

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

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.				
Debitrice	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/1	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
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)

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.

Debitrice	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/1	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali

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).

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.

Debitrice	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/1	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---



Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
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)

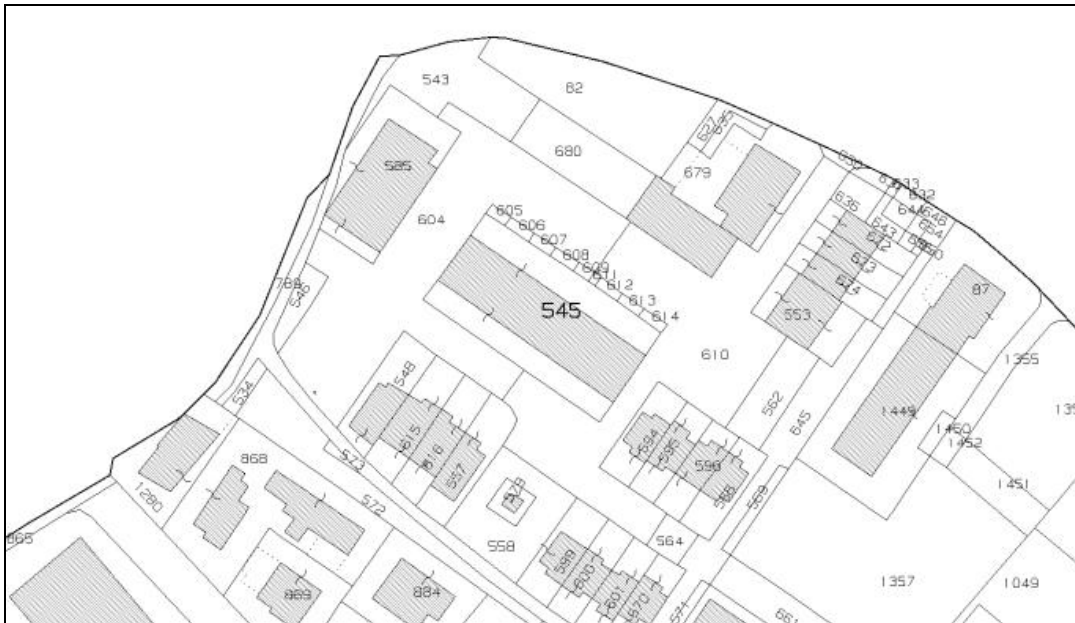
- Quota 1/1 di proprietà nata [REDACTED], c.f. (debitrice).

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.				
Debitrice	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/1	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
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 545 sub 6 + 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 545 sub 14	Autorimessa - Interrato	20,00	0,66	13,20
				190,47

Quote millesimali condominiali

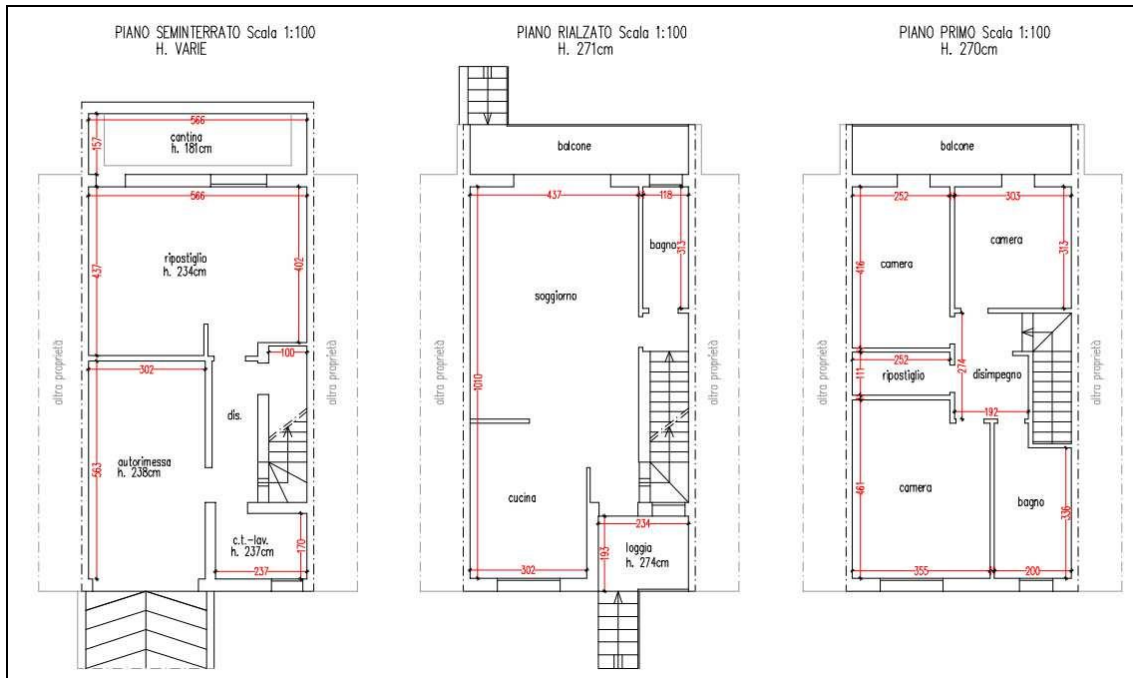
Gli immobili non risultano costituiti in condominio pertanto non è possibile reperire alcuna quota millesimale condominiale.



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



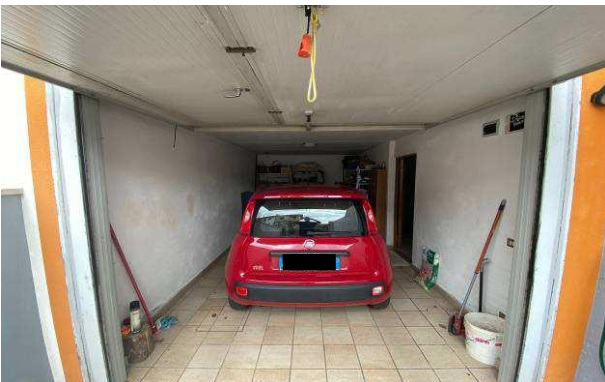
Cantina – piano interrato



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



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 103943/2022 VALIDO FINO AL: 07/11/2032



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

Oggetto dell'attestato

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà


Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualificazione energetica

Altro: PROC.ESEC. 175/2022

Dati identificativi





Regione: Veneto
Comune: Cornedo Vicentino
Indirizzo: Via Udine 11
Piano: S1-T-1
Interno:
Coordinate GIS: 45,6074 - 11,3515


Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1986
Superficie utile riscaldata (m²): 162,00
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 1464,58
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00


Comune catastale	Cornedo Vicentino(D020)		Sezione	Foglio	8	Particella	545
Subalterni	da	6 a 6	da	a	da	a	
Altri subalterni							


Servizi energetici presenti


 Climatizzazione invernale

 Ventilazione meccanica

 Illuminazione

 Climatizzazione estiva




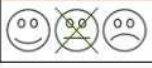
 Prod. acqua calda sanitaria

 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

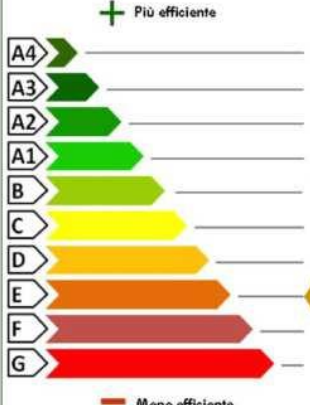
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
 	 

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente



— Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

E

EP_{gI,nren}

208,79

kWh/m²anno

Riferimenti


Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (83,22)

Se esistenti:

E (208,79)



Chiave: **db630c182**

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

Pag. 1



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).

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI				
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		8	545	6			A/2	1	6,0 vani	Totale: 144 m ² Totale escluse aree scoperte*: 138 m ²	Euro 433,82 Lire 840.000	VIA UDINE Piano S1-T - 1	Annotazione
Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) Totale: vani 6 Rendita: Euro 433,82													
Intestazione degli Immobili indicati al n.1													
N. 1		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1													
DATI DERIVANTI DA		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											
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI				
N.	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		8	545	14			C/6	1	30m ²	Totale: 30 m ²	Euro 35,64 Lire 69.000	VIA UDINE Piano S1	Annotazione
Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) Totale: m² 30 Rendita: Euro 35,64													

		Data: 25/10/2024 Ora: 11.48.14 pag: 2 Segue										
Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2024										
Visura n.: T138837/2024												
Intestazione degli immobili indicati al n.2												
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE									
1												
DATI DERIVANTI DA		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										
3. Immobili siti nel Comune di CORNEDO VICENTINO (Codice D020) Catasto dei Terreni												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) 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 Pratica n. 125049 in atti dal 24/04/2002 (n. 1012.1/1990)	
Totale: Superficie .00.15 Redditi: Dominicale Euro 0,14 Agrario Euro 0,09												
Intestazione degli immobili indicati al n.3				DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
DATI DERIVANTI DA		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										
Totale Generale: vani 6 m² 30 Rendita: Euro 469,46												
Totale Generale: Superficie .00.15 Redditi: Dominicale Euro 0,14 Agrario Euro 0,09												
Unità immobiliari n. 3												
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria												



MODULARIO F. - Casato - 432	MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO	Mod. EP/2 CEU																																											
Ufficio Tecnico Erariale di <u>VICENZA</u>																																													
ELABORATO PLANIMETRICO																																													
Pag. n. <u>1</u> di <u>1</u>																																													
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del																																								
CORNEDO VIC.		8	545																																										
DMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI					scale 1: 500																																								
<table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td><td style="width: 20px; text-align: center;">2</td><td style="width: 20px; text-align: center;">3</td><td style="width: 20px; text-align: center;">4</td><td style="width: 20px; text-align: center;">5</td><td style="width: 20px; text-align: center;">6</td><td style="width: 20px; text-align: center;">7</td><td style="width: 20px; text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">↓</td><td style="text-align: center;">↓</td><td style="text-align: center;">↓</td><td style="text-align: center;">↓</td><td style="text-align: center;">↓</td><td style="text-align: center;">↓</td><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><td style="text-align: center;">↑</td><td style="text-align: center;">↑</td><td style="text-align: center;">↑</td><td style="text-align: center;">↑</td><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> <p style="text-align: center; margin-top: 5px;">Via Udine</p> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <p>PIANO TERRA</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																																						
↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑																																						
17	18	19	20	21	22	23	24																																						
<table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td><td style="width: 20px; text-align: center;">2</td><td style="width: 20px; text-align: center;">3</td><td style="width: 20px; text-align: center;">4</td><td style="width: 20px; text-align: center;">5</td><td style="width: 20px; text-align: center;">6</td><td style="width: 20px; text-align: center;">7</td><td style="width: 20px; text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">←</td><td style="text-align: center;">←</td><td style="text-align: center;">←</td><td style="text-align: center;">←</td><td style="text-align: center;">←</td><td style="text-align: center;">←</td><td style="text-align: center;">←</td><td style="text-align: center;">←</td> </tr> </table> <div style="text-align: right; margin-top: 5px;"> <p>PIANO PRIMO</p> </div>						1	2	3	4	5	6	7	8	←	←	←	←	←	←	←	←																								
1	2	3	4	5	6	7	8																																						
←	←	←	←	←	←	←	←																																						
<table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">1</td><td style="width: 20px; text-align: center;">2</td><td style="width: 20px; text-align: center;">3</td><td style="width: 20px; text-align: center;">4</td><td style="width: 20px; text-align: center;">5</td><td style="width: 20px; text-align: center;">6</td><td style="width: 20px; text-align: center;">7</td><td style="width: 20px; text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">←</td><td style="text-align: center;">←</td><td style="text-align: center;">←</td><td style="text-align: center;">←</td><td style="text-align: center;">←</td><td style="text-align: center;">←</td><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> <div style="text-align: right; margin-top: 5px;"> <p>PIANO INTERRATO</p> </div>						1	2	3	4	5	6	7	8	←	←	←	←	←	←	←	←	9	10	11	12	13	14	15	16																
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. _____		_____		_____ 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

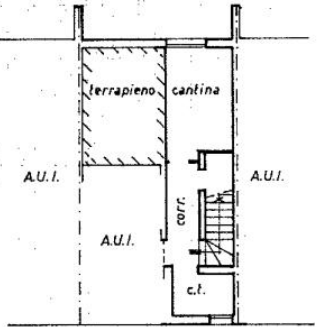


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

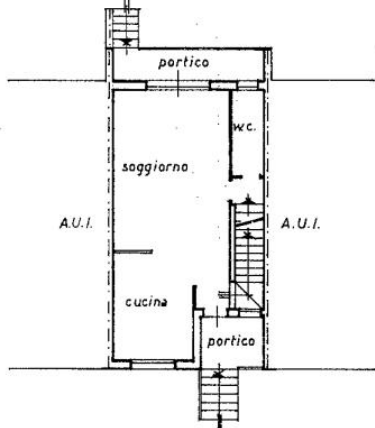
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

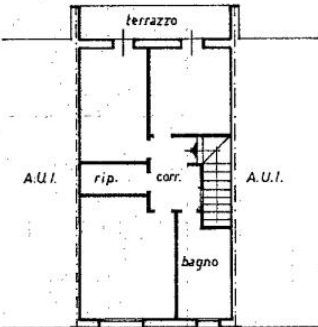
Planimetria di u.i.u. in Comune di.....**CORNEDO**..... via**UDINE**..... civ.....



PIANO INTERRATO H=2.35m

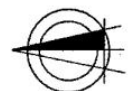


PIANO TERRA H=2.70m



PIANO PRIMO H=2.70

ORIENTAMENTO



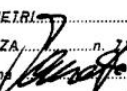
SCALA DI 1: 200

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

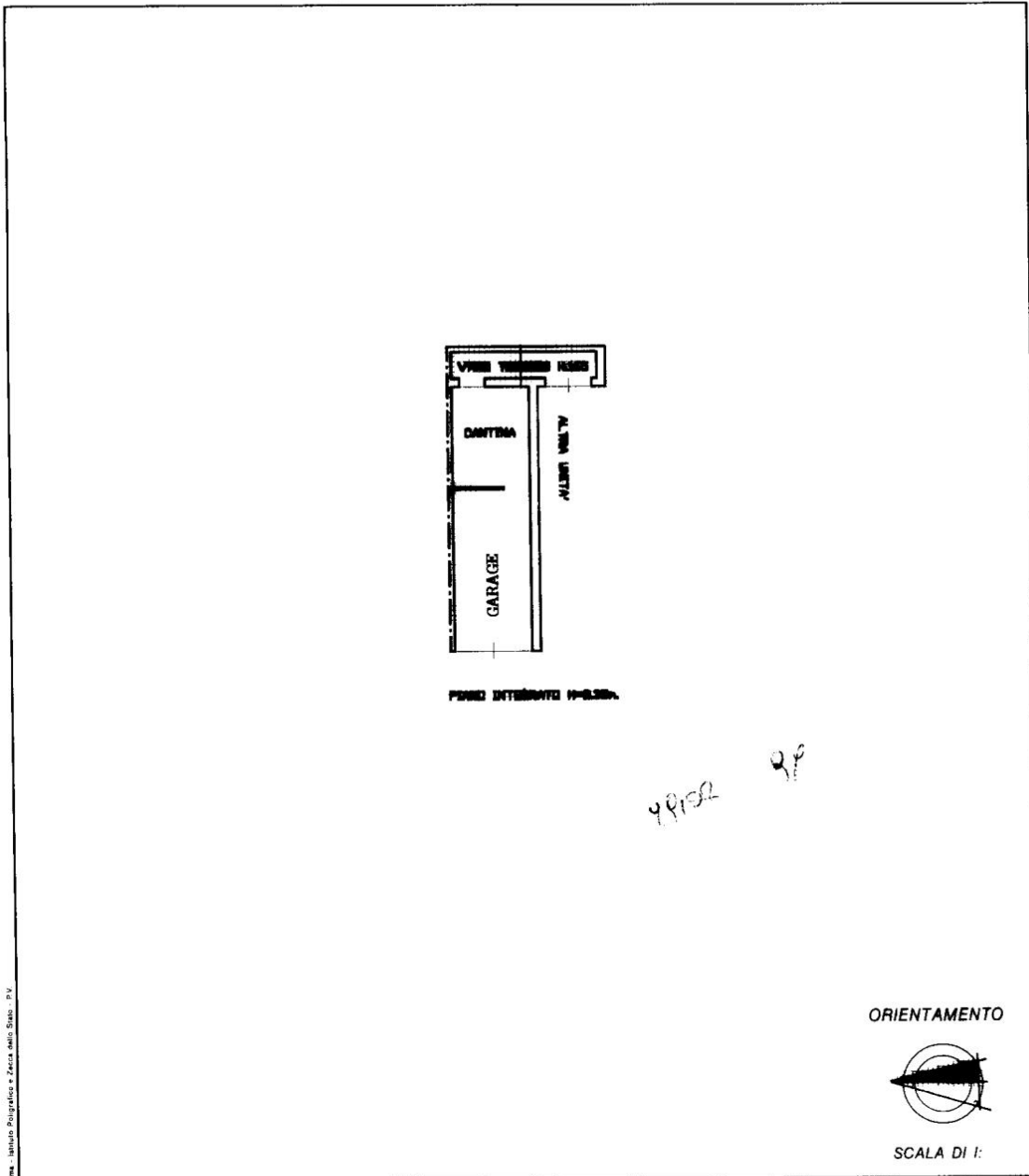


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

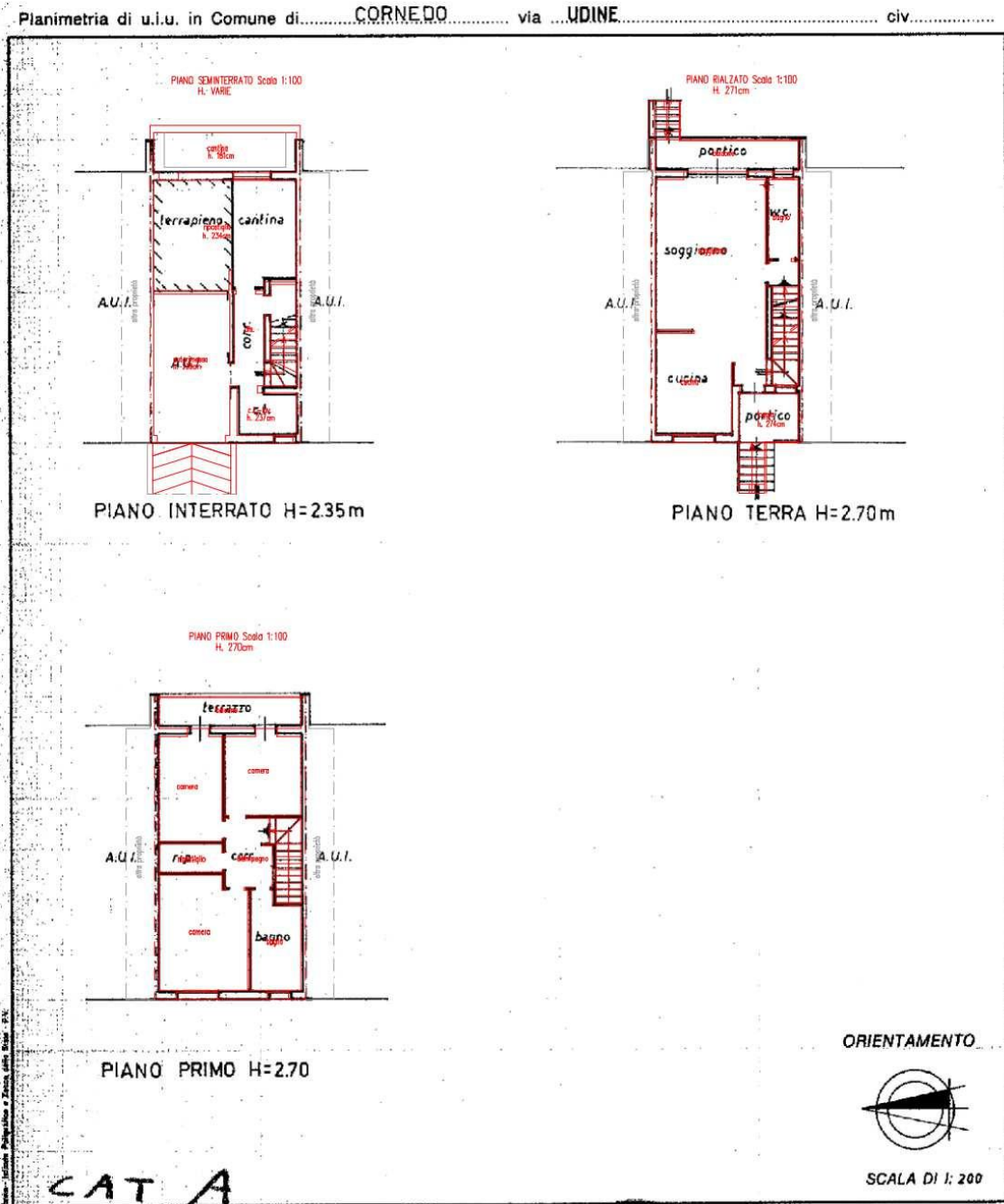
Planimetria di u.i.u. in Comune di CORNEDO via UDINE civ.



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

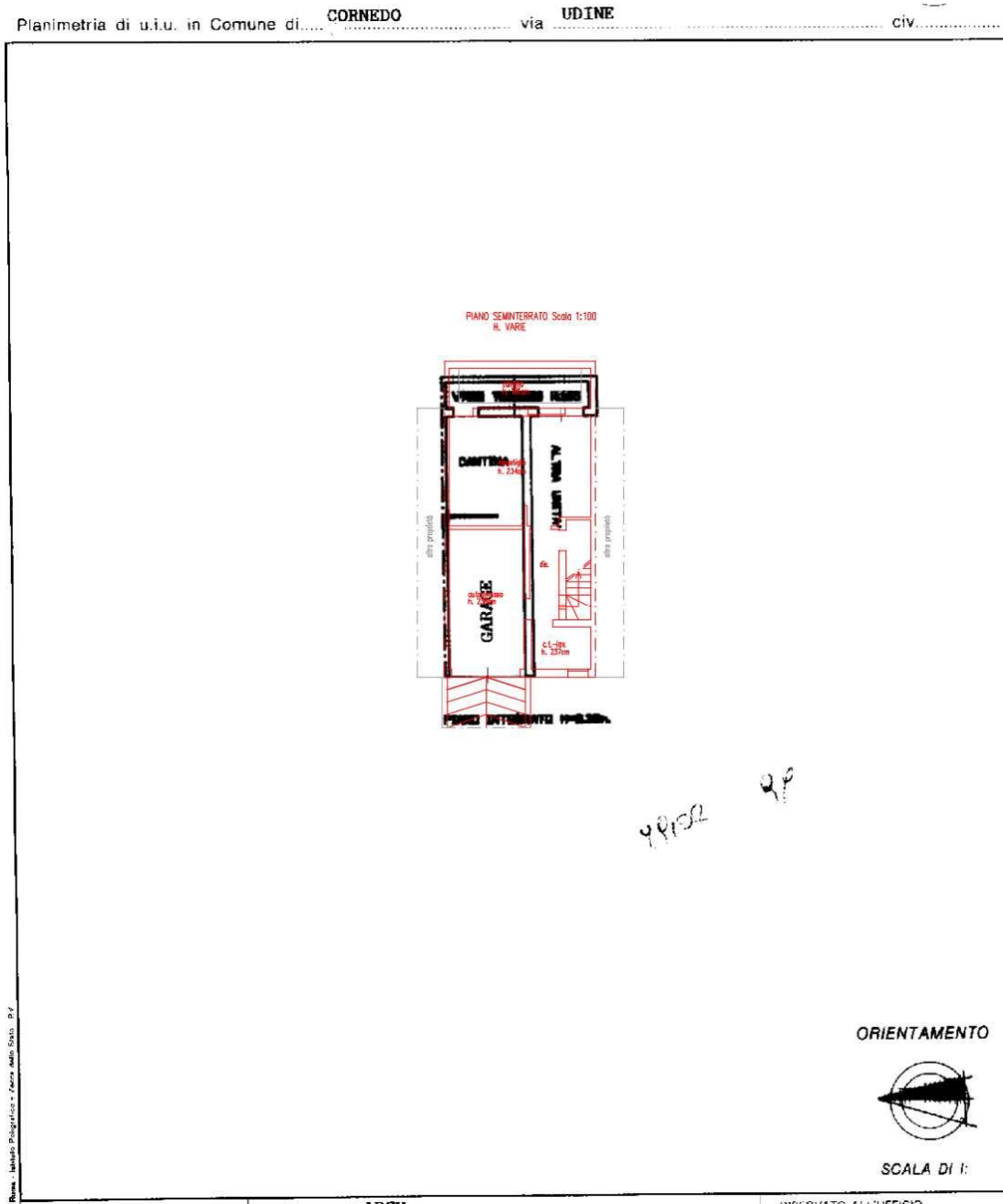
Scheda catastale – foglio 8 particella 545 sub 14 (fuori scala)





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

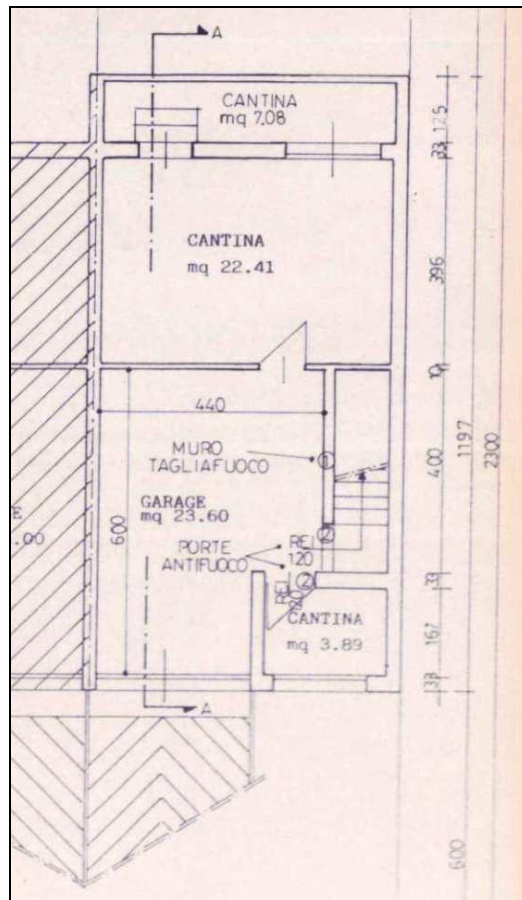
Permesso di abitabilità prot. n. 2094/1 del 02.04.1989

1999

Concessione prot. n. 4164 del 13.03.1999

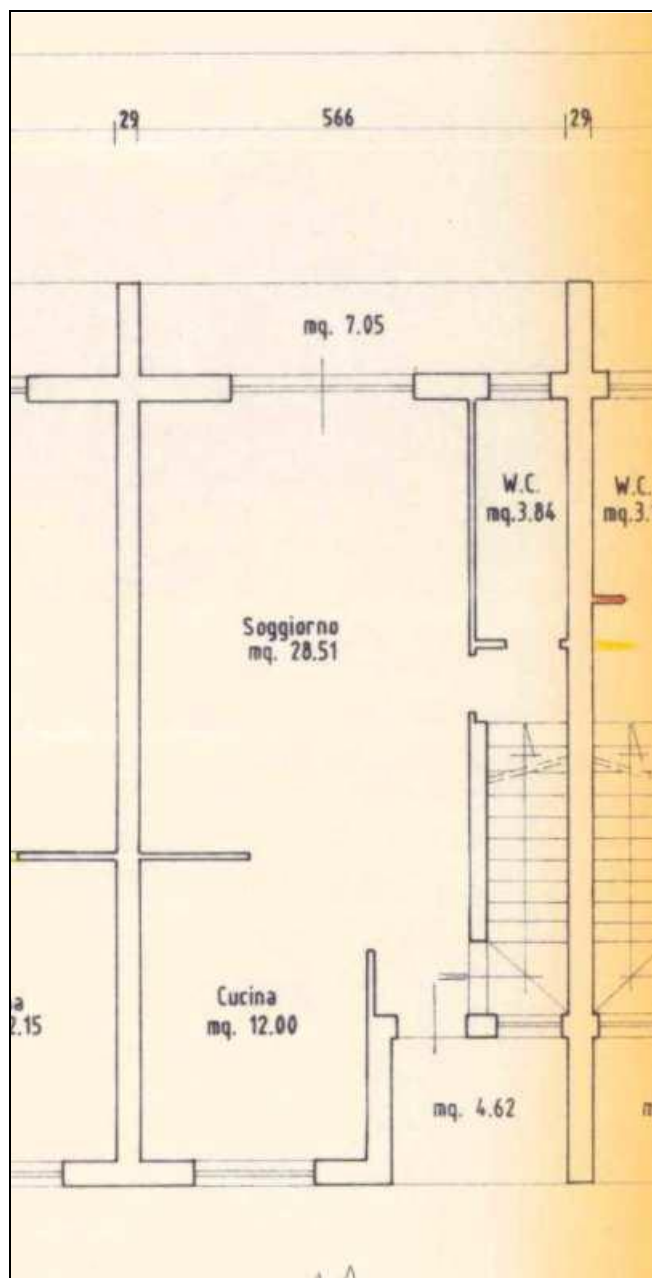
Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

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).



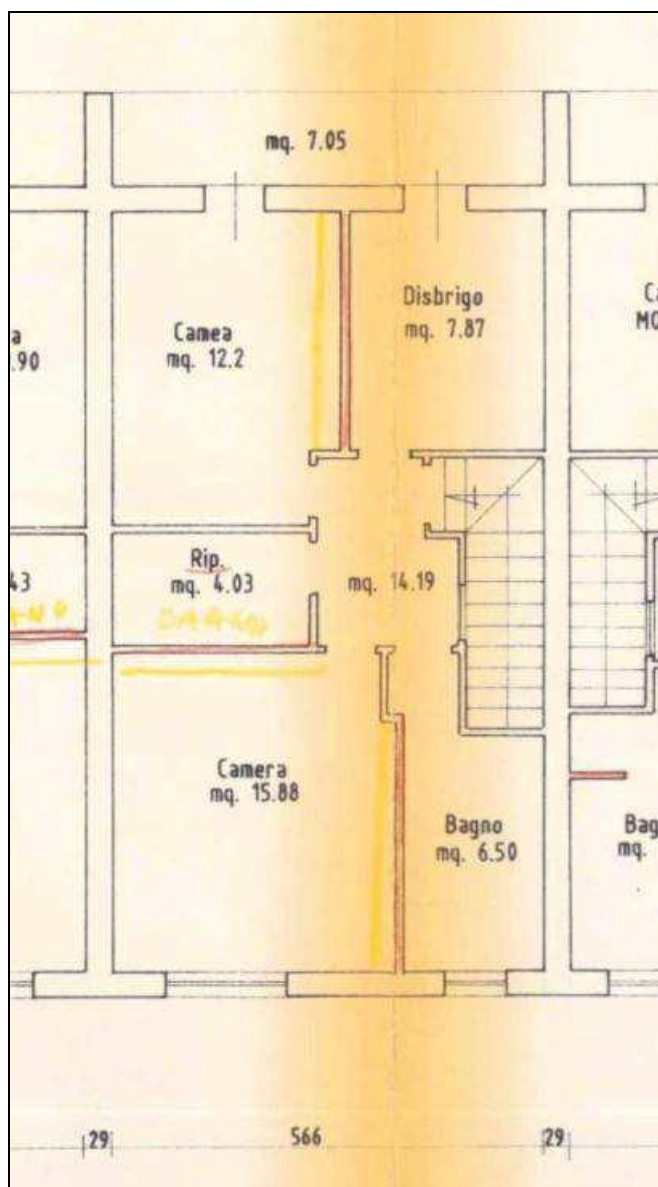
Piano interrato particella 545 (fuori scala)





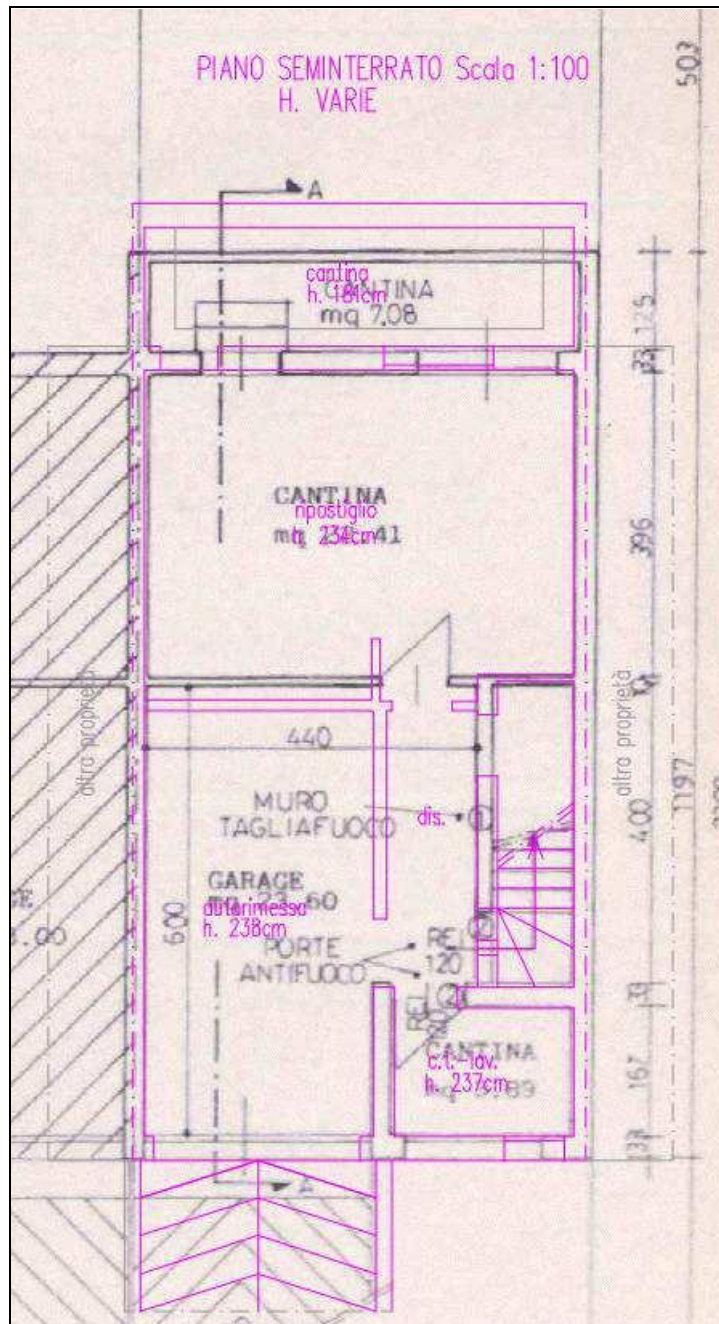
Piano primo particella 545 piano rialzato (fuori scala)





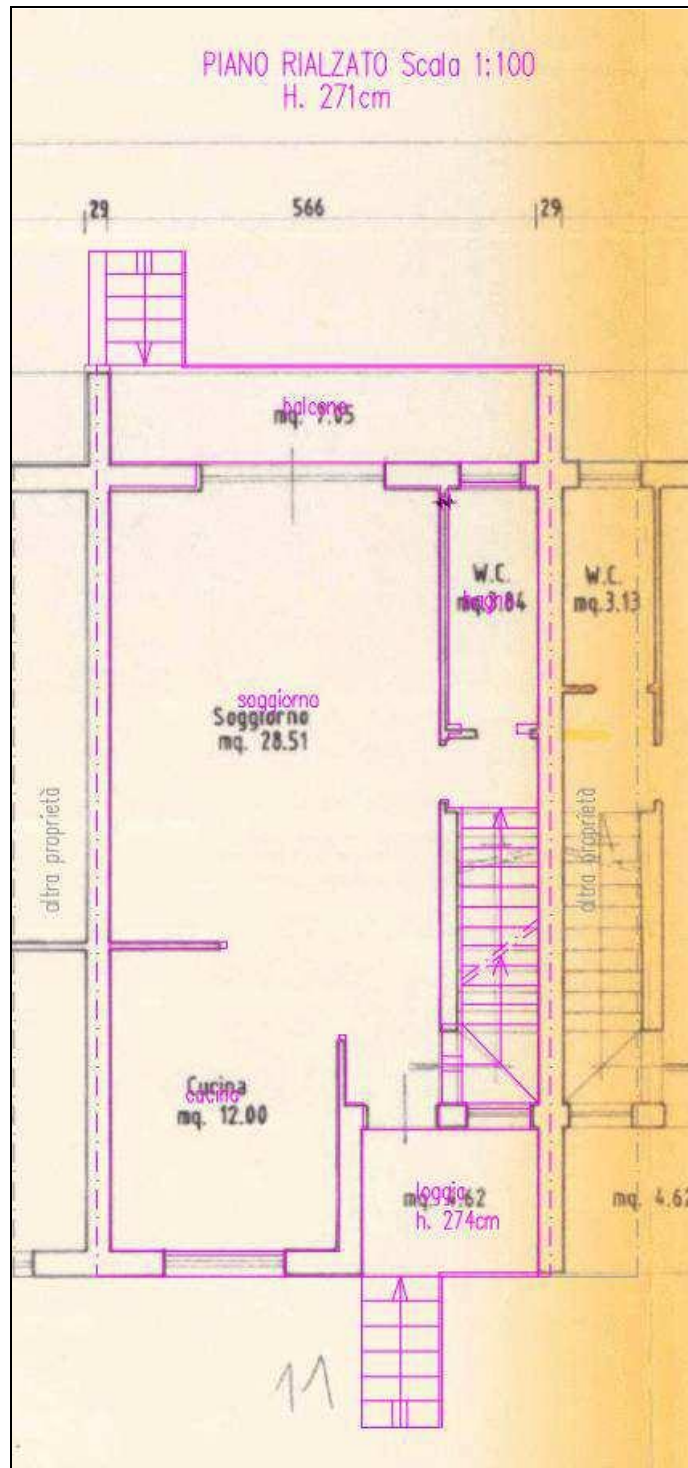
Piano primo particella 545 piano primo (fuori scala)





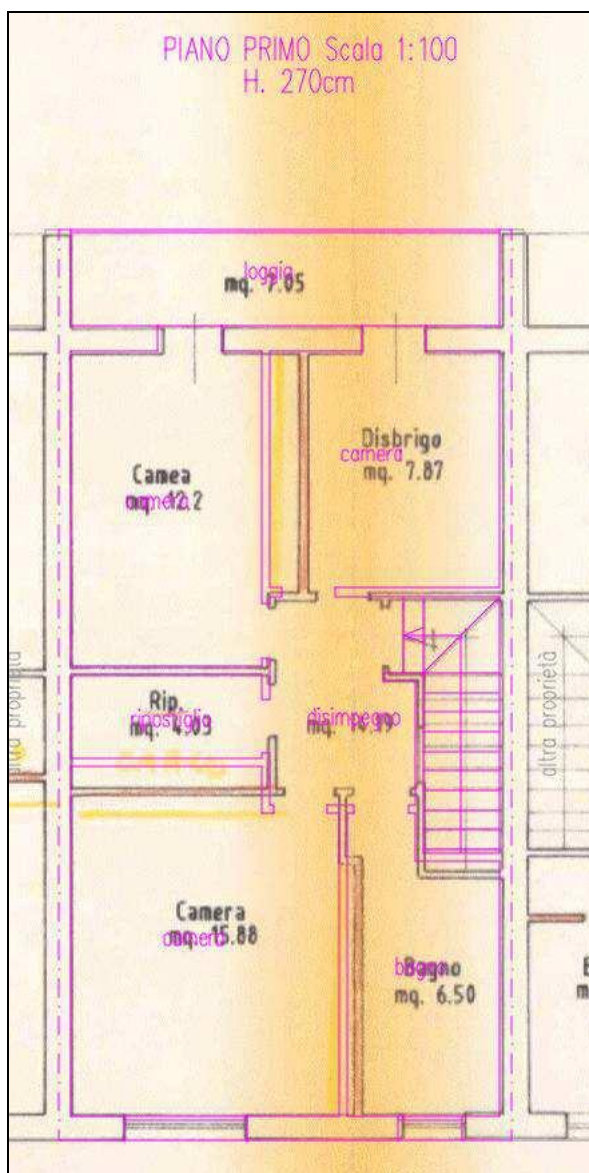
Sovrapposizione rilievo attuale (in viola) e stato autorizzato (in rosso/giallo) con evidenziate difformità particella 545 piano seminterrato (fuori scala)





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.

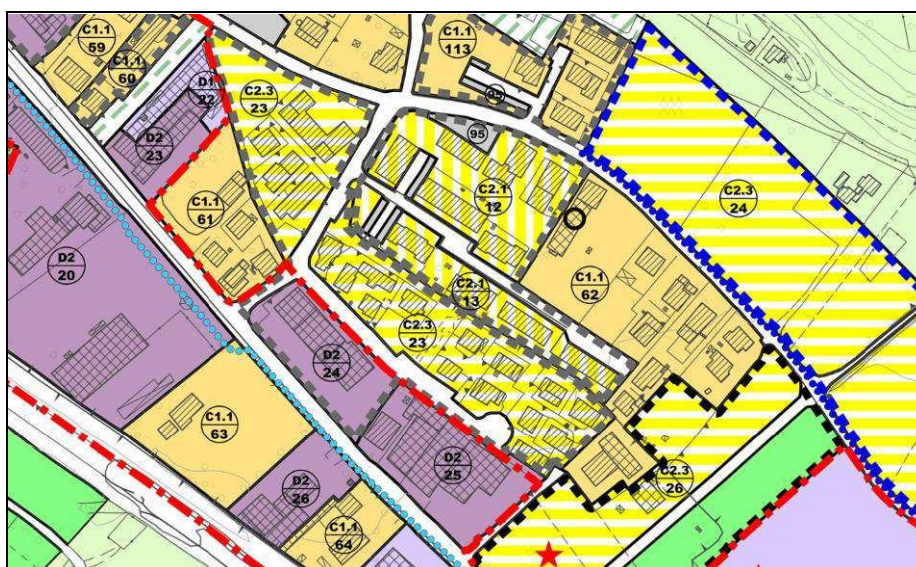
L'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, ed altre spese viene qui indicato sommariamente in € 5.000,00= salvo imprevisti.

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 6-14		
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

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
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
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (€)	153.000,00	218.400,00	206.000,00
(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
Prezzi corretti (€)	191.297,45	191.632,04	192.439,26
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 = $\sum Vi / n$ (considerando i comparabili A,B,C con d<5%)			€ 191.789,59
Valore di stima del subject arrotondato			€ 192.000,00

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
			190,47		192.000,05

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
Totale Valore a base d'asta	€ 154.400,00
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)	€ 155.000,00

**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
			190,47		155.000,68

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	459,42

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

