



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 416/2018



GIUDICE:

dott.ssa Maria Antonietta Rosato

CUSTODE:

A.T.S.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/07/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ing. j. Martino Viero - Minuscolo Studio di Progettazione

CF:VRIMTN89A09E970M
con studio in MAROSTICA (VI) via Sant'Antonio 15
telefono: 0424238487
email: ing.viero@gmail.com
PEC: martino.viero@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 416/2018

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione sono colpiti i seguenti beni:

Comune di Cornedo Vicentino, via Monte Veraldo, N.C.E.U. fg. 25:

- map. 228 sub. 12, cat. in corso di definizione - piena proprietà per la quota di 1/1;
- map. 228 sub. 25 cat. C/6 mq 113 - piena proprietà per la quota di 1/1;
- map. 228 sub. 23 cat. A/2 di vani 9 - piena proprietà per la quota di 1/1;
- map. 228 sub. 32 cat. F/1 di mq 650 - piena proprietà per la quota di 1/2.

Come richiesto in sede di udienza è stato individuato un unico lotto di vendita, costituito dai corpi descritti di seguito.

LOTTO 1:

- **appartamento** al piano primo (corpo A);
- **appartamento** al piano primo (corpo B);
- **autorimessa/deposito** al piano interrato (corpo C)
- **laboratorio in corso di costruzione** al piano terra (corpo D);
- **area di accesso** (map 228 sub. 32)

Dati catastali:

- map. 228 sub. 23 cat. A/2 di vani 9 - piena proprietà per la quota di 1/1;
- map. 228 sub. 25 cat. C/6 mq 113 - piena proprietà per la quota di 1/1;
- map. 228 sub. 12 cat. in corso di definizione - piena proprietà per la quota di 1/1;
- map. 228 sub. 32 cat. F/1 di mq 650 - piena proprietà per la quota di 1/2.

Il compendio è stato suddiviso nei corpi sopra indicati in quanto, sebbene individuati da un unico subalterno (sub. 25), al piano primo si trovano due appartamenti distinti ed indipendenti anche dal punto di vista impiantistico e, pertanto, come tali vengono valutati (corpi A e B). Si tratta dei beni contraddistinti in passato dai subb. 16 e 17, ora soppressi in favore del sub. 25. Entrambi risultano agibili.

Il corpo C è dato dai locali interrati (sub. 23 e parte del sub. 25) che attualmente risultano privi del certificato di agibilità e pertanto da considerarsi in corso di costruzione; il corpo D è un laboratorio al piano terra anch'esso in corso di costruzione. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato B.

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: R.G. 416/2018

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art.569 c.p.c.: 17/10/2022

Diritto pignorato (cfr pag. 4): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 4): n. 2 appartamenti al piano primo con locali accessori in corso di costruzione

Ubicazione (cfr pag. 4): Cornedo Vicentino, Via Monte Veraldo, 47

Dati Catastali attuali (cfr pag. 4):

- map. 228 sub. 23 cat. A/2 di vani 9 - piena proprietà per la quota di 1/1;
- map. 228 sub. 25 cat. C/6 mq 113 - piena proprietà per la quota di 1/1;
- map. 228, sub. 12, cat. in corso di definizione - piena proprietà per la quota di 1/1;
- map. 228 sub. 32 cat. F/1 di mq 650 - piena proprietà per la quota di 1/2;.

Occupazione (cfr pag. 5):

Valore mutuo (cfr pag. 6): €315.000,00

Spese di gestione dell'immobile (cfr pag. 7): €1.300 annui da ritenersi indicativi

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 7): non conforme, regolarizzabile

Stato di manutenzione: scarso

Superficie commerciale (cfr pag. 16, 24, 31, 37): 614mq

Valori comparabili reperiti: €120.000, €102.000, €101.150.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 39): scarsa

Valore di mercato OMV (cfr pag. 40): €322.692,99

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 40): €274.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr. all. O): si rimanda all'allegato

Possibili interessati: privati cittadini

Iniziativa di vendita: cartello fronte strada e annunci su periodici e portali web specializzati quali Astalegale.net, Immobiliare.it

Informazioni utili: Una porzione del bene, ovvero quella al piano interrato (cantina ed autorimesse) e quella al piano terra (laboratorio) risulta in corso di costruzione e pertanto, oltre al completamento delle opere edili, impiantistiche e di finitura, sarà necessaria la presentazione di idonea pratica per il proseguito dell'iter autorizzativo comunale, finalizzato al conseguimento dell'agibilità dei locali.

Allegati

- A. Documentazione fotografica
- B. Schemi distributivi dello stato di fatto
- C. Atti di provenienza
- D. Visure ipotecarie
- E. Visure catastali
- F. Planimetrie catastali e sovrapposizione rispetto lo stato dei luoghi attuale
- G. Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale
- H. Pratiche edilizie comunali e sovrapposizione rispetto lo stato attuale dei luoghi
- I. Certificato di agibilità parziale
- J. Certificato di Destinazione Urbanistica
- K. Attestati di prestazione energetica
- L. Estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni
- M. Certificato di residenza storico
- N. Documentazione relativa alla stima
- O. Prezzi di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili simili nello stesso Comune

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 416/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento situato in Cornedo Vicentino, Via Monte Veraldo n. 47, della superficie commerciale di 129mq, per la quota di 1/1 delle piena proprietà

Trattasi di appartamento con ampia terrazza al piano primo con taverna e cantina al piano interrato.

Identificazione catastale al N.C.E.U. di Cornedo Vicentino:

- foglio 25, particella 228, sub. 23 (parte), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 906,38 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Veraldo, piano: S1-T-1, intestato

B

Appartamento situato in Cornedo Vicentino, Via Monte Veraldo n. 47, della superficie commerciale di 88mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di appartamento bilocale con ampia terrazza al piano primo.

Identificazione catastale al N.C.E.U. di Cornedo Vicentino:

- foglio 25, particella 228, sub. 23 (parte), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 906,38 Euro, indirizzo catastale: Via monte Veraldo, piano: S1-T-1, intestato

C

Locali interrati destinati ad autorimessa/deposito a Cornedo Vicentino, Via Monte Veraldo, della superficie commerciale di 173mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di locali interrati destinati ad autorimessa e/o deposito, privi di agibilità.

Identificazione catastale al N.C.E.U. di Cornedo Vicentino:

- foglio 25, particella 228, sub. 23 (parte), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita €906,38, indirizzo catastale: Via Monte Veraldo, piano: S1-T-1, intestato a
- foglio 25, particella 228, sub. 25, categoria C/6, classe 3, consistenza 113 mq, rendita €186,75, indirizzo catastale: Via monte Veraldo, piano: S1, intestato a

D

Laboratorio in corso di costruzione a Cornedo Vicentino. Via Monte Veraldo. della superficie commerciale di 221mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di locale in corso di costruzione al piano terra, costituito da un ambiente di 194mq calpestabili e da un blocco di servizi igienici, attualmente allo stato grezzo.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 228 sub. 12 (catasto fabbricati), quota 1/1 indirizzo catastale: Via Monte Veraldo, piano: T, intestato a

Coerenze: Il mappale 228 confina a nord con il mappale 619, a est con i mappali 125, 205 e 637, a sud

con il mappale 605 mentre a ovest con i mappali 555 e 623.

Ai beni sopra descritti di cui ai punti A, B, C, D si aggiunge l'area di accesso esterna così catastalmente censita:

- foglio 25, particella 228, sub. 32, categoria F/1, consistenza 650 mq, indirizzo catastale: Via Monte Veraldo, intestata per la quota di 1/2.

Tutte le unità sopra descritte hanno diritto alla corte comune a tutti i subalterni, ovvero il parcheggio antistante la pubblica via, catastalmente censita al map. 288 sub. 29 (BCNC), sottoposta a vincolo di uso pubblico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	614,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 322.692,99
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 274.000,00
Data della valutazione:	06/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il giorno 01/02/2022, i beni immobili in oggetto descritti ai punti A, B, C, risultavano occupati in qualità di proprietario, il quale vi abitava con i propri familiari.

Il laboratorio in corso di costruzione di cui al punto D alla data del 28/11/2019 era in uso al che lo utilizzava quale deposito/rimessa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione edilizia stipulata il 16/02/1998 derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme da Eugenio Lupi Notaio in Valdagno ai nn. 151889 di repertorio, trascritta il 12/03/1998 a Vicenza ai nn. 4247/3136, a favore di Comune di Cornedo Vicentino, contro

La trascrizione colpisce il terreno map. 228, sedime del fabbricato.

Costituzione di vincolo di destinazione derivante da atto pubblico amministrativo stipulato il 20/10/2005 dal Segretario Comunale di Cornedo Vicentino ai nn. 1027 di repertorio, trascritta il

08/11/2005 a Vicenza ai nn. 27712/17372, a favore di Comune di Cornedo Vicentino, contro

Trattasi di vincolo d'uso di parcheggio privato ad uso pubblico a titolo gratuito, per una porzione di 295mq gravante sul m. 228 sub. 29, B.C.N.C. – corte comune a tutti i subalterni, già map. 228 sub.19.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva stipulata il 12/12/2008 mediante atto notarile pubblica a firma di Renato Facchin Notaio in Schio ai nn. 14495/5401 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Vicenza ai nn. 27887/6015, a favore

Importo ipoteca: €315.000,00.

Importo capitale: €210.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

L'ipoteca colpisce i subalterni 12 e 25 del mappale 228.

Ipoteca amministrativa attiva derivante da ruolo/avviso di accertamento esecutivo del 18/05/2017 stipulato da Equitalia Servizi di Riscossione spa ai nn. 1544/12417 di repertorio, iscritta il 23/05/2017 a Vicenza ai nn. 10126/1658, a favore

Importo ipoteca: €340.437,48.

Importo capitale: €170.218,74.

L'ipoteca colpisce i subalterni 23 e 25 del mappale 228.

Ipoteca giudiziale attiva derivante da decreto ingiuntivo del 16/02/2017 stipulato dal Tribunale di Vicenza ai nn. 714 di repertorio, iscritta il 24/02/2017 a Vicenza ai nn. 3654/593, a favor

Importo ipoteca: €140.000,00.

Importo capitale: €14.413,22.

L'ipoteca colpisce il subalterno 23 del mappale 228.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento immobiliare emesso il 09/07/2018 mediante atto giudiziario del Tribunale di Vicenza ai nn. 4565 di repertorio, trascritto il 10/08/2018 a Vicenza ai nn. 18590/12687, a favore di

Il pignoramento colpisce i subalterni 12 (laboratorio) e 25 (autorimesse) del mappale 228 del foglio 25.

Atto di pignoramento immobiliare emesso il 23/10/2020 mediante atto giudiziario del Tribunale di Vicenza ai nn. 4145 di repertorio, trascritto il 16/12/2020 a Vicenza ai nn. 24067/16627, a favore di

Il pignoramento colpisce per la quota di 1/1 della piena proprietà il subalterno 23 (appartamento al piano primo) e per la quota di 1/2 della piena proprietà il subalterno 32 (area esterne scoperta di accesso) del mappale 228 del foglio 25.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

I beni oggetto di valutazione fanno parte di un fabbricato ospitante tre abitazioni, tre locali commerciali, un laboratorio ed altre parti in corso di costruzione, oltre alle relative autorimesse ed aree pertinenziali. Attualmente non sono definite quote millesimali o tabelle di ripartizione delle spese comuni in quanto le parti condominiali interessate dall'unità in oggetto fanno capo al debitore esecutato Poichè il calcolo delle quote millesimali esula dall'incarico ricevuto, le spese condominiali ordinarie di manutenzione ed esercizio delle parti comuni non possono che essere stimate in larga massima, nell'importo di €1.300 annui, da ritenersi indicativi e passibili di variazioni, anche significative, nelle future annualità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in forza di compravendita mediante la quale la signora vendeva al suddetto la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, con atto stipulato il 12/07/2005 a firma di Elisabetta Rossi Notaio in Basano del Grappa ai nn. 7633/3942 di repertorio, trascritto il 25/07/2005 a Vicenza ai nn. 19238/12150.

Con tale atto veniva inoltre trasferita la quota proporzionale delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117c.c.; in particolare il mappale 228 sub. 19 b.c.n.c. (cortile comune a tutti i subalterni). Si segnala inoltre che con lo stesso atto concedeva, in deroga alle norme sulle distanze dai confini, alla signora la possibilità di edificare in ampliamento alla sua unità immobiliare sub. 24 al piano primo, ampliamento da realizzarsi a confine con la sola terrazza situata posteriormente all'edificio e più precisamente lungo il lato nord.

Con atto notarile pubblico del 28/09/2011 rogato dal notaio Bonato Alberto trascritto a Vicenza in data 25/10/2011 ai nn. 20371/13262, il signor dichiarava gli estremi delle pratiche edilizie in forza delle quali è stato costruito l'immobile e confermava la sua regolarità edilizia e urbanistica e la conformità a tali pratiche.

Si segnala inoltre che nell'atto notarile pubblico del 28/09/2011 rep. 21589/11372 Notaio Bonato Alberto di Schio, trascritto a Schio in data 12/10/2011 ai nn. 19519/12649, viene specificato che il mappale 228 sub. 32, area urbana di mq650 rimane in comproprietà, per una metà ciascuno, ai signori

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

in forza di compravendita mediante la quale il signor vendeva alla suddetta la quota di 1/1 della nuda proprietà, con atto stipulato il 21/03/1986 a firma di Giuseppe Giardina Notaio in Vicenza ai nn. 29449/1897 di repertorio, trascritto il 02/04/1986 a Vicenza ai nn. 4048/3226.

Il titolo riguarda i beni censiti al N.C.E.U. sez. D fg. 8 map. 228 subb. 1, 3, 4, 5, 6 originari dell'odierno sub. 12 e di parte del sub. 25. In data 03/01/1994 avveniva la riunione di usufrutto in morte del sig.

in forza di compravendita mediante la quale il signor vendeva alla suddetta la quota di 1/1 della piena proprietà, con atto stipulato il 21/03/1986 a firma di Giuseppe Giardina Notaio in Vicenza ai nn. 26029/1676 di repertorio, trascritto il 10/10/1985 a Vicenza ai nn. 9535/7207.

Il titolo riguarda il trasferimento dei beni censiti al N.C.E.U. sez. D fg. 8 map. 228 sub. 2 e 228 sub. 7, quest'ultimo originario di parte dell'odierno sub. 25.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per costruzioni Edilizie n. 1804/72, intestata _____ per lavori di costruzione di un fabbricato urbano sul mappale 228 sez.D fg. 8 sito in Via Monte Veraldo, rilasciata il 30/06/1972.

Trattasi della pratica originaria di costruzione del fabbricato. Di tale pratica non è stato possibile rintracciare il documento originale; si riportano gli estremi indicati nella autorizzazione in variante riportata nel seguente paragrafo.

Autorizzazione per Costruzioni Edilizie n. 2085/73, intestata _____, per lavori di Variante alla licenza n. 1804/72 del 30/06/1972, presentata il 10/07/1973 con il n. 3251 di protocollo, rilasciata il 30/07/1973 con il n. 2085 di protocollo.

Trattasi di variante in corso d'opera per la costruzione del corpo principale del fabbricato, costituito da un laboratorio al piano terra, abitazione al piano primo e rimesse al piano interrato.

Certificato di Abitabilità della costruzione di cui alle licenze nn. 1804-2085, intestata _____ rilasciata il 23/04/1979 con il n. 1376 di protocollo. Tale certificato fa riferimento al fabbricato originario, ora trasformato mediante i titoli autorizzativi che seguono.

Concessione edilizia N. 2076/89, intestata _____ per lavori di Cambio di destinazione d'uso, presentata il 03/07/1989 con il n. 5807 di protocollo, rilasciata il 01/09/1989 con il n. 2076 di protocollo. Il certificato di agibilità è stato emesso il 15/03/1990 con il n. 2187 di protocollo.

Concessione Edilizia in sanatoria n. 559/97, intestata _____ per lavori di regolarizzazione di opere abusive ai sensi della L. 47/85, presentata il 30/09/1986 con il n. 7775/86 di protocollo e rilasciata il 29/07/1997.

La pratica regolarizza la presenza di due autorimesse interrate (attuale sub. 25).

Concessione Edilizia n. 4088/98, intestata _____ per lavori di ampliamento di fabbricato a destinazione artigianale in Via Monte Veraldo, presentata il 09/06/1997 con il n. 7855 di protocollo e rilasciata il 19/11/1998 con il n. 4088 di protocollo.

Con tale pratica si autorizza la costruzione dell'ampliamento del laboratorio al piano terra (attuale sub. 12) con sovrastanti terrazze (attuali sub. 23-24).

Concessione Edilizia n. 4202/99, intestata _____ per lavori di variante in corso d'opera alla C.E. 4088/98 del 19/11/1998, presentata il 09/03/1999 con il n. 3559 di protocollo e rilasciata il 27/05/1999 con il n. 4445 di protocollo

Concessione Edilizia n. 4445/00, intestata _____ per lavori di variante in corso d'opera alla C.E. 4202 del 27/05/1999, presentata il 10/04/2000 con il n. 6559 di protocollo e rilasciata il 17/07/2000 con il n. 4445 di protocollo.

Certificato di Abitabilità rilasciato il 10/10/2000 con il n. 3380 di protocollo _____ tale certificato permette l'agibilità dei subb. 16 e 17 del mappale 228, originari dell'attuale sub. 23 ad esclusione della cantina centrale.

Si fa presente che l'unità in oggetto risulta ancora essere in corso di costruzione nella parte al piano interrato, ovvero il map. 228 sub. 25 e parte del sub. 23 (cantina centrale - cfr. beni di cui al punto C) e nella parte del piano terra, di cui al map. 228 sub. 12 (laboratorio - cfr. beni di cui al punto D); pertanto per poter utilizzare i locali è necessario completare i lavori, previa presentazione di una nuova pratica autorizzativa edilizia e della successiva richiesta di agibilità al termine delle opere.

Sono state autorizzate successive pratiche riguardanti ulteriori modifiche apportate al fabbricato, ma che non interessano le unità oggetto di pignoramento; si omette pertanto di citarne gli estremi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato il 02/06/2013 con D.C.S. n. 131 del 02/07/2013, e relativo Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 48 del 30/10/2014 e successive

varianti, il terreno di sedime del fabbricato, censito al C.T. fg. 25 map. 228, risulta così classificato:

- parte in zona "D2/37 - mista produttiva e commerciale" - artt. N.T.O. n. 17, 19, 27;
- parte in zona "C1.3/11 - residenziale di espansione" - art. N.T.O. n. 23, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo denominato "Piano di Lottizzazione Giarrette";
- parte in zona "F4/95 - per servizi ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse - Parcheggio" - artt. N.T.O. 17 e 33.

Inoltre il terreno ricade in parte in ambito di riqualificazione della Strada Mercato di cui all'art. 10.4 delle N.T.O

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si premette che le stime e considerazioni che seguono non sono probatorie, ma rivestono carattere indicativo, derivando da una interpretazione personale della normativa vigente da parte dell'esperto.

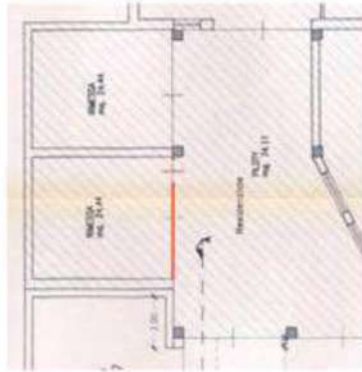
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Risultano alcune difformità interne costituite dalla diversa disposizione di muri e tramezze, indicate nelle planimetrie di raffronto che seguono. Per alcune di esse si ritiene possibile la regolarizzazione urbanistica mediante pratica in sanatoria, mentre altre descritte di seguito si ritiene necessaria la rimozione o il ripristino.

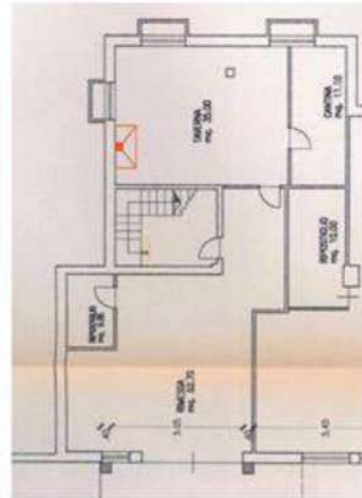
Il box interrato più a nord risulta chiuso con una partizione leggera ed è utilizzato quale ufficio in maniera abusiva; internamente si trovano rivestimenti in cartongesso ed una pavimentazione ceramica. Il locale tuttavia non soddisfa i requisiti igienico-sanitari per la destinazione direzionale, pertanto si prevede il ripristino della funzione di rimessa, mediante rimozione degli elementi fisici che lo impediscono.

Per la tramezza a delimitazione dell'antibagno del bene di cui al punto B, indicata negli elaborati comunali ma non realizzata, è necessario invece porre in opera la partizione, non essendo ammesso che il locale bagno comunichi direttamente con il locale soggiorno-cucina.

- Oneri complessivi per regolarizzazioni: €6.500,00 puramente indicativi.



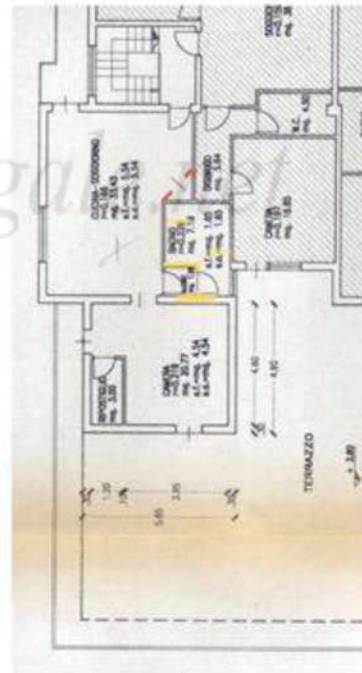
Piano interrato - sub. 25



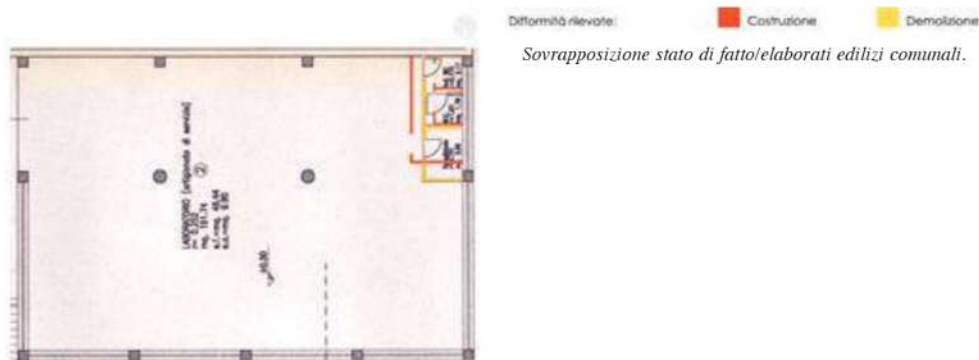
Piano interrato - sub. 23



Piano primo - sub. 23
APPARTAMENTO LATO SUD



Piano primo - sub. 23
APPARTAMENTO LATO NORD



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Si rileva che le due unità abitative al piano primo (ex subb. 16 e 17) sono state accorpate in un unico subalterno (sub. 25). Si ritiene che tale configurazione non sia congrua, trattandosi di due unità distinte ed indipendenti tra di loro, anche dal punto di vista impiantistico. Per tale motivo sarà necessaria la regolarizzazione assegnando un subalterno a ciascuna di tali unità.

Si rilevano inoltre difformità planimetriche regolarizzabili con aggiornamento delle planimetrie catastali.

Costi di regolarizzazione indicativi: €1.600,00

Per quanto riguarda l'unità di cui al punto D, la stessa risulta essere in corso di costruzione e pertanto non è presente al Catasto la relativa planimetria. Una volta terminati i lavori il futuro proprietario dovrà provvedere all'aggiornamento catastale.





Piano primo - sub. 23

Piano interrato - sub. 23

Piano interrato - sub. 25

Diffomità rilevate:  Demolizione
 Costruzione

Sovrapposizione stato di fatto/planimetrie catastali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedasi punto 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

BENI IN CORNEDO VICENTINO VIA MONTE VERALDO 47

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento situato in Cornedo Vicentino, Via Monte Veraldo n. 47, della superficie commerciale di 129mq, per la quota di 1/1 delle piena proprietà

Trattasi di appartamento con ampia terrazza al piano primo con taverna e cantina al piano interrato.

Identificazione catastale al N.C.E.U. di Cornedo Vicentino:

- foglio 25, particella 228, sub. 23 (parte), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 906,38 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Veraldo, piano: S1-T-1, intestato



Vista esterna da sud sul complesso in cui si inseriscono i beni (freccia sulle unità costituenti il sub. 23 al piano primo).



Vista sull'area esterna di accesso (sub. 32).



Vista esterna sull'ingresso.



Vano scale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene oggetto di valutazione è ubicato nella parte sud del territorio comunale di Cornedo Vicentino, lungo la SP246 di Recoaro, in una zona a vocazione mista commerciale-artigianale e residenziale. I principali servizi si trovano presso il centro cittadino del Comune, distante circa 2,5km. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti.



Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale.



Ortofoto del contesto territoriale con individuazione dei beni in oggetto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di valutazione è un appartamento al piano primo con taverna e cantina al piano interrato, inserito in un fabbricato a destinazione mista commerciale-residenziale-artigianale, costruito negli anni '70 ed ampliato negli anni 2000. L'edificio si eleva due piani fuori terra e uno interrato: al livello terra vi sono negozi e laboratori, al livello interrato vi sono locali di deposito, autorimesse ed un laboratorio, mentre al livello primo vi sono tre unità abitative. La costruzione presenta una struttura portante mista laterocementizia, pareti esterne intonacate, tetto a più padiglioni con manto di copertura in tegole. I parapetti delle ampie terrazze al piano primo sono in calcestruzzo. Una porzione verso nord è ancora in corso di costruzione, pertanto priva di finiture.

L'accesso al complesso avviene da Via Monte Veraldo a sud attraverso un'area di manovra e

parcheeggio pavimentata con betonelle di cemento. All'unità in oggetto invece si perviene mediante una scala interna che collega i diversi livelli dell'edificio, il cui ingresso si trova sul lato est del fabbricato. La scala interna, con struttura in calcestruzzo armato, ha una pavimentazione in marmo ed una finitura alle pareti con semplice tinteggiatura al livello interrato e con intonaco civile tinteggiato ai livelli superiori; presenta parapetto metallico con corrimano in legno. Il vano scale è finestrato.

L'appartamento in oggetto sviluppa una superficie interna netta di 83mq e occupa la porzione sud del piano primo; l'unità gode di affacci su due lati, dove ha accesso alle ampie terrazze a nord e sud che condivide con l'abitazione attigua di cui al punto B. L'unità si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera da letto. Al piano interrato si trovano invece una taverna ed una cantina, afferenti all'unità in oggetto in quanto facenti parte dell'originario sub. 16.

I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti di soggiorno e disimpegno sono in marmo, in cucina sono di tipo ceramico ed in camera da letto si trova invece un parquet in legno. Nel bagno vi è un rivestimento di tipo ceramico sia a pavimento che alle pareti. Le terrazze hanno pavimentazione in lastre di granigliato flottanti. I serramenti sono in legno con vetrocamera semplice; il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in PVC con cassonetto visibile dall'interno. Il bagno non è finestrato.

Gli impianti tecnologici sono risalenti all'epoca di costruzione e non sono conformi alle attuali normative. Sono presenti dei termosifoni a parete attualmente non in uso poichè la caldaia è stata rimossa; per il riscaldamento invernale è stata installata una stufa a legno nel soggiorno. Per la produzione di acqua calda sanitaria in bagno è presente un boiler istantaneo a gas metano.

Al piano interrato si trovano due stanze con superficie interna netta totale di 43mq. Tali vani occupano la parte più a sud del fabbricato e ad essi si perviene mediante il vano scale già citato. La taverna presenta soffitto tinteggiato, pareti rivestite con perline di legno e pavimento di tipo ceramico. Al suo interno vi è un caminetto a legna. La cantina invece è al grezzo con pareti, soffitto e pavimento in calcestruzzo. Manca la porta interna di separazione di questi due vani. In entrambi i locali per la ventilazione sono presenti delle finestre che danno su bocche da lupo.

Lo stato di manutenzione è scarso e si rilevano infiltrazioni di acqua piovana nell'appartamento e nelle cornici esterne.



Soggiorno.



Bagno.



Taverna al piano interrato.



Camera da letto.



Cucina.



Terrazza.

CLASSE ENERGETICA:



[214,30 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 36065 registrata in data 13/04/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P1 - Superficie interna netta dei vani principali	83,00	x	100 %	=	83,00
P1 - Superficie di muri interni e	10,00	x	100 %	=	10,00

perimetrali dei vani principali					
PINT - Superficie interna netta dei vani secondari	43,00	x	50 %	=	21,50
PINT - Superficie dei muri interni e perimetrali dei vani secondari	6,00	x	50 %	=	3,00
P1 - Terrazza	124,50	x	10 %	=	12,45
Arrotondamento	0,05	x	100 %	=	0,05
	-0,05	x	0 %	=	0,00
Totale:	266,50				130,00



Schema distributivo dello stato di fatto - piano interrato.

Schema distributivo dello stato di fatto - piano primo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard*

Internazionali di Valutazione.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 09/12/2021
Fonte di informazione: Conservatoria dei RR.II.
Descrizione: Appartamento al piano secondo con garage
Indirizzo: Via Monte Verardo 16
Superfici principali e secondarie: 155
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 774,19 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 22/12/2021
Fonte di informazione: Conservatoria dei RR.II.
Descrizione: Appartamento al piano primo con garage al piano terra
Indirizzo: Via C. Colombo 6
Superfici principali e secondarie: 149
Superfici accessorie:
Prezzo: 102.000,00 pari a 684,56 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La direttiva UE 575/2013 definisce il valore di mercato di un immobile come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, tra soggetti informati e consenzienti, alle normali condizioni di mercato.

Per il calcolo del valore di mercato, considerato il segmento di mercato dove si inserisce l'immobile oggetto di stima, viene utilizzato il procedimento di stima comparativo pluriparametrico, definito secondo gli standard internazionali (IVS) Market Comparison Approach (MCA), coadiuvato dal Sistema di stima.

Tale procedura prevede la ricerca di immobili simili per caratteristiche e ubicazione a quello in esame (denominato Subject), che siano stati oggetto di recente compravendita; si effettuano aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari dei beni di confronto e di quello da valutare.

Il metodo MCA si articola in 4 fasi, di seguito esposte:

1. Parametrizzazione del segmento di mercato: Tabella dei dati: vengono individuate le caratteristiche dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto, a partire dai dati riportati nella fonte indicata;
2. Calcolo dei prezzi marginali: si calcola quale è il prezzo per l'incremento unitario di ciascuna caratteristica; i prezzi vengono riassunti in una tabella;
3. Valutazione: si apportano gli aggiustamenti ai prezzi di mercato;
4. Sintesi conclusiva: si espone il valore di mercato determinato e si verifica il margine di incertezza.

Qualora detto margine fosse superiore al valore limite (tolleranza) viene impiegato il Sistema di stima IVS che, attraverso un sistema di equazioni relative ai confronti tra i comparabili e l'immobile da valutare determina i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari qualitative nonché il valore di

mercato dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	120.000,00	102.000,00
Consistenza	130,00	155,00	149,00
Data [mesi]	0	7,00	7,00
Prezzo unitario	-	774,19	684,56
Tipologia edilizia e idoneità insediativa	5,00	7,00	7,00
Livello di piano	1,00	2,00	1,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione)	2.000,00	1.988,00	1.972,00
Stato di manutenzione	5,00	8,00	6,00
Dotazioni esterne	6,00	4,00	6,00
Dotazioni interne	6,00	6,00	6,00
Grandezza dell'unità	6,00	6,00	5,00
Efficienza energetica	2,00	2,00	1,00
Esposizione	8,00	9,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,08	100,00	85,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	684,56	684,56
Tipologia edilizia e idoneità insediativa	3 %	3.600,00	3.060,00
Livello di piano	3 %	3.600,00	3.060,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione)	0,5 %	600,00	510,00
Stato di manutenzione	1 %	1.200,00	1.020,00
Dotazioni esterne	2 %	2.400,00	2.040,00
Dotazioni interne	2 %	2.400,00	2.040,00
Grandezza dell'unità	3 %	3.600,00	3.060,00
Efficienza energetica	2 %	2.400,00	2.040,00
Esposizione	2 %	2.400,00	2.040,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	120.000,00	102.000,00
Data [mesi]	700,00	595,00
Prezzo unitario	-17.114,09	-13.006,71
Tipologia edilizia e idoneità insediativa	-7.200,00	-6.120,00
Livello di piano	-3.600,00	0,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione)	7.200,00	14.280,00
Stato di manutenzione	-3.600,00	-1.020,00
Dotazioni esterne	4.800,00	0,00
Dotazioni interne	0,00	0,00
Grandezza dell'unità	0,00	3.060,00
Efficienza energetica	0,00	2.040,00
Esposizione	-2.400,00	2.040,00
Prezzo corretto	98.785,91	103.868,29

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

101.327,10

Divergenza:

4,89%

<

5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

130,00

x

779,44

=

101.327,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€ 101.327,10****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€ 101.327,10**

BENI IN CORNEDO VICENTINO VIA MONTE VERALDO 47

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

Appartamento situato in Cornedo Vicentino, Via Monte Veraldo n. 47, della superficie commerciale di 88mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di appartamento bilocale con ampia terrazza al piano primo.

Identificazione catastale al N.C.E.U. di Cornedo Vicentino:

- foglio 25, particella 228, sub. 23 (parte), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita

906,38 Euro, indirizzo catastale: Via monte Veraldo, piano: S1-T-1, intestato



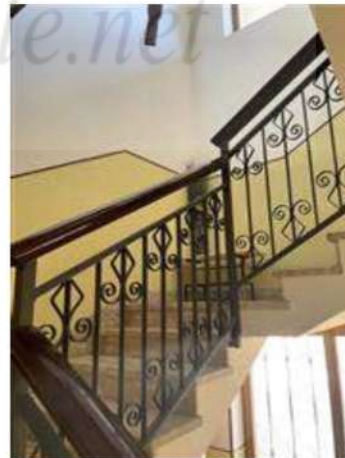
Vista esterna sull'ingresso.



Vista sull'area esterna di accesso sub. 32.



Vista esterna da sud sul complesso in cui si inseriscono i beni (freccia sulle unità costituenti il sub. 23 al piano primo).



Vano scale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene oggetto di valutazione è ubicato nella parte sud del territorio comunale di Cornedo Vicentino, lungo la SP246 di Recoaro, in una zona a vocazione mista commerciale-artigianale e residenziale. I principali servizi si trovano presso il centro cittadino del Comune, distante circa 2,5km. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti.



Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale.



Ortofoto del contesto territoriale con individuazione dei beni in oggetto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di valutazione è un appartamento al piano primo inserito in un fabbricato a destinazione mista commerciale-residenziale-artigianale, costruito negli anni '70 ampliato negli anni 2000. L'edificio si eleva due piani fuori terra e uno interrato: al livello terra vi sono negozi e laboratori, al livello interrato vi sono locali di deposito, autorimesse ed un laboratorio, mentre al livello primo vi sono tre unità abitative. La costruzione presenta una struttura portante mista laterocementizia, pareti esterne intonacate, tetto a più padiglioni con manto di copertura in tegole. I parapetti delle ampie terrazze al piano primo sono in calcestruzzo. Una porzione verso nord è ancora in corso di costruzione pertanto priva di finiture esterne.

L'accesso al complesso avviene da Via Monte Veraldo a sud attraverso un'area di manovra e parcheggio pavimentata con betonelle di cemento. All'unità in oggetto invece si perviene mediante una scala interna che collega i diversi livelli dell'edificio, il cui ingresso si trova sul lato est del fabbricato. La scala interna, con struttura in calcestruzzo armato, ha una pavimentazione in marmo ed una finitura alle pareti con semplice tinteggiatura al livello interrato e con intonaco civile tinteggiato ai livelli superiori; presenta parapetto metallico con corrimano in legno. Il vano scale è finestrato.

L'appartamento in oggetto sviluppa una superficie interna netta di 65mq e occupa la porzione nord del piano primo; l'unità gode di affacci su tre lati ed ha accesso alle ampie terrazze a nord e sud che condivide con l'abitazione attigua (Corpo A). L'unità si compone di soggiorno-cucina, bagno, camera da letto e ripostiglio.

I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti sia della zona notte che della zona giorno sono in parte ceramici ed in parte in legno. Nel bagno vi è un rivestimento di tipo ceramico sia a pavimento che alle pareti. Le terrazze hanno pavimentazione in lastre di granigliato flottanti. I serramenti sono in legno con vetrocamera semplice; il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in PVC con cassetto visibile dall'interno. Il bagno è finestrato.

Gli impianti tecnologici sono risalenti all'epoca di costruzione e non sono conformi alle attuali normative. Sono presenti dei termosifoni a parete attualmente non in uso poichè la caldaia è stata rimossa; per il riscaldamento invernale è stata installata una stufa a legno nel soggiorno. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente nella terrazza nord un boiler istantaneo a gas metano.

Lo stato di manutenzione interno all'appartamento è discreto; esternamente si segnalano infiltrazioni d'acqua dalle cornici di gronda.



Soggiorno.



Bagno.



Ingresso.



Terrazza.



Cucina.

CLASSE ENERGETICA:

[281,2 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 36409/2022 registrata in data 14/04/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P1 - Superficie interna netta dei vani principali	65,00	x	100 %	=	65,00
P1 - Superficie dei muri interni e perimetrali dei vani principali	12,00	x	100 %	=	12,00
P1 - Terrazza	124,50	x	10 %	=	12,45
Arrotondamento	0,55	x	100 %	=	0,55
	-0,55	x	0 %	=	0,00
Totale:	201,50				90,00





Schema distributivo dello stato di fatto - piano primo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 22/12/2021
 Fonte di informazione: Conservatoria dei RR.II.
 Descrizione: Appartamento al piano primo con garage al piano terra
 Indirizzo: Via C. Colombo 6
 Superfici principali e secondarie: 149
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 102.000,00 pari a 684,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 11/12/2019
 Fonte di informazione: Conservatoria dei RR.II.
 Descrizione: Appartamento al piano primo con garage
 Indirizzo: Via Monte Verardo 63
 Superfici principali e secondarie: 129
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 101.150,00 pari a 784,11 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La direttiva UE 575/2013 definisce il valore di mercato di un immobile come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, tra soggetti informati e consenzienti, alle normali condizioni di mercato. Per il calcolo del valore di mercato, considerato il segmento di mercato dove si inserisce l'immobile oggetto di stima, viene utilizzato il procedimento di stima comparativo pluriparametrico, definito secondo gli standard internazionali (IVS) Market Comparison Approach (MCA), coadiuvato dal Sistema di stima. Tale procedura prevede la ricerca di immobili simili per caratteristiche e ubicazione a quello in esame (denominato Subject), che siano stati oggetto di recente compravendita; si effettuano aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari dei beni di confronto e di quello da valutare. Il metodo MCA si articola in 4 fasi, di seguito esposte: 1. Parametrizzazione del segmento di mercato: Tabella dei dati: vengono individuate le caratteristiche dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto, a partire dai dati riportati nella fonte indicata; 2. Calcolo dei prezzi marginali: si calcola quale è il prezzo per l'incremento unitario di ciascuna caratteristica; i prezzi vengono riassunti in una tabella; 3. Valutazione: si apportano gli aggiustamenti ai prezzi di mercato; 4. Sintesi conclusiva: si espone il valore di mercato determinato e si verifica il margine di incertezza. Qualora detto margine fosse superiore al valore limite (tolleranza) viene impiegato il Sistema di stima IVS che, attraverso un sistema di equazioni relative ai confronti tra i comparabili e l'immobile da valutare determina i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari qualitative nonché il valore di mercato dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	102.000,00	101.150,00
Consistenza	90,00	149,00	129,00
Data [mesi]	0	7,00	31,00
Prezzo unitario	-	684,56	784,11

Tipologia edilizia e idoneità insediativa	5,00	7,00	8,00
Livello di piano	1,00	1,00	1,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione)	2.000,00	1.972,00	1.982,00
Stato di manutenzione	5,00	6,00	8,00
Dotazioni esterne	6,00	6,00	5,00
Dotazioni interne	6,00	6,00	7,00
Grandezza dell'unità	7,00	5,00	6,00
Efficienza energetica	1,00	1,00	1,00
Esposizione	6,00	7,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,08	85,00	84,29
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	684,56	684,56
Tipologia edilizia e idoneità insediativa	3 %	3.060,00	3.034,50
Livello di piano	3 %	3.060,00	3.034,50
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione)	0,5 %	510,00	505,75
Stato di manutenzione	1 %	1.020,00	1.011,50
Dotazioni esterne	2 %	2.040,00	2.023,00
Dotazioni interne	2 %	2.040,00	2.023,00
Grandezza dell'unità	3 %	3.060,00	3.034,50
Efficienza energetica	2 %	2.040,00	2.023,00
Esposizione	2 %	2.040,00	2.023,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	102.000,00	101.150,00
Data [mesi]	595,00	2.613,04
Prezzo unitario	-40.389,26	-26.697,99
Tipologia edilizia e idoneità insediativa	-6.120,00	-9.103,50

Livello di piano	0,00	0,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione)	14.280,00	9.103,50
Stato di manutenzione	-1.020,00	-3.034,50
Dotazioni esterne	0,00	2.023,00
Dotazioni interne	0,00	-2.023,00
Grandezza dell'unità	6.120,00	3.034,50
Efficienza energetica	0,00	0,00
Esposizione	-2.040,00	-2.023,00
Prezzo corretto	73.425,74	75.042,06

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **74.233,90**
 Divergenza: 2,15% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 824,82 = **74.233,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **74.233,90**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **74.233,90**

BENI IN CORNEDO VICENTINO VIA MONTE VERALDO 47

LOCALI INTERRATI DESTINATI AD AUTORIMESSA/DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO C

Locali interrati destinati ad autorimessa/deposito a Cornedo Vicentino, Via Monte Veraldo, della superficie commerciale di 173mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di locali interrati destinati ad autorimessa e/o deposito, privi di agibilità.

Identificazione catastale al N.C.E.U. di Cornedo Vicentino:

- foglio 25, particella 228, sub. 23 (parte), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita €06,38, indirizzo catastale: Via Monte Veraldo, piano: S1-T-1, intestato
- foglio 25, particella 228, sub. 25, categoria C/6, classe 3, consistenza 113 mq, rendita €186,75, indirizzo catastale: Via monte Veraldo, piano: S1, intestato



*Rampa di accesso carraio al piano interrato
(sub. 32)*



Area di manovra esterna sub. 32.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene oggetto di valutazione è ubicato nella parte sud del territorio comunale di Cornedo Vicentino, lungo la SP246 di Recoaro, in una zona a vocazione mista commerciale-artigianale e residenziale. I principali servizi si trovano presso il centro cittadino del Comune, distante circa 2,5km. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti.



Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale.



Ortofoto del contesto territoriale con individuazione dei beni in oggetto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di valutazione è composta da tre vani destinati ad autorimessa/deposito e un ripostiglio, oltre all'area di manovra antistante i suddetti locali. Essa si colloca al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista commerciale-residenziale-artigianale, che si eleva due piani fuori terra e uno interrato, costruito negli anni '70 ed ampliato negli anni 2000; la struttura è laterocementizia.

L'accesso avviene esternamente attraverso una rampa carrabile posta a ovest dell'edificio, che porta all'area di manovra scoperta posta al livello interrato (sub. 32), mentre internamente un vano scale collega il piano interrato con i livelli superiori del fabbricato.

La rampa carrabile è pavimentata con betonelle di cemento, mentre l'area di manovra esterna ha una pavimentazione in cemento. La scala interna, con struttura in calcestruzzo armato, ha una pavimentazione in marmo ed una finitura alle pareti con semplice tinteggiatura al livello interrato e con intonaco civile tinteggiato ai livelli superiori; presenta parapetto metallico con corrimano in legno. Il vano scale è finestrato.

L'unità si compone di due autorimesse delle quali una viene abusivamente utilizzata quale ufficio, una cantina/deposito ed un ripostiglio, oltre ad un'area di manovra coperta, per complessivi 159mq

calpestabili.

Le finiture dei vani interni sono grezze, con solaio in travetti di calcestruzzo, pareti in c.a. e pavimento in cemento liscio; l'autorimessa situata più a nord è stata adibita ad ufficio e presenta una pavimentazione in ceramica e dei rivestimenti in cartongesso su pareti e soffitto. Tali lastre sono tuttavia completamente ammalorate per via di una copiosa infiltrazione di acqua piovana dal muro e/o dal soffitto.



Cantina/deposito sub. 23.



Cantina/deposito sub. 23.



Autorimessa sub. 25.



Area di manovra interna sub. 25.



Autorimessa adibita ad ufficio (sub. 25).



Autorimessa adibita ad ufficio (sub. 25).

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PINT - Superficie interna netta dei vani	159,00	x	100 %	=	159,00
SPINT - Superficie dei muri interni e perimetrali	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	173,00				173,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA CON IL METODO DEI COSTI**PREMESSA**

La direttiva UE 575/2013 definisce il valore di mercato di un immobile come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, tra soggetti informati e consenzienti, alle normali condizioni di mercato.

Per il calcolo del valore di mercato, considerato il segmento di mercato dove si inserisce l'immobile oggetto di stima, viene generalmente utilizzato il procedimento di stima comparativo pluriparametrico, definito secondo gli standard internazionali (IVS) Market Comparison Approach (MCA), coadiuvato dal Sistema di stima.

Tale procedura prevede la ricerca di immobili simili per caratteristiche e ubicazione a quello in esame (denominato Subject), che siano stati oggetto di recente compravendita; si effettuano aggiustamenti

dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari dei beni di confronto e di quello da valutare.

Per il caso in esame tuttavia non è stato possibile reperire dati relativi a beni comparabili compravenduti nel recente periodo. Per tale motivo si ritiene che il migliore procedimento di stima applicabile sia il Metodo dei Costi.

Tale procedura si applica agli immobili collocati in un mercato limitato. Il metodo si articola nelle seguenti fasi: la stima del valore dell'area edificata, la stima del costo di ricostruzione a nuovo ed infine la stima del deprezzamento per vetustà ed usura.

STIMA DEL VALORE DELL'AREA EDIFICATA

Il calcolo del valore dell'area edificata avviene normalmente per indici sintetici, prendendo come riferimento i valori IMU comunali, attualizzati con un opportuno saggio di interesse. In questo caso tuttavia si tratta di una unità immobiliare all'interno del piano interrato di un complesso immobiliare misto, la cui costruzione, essendo interrata, non sottrae al fabbricato alcuna superficie utile: per tale motivo il valore dell'area non sarà computato.

STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO

Il costo di costruzione è stimato attraverso un computo sintetico per categorie omogenee di opere edili, riportato in allegato N, considerata la tipologia costruttiva del corpo di fabbrica, il grado di avanzamento dei lavori e le dotazioni presenti. Si tiene conto, oltre ai costi edilizi, anche delle spese tecniche, degli oneri amministrativi e dell'utile di impresa. Si riporta di seguito la tabella di calcolo che porge il costo di costruzione a nuovo (non sono conteggiati i cartongessi i quali risultano completamente ammalorati):

- Costi edili stimati (come da computo allegato): $C_e = €75.000,00$;
- Spese tecniche, profitto d'impresa, oneri amministrativi, stimati nella misura del 20% di C_e : $S = €15.000,00$
- Costo di costruzione a nuovo: $K_t = C_e + S = €90.000,00$.

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI VETUSTÀ

Il coefficiente di vetustà viene normalmente determinato disaggregando il fabbricato in due parti: le strutture portanti, per un valore di circa il 65% del costo totale e una vita utile di 50 anni, e le finiture ed impianti, alle quali si attribuisce un valore del 35% del costo totale e una vita utile di 25-30 anni. Com'è noto, infatti, le finiture e gli impianti diventano più rapidamente obsoleti delle strutture dell'edificio, per via del trascorrere delle mode le prime e a causa dell'aggiornamento legislativo e tecnologico per i secondi. In questo caso tuttavia le finiture sono assenti, per cui si tiene conto del solo coefficiente delle strutture, desunto da tabelle riportate nei manuali di estimo

Età del fabbricato: 20 anni rispetto una vita utile di 50 anni

Coeff. deprezzamento per Vetustà: -23%

CALCOLO DEL VALORE DI RICOSTRUZIONE (DEPREZZATO)

Il valore di ricostruzione è dato quindi dal costo di costruzione a nuovo deprezzato in base al coefficiente di vetustà sopra determinato:

- Costo di costruzione a nuovo: €90.000,00
- Deprezzamento per Vetustà: (-23%) -€20.700,00
- Valore di ricostruzione deprezzato: €69.300,00

Si fa presente che il valore di cui sopra è riferito allo stato di fatto così come si trova, ovvero non completo dei lavori di finitura e delle autorizzazioni edilizie comunali quali il certificato di agibilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **69.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 69.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 69.300,00**

BENI IN CORNEDO VICENTINO VIA MONTE VERALDO 47

LABORATORIO IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO D

Laboratorio in corso di costruzione a Cornedo Vicentino, Via Monte Veraldo, della superficie commerciale di 221mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di locale in corso di costruzione al piano terra, costituito da un ambiente di 194mq calpestabili e da un blocco di servizi igienici, attualmente allo stato grezzo.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 228 sub. 12 (catasto fabbricati), quota 1/1 indirizzo catastale: Via Monte Veraldo, piano: T, intestato

Coerenze: Il mappale 228 confina a nord con il mappale 619, a est con i mappali 125, 205 e 637, a sud con il mappale 605 mentre a ovest con i mappali 555 e 623.

Ai beni sopra descritti di cui ai punti A, B, C, D si aggiunge l'area di accesso esterna così catastalmente censita:

- foglio 25, particella 228, sub. 32, categoria F/1, consistenza 650 mq, indirizzo catastale: Via Monte Veraldo, intestata per la quota di 1/2.

Tutte le unità sopra descritte hanno diritto alla corte comune a tutti i subalterni, ovvero il parcheggio antistante la pubblica via, catastalmente censita al map. 288 sub. 29 (BCNC), sottoposta a vincolo di uso pubblico.



Vista esterna da nord (contorni indicativi).



Accesso.



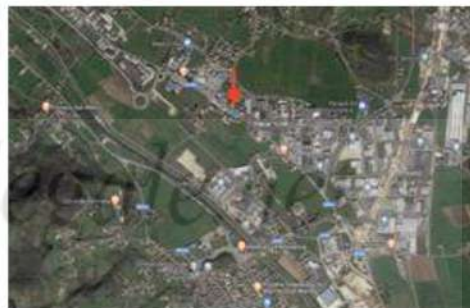
Area di manovra esterna (sub.32).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene oggetto di valutazione è ubicato nella parte sud del territorio comunale di Cornedo Vicentino, lungo la SP246 di Recoaro, in una zona a vocazione mista commerciale-artigianale e residenziale. I principali servizi si trovano presso il centro cittadino del Comune, distante circa 2,5km. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti.



Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale.



Ortofoto del contesto territoriale con individuazione dei beni in oggetto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di valutazione è collocata sul retro di un fabbricato destinazione mista commerciale-residenziale-artigianale, che si eleva due piani fuori terra e uno interrato, costruito negli anni '70 ed ampliato negli anni 2000 con struttura laterocementizia.

Al laboratorio, posto al piano terra della parte nord dell'edificio, si accede attraverso una corsia carrabile pavimentata con betonelle di cemento. L'unità si trova allo stato grezzo (risulta ancora in corso di costruzione) ed è costituita da un unico ambiente di 194mq calpestabili, oltre al locale ospitante i servizi igienici di 8mq, dotato di alcune predisposizioni idrauliche. L'unità è chiusa da un portone scorrevole ma non sono presenti serramenti alle finestre. La copertura è piana con soprastante un terrazzo di terzi.

Risultano ancora da realizzare gli impianti, le coibentazioni, gli intonaci e le tinteggiature (o rivestimenti) sia all'interno che all'esterno, i pavimenti ed i serramenti (elenco indicativo e non esaustivo).

Lo stato di manutenzione è scarso; si notano ammaloramenti del portone scorrevole oltre che alcune macchie di umidità su soffitti e pareti.



Servizi.



Vista interna dell'ambiente principale.



Vista interna dell'ambiente principale.



Vista interna dell'ambiente principale.



Servizi.



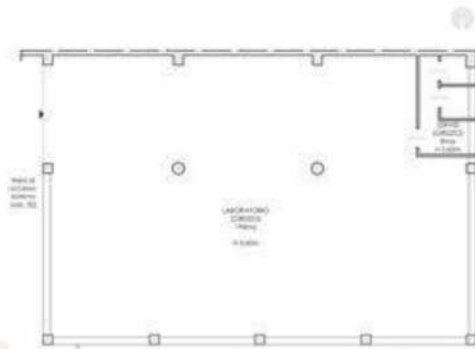
Vista sulla zona servizi.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie interna netta	202,00	x	100 %	=	202,00
Superficie muri interni e perimetrali	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	221,00				221,00



Schema distributivo dello stato di fatto.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA CON IL METODO DEI COSTI

PREMESSA

La direttiva UE 575/2013 definisce il valore di mercato di un immobile come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, tra soggetti informati e consenzienti, alle normali condizioni di mercato.

Per il calcolo del valore di mercato, considerato il segmento di mercato dove si inserisce l'immobile oggetto di stima, viene generalmente utilizzato il procedimento di stima comparativo pluriparametrico, definito secondo gli standard internazionali (IVS) Market Comparison Approach (MCA), coadiuvato dal Sistema di stima.

Tale procedura prevede la ricerca di immobili simili per caratteristiche e ubicazione a quello in esame (denominato Subject), che siano stati oggetto di recente compravendita; si effettuano aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari dei beni di confronto e di quello da valutare.

Per il caso in esame tuttavia non è stato possibile reperire dati relativi a beni comparabili compravenduti nel recente periodo. Per tale motivo si ritiene che il migliore procedimento di stima applicabile sia il Metodo dei Costi.

Tale procedura si applica agli immobili collocati in un mercato limitato. Il metodo si articola nelle seguenti fasi: la stima del valore dell'area edificata, la stima del costo di ricostruzione a nuovo ed infine la stima del deprezzamento per vetustà ed usura.

STIMA DEL VALORE DELL'AREA EDIFICATA

Il calcolo del valore dell'area edificata avviene normalmente per indici sintetici, prendendo come riferimento i valori IMU comunali, attualizzati con un opportuno saggio di interesse. In questo caso tuttavia si tratta di una unità immobiliare all'interno di un complesso immobiliare misto, la cui costruzione, dotata di copertura piana praticabile, non sottrae al fabbricato alcuna superficie utile (intesa come terrazza): per tale motivo il valore dell'area non sarà computato.

STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO

Il costo di costruzione è stimato attraverso un computo sintetico per categorie omogenee di opere edili, riportato in allegato N, considerata la tipologia costruttiva del corpo di fabbrica, il grado di avanzamento dei lavori e le dotazioni presenti. Si tiene conto, oltre ai costi edilizi, anche delle spese tecniche, degli oneri amministrativi e dell'utile di impresa. Si riporta di seguito la tabella di calcolo che porge il costo di costruzione a nuovo:

- Costi edili stimati (come da computo allegato): $C_e = €3.000,00$;
- Spese tecniche, profitto d'impresa, oneri amministrativi, stimati nella misura del 20% di C_e : $S = €18.600,00$
- Costo di costruzione a nuovo: $K_t = C_e + S = €11.600,00$.

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI VETUSTÀ

Il coefficiente di vetustà viene normalmente determinato disaggregando il fabbricato in due parti: le strutture portanti, per un valore di circa il 65% del costo totale e una vita utile di 50 anni, e le finiture ed impianti, alle quali si attribuisce un valore del 35% del costo totale e una vita utile di 25-30 anni. Com'è noto, infatti, le finiture e gli impianti diventano più rapidamente obsoleti delle strutture dell'edificio, per via del trascorrere delle mode le prime e a causa dell'aggiornamento legislativo e tecnologico per i secondi. In questo caso tuttavia le finiture sono assenti, per cui si tiene conto del solo coefficiente delle strutture, desunto da tabelle riportate nei manuali di estimo

Età del fabbricato: 20 anni rispetto una vita utile di 50 anni

Coeff. deprezzamento per Vetustà: -23%

CALCOLO DEL VALORE DI RICOSTRUZIONE (DEPREZZATO)

Il valore di ricostruzione è dato quindi dal costo di costruzione a nuovo deprezzato in base al coefficiente di vetustà sopra determinato:

- Costo di costruzione a nuovo: €11.600,00.
- Deprezzamento per Vetustà: (-23%) -€25.668,00
- Valore di ricostruzione deprezzato: €85.932,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **85.932,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 85.932,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 85.932,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di vendita forzata rappresenta la somma ottenibile dalla vendita dell'immobile qualora il venditore sia costretto a cederlo.

Poichè il valore di vendita forzata non può costituire una base di valore secondo gli standard internazionali, dipendente da particolari condizioni che si verificano al momento della vendita all'asta, esso viene determinato a partire dal valore di mercato del bene.

Si fa presente che la stima condotta dallo scrivente si basa su dati di rilevazione che risentono della attuale emergenza pandemica Covid-19. Allo stato attuale non è possibile prevedere eventuali ripercussioni che le eventuali fluttuazioni economiche collegate alla pandemia potranno avere sul mercato immobiliare nel momento in cui verranno indette le relative aste.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza.

Giudizio di vendibilità

Si ritiene che il bene abbia scarsa appetibilità in quanto lo stato di manutenzione, la mancanza di agibilità per una parte del fabbricato e la tipologia edilizia mista concorrono a sfavorire le possibilità di vendita, sebbene il mercato si sia mostrato piuttosto attivo nella zona.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	130,00	0,00	101.327,10	101.327,10
B	appartamento	90,00	0,00	74.233,90	74.233,90
C	locali interrati destinati ad autorimessa/deposito	173,00	0,00	69.300,00	69.300,00
D	laboratorio in corso di costruzione	221,00	0,00	85.932,00	85.932,00
				330.792,99 €	330.792,99 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **8.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **322.692,99**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): €. **48.403,95**

Riduzione per arrotondamento: €. **289,04**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **274.000,00**

data 06/07/2022

il tecnico incaricato
ing. j. Martino Viero - Minuscolo Studio di Progettazione

