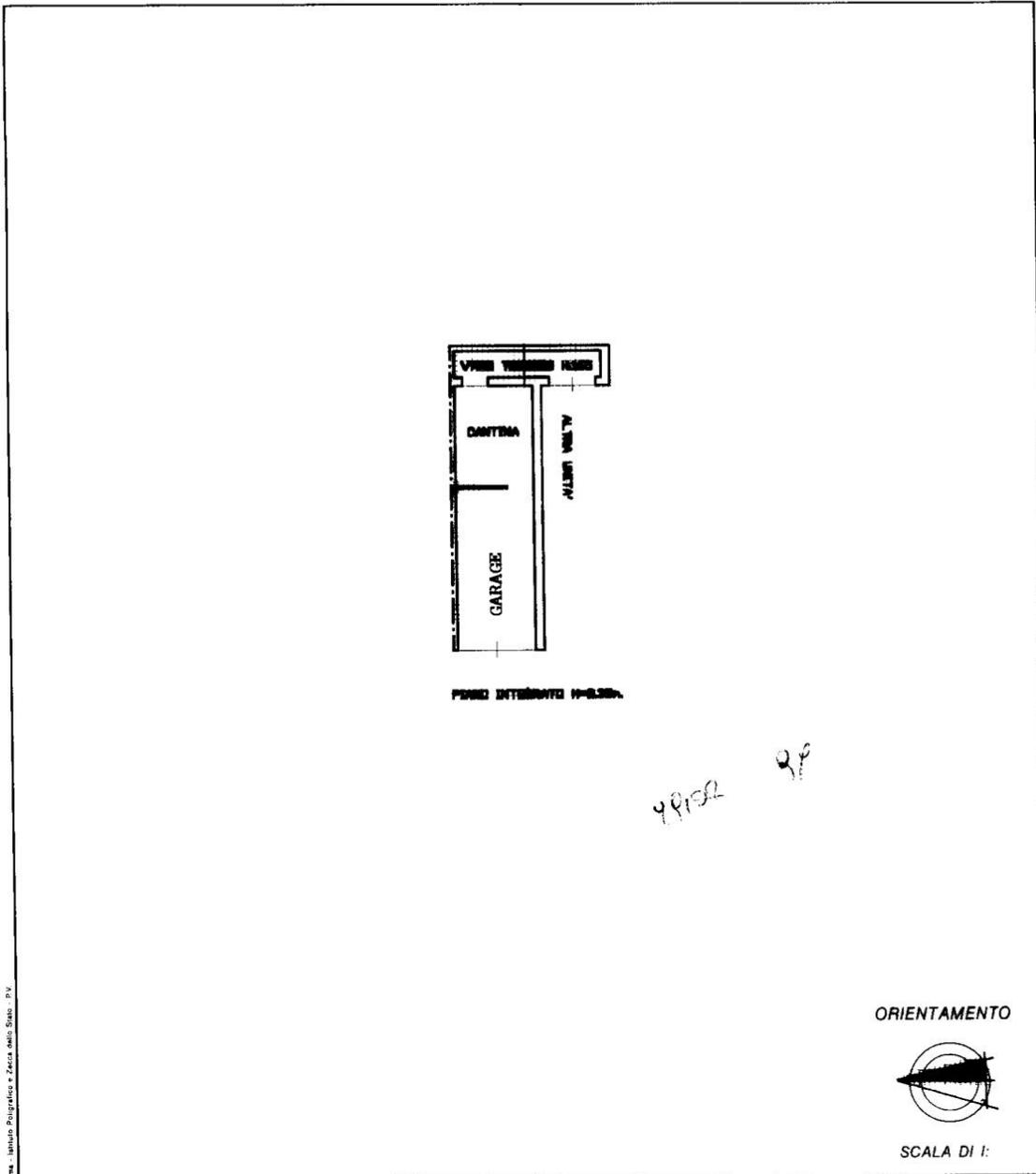


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di CORNEDO via UDINE civ. ....



ORIENTAMENTO

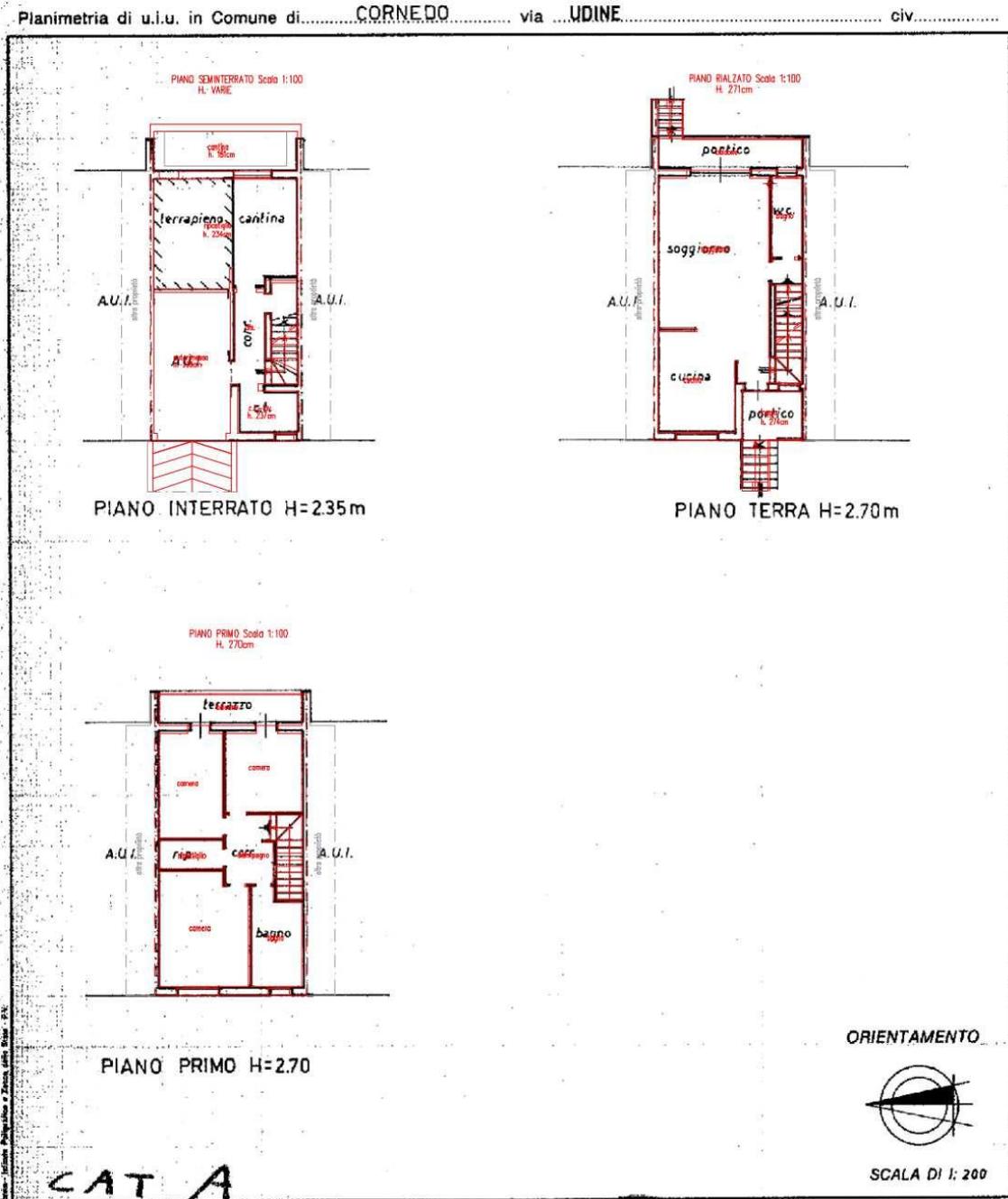


SCALA DI 1:

|  |  |                       |
|--|--|-----------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>             | Compilata dal <b>ARCH.</b>                             | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> | (Titolo, cognome e nome)<br><b>SAVEGNAGO PIA LUIGI</b> |                       |
| Identificativi catastali                                   | Iscritto all'albo de <b>ARCHITETTI</b>                 |                       |
| F. <b>8</b> sub. <b>10</b>                                 | della provincia di <b>VICENZA</b>                      |                       |
| n. <b>545</b>  | data <b>12/07/99</b> Firma <i>Luigi Savegnago</i>      |                       |

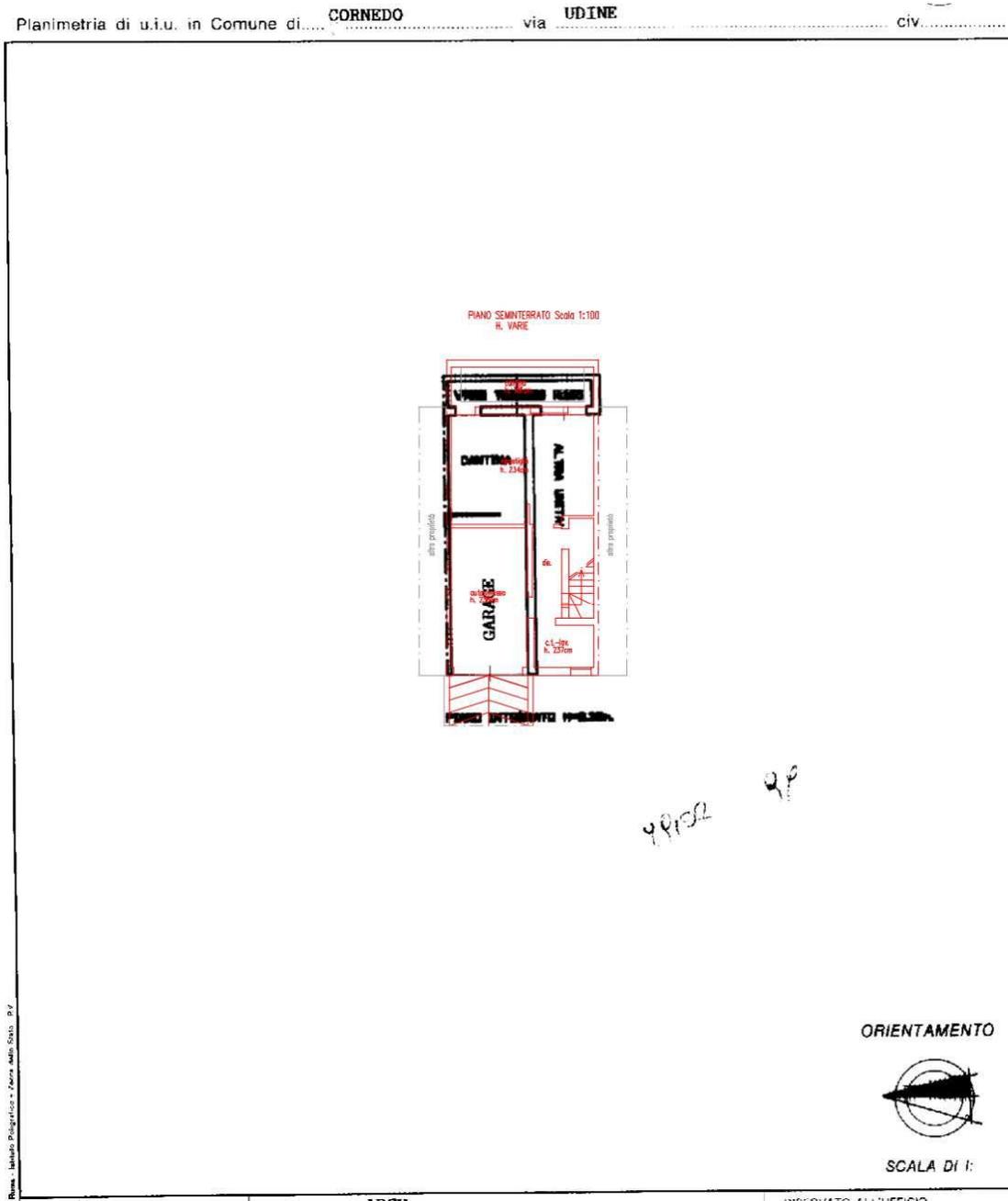
Scheda catastale – foglio 8 particella 545 sub 14 (fuori scala)





Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità particella 545 sub 6 (fuori scala)





Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità particella 545 sub 14 (fuori scala)

### Verifica conformità tra lo stato attuale e la scheda catastale

Dalla sovrapposizione tra la scheda catastale e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità.

- Diversa rappresentazione dello stato di fatto dell'autorimessa;
- Aumento della superficie utile della cantina;
- Mancata rappresentazione della cantina interrata esterna;
- Lieve riduzione della sagoma della scala di ingresso.

### **Quantificazione costi per eliminare difformità catastali**

Per eliminare le difformità riscontrate, sarà da redigere una pratica Docfa con rilievo, redazione nuove schede catastali, pagare diritti catastali, spese, onorari e Cassa Previdenziale al professionista.

Costo per regolarizzazione circa € 800,00= oltre IVA se dovuta.

### **Confini degli immobili**

Confini N.E.S.O.:

- M.n. 545 sub 14-6-22, m.n. 612: altri sub m.n. 545, mm.nn. 610-604 (corrispondenti alla strada comunale via Udine), salvo più precisi.

### **QUESITO 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

La scheda sintetica si trova a pag. 2 della presente relazione.

### **QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da **prima del 26.05.2002**, data anteriore di un ventennio rispetto al 26.05.2022 data di trascrizione del pignoramento.

*Particelle 545 sub 6-14*

#### **DAL 31.07.1989**

Contratto di assegnazione in proprietà individuale di alloggi cooperativi con accollo di mutuo Notaio Mele di Vicenza in data 31.07.1989, rep. 37404/2570 a favore di (1/1 proprietà).

*Particella 612*

#### **DAL 30.10.1991**

Atto di assegnazione Notaio Piovene Porto Godi di Vicenza in data 30.10.1991, rep. 26094 a favore di (1/1 proprietà).



## **QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

**Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Cornedo Vicentino:**

**1986**

Concessione n. 1589 del 20.12.1986

**1989**

Concessione prot. n. 1999 del 16.03.1989

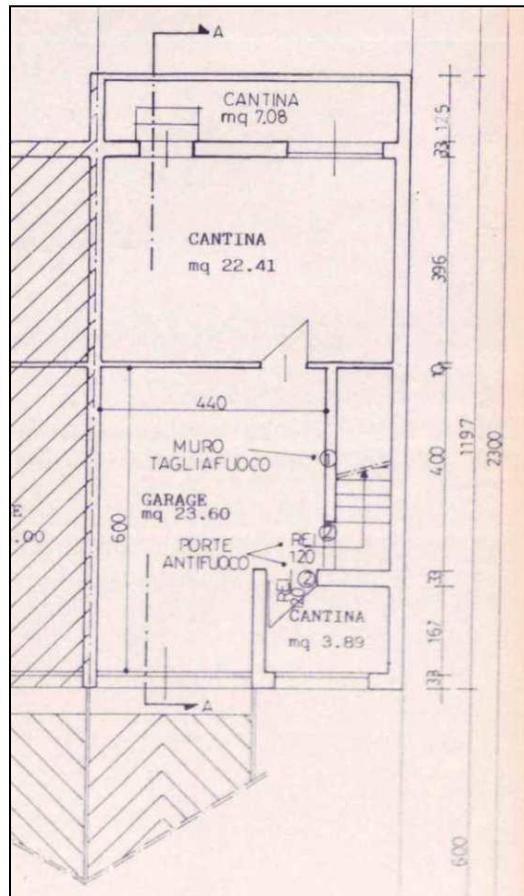
Permesso di abitabilità prot. n. 2094/1 del 02.04.1989

**1999**

Concessione prot. n. 4164 del 13.03.1999

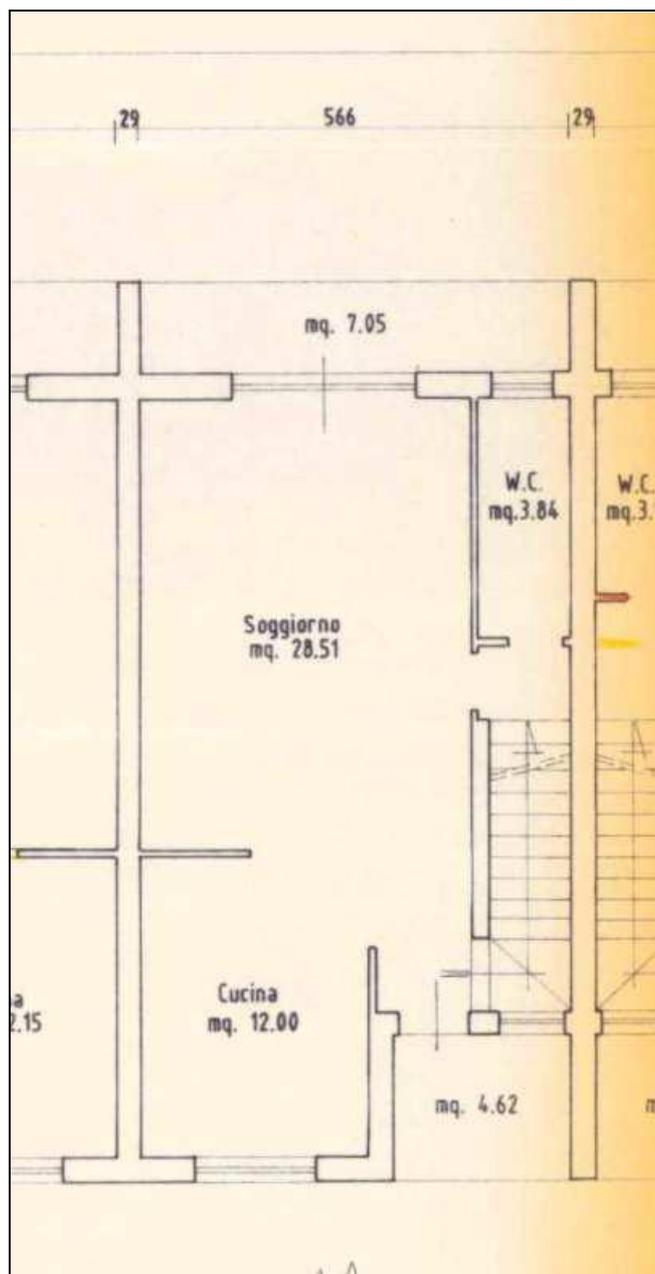
### **Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi**

Si riportano di seguito: l'estratto dell'ultimo progetto approvato dal Comune e a seguire il rilievo planimetrico effettuato con la sovrapposizione che compara le due situazioni (in nero l'autorizzato, in viola il rilievo).



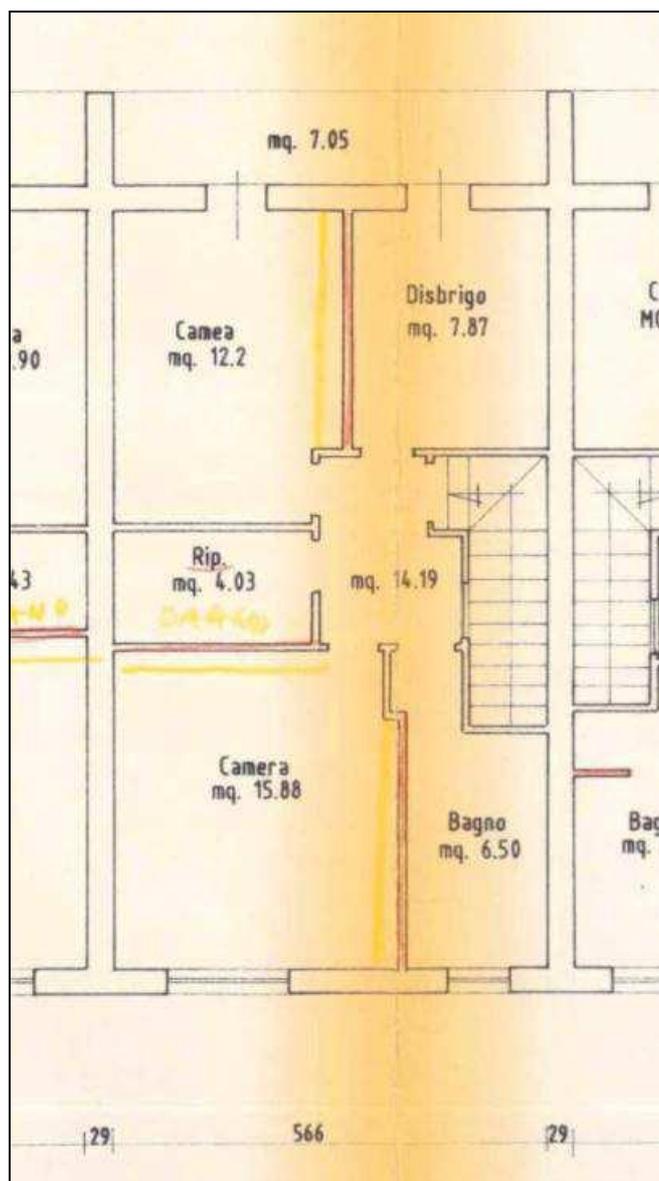
Piano interrato particella 545 (fuori scala)





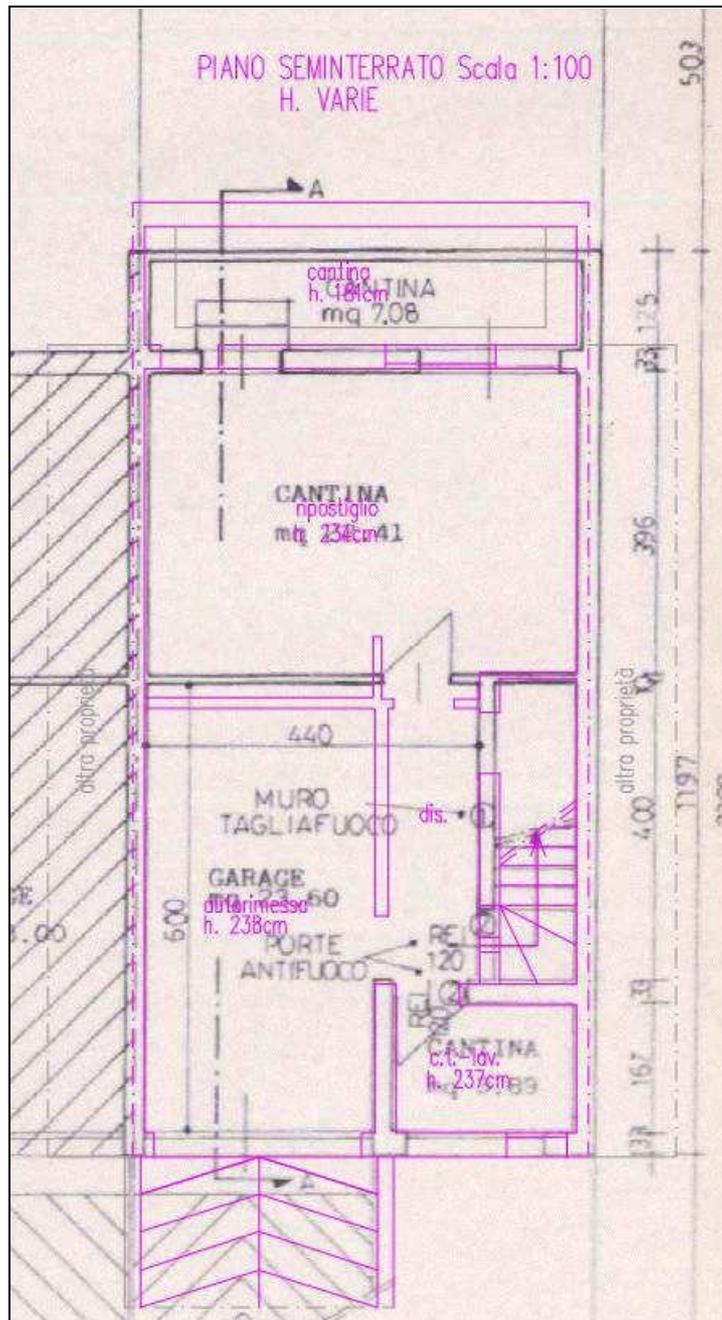
Piano primo particella 545 piano rialzato (fuori scala)





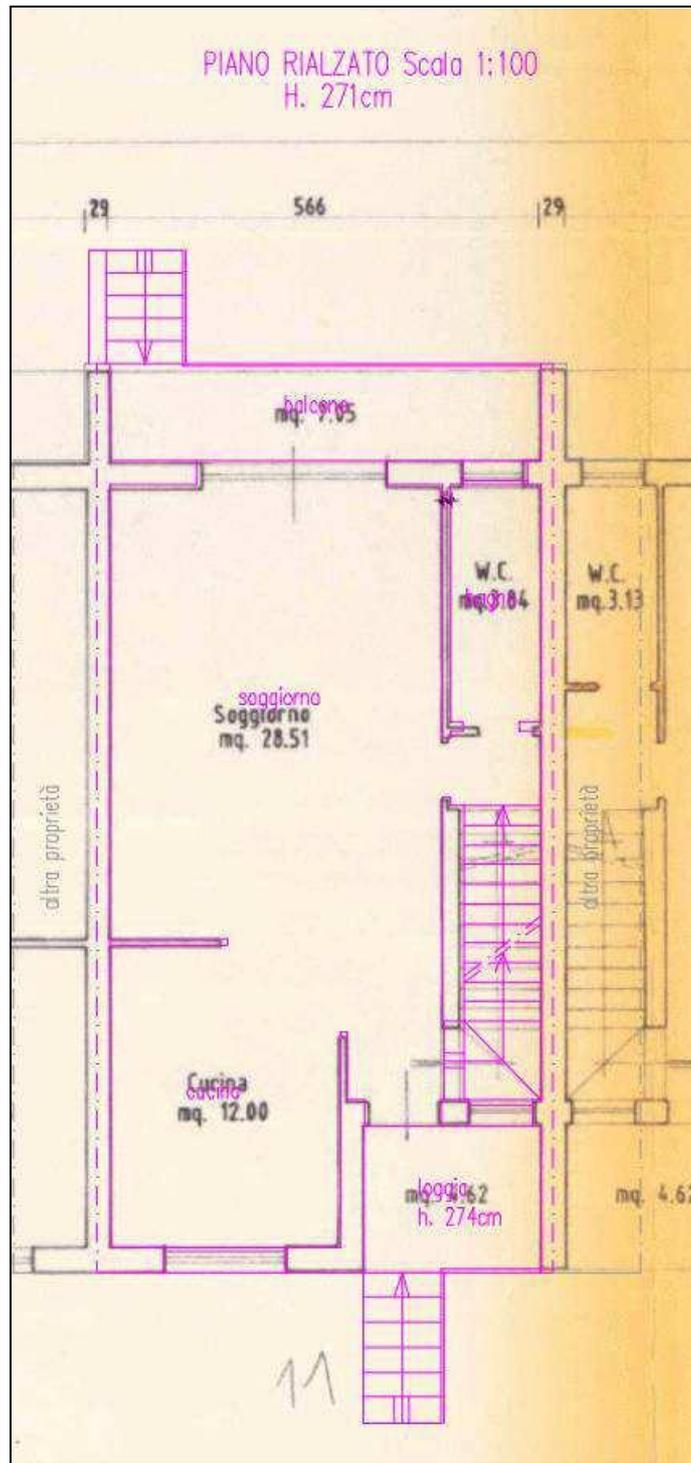
Piano primo particella 545 piano primo (fuori scala)





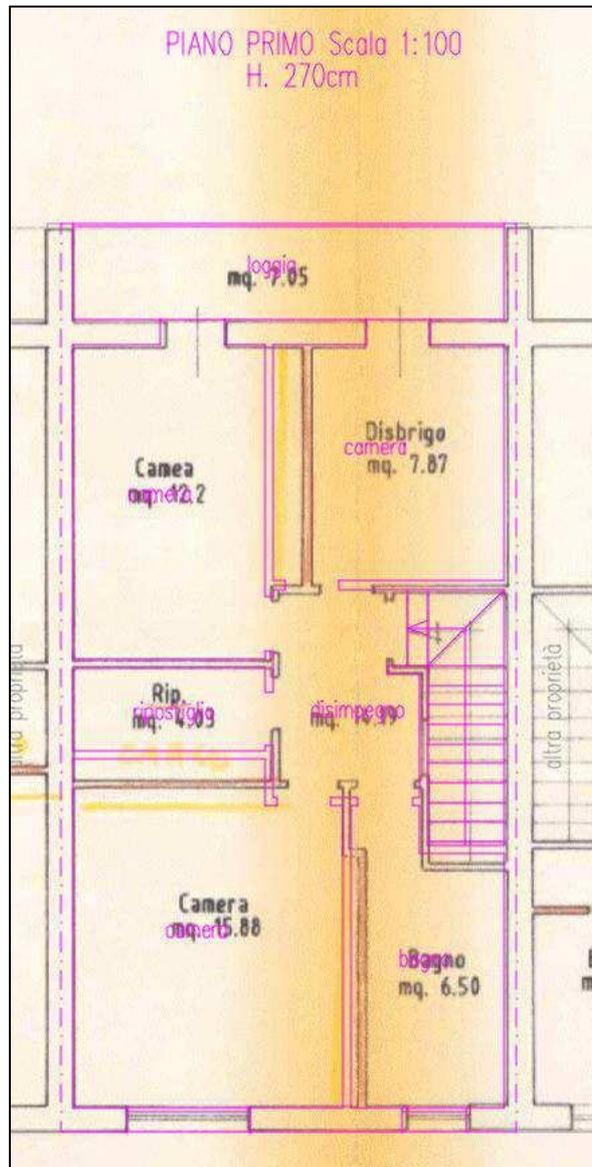
Sovrapposizione rilievo attuale (in viola) e stato autorizzato (in rosso/giallo) con evidenziate difformità particella 545 piano seminterrato (fuori scala)





Sovrapposizione rilievo attuale (in viola) e stato autorizzato (in rosso/giallo) con evidenziate difformità particella 545 piano rialzato (fuori scala)





Sovrapposizione rilievo attuale (in viola) e stato autorizzato (in rosso/giallo) con evidenziate difformità particella 545 piano primo (fuori scala)

Difformità riscontrate (SI/NO): **SI**

Descrizione delle difformità:

1. Realizzazione di pareti divisorie interne e modifica di quelle esistenti al piano seminterrato;
2. Modifica delle forometrie esterne al piano seminterrato;
3. Aumento della superficie utile della cantina interrata;
4. Rappresentazione della scala di ingresso al piano rialzato;
5. Lievi scostamenti delle forometrie interne al piano rialzato;
6. Scostamenti generalizzati delle pareti divisorie interne al piano primo.



## Sanabilità delle difformità

Le difformità, stante i colloqui avuti con l'ufficio Comunale preposto, paiono sanabili tramite pratica di Sanatoria edilizia.

## Costi per difformità riscontrate

Al fine di regolarizzare le difformità presenti nell'immobile sono necessari una verifica preliminare edilizia, un rilievo, la redazione da parte di tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità.

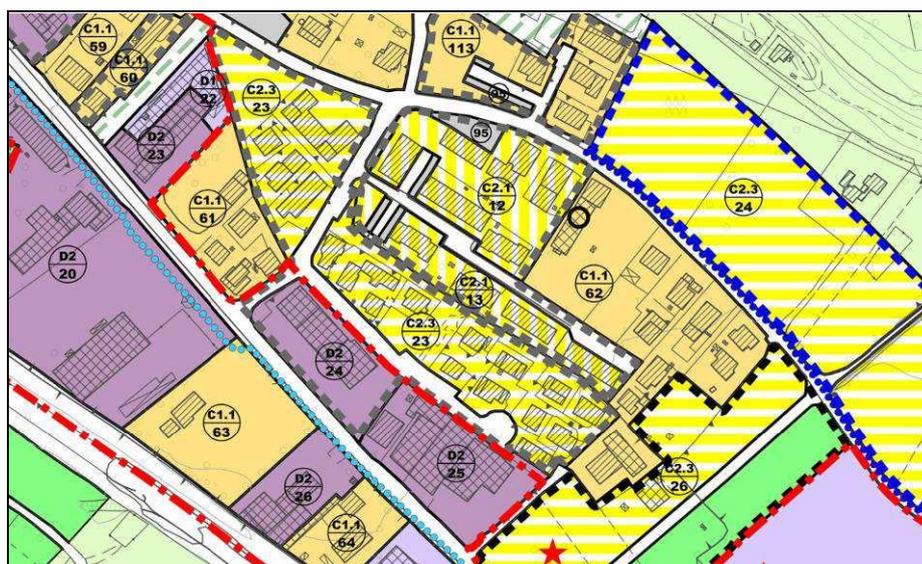
L'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, ed altre spese viene qui indicato sommariamente in € 5.000,00= salvo imprevisti.

Le presunte sanzioni amministrative, dopo accertamenti e verifiche con gli uffici preposti, possono indicarsi sommariamente in € 3.000,00; il loro esatto importo potrà essere quantificato solo a pratica edilizia in itinere dato che agli uffici Comunali non è dato rilasciare preventivi in materia e dato che la recente Legge 105/2024 di aggiornamento del D.P.R. 380/2001 demanda in alcuni casi all'Agenzia delle Entrate la valutazione delle sanzioni determinate dal Responsabile del Procedimento Amministrativo.

Costo regolarizzazione presunto circa € 8.000,00 oltre I.V.A. se dovuta.

## Destinazione Urbanistica dei Beni

I beni pignorati ricadono nel Vigente Piano degli Interventi parte in "zona di espansione residenziale – C2.1/12" e parte in "viabilità di P.I."



### **QUESITO 7 – STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili risultano occupati dalla debitrice con la propria famiglia.

### **QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

#### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) Difformità urbanistico - edilizie: **SI**
  - Costo per la regolarizzazione circa € 8.000,00 da detrarre da prezzo base d'asta
- 2) Difformità Catastali: **SI**
  - Costo per la regolarizzazione circa € 800,00 da detrarre da prezzo base d'asta
- 3) Domande giudiziali: **NO**
- 4) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- 5) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **NO**
- 6) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NO**
- 7) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**
- 8) Esistenza di Regolamento condominiale: **NO** - Trascritto: **NO**
- 9) Sequestri Penali: **NO**

#### **SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura**

##### **1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:**

- Nota di iscrizione del 02.12.2008 NN. 26289 R.G. / 5656 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Quagliariello Maria di Valdagno (VI) in data 21.11.2008, rep. 26137/5096, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Brendola Credito Cooperativo – Società Cooperativa contro (con debitore non datore di ipoteca ) sui seguenti beni:  
Particella 545 sub 6-14-22 (quota 1/1 diritto proprietà);

##### **2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);**

- Nota di trascrizione del 26.05.2022, NN. 12028 R.G. / 8652 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 30.03.2022 rep. 1775/2022 a favore di Banca delle Terre Venete Credito Cooperativo – Società Cooperativa contro sui seguenti beni:  
Particella 545 sub 6-14-22 (quota 1/1 diritto proprietà);



- Nota di trascrizione del 10.10.2022, NN. 22804 R.G. / 15977 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 30.08.2022 rep. 4578 a favore di Banca delle Terre Venete Credito Cooperativo – Società Cooperativa contro sul seguente bene:  
Particella 612 (quota 1/1 diritto proprietà).

### **QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati **NON** ricadono su suolo demaniale.

### **QUESITO 10 – ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

I beni pignorati **NON** sono gravati da livelli, censo od uso civico.

### **QUESITO 11 – SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso gli immobili non sono costituiti in condominio pertanto non risultano spese.

### **QUESITO 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

#### **Metodo di valutazione degli immobili**

Il valore di mercato degli immobili sarà stimato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.



**Valore di mercato ordinario**

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e con nessuna costrizione.

**METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' M.N. 545 SUB 6-14-22, 612**

| COMPARABILE A               |   |                |               |
|-----------------------------|---|----------------|---------------|
| Descrizione dato            | COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI   |                |               |
| Tipologia                   | ABITAZIONE AI PIANI TERRA-PRIMO-SECONDI   |                |               |
| Epoca costruzione/agibilità | ABITABILITA' 1994   |                |               |
| Comune                      | CORNEDO VICENTIN  |                |               |
| Indirizzo                   | VIALE TRIESTE 4E  |                |               |
| Dati catastali              | FOGLIO 8, M.N. 680 SUB 15-2E  |                |               |
| Superfici                   | <i>Descrizione</i>  | <i>Simbolo</i> | <i>Valore</i> |
|                             | superficie principale   | SUP            | 130,00        |
|                             | superficie balconi/terrazzi   | SUB/SUT        | 35,00         |
|                             | superficie porticato-veranda-loggia   | SUPO           | 0,00          |
|                             | superficie soffitta   | SUS            | 0,00          |
|                             | superficie cantina-deposito   | SUC            | 26,50         |
|                             | superficie autorimessa  | SUA            | 23,00         |
|                             | box auto  | BOX            | 0             |
|                             | posti auto scoperti   | PAS            | 0             |
|                             | posti auto coperti  | PAC            | 0             |
|                             | superficie esterna esclusiva  | SUE            | 0,00          |
| Servizi igienici            | SER   | 2              |               |
| Stato di manutenzione       | 1 scadente ; 2 normale ; 3 buono  | MNP            | 1             |
| Livello di piano            | 0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4  | LIV            | 1,50          |
| Impianto di condizionamento | 1 presente ; 0 assente  | CON            | 0             |
| Data di compravendita       | data o mese dell'atto   | DAT            | 7             |
| Prezzo di compravendita     | valore atto o riferimento fonte   | PRZ            | € 153.000,00  |
| Fonte del dato              | ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO NOTO DI CORNEDO VICENTINO, REI 4812 DEL 18/03/2022 |                |               |

Caratteristiche comparabile A

| COMPARABILE B               |  |                |               |
|-----------------------------|--|----------------|---------------|
| Descrizione dato            | COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI  |                |               |
| Tipologia                   | ABITAZIONE AL PIANO INTERRATO-TERR.  |                |               |
| Epoca costruzione/agibilità | AGIBILITA' 2020  |                |               |
| Comune                      | CORNEDO VICENTIN   |                |               |
| Indirizzo                   | VIA RIOBONELL  |                |               |
| Dati catastali              | FOGLIO 8, M.N. 1441 SUB 6-F  |                |               |
| Superfici                   | <i>Descrizione</i>   | <i>Simbolo</i> | <i>Valore</i> |
|                             | superficie principale  | SUP            | 93,00         |
|                             | superficie balconi/terrazzi  | SUB/SUT        | 0,00          |
|                             | superficie porticato-veranda-loggia  | SUPO           | 12,00         |
|                             | superficie soffitta  | SUS            | 0,00          |
|                             | superficie cantina-deposito  | SUC            | 0,00          |
|                             | superficie autorimessa   | SUA            | 47,00         |
|                             | box auto   | BOX            | 0             |
|                             | posti auto scoperti  | PAS            | 0             |
|                             | posti auto coperti   | PAC            | 0             |
|                             | superficie esterna esclusiva   | SUE            | 250,00        |
| Servizi igienici            | SER  | 2              |               |
| Stato di manutenzione       | 1 scadente ; 2 normale ; 3 buono   | MNP            | 3             |
| Livello di piano            | 0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4   | LIV            | 0             |
| Impianto di condizionamento | 1 presente ; 0 assente   | CON            | 0             |
| Data di compravendita       | data o mese dell'atto  | DAT            | 29            |
| Prezzo di compravendita     | valore atto o riferimento fonte  | PRZ            | € 218.400,00  |
| Fonte del dato              | ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO ROLANDI BERETTA DI CALDOGNC REP. 152 DEL 22/06/2020 |                |               |

Caratteristiche comparabile B

| COMPARABILE C               |   |                |               |
|-----------------------------|---|----------------|---------------|
| Descrizione dato            | COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI                                     |                |               |
| Tipologia                   | ABITAZIONE AL PIANO INTERRATO-TERR.                                       |                |               |
| Epoca costruzione/agibilità | AGIBILITA' 2020   |                |               |
| Comune                      | CORNEDO VICENTIN  |                |               |
| Indirizzo                   | VIA RIOBONELL   |                |               |
| Dati catastali              | FOGLIO 8, M.N. 1441 SUB 6-I   |                |               |
| Superfici                   | <i>Descrizione</i>  | <i>Simbolo</i> | <i>Valore</i> |
|                             | superficie principale   | SUP            | 93,00         |
|                             | superficie balconi/terrazzi   | SUB/SUT        | 0,00          |
|                             | superficie porticato-veranda-loggia                                       | SUPO           | 12,00         |
|                             | superficie soffitta   | SUS            | 0,00          |
|                             | superficie cantina-deposito   | SUC            | 0,00          |
|                             | superficie autorimessa  | SUA            | 47,00         |
|                             | box auto  | BOX            | 0             |
|                             | posti auto scoperti   | PAS            | 0             |
|                             | posti auto coperti  | PAC            | 0             |
|                             | superficie esterna esclusiva  | SUE            | 250,00        |
| Servizi igienici            | SER   | 2              |               |
| Stato di manutenzione       | 1 scadente ; 2 normale ; 3 buono  | MNP            | 3             |
| Livello di piano            | 0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4  | LIV            | 0             |
| Impianto di condizionamento | 1 presente ; 0 assente  | CON            | 0             |
| Data di compravendita       | data o mese dell'atto   | DAT            | 17            |
| Prezzo di compravendita     | valore atto o riferimento fonte   | PRZ            | € 206.000,00  |
| Fonte del dato              | ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO CIRILLO DI VALDAGNO, REP. 590 DEL 30/06/2021 |                |               |

Caratteristiche comparabile C

| SUBJECT                     |                                       |                |               |
|-----------------------------|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Descrizione dato            | COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI |                |               |
| Tipologia                   | ABITAZIONE PIANI INTERRATO-TERRA-PRIM |                |               |
| Epoca costruzione/agibilità | AGIBILITA' 1987                       |                |               |
| Comune                      | CORNEDO VICENTIN                      |                |               |
| Indirizzo                   | VIA UDINE 11                          |                |               |
| Dati catastali              | FOGLIO 8, M.N. 545 SUB 6-1-I          |                |               |
| Superfici                   | <i>Descrizione</i>                    | <i>Simbolo</i> | <i>Valore</i> |
|                             | superficie principale                 | SUP            | 153,37        |
|                             | superficie balconi/terrazzi           | SUB/SUT        | 0,00          |
|                             | superficie porticato-veranda-loggia   | SUPO           | 20,00         |
|                             | superficie soffitta                   | SUS            | 0,00          |
|                             | superficie cantina-deposito           | SUC            | 11,00         |
|                             | superficie autorimessa                | SUA            | 20,00         |
|                             | box auto                              | BOX            | 0             |
|                             | posti auto scoperti                   | PAS            | 0             |
|                             | posti auto coperti                    | PAC            | 0             |
|                             | superficie esterna esclusiva          | SUE            | 95,00         |
| Servizi igienici            | SER                                   | 3              |               |
| Stato di manutenzione       | 1 scarso ; 2 sufficiente ; 3 buono    | MNP            | 2             |
| Livello di piano            | 0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4      | LIV            | 1,5           |
| Impianto di condizionamento | 1 presente ; 0 assente                | CON            | 0             |
| Data di compravendita       | data o mese dell'atto                 | DAT            | 0             |
| Prezzo di compravendita     | valore atto o riferimento fonte       | PRZ            |               |
| Fonte del dato              |                                       |                |               |

Caratteristiche subject

| <b>Prezzo marginale</b>  | <b>Comparabile A</b> | <b>Comparabile B</b> | <b>Comparabile C</b> |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| p(DAT) (€/mq)  | -344,59              | -491,89              | -463,96              |
| p(SUP) (€/mq)  | 1.005,59             | 1.005,59             | 1.005,59             |
| p(BAL/TER) (€/mq)  | 331,84               | 331,84               | 331,84               |
| p(POR) (€/mq)  | 502,79               | 502,79               | 502,79               |
| p(SOF) (€/mq)  | 502,79               | 502,79               | 502,79               |
| p(CAN-DEP) (€/mq)  | 402,23               | 402,23               | 402,23               |
| p(AUT) (€/mq)  | 502,79               | 502,79               | 502,79               |
| p(BOX) (€/mq)  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| p(PAS) (€/mq)  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| p(PAC) (€/mq)  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| p(SUE) (€/mq)  | 100,56               | 100,56               | 100,56               |
| p(SER) (€)   | 2.133,33             | 2.133,33             | 2.133,33             |
| p(LIV) (€)   | 425,00               | 650,00               | 373,13               |
| p(STM) (€)   | 10.000,00            | 85.000,00            | 65.000,00            |
| p(IMCOND) (€)  | 3.000,00             | 3.000,00             | 3.000,00             |
| <b>Prezzo e caratteristiche</b>  | <b>Comparabile A</b> | <b>Comparabile B</b> | <b>Comparabile C</b> |
| <b>PRZ (€)</b>   | <b>153.000,00</b>    | <b>218.400,00</b>    | <b>206.000,00</b>    |
| (DAT) (mesi)   | 2.412,16             | 14.264,86            | 7.887,39             |
| SUP (mq)   | 23.500,56            | 60.707,26            | 60.707,26            |
| BAL/TER (mq)   | -11.614,53           | 0,00                 | 0,00                 |
| POR (mq)   | 10.055,87            | 4.022,35             | 4.022,35             |
| SOF (mq)   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| CAN-DEP (mq)   | -6.234,64            | 4.424,58             | 4.424,58             |
| AUT (mq)   | -1.508,38            | -13.575,42           | -13.575,42           |
| BOX (mq)   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| PAS (mq)   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| PAC (mq)   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| SUE (mq)   | 9.553,07             | -15.586,59           | -15.586,59           |
| SER (n)  | 2.133,33             | 3.000,00             | 3.000,00             |
| LIV (n)  | 0,00                 | 975,00               | 559,70               |
| STM (N)  | 10.000,00            | -85.000,00           | -65.000,00           |
| IMCOND (N)   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Prezzi corretti (€)</b>   | <b>191.297,45</b>    | <b>191.632,04</b>    | <b>192.439,26</b>    |
| Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 3 unità (A-B-C)                          |                      |                      |                      |
| d% = $(V \max - V \min) / V \min \times 100$   |                      |                      | 0,6%                 |
| Valore di stima del subject = $\sum Vi / n$<br>(considerando i comparabili A,B,C con d<5%) |                      |                      | € 191.789,59         |
| <b>Valore di stima del subject arrotondato</b>   |                      |                      | <b>€ 192.000,00</b>  |

Tabella aggiustamenti

**Valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva: € 192.000,00= (euro centonovantaduemila/00).**



Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati, degli assunti e conteggi sviluppati nel quesito 12, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

| Descrizione - Piano        | Superficie (mq) | Rapporto mercantile | S.L.C. (mq)   | Valore unitario (€/mq) | Valore complessivo (€) |
|----------------------------|-----------------|---------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| Cantina - Interrato        | 11,00           | 0,40                | 4,40          | 1.008,03               | 4.435,35               |
| Abitazione - Seminterrato  | 44,50           | 0,66                | 29,37         |                        | 29.605,93              |
| Autorimessa - Seminterrato | 20,00           | 0,66                | 13,20         |                        | 13.306,04              |
| Abitazione - Rialzato      | 59,50           | 1,00                | 59,50         |                        | 59.977,96              |
| Loggia - Rialzato          | 12,50           | 0,50                | 6,25          |                        | 6.300,21               |
| Scoperto di pertinenza     | 95,00           | 0,10                | 9,50          |                        | 9.576,31               |
| Abitazione - Primo         | 64,50           | 1,00                | 64,50         |                        | 65.018,13              |
| Loggia - Primo             | 7,50            | 0,50                | 3,75          |                        | 3.780,12               |
|                            |                 |                     | <b>190,47</b> |                        | <b>192.000,05</b>      |

#### Confronto con trasferimenti pregressi:

- Lire 114.850.685 (€ 59.315,52) contratto di assegnazione in proprietà individuale di alloggi cooperativi con accollo di mutuo notaio Mele di Vicenza (VI), rep. 37404/2570 del 31.07.1989.
- Lire 163.625 (€ 84,50) atto di assegnazione notaio Piovene Porto Godi di Vicenza (VI), rep. 26094 del 30.10.1991.

#### Prezzo a base d'asta

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando inoltre una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Considerate le seguenti situazioni:

- stato d'uso e manutenzione;
- lo stato di possesso;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- eventuali spese condominiali insolute ultimo biennio,
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;



- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- nelle sanzioni amministrative che dovranno essere versate per la sanatoria degli immobili.

si riporta la tabella riassuntiva che dal valore di stima ordinario in libero mercato porta alla definizione del prezzo a base d'asta.

Per quanto concerne la riduzione del valore in percentuale, in particolare per mancanza della garanzia per vizi, il rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, visto lo stato dell'immobile e degli impianti e viste le riduzioni analitiche già operate, si applica la seguente riduzione:

**15% sul valore stimato al netto delle spese di regolarizzazione ed oneri.**

| Descrizione  | Valore              |
|--|---------------------|
| Valore complessivo di mercato                          | € 192.000,00        |
| Oneri di regolarizzazione catastale                    | -€ 800,00           |
| Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica         | -€ 8.000,00         |
| Altre limitazioni d'uso                                | € -                 |
| Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio      | € -                 |
| Totale valore  | € 183.200,00        |
| Mancanza di garanzie per vizi, ecc (min 15% - max 30%) | 15% € 28.800,00     |
| <b>Totale Valore a base d'asta</b>                     | <b>€ 154.400,00</b> |
| <b>Totale Valore a base d'asta (arrotondato)</b>       | <b>€ 155.000,00</b> |

**Valore a base d'asta € 155.000,00=  
(euro centocinquantacinquemila/00).**

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **813,78 €/mq** di superficie commerciale.



| Descrizione - Piano        | Superficie (mq) | Rapporto mercantile | S.L.C. (mq)   | Valore unitario (€/mq) | Valore complessivo (€) |
|----------------------------|-----------------|---------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| Cantina - Interrato        | 11,00           | 0,40                | 4,40          | 813,78                 | 3.580,63               |
| Abitazione - Seminterrato  | 44,50           | 0,66                | 29,37         |                        | 23.900,72              |
| Autorimessa - Seminterrato | 20,00           | 0,66                | 13,20         |                        | 10.741,90              |
| Abitazione - Rialzato      | 59,50           | 1,00                | 59,50         |                        | 48.419,91              |
| Loggia - Rialzato          | 12,50           | 0,50                | 6,25          |                        | 5.086,13               |
| Scoperto di pertinenza     | 95,00           | 0,10                | 9,50          |                        | 7.730,91               |
| Abitazione - Primo         | 64,50           | 1,00                | 64,50         |                        | 52.488,81              |
| Loggia - Primo             | 7,50            | 0,50                | 3,75          |                        | 3.051,68               |
|                            |                 |                     | <b>190,47</b> |                        | <b>155.000,68</b>      |

### **Acquisizione dati in zona di immobili aggiudicati negli ultimi 2 anni**

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.

Si è provveduto successivamente ad acquisire dati più approfonditi degli immobili aggiudicati attraverso il sito dell'APAG (attività di servizi a favore dei professionisti operanti nell'ambito delle Procedure Giudiziarie Esecutive e Concorsuali) ottenendo la tabella sotto riportata ove si possono desumere una serie di dati utili ad assegnare un giudizio di vendibilità agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

| CORNEDO VICENTINO  |           |        |      |      |    |                          |                         |                           |                            |               |
|--|-----------|--------|------|------|----|--------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------|
| Abitazioni - valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione                               |           |        |      |      |    |                          |                         |                           |                            |               |
| Anno   | Procedura | Foglio | Cat. | Vani | Mq | Data aggiudicazione asta | Valore aggiudicazione € | Superficie commerciale mq | Valore aggiudicazione €/mq |               |
| 2016   | 678       | 5      | A/2  | 3,5  |    | 12/12/2019               | 33.900,00               | 73,00                     | 464,38                     |               |
| 2015   | 396       | 6      | A/2  | 11,0 |    | 15/07/2020               | 69.200,00               | 141,00                    | 490,78                     |               |
| 2017   | 426       | 22     | A/2  | 6,0  |    | 22/07/2020               | 40.700,00               | 99,00                     | 411,11                     |               |
| Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione valori aggiudicazione / $\sum$ superfici commerciali) |           |        |      |      |    |                          | ( $\sum$ )              | 143.800,00                | 313,00                     | <b>459,42</b> |

Rapportando il valore a metro quadrato a base d'asta assegnato agli immobili ed il valore medio ponderato dei prezzi di aggiudicazione degli ultimi due anni nella zona ove sono ubicati, è probabile che gli stessi saranno aggiudicati al 1°/2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONA**.

### **QUESITO 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

Gli immobili pignorati sono stati descritti e valutati nella presente relazione con le rispettive quote di proprietà.



**QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL’UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

**Stato di famiglia**

Dal certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, di stato civile rilasciato dal Comune di Cornedo Vicentino (VI) il 25.07.2022 risulta che:

- la famiglia della debitrice è composta da: ( [REDACTED] ) e ( [REDACTED] ).

**Residenza**

Dal certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, di stato civile rilasciato dal Comune di Cornedo Vicentino (VI) il 25.07.2022 risulta che:

- La debitrice è residente a Cornedo Vicentino (VI), via [REDACTED] e, alla data di notifica del pignoramento, era ivi residente.

**Certificato della Camera di Commercio**

La debitrice non è una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

**Regime patrimoniale**

La debitrice risulta di stato civile libero come riportato nell’certificato anagrafico di stato civile rilasciato dal Comune di Cornedo Vicentino (VI) il 25.07.2022.

\* \* \* \* \*

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell’incarico ricevuto.

L'ESPERTO STIMATORE  
GEOM. STEFANO DE CECCHI  
Firmato digitalmente

