



# TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione immobiliare R.G. n. 59/2019**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Elena Campanati**

Creditore procedente: **CORRA' FRANCESCO**

Debitori: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Custode: **ADEI Vicenza Dott.ssa Sara Ceriotti**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015**



Trattasi di unità a schiera su tre livelli fuori terra, con annesso e terreni ad orografia collinare

situato in Via san Sebastiano, 41 nel Comune di Cornedo Vicentino

*Esperto incaricato: **Ing. Pietro Paolo Lucente***

*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 1516*

*Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 851*

*Con studio in Caldogno (VI) via Molinetto, 48 36030 Tel/fax: 0444/905877 Cell. 335/8165025*

*Email: [studiolucente@gmail.com](mailto:studiolucente@gmail.com) - PEC: [pietropaolo.lucente@ingpec.eu](mailto:pietropaolo.lucente@ingpec.eu)*



**SCHEDA SINTETICA E INDICE**

**Procedura esecuzione immobiliare n. 59/2019 R.G., promossa da: CORRA' FRANCESCO**  
residente a Breganze (VI) in piazza Poste, 11.

**contro**

\*\*\*\*\* residente in via \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* C.F.  
\*\*\*\*\*

**Diritto** (cfr pag. 4): \*\*\*\*\* quota 100%

**Bene** (cfr pag. 5): trattasi di casa a schiera su tre livelli fuori terra, corte di pertinenza in cui insiste anche un annesso composto da autorimessa e locali accessori.

Al piano terra composto da corridoio d'ingresso con vano scala per accedere ai piani superiori, soggiorno, cucina, cantina e ripostiglio; al piano primo, tre camere, un bagno e ripostiglio tra loro collegati da corridoio distributivo che conduce anche ad una terrazza di modeste dimensioni; al piano secondo un unico vano soffitta ad altezza variabile in andamento con le falde di copertura.

In proprietà, adiacenti all'abitazione anche una serie di terreni ad orografia collinare prevalentemente boschivi.

**Ubicazione** (cfr pag. 5): Comune di **Cornedo Vicentino**, Via San Sebastiano, 41.

**Stato** (cfr pag. 6): insufficiente

**Lotti** (cfr pag. 27): no

**Dati Catastali attuali** (cfr pag.13): Comune di **Cornedo Vicentino**,

Catasto dei Fabbricati:

B.C.N.C. Fg. 7 mapp. 2545 sub. 1

Appartamento Fg. 7 mapp. 2545 sub. 2 cat - A/3, cl. 1, vani 8, sup. 193 mq rendita 454,48 €

Autorimessa Fg. 7 mapp. 2545 sub. 3 cat - C/6, cl. 2, 15 mq, sup. 17 mq rendita 20,92 €

Magazzino Fg. 7 mapp. 2545 sub. 4 cat - C/2, cl. 2, 173 mq, sup. 207 mq rendita 160,82 €



Catasto dei terreni:

Terreno Fg. 7 mapp. 599, Q.tà Pascolo, cl. 2, 13 a 54 ca, RD 2,45 € RA 1,75 €;

Terreno Fg. 7 mapp. 671, Q.tà Prato Arborato, cl. 3, 11 a 17 ca, RD 3,46 € RA 2,31 €;

Terreno Fg. 7 mapp. 1412, Q.tà Pascolo, cl. 1, 03 a 62 ca, RD 0,75 € RA 0,47 €;

Terreno Fg. 7 mapp. 1413, Q.tà Bosco Ceduo, cl. 5, 08 a 30 ca, RD 0,21 € RA 0,17 €;

Terreno Fg. 7 mapp. 1414, Q.tà Seminativo Arborato, cl. 4, 15 a 58 ca, RD 6,44 € RA 5,63 €;

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 14): no

**Irregolarità/abusi** (cfr pag.21): no

**Valore di mercato più probabile** (cfr pag. 26): € 111.512,80

**Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata** (cfr pag. 27): €. **94.700,00**

**Vendibilità** (cfr pag. 27): scarsa

**Pubblicità** (cfr pag. 27): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

**Occupazione** (cfr pag.16): occupato da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 19): Compravendita

**Oneri** (cfr pag. 26): € 0,00

**APE** (cfr pag.11): sì, classe energetica **E**



## QUESITO

Il giorno 22 marzo 2019 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il 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".*

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 14 novembre 2019, a seguito di comunicazione inoltrata alla esecutata e ai legali dal custode giudiziario, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità urbanistica e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, il servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cornedo Vicentino, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

## CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

### **Diritto**

Intera proprietà di una unità immobiliare a schiera su tre livelli fuori terra, con corte pertinenziale a cui è collegato un annesso con autorimessa, confinanti con gli edifici dei terreni ad orografia collinare prevalentemente boschivi per la quota di 100% intestato a \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*.



## Bene e ubicazione

Trattasi di unità immobiliare a schiera su tre livelli fuori terra, con corte pertinenziale e annesso rustico con autorimessa, terreni ad orografia collinare, sita in Comune di Cornedo Vicentino in Via San Sebastiano, 41.

Si riportano nel seguito alcune immagini da satellite (generale e particolare) della zona in esame con l'indicazione dei beni in esame (fonte [www.google.it/maps/](http://www.google.it/maps/))

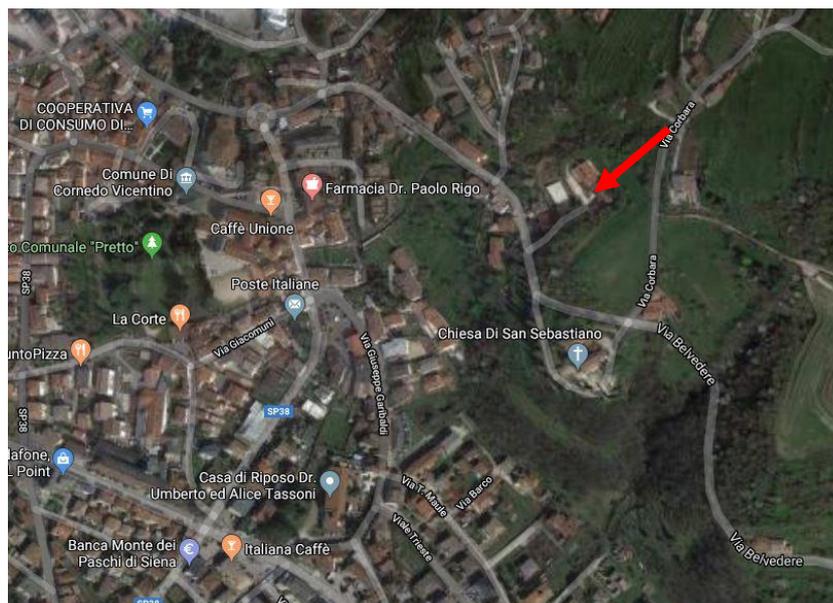


Figura 1. Foto aerea immobile.

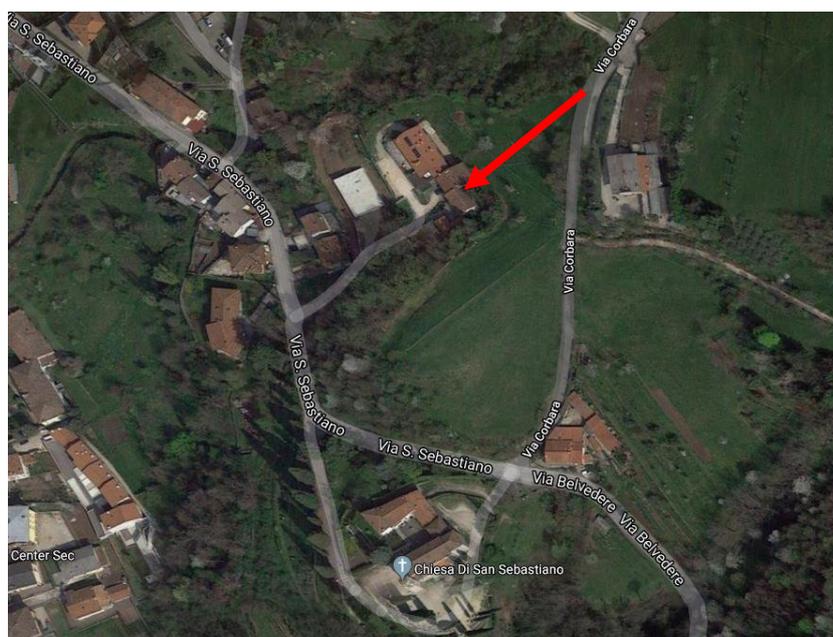


Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).



## Descrizione generale sintetica

Trattasi di porzione di casa a schiera con tre piani fuori terra, con corte di pertinenza su cui insiste un annesso rustico su due livelli con autorimessa. L'immobile a destinazione residenziale risulta edificato ante 1967, successivamente è stata presentata concessione in sanatoria per la regolarizzazione del manufatto, l'annesso rustico comprendente l'autorimessa è stato edificato con concessione del 1998.

Il complesso immobiliare è situato in san Sebastiano 41, posizione semicentrale del Comune di Cornedo Vicentino. La superficie lorda (SEL) complessiva dell'unità immobiliare misura circa mq. 207,00, la stessa è composta al piano terreno da corridoio distributivo, soggiorno, cucina abitabile separata, due locali ripostiglio e vano scala a rampe parallele per l'accesso ai piani superiori; al piano primo la zona notte con tre camere, due di dimensioni sufficienti per ospitare un letto doppio (15,50 mq c.a.) l'altra dimensionata per un letto singolo (13,00 mq c.a.), bagno finestrato dotato di tutti i sanitari e di vasca, un piccolo ripostiglio, le stanze sono tra loro collegate da un corridoio distributivo che conduce anche ad una terrazza di piccole dimensioni sul prospetto principale; il secondo ed ultimo piano è composto da un unico vano con altezze variabili in andamento con le falde di copertura, non abitabile nei punti minimi. L'abitazione ha in proprietà anche una piccola corte antistante l'ingresso ed una seconda corte sul retro del fabbricato, entrambe sono pavimentate con un getto di calcestruzzo e recintate con rete metallica su stanti verticali.

Di proprietà dell'immobile anche un edificio accessorio separato e su due livelli, suddiviso in vari locali tra cui l'autorimessa singola, ed una serie di terreni ad orografia collinare alcuni boschivi altri a prato.

Lo stato di manutenzione e conservazione è insufficiente.



Si allegano nel seguito alcune foto esterne dell'immobile



**Figura 3. Foto esterne immobile.**

L'unità oggetto di esecuzione è composta da una serie di mappali identificati come segue:

Catasto dei Fabbricati:

- B.C.N.C. Fg. 7 mapp. 2545 sub. 1
- Appartamento Fg. 7 mapp. 2545 sub. 2;
- Autorimessa Fg. 7 mapp. 2545 sub. 3;
- Magazzino Fg. 7 mapp. 2545 sub. 4;

Catasto dei terreni:

- Terreno Fg. 7 mapp. 599;
- Terreno Fg. 7 mapp. 671;
- Terreno Fg. 7 mapp. 1412;
- Terreno Fg. 7 mapp. 1413;
- Terreno Fg. 7 mapp. 1414;

### **Descrizione generale Unità ad uso abitazione SUB. 2**

L'unità oggetto della presente perizia è una unità immobiliare facente parte di un complesso a schiera a destinazione residenziale.

Dalla pubblica via San Sebastiano si dirama una laterale in salita non asfaltata che, fiancheggiando i terreni di proprietà e l'annesso, conduce al cancello della corte esclusiva antistante l'unità abitativa,



direttamente dalla corte, attraverso un portoncino in alluminio e vetro si accede al corridoio distributivo fiancheggiato dalla zona pranzo, la sala soggiorno e due ripostigli, dal ripostiglio di destra si accede alla corte esterna sul retro dell'edificio. Alla fine del corridoio si trova il vano scala a rampe parallele rivestite in marmo che conduce ai piani superiori, al piano primo si trova la zona notte, con distribuzione simile al piano sottostante ove il corridoio distributivo collega tra loro le tre camere da letto, l'unico bagno dell'unità immobiliare dotato di tutti i sanitari e di vasca ed un ripostiglio, il secondo ed ultimo piano è un unico vano su tutta la superficie di pianta con altezze variabili in andamento con le falde di copertura.

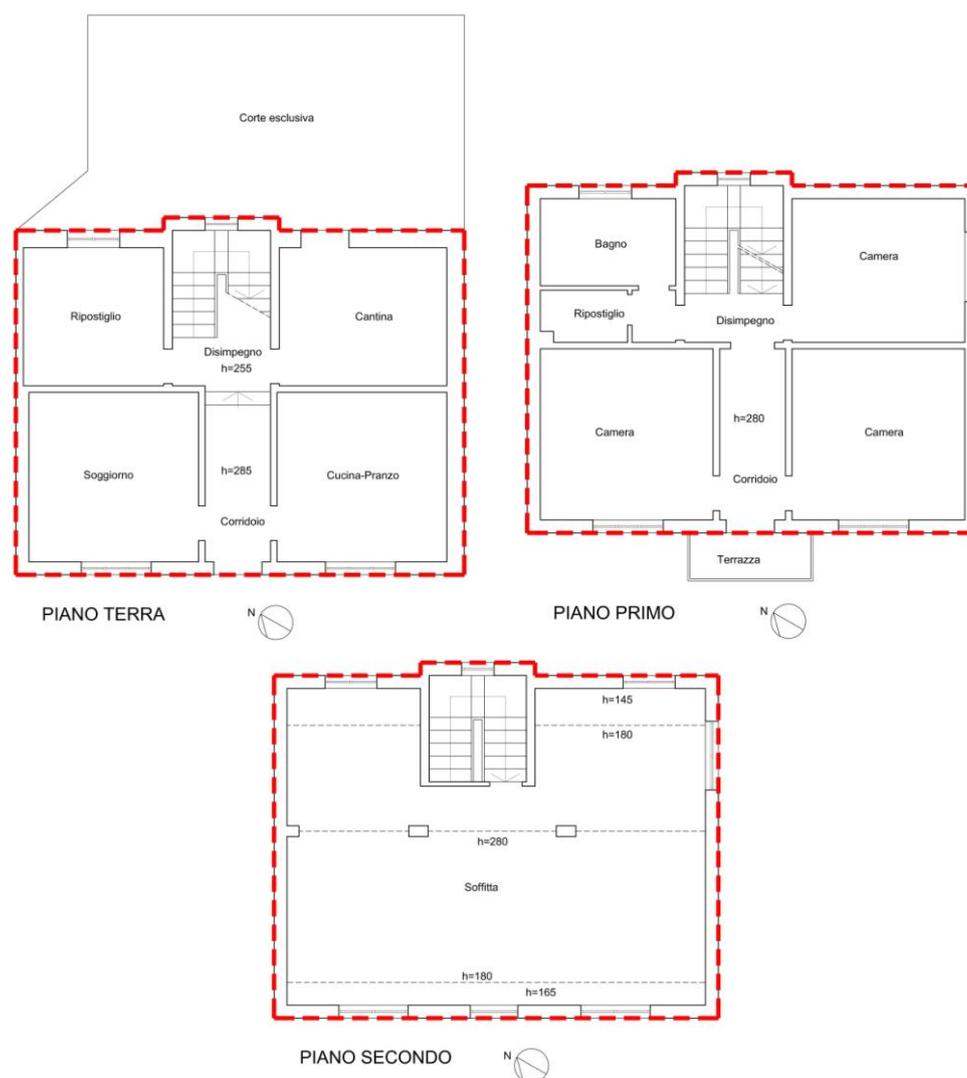
Di pertinenza dell'immobile due corti, una sul retro ed una sul fronte principale che collega l'unità abitativa con l'annesso e l'autorimessa.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,80 ml al piano terra, primo e secondo dell'unità residenziale h 2,65 ml dell'autorimessa ed altezze variabili h 250-300 ml dell'annesso rustico
- superficie netta di calpestio 180,00 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'appartamento con autorimessa ed annesso.





**Figura 4. Schema planimetrico appartamento.**

L'appartamento in oggetto è disposto su tre piani fuori terra, con triplo affaccio a Sud, Est e a Ovest. Sul versante Sud si trova l'ingresso pedonale e carroio.

I serramenti esterni sono in legno tenero con vetro semplice con chiusure oscuranti tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è di tre diverse tipologie. Piastrelle in marmo chiaro sulla zona giorno, in cucina e negli spazi distributivi, piastrelle in ceramica nel bagno, listelli di legno nelle camere, lo stato di conservazione è insufficiente; il terzo ed ultimo piano, adibito attualmente a soffitta si presenta in una stato di finitura rustico. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e con vasca; rivestito sino ad un'altezza di circa 2,00 ml, in piastrelle di ceramica a tinta chiara. Il rivestimento è presente anche in cucina con piastrelle in ceramica monocottura di colore chiaro.

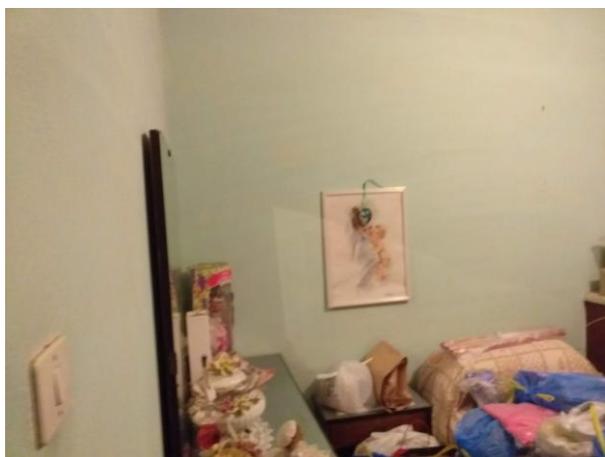
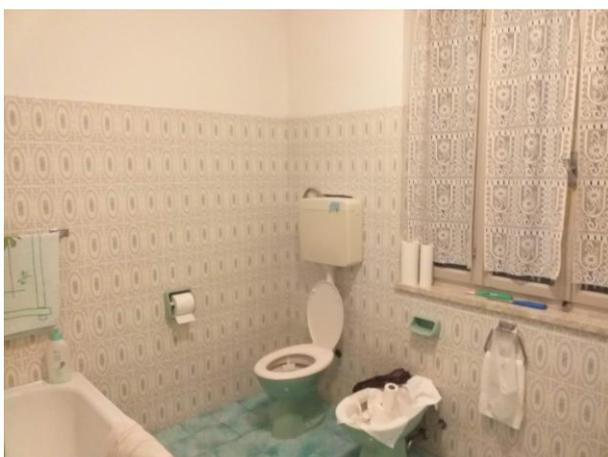
Le pareti interne sono in laterizio intonacato a fino e tinteggiato con colori all'acqua in tinte tenui.



Non vi è l'impianto di riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico e gli ambienti sono riscaldati, in modo insufficiente, da una stufa a pellet posizionata in cucina.

Tutti gli impianti (elettrico, acqua e gas) sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



**Figura 5. Foto interne appartamento.**



## **Impianti**

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 220 volt con dotazione normale per le unità residenziali. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

Si ritiene debba essere svolta una verifica di rispondenza degli impianti rispetto alla vigente normativa.

## **Necessità di interventi manutentivi urgenti**

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

## **Certificazione energetica**

E' stato redatto, in data 17/02/2020, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **E** dell'immobile.

## **Descrizione generale Unità ad uso autorimessa SUB. 3**

Ubicata all'interno dell'annesso si compone di un unico vano con superficie netta di circa 15 mq, dimensioni sufficienti per il ricovero di un solo mezzo; dotata di portone a doppia anta in acciaio e vetro con apertura manuale, come il resto dell'annesso su cui si colloca, si presenta in una stato finito rustico con pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto al grezzo, impianto elettrico rudimentale con cavi a vista.

## **Descrizione generale Unità ad uso annesso SUB. 4**

Ubicato in prossimità dell'abitazione si compone di due distinti blocchi, il primo, ove vi è anche l'autorimessa, accessibile dalla corte prospiciente l'abitazione, il secondo accessibile dalla strada che conduce alla casa.

L'edificio è su due livelli suddivisi in vari locali di diverse dimensioni, con finiture rustiche ed uno stato manutentivo nel complesso non buono, il manufatto versa in uno stato di semi abbandono soprattutto nella porzione con accesso dalla strada.



Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,65 ml dell'autorimessa ed altezze variabili h 250-300 ml dell'annesso rustico
- superficie netta di calpestio 180,00 mq;



Figura 6. Schema planimetrico annesso.

L'annesso in oggetto è disposto su due piani fuori terra, con triplo affaccio a Nord, Est e a Ovest. Sul versante Nord si trovano gli ingressi pedonali.

Lo stato di finitura del bene è al grezzo, non vi sono serramenti alle finestre e le chiusure delle porte sono provvisorie.

Non vi sono impianti ad esclusione di alcuni punti luce, con cavi a vista non rispondenti alla vigente normativa.



Si riportano nel seguito alcune foto dell'immobile.



Figura 7. Foto annesso.

### **Descrizione generale Terreni MAPP.LI 599-671-1412-1413-1414**

Ubicati in prossimità dell'abitazione e lungo la strada di accesso al borgo rurale, i terreni sono di orografia collinare in parte destinati a bosco e prevalentemente a prato, risultano accessibili dalla corte dell'unità immobiliare.

## **CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE**

### **Diritto**

Intera proprietà di una unità immobiliare a schiera su tre livelli fuori terra, corte di pertinenza in cui insiste anche un annesso composto da autorimessa e locali accessori oltre a terreni ad orografia collinare.

Quota di 100% dell'immobile intestato a \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*.

### **Descrizione e storia catastale**

**Dati catastali attuali:** Comune di **Cornedo Vicentino**,

Catasto dei Fabbricati:

B.C.N.C. Fg. 7 mapp. 2545 sub. 1



Appartamento Fg. 7 mapp. 2545 sub. 2 cat - A/3, cl. 1, vani 8, sup. 193 mq rendita 454,48 €

Autorimessa Fg. 7 mapp. 2545 sub. 3 cat - C/6, cl. 2, 15 mq, sup. 17 mq rendita 20,92 €

Magazzino Fg. 7 mapp. 2545 sub. 4 cat - C/2, cl. 2, 173 mq, sup. 207 mq rendita 160,82 €

Catasto dei terreni:

Terreno Fg. 7 mapp. 599, Q.tà Pascolo, cl. 2, 13 a 54 ca, RD 2,45 € RA 1,75 €;

Terreno Fg. 7 mapp. 671, Q.tà Prato Arborato, cl. 3, 11 a 17 ca, RD 3,46 € RA 2,31 €;

Terreno Fg. 7 mapp. 1412, Q.tà Pascolo, cl. 1, 03 a 62 ca, RD 0,75 € RA 0,47 €;

Terreno Fg. 7 mapp. 1413, Q.tà Bosco Ceduo, cl. 5, 08 a 30 ca, RD 0,21 € RA 0,17 €;

Terreno Fg. 7 mapp. 1414, Q.tà Seminativo Arborato, cl. 4, 15 a 58 ca, RD 6,44 € RA 5,63 €;

il tutto intestato a:

\*\*\*\*\* proprietario per la quota di 100%.

## Confini

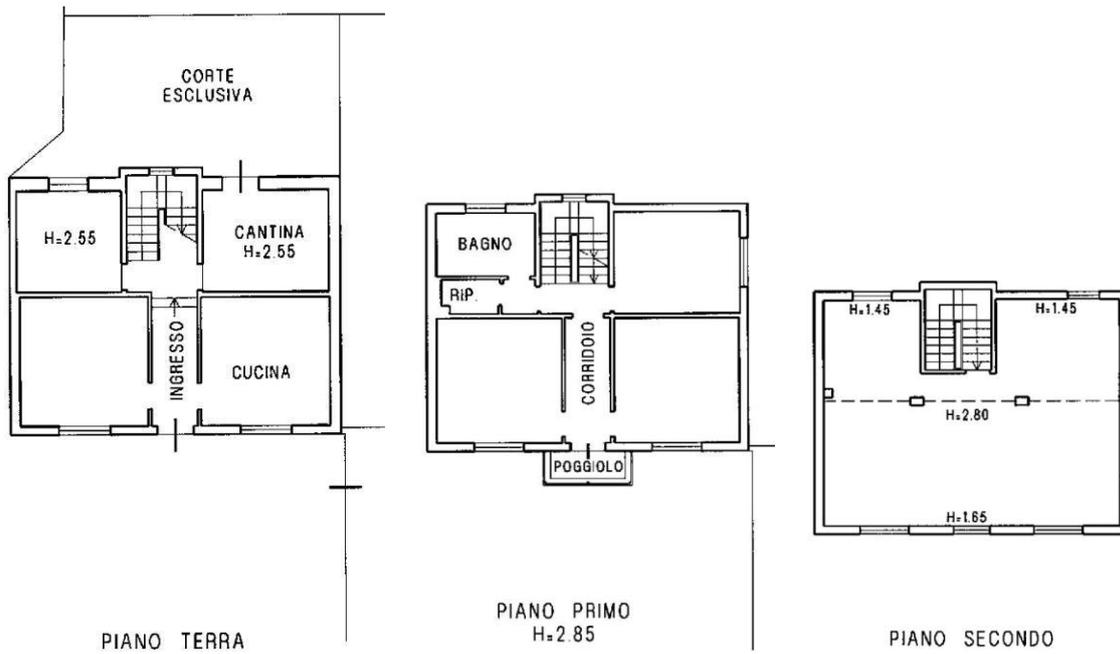
Per l'appartamento, N.E.S.O. mapp. 672, mapp. 671, mapp. 599, per l'annesso, mapp. 2545, mapp. 599.

## Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

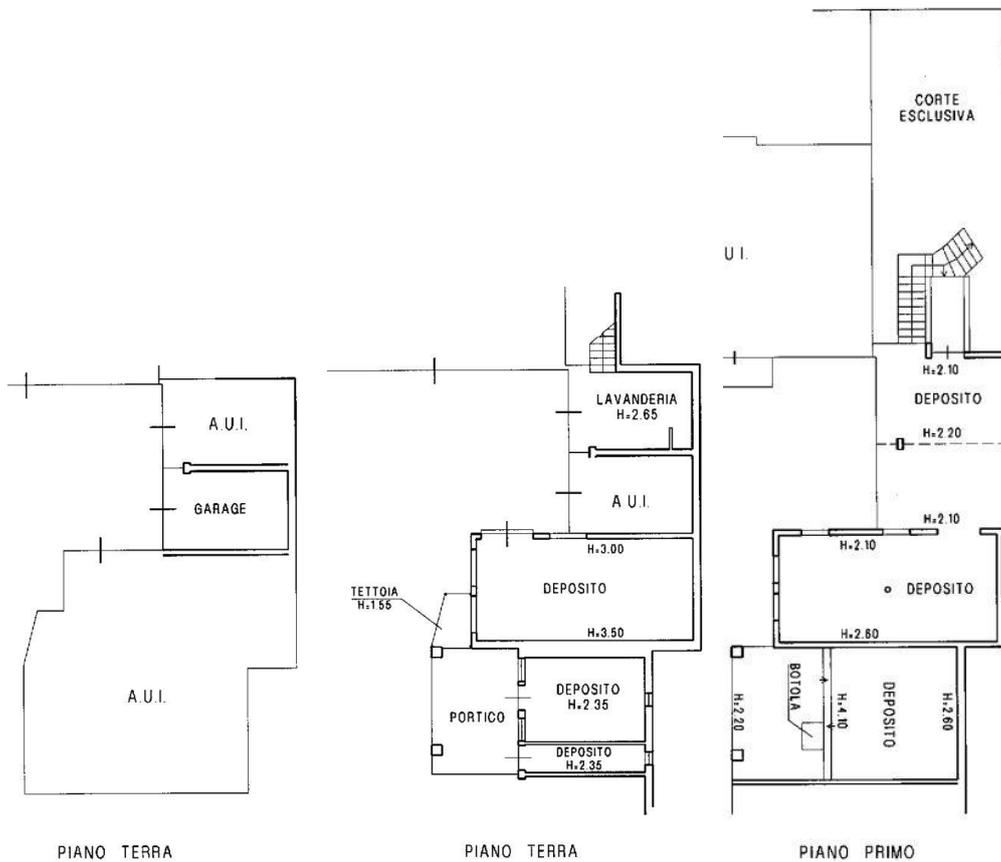
I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto.



**Planimetrie catastali**



**Figura 8. Estratto planimetria catastale appartamento.**



**Figura 9. Estratto planimetria catastale autorimessa e annesso.**



## Estratto di mappa catastale

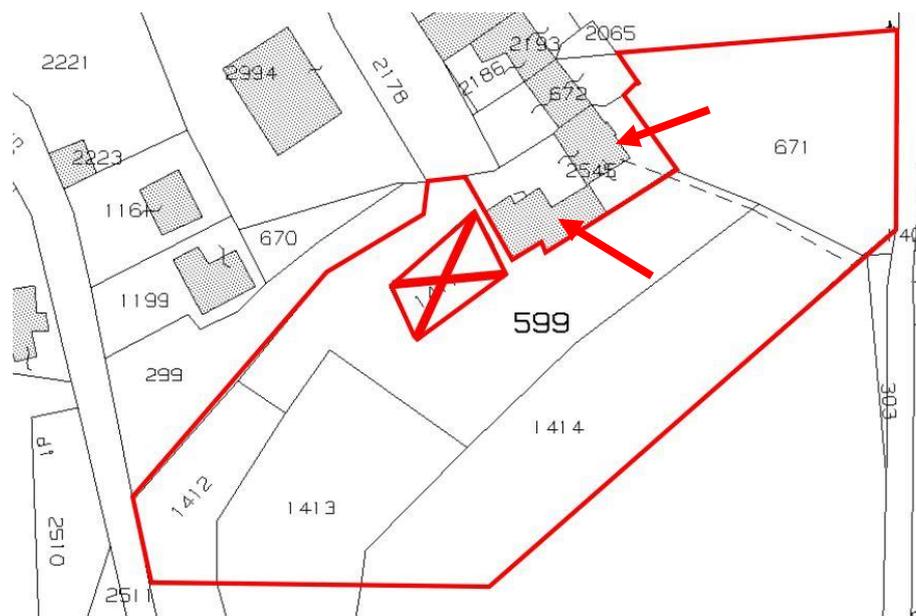


Figura 10. Estratto mappa catastale.

## Stato di possesso

Gli immobili sono attualmente nel possesso dell'esecutato, nello specifico il Sig. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*.

## Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Destinazione	sup. Lorda mq	rapporto mercantile %	Sup. Commerciale mq
Abitazione piano terra	82,70	100%	82,70
Abitazione piano primo	82,70	100%	82,70
Soffitta piano secondo	57,60	50%	28,80
Autorimessa	17,00	50%	8,50
Annesso	190,40	25%	47,60
Giardino	96,50	2%	1,93



### CAPITOLO 3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### **Vincoli e oneri giuridici**

Usufrutto, uso, abitazione: no, si tratta bene in piena proprietà

Servitù: di passaggio sui beni identificati al Fg. 7 mapp.li 599-1412

Convenzioni edilizio-urbanistico: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: vincolo paesaggistico sui mapp.li 1414-599-1412-1413.

#### **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

- **Iscrizione** contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, Registro Particolare 3043 Registro Generale 14056 del 07/06/2004, concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Cardarelli Patrizia, del 27/05/2004 a favore di **BANCA ANTONIANA-POPOLARE VENETA S.P.A.** con sede a Padova (PD). La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Cornedo Vicentino, Fg. 7 mapp. 2545 sub 1-2-3.**
- **Iscrizione** contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, Registro Particolare 2623 Registro Generale 12148 del 10/06/2009, concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Sapienza Carlo, del 25/07/2009 a favore di **BANCA ANTONVENETA S.P.A.** con sede a Padova (PD). La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Cornedo Vicentino, Fg. 7 mapp. 2545 sub 2-3.**
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 1698 Registro Generale 2551 del 05/02/2019, nascente da Atto Giudiziario n. 28 del 08/01/2019 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **CORRA' FRANCESCO** e contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Cornedo Vicentino, Fg. 7 mapp. 2545 sub 2-3-4,**







Comune di **Cornedo Vicentino**,

Catasto dei Fabbricati:

B.C.N.C. Fg. 7 mapp. 2545 sub. 1

Appartamento Fg. 7 mapp. 2545 sub. 2 cat - A/3, cl. 1, vani 8, sup. 193 mq rendita 454,48 €

Autorimessa Fg. 7 mapp. 2545 sub. 3 cat - C/6, cl. 2, 15 mq, sup. 17 mq rendita 20,92 €

Magazzino Fg. 7 mapp. 2545 sub. 4 cat - C/2, cl. 2, 173 mq, sup. 207 mq rendita 160,82 €

Catasto dei terreni:

Terreno Fg. 7 mapp. 599, Q.tà Pascolo, cl. 2, 13 a 54 ca, RD 2,45 € RA 1,75 €;

Terreno Fg. 7 mapp. 671, Q.tà Prato Arborato, cl. 3, 11 a 17 ca, RD 3,46 € RA 2,31 €;

Terreno Fg. 7 mapp. 1412, Q.tà Pascolo, cl. 1, 03 a 62 ca, RD 0,75 € RA 0,47 €;

Terreno Fg. 7 mapp. 1413, Q.tà Bosco Ceduo, cl. 5, 08 a 30 ca, RD 0,21 € RA 0,17 €;

Terreno Fg. 7 mapp. 1414, Q.tà Seminativo Arborato, cl. 4, 15 a 58 ca, RD 6,44 € RA 5,63 €;

il tutto intestato a: \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 100%.

#### Variazioni storiche

Dalla data di edificazione l'immobile non ha subito variazioni catastali.

### **CAPITOLO 5 – REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

#### **Inquadramento urbanistico**

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi, la particella n.ro 2445 risulta sita in ZTO C1.1 – Zone Residenziali intermedie di espansione parzialmente edificate mentre le particelle n.ro 599-671-1412-1413-1414 ricadono in ZTO E2 – Zona agricola Generica. Per maggior dettaglio si allega nel seguito un estratto PI vigente del Comune di Cornedo Vicentino, con l'indicazione del fabbricato in esame.



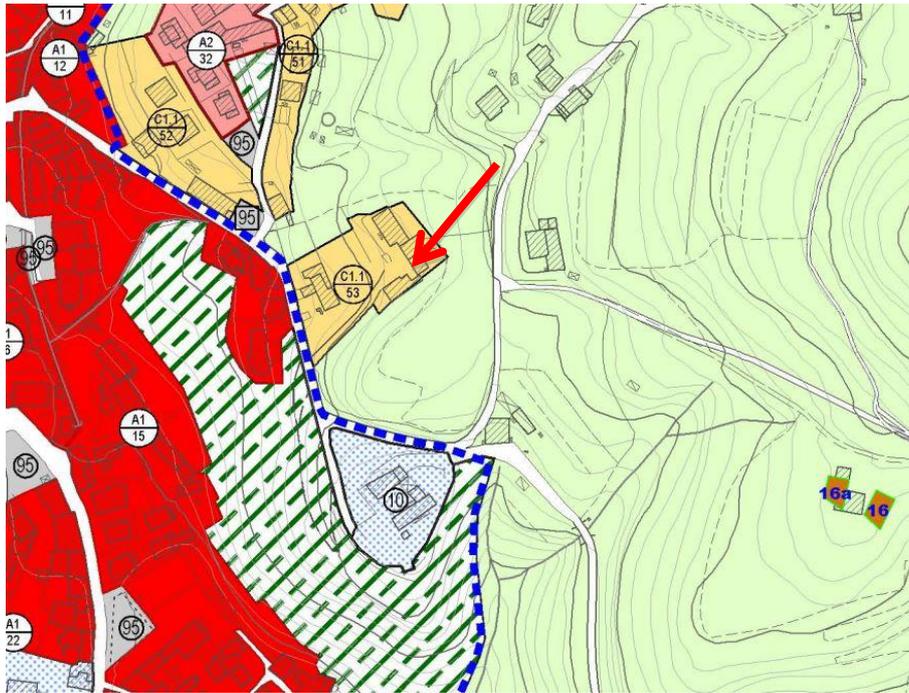


Figura 11. Estratto Zonizzazione PI del comune di Cornedo Vicentino.

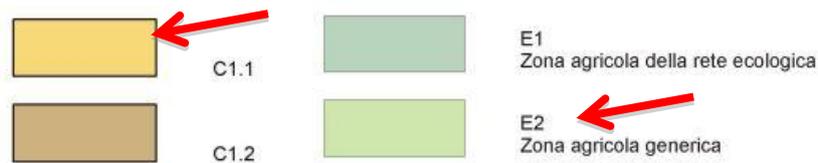


Figura 12. Estratto Legenda Zonizzazione PI del comune di Cornedo Vicentino.

### Titoli abilitativi edilizi

L'edificio è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Sindaco di Cornedo Vicentino in data 26/09/1998 n. 98-29 prot. 1879 con inizio lavori in data 07/10/1999 ;
- ✓ Concessione Edilizia n. 4037 rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico il 26/09/1998 con inizio lavori in data 07/10/1999 e fine lavori in data 30/09/2002,
- ✓ Certificato di agibilità in data 07/05/2004 n. 3980 prot. 9003 pratica D00/0087.

### Difformità edilizio-urbanistiche

Dal confronto tra lo stato autorizzato e quanto rilevato in loco non si sono riscontrate difformità che sarà necessario sanare:

### Difformità catastali



Dal confronto tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco non si riscontrano difformità.

### **Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi**

Non vi sono difformità rilevanti che richiedano regolarizzazione.

## **CAPITOLO 6 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **Lotti**

Non si ritiene utile la divisione in lotti del bene oggetto di stima.

### **Metodo di valutazione**

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“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 senza alcuna costrizione”.*

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.



La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo 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, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all’edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

### **Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA**

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.



Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona in cui si trovano gli immobili (Comune di Vicenza) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

### Comparabile 1

Comune di Cornedo Vicentino, Foglio n. 7 m.n. 399 sub. 4 (abitazione); mapp. 1370 (autorimessa), mapp. 999 sub. 4 (magazzino), immobile ubicato in via Tarcisio Maule, abitazione ai piani sottostrada, terra, primo e secondo con piccolo giardino esclusivo, con superficie principale (SEL) di mq 121,00, stato di manutenzione sufficiente. Atto di compravendita in data 05/12/2019 Rep 2.606 Racc. 2.126 Notaio Fabrizio Noto di Cornedo Vicentino. Prezzo di vendita €. 63.000,00.

### Comparabile 2

Comune di Cornedo Vicentino, Foglio n. 7 m.n. 1742 sub. 9 (abitazione); sub. 12 (autorimessa), immobile ubicato in viale Trento, 24, abitazione al piano secondo, con superficie principale (SEL) di mq 106,00, stato di manutenzione buono. Atto di compravendita in data 12/11/2019 Rep 2.517 Racc. 2.047 Notaio Fabrizio Noto di Cornedo Vicentino. Prezzo di vendita €. 90.000,00.

### Comparabile 3

Comune di Cornedo Vicentino, Foglio n. 7 m.n. 113 sub. 4 (abitazione); mapp. 1744 sub. 2 (autorimessa), immobile ubicato in via Guglielmo Marconi, 28, appartamento al piano terra, con superficie principale (SEL) di mq 144,50, stato di manutenzione buono. Atto di compravendita in data 30/10/2019 Rep 2.492 Racc. 2.028 Notaio Fabrizio Noto di Cornedo Vicentino. Prezzo di vendita €. 92.000,00.

Per quanti attiene i terreni, i beni oggetto di stima, secondo le tabelle pubblicate dalla Provincia di Vicenza si trovano nella regione agraria 5 – COLLINE DELL'AGNO, in base alla qualità catastale dichiarata in visura, alcuni mappali classificati come seminativo-arborato, pascolo, bosco ceduo e a prato.

I VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2020, riportano per i terreni nella regione agraria 5 con coltura seminativo un valore pari a 75.200,00 €/ha corrispondente a 7,52 €/mq, per la coltura a prato il valore è pari a 78.200,00 €/h



corrispondente a 7,82 €/mq, per la coltura a pascolo il valore è pari a 33.900,00 €/h corrispondente a 3,39 €/mq, per la coltura a bosco ceduo il valore è pari a 15.000,00 €/h corrispondente a 1,50 €/mq.

Il subject è composto da:

due mappali a pascolo aventi le seguenti consistenze catastali:

Terreno Fg. 7 mapp. 599            00 ha 13 a 54 ca;

Terreno Fg. 7 mapp. 1412        00 ha 03 a 62 ca;

I rispettivi valori secondo la tabella sopra menzionata sono:

**mapp. 599**     $0,1354 \times 33.900,00 = 4.590,06 \text{ €}$

**mapp. 1412**    $0,0362 \times 33.900,00 = 1.227,18 \text{ €}$

il mappale a seminativo-arborato ha la seguente consistenza catastale:

Terreno Fg. 7 mapp. 1414        00 ha 15 a 58 ca;

I rispettivi valori secondo la tabella sopra menzionata sono:

**mapp. 1414**    $0,1558 \times 75.200,00 = 11.716,16 \text{ €}$

il mappale a prato-arborato ha la seguente consistenza catastale:

Terreno Fg. 7 mapp. 671           00 ha 11 a 17 ca;

I rispettivi valori secondo la tabella sopra menzionata sono:

**mapp. 671**     $0,1117 \times 78.200,00 = 8.734,94 \text{ €}$

il mappale a bosco ceduo ha la seguente consistenza catastale:

Terreno Fg. 7 mapp. 1413        00 ha 08 a 30 ca;

I rispettivi valori secondo la tabella sopra menzionata sono:

**mapp. 1414**    $0,0830 \times 75.200,00 = 1.245,00 \text{ €}$



## Valore di mercato

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato si attesta a € **111.512,80**

## Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- i. costi per la regolarizzazione catastale: € 0,00
- ii. costi per la regolarizzazione edilizia: € 0,00
- iii. sanzione amministrativa per opere in difformità € 0,00

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- b. che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;
- c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne)che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,



il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.

### Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Valore di mercato stimato:	€ 83 999,46
Valore di mercato stimato dei terreni:	€ 27 513,34
Riduzione per vendita forzata (15%)	-€ 16 726,92
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 0,00
Totale valore a base d'asta	€ 94 785,88

attotondato a € 94 700,00 (novantaquattromilasettecento/00)

### Confronto con trasferimenti pregressi

L'immobile, è stato acquistato il 31/07/1975 a 8.000.000,00 €

### Giudizio di vendibilità

Considerato il contesto urbano e lo stato di manutenzione, l'immobile ha una scarse possibilità di vendita.

### Forme di pubblicità

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale.

### Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto trattasi di casa a schiera con annesso ed autorimessa sulla stessa corte e terreni accessibili dall'immobile privi di servitù di passaggio su altre proprietà.

### Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.



**CAPITOLO 7 – RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE  
ESECUTATO****Dati debitore esecutato**

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F.  
\*\*\*\*\*

**Residenza debitore**

Il Sig. \*\*\*\*\* risulta avere residenza a \*\*\*\*\* in via  
\*\*\*\*\* dal \*\*\*\*\* proveniente da \*\*\*\*\*.

**Stato civile e regime patrimoniale**

Il Sig. \*\*\*\*\* risulta essere coniugato con la Sig.ra \*\*\*\*\* e di  
avere contratto il matrimonio a \*\*\*\*\* nell'anno \*\*\*\*\*.

**ELENCO ALLEGATI**

1. Comunicazione alle parti
2. Atti urbanistici
3. Visure catastali ed estratto di mappa
4. Planimetrie dell'immobile
5. Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale SOGEI
6. Certificazione Energetica Immobile
7. Atto di provenienza
8. Documentazione fotografica
9. Stato di famiglia e stato civile degli esecutati
10. Stima economica

Vicenza, 20 febbraio 2020

L'esperto

Ing. Lucente Pietro Paolo

