



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

204/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO S.C.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Maria Antonietta Rosato

CUSTODE:

IVG Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/06/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SANTE LAGO

CF:LGASNT61P02A703M

con studio in TEZZE SUL BRENTA (VI) VIA MASCAGNI, 2/A

telefono: 0424539536

email: studio539536@gmail.com



ALLEGATO C
SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 204/2018 R.G., Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato

promossa da:

Contro

LOTTO 1

Diritto (cfr pag. 3,4):	piena proprietà per 4/6 piena proprietà per 1/6 piena proprietà per 1/6
Bene (cfr pag. 3,4):	abitazione ai piani terra e primo con garage al piano terra
Ubicazione (cfr pag. 3, 4, 9):	Cornedo Vicentino; Via Monte Verlaldo 10
Stato (cfr pag. 13 e segg)	sufficiente
Dati Catastali attuali (cfr pag. 3):	Cornedo Vicentino, fg 26 – Mapp 138 subb 2 e 3
Metri quadrati (cfr pag. 4, 12):	210,00
Diff. rispetto al pign.to (cfr pag. 9):	nessuna
Irregolarità/abusi (cfr pag. 7):	si (terrazzo al piano primo, spostamento aperture, lievi scostamenti divisori interni e minore altezza piano terra)
Valore di stima (cfr pag. 18):	€. 164.000,00
Valore mutuo (cfr pag. 5):	€. 370.000,00 (importo ipoteca) – € 196.000,00 (importo capitale)
Vendibilità (cfr pag. 13):	sufficiente
Motivo (cfr pag.):	/
Pubblicità (cfr pag.):	/
Occupazione (cfr pag. 4):	occupato
Titolo di occupazione (cfr pag. 4):	proprietà
Date/valori comparabili (cfr pag. 15):	2015 (€ 150.000,00) 2016 (€ 105.000,00), 2015 (€ 130.000,00),
Valori medi agg.ni prec. (cfr. All. A – 16):	65,55 €/mq. 290,63 €/mq, 698,08 €/mq
Valore vendita forzata prop. (cfr pag. 17):	€. 136.000,00
Oneri (cfr pag. 9 ,18):	€. 4.000,00
Varie (cfr pag.):	/
APE (cfr pag. 14):	sì

– ELENCO ALLEGATI

- All A-01 – Estratto di Mappa
- All A-02 – visura catastale CT foglio 26 mappale 138
- All A-03 – Scheda particella 138 sub. 2
- All A-04 – Scheda particella 138 sub. 3
- All A-05 – Ortofoto.
- All A-06 – visura catasto fabbricati ditta esecutata;
- All A-07 – estratto catastale storico CF mapp 138 sub. 2
- All A-08 – estratto catastale storico CF mapp 138 sub. 3
- All A-09 – Compravendita 17.07.2002 rep. 7.494 notaio dott. Alberto Bonato
- All A-10 – Successione 22.10.2005 di
- All A-11 – Autorizzazione edilizia n. 927/65
- All A-12 – Stralcio NTO
- All A-13 – Elaborato Grafico.
- All A-14 – Documentazione Fotografica
- All A-15 – APE
- All A-16 – Report asta legale
- All A-17 – Scheda Sintetica

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a CORNEDO VICENTINO Via Monte Verlaldo 60, della superficie commerciale di **183,10** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione ai piani terra e primo, compresa autorimessa, situata nel comune di Cornedo Vicentino, in Monte Verlaldo 60 a ca. 3 km dal centro del paese lungo strada a gran scorrimento.

L'area sulla quale sorgono gli immobili oggetto di stima, evidenziata in verde e azzurro nell'allegato estratto catastale (all. A - 01) è individuata al Catasto Terreni del Comune di Cornedo Vicentino al foglio 26, particelle 138 di are 6.73 ed è censita come ente urbano così come risulta dall'allegata copia delle visura catastale (all. A - 02).

Le unità immobiliari pignorate come in seguito catastalmente individuate sono rappresentate graficamente nelle planimetrie di U.I.U. del Catasto Fabbricati presentate all'Agenzia del Territorio di Vicenza il 24.05.1994 con il nr. B01126 rispettivamente sub 2 l'abitazione e sub 3 l'autorimessa (all. A - 03 e 04)

Per una ulteriore individuazione si veda anche a seguire ed in allegato A - 05) sovrapposizione della ortofoto con la già richiamata (all. A - 01) mappa catastale.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - primo, ha un'altezza interna di mt. 2,60- mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 138 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Verlaldo, piano: T - 1
Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. A - 06) ed estratto catastale storico all. A - 07).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

A.1 box doppio, sviluppa una superficie commerciale di **26,90** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 138 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 70 mq, rendita 83,15 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Verlaldo, piano: T

- - - Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. A - 06) ed estratto catastale storico all. A - 08).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	183,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	26,90 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.000,00
Data della valutazione:	11/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 01.03.2019 coadiuvato dal geom. Eva Sbrissa e con la presenza di incaricato dell'IVG Vicenza l'immobile risultava utilizzato direttamente da esecutato in qualità di comproprietario e famigliari come abitazione

-

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lo stato di iscrizioni e trascrizioni è aggiornato alla data del 10.06.2019

-

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: *Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 17/07/2002 a firma di dott. Alberto Bonato ai nn. 7495 di repertorio, iscritta il 29/07/2002 a Vicenza ai nn. 18040 RG - 3820 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 370000.

Importo capitale: 196000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La presente iscrizione comprende anche altri beni inclusi nella medesima procedura esecutiva alcuni dei quali, con atto 30/01/2014 n. 2392 rep. dott. Diego Trentin iscritto il 05/02/2014 nn. 1816 RG - 136 RP, oggetto di annotazione per restrizione. Con successivo atto 10/03/2016 rep. 3653 dott.ssa Francesca Cirillo iscritto il 18/03/2016 nn. 4858 RG - 565 RP l'iniziale durata del mutuo veniva prorogata di 216 mesi (pari a 18 anni) e cioè fino al 17/07/2035

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/06/2017 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 2382/2017 di repertorio, iscritta il 12/07/2017 a Vicenza ai nn. 13985 RG - 2302 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 158663,91.

Riguarda tutti i beni oggetto di pignoramento

ipoteca **legale**, stipulata il 01/09/2016 a firma di Giudice di Pace di Vicenza ai nn. 1029 di repertorio, iscritta il 02/10/2017 a Vicenza ai nn. 19222 RG - 3181 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ordinanza autorità giudiziaria.

Importo ipoteca: 6000.

Importo capitale: 3000.

Comprende anche altri immobili oltre quelli del presente lotto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/03/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza ai nn. 1998/2018 di repertorio, trascritta il 16/04/2018 a Vicenza ai nn. 8081 RG - 5515 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Trattasi di fabbricato unifamiliare privo di parti comuni.

-

-



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La ditta eseguita, alla quale gli immobili sono pervenuti

1. per la quota di $\frac{1}{2}$ per compravendita 17/07/2002 n. 7.494 di rep. notaio Alberto Bonato trascritta il 29.07.2002 a Schio ai nn. 18.039 RG – 12.111 RP (all. A - 09),
2. per la quota di $\frac{1}{2}$ per successione del 22.10.2005 di ***** ***** con denuncia presentata a Ufficio del Registro di Valdagno il 22.07.2010 al nn. 413/9990/10 , trascritto il 08/04/2011 ai nn. 7111 RG - 4622 RP. ($\frac{1}{2} \times \frac{1}{3} = \frac{1}{6}$ ciascuno rispettivamente ***** ***** , ***** e *****) (all. A - 10)

e così, complessivamente $\frac{4}{6}$ ***** ***** - proprietà,

$\frac{1}{6}$ ***** ***** - proprietà,

$\frac{1}{6}$ ***** ***** - proprietà

corrisponde, relativamente a diritto e quota, alla ditta intestata così come esposta negli atti catastali.

Si precisa che ad ***** ***** , quale coniuge superstite spetta, come rilevabile dalle visure catastali, anche il diritto di abitazione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di $\frac{1}{2}$, in forza di atto di compravendita (dal 17/07/2002), con atto stipulato il 17/07/2002 a firma di dott. Alberto Bonato ai nn. 7494 di repertorio, trascritto il 29/07/2002 a Vicenza ai nn. 18039 RG - 12111 RP

*** DATO OSCURATO *** per la quota di $\frac{1}{6}$, in forza di denuncia di successione (dal 22/10/2005), con atto stipulato il 22/07/2010 a firma di Atto Amministrativo ai nn. 413/9990/10 di repertorio, trascritto il 08/04/2011 a Vicenza ai nn. 7111 RG - 4622 RP.

Trattasi di certificato di denunciata successione presso Ufficio del Registro di Valdagno

*** DATO OSCURATO *** per la quota di $\frac{1}{6}$, in forza di denuncia di successione (dal 22/10/2005), con atto stipulato il 22/07/2010 a firma di Atto Amministrativo ai nn. 413/9990/10 di repertorio, trascritto il 08/04/2011 a Vicenza ai nn. 7111 RG - 4622 RP.

Trattasi di certificato di denunciata successione presso Ufficio del Registro di Valdagno. Si precisa che risulta trascritto in data 07/02/2014 ai nn. 1994 RG - 1583 RP. Atto Giudiziario del Tribunale di Vicenza ai nn. 337/2014 di repertorio, Accettazione di eredità con beneficio di inventario resa dal genitore superstite dell'intestata, minore all'epoca, giusta autorizzazione del giudice tutelare del Tribunale di Vicenza n. 2483/13 V.G. e n. 4916 Cron. del 08/11/2013

*** DATO OSCURATO *** per la quota di $\frac{1}{6}$, in forza di denuncia di successione (dal 22/10/2005), con atto stipulato il 22/07/2010 a firma di Atto Amministrativo ai nn. 413/9990/10 di repertorio, trascritto il 08/04/2011 a Vicenza ai nn. 7111 RG - 4622 RP.

Trattasi di certificato di denunciata successione presso Ufficio del Registro di Valdagno

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di $\frac{1}{1}$, in forza di atto di compravendita (dal 03/06/1965 fino al 17/07/2002), con atto stipulato il 03/06/1965 a firma di dott. Armando Bonato ai nn. 19984 di repertorio, trascritto il 23/06/1965 a Vicenza ai nn. 4676 RG - 3962 RP.

Riguarda l'acquisto della particella identificata come Sezione D - Foglio 9 Mappale 38/d are 6.73 attualmente particella identificata al foglio 26 - mappale 138 di are 6.73

*** DATO OSCURATO *** per la quota di $\frac{1}{2}$, in forza di atto di compravendita (dal 17/07/2002 fino al 22/10/2005), con atto stipulato il 17/07/2002 a firma di dott. Alberto Bonato ai nn. 7494 di repertorio, trascritto il 29/07/2002 a Vicenza ai nn. 18039 RG - 12111 RP

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cornedo Vicentino ai fini della verifica della regolarità della costruzione di cui fa parte l'immobile pignorato ed evidenziato che trattasi di pratiche relative ad un intervento per la "costruzione di un fabbricato ..." in "Via Cozza di Cornedo..." effettuato a cavallo della metà degli anni '60 del secolo scorso sono risultate le pratiche edilizie di seguito elencate

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 927, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato, rilasciata il 18/06/1965 con il n. 927 di protocollo, agibilità del 05/10/1967.
All. A - 11)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente.

Premesso che non è necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto gli immobili oggetto di pignoramento, così come precedentemente identificati, costituiscono porzioni di un fabbricato, questo ricade, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Cornedo Vicentino, un'area residenziale di tipo "C1.2" e, più precisamente, all'interno della zona identificata con il n. 101, regolata dall'art. 23 delle N.T.O. per quanto riguarda gli aspetti specifici della zona stessa.

Per gli aspetti generali riguardanti anche le altre zone quali ad esempio DEFINIZIONE DI ELEMENTI URBANISTICO-EDILIZI, DEFINIZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ARCHITETTONICI, DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI, DISTACCO TRA EDIFICI, DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA' E DALLE ZTO, DISTANZA DALLE STRADE, occorre invece fare riferimento agli artt. da 11 a 16 delle stesse NTO

Brevemente si indica che la zona in esame "Comprende le zone residenziali intermedie di espansione, parzialmente edificate", si interviene per IED, ed i parametri edificatori fissati sono Indice di edificabilità fondiaria 0,9 mc./mq., Rapporto di copertura massimo 30% e Altezza massima dei fabbricati mt. 6,80

Per una migliore comprensione si allega comunque stralcio delle norme sopra richiamate al quale si rinvia per i maggiori dettagli (all. A - 12) .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda la regolarità dell'immobile si evidenzia che da un raffronto tra gli elaborati di progetto allegati al più sopra richiamato provvedimento e quanto effettivamente realizzato, si rileva una rispondenza di fondo per quanto riguarda dimensioni, sagoma planimetrica ed aspetto architettonico generale salvo che per la presenza sul lato sud al piano primo di un terrazzo non previsto e per lo "spostamento" sulla facciata ovest della costruzione del portone di accesso al garage inizialmente previsto sulla facciata est.

Internamente si sono rilevati lievi scostamenti delle pareti divisorie ma di entità tale da ritenere che possano rientrare nella tolleranza al piano primo mentre al piano terra la partizione interna è piuttosto diversa per l'avvenuta realizzazione di alcune pareti divisorie inoltre, ancora al piano terra, l'altezza interna è di mt. 2,60 anziché mt. 3,00.

Evidenziato ancora che il fabbricato risale a data anteriore al 01.09.1967 ma che la realizzazione di alcune delle pareti interne al piano terra, così come lo spostamento del portone di accesso al garage, possono risalire a data successiva al 24.05.1994 (non sono infatti rappresentati nelle planimetrie catastali recanti la detta data) e premesso che una più precisa analisi deve necessariamente essere rinviata ad una vera e propria richiesta da inoltrare al Sindaco del Comune di Cornedo Vicentino a parere del sottoscritto trattasi, per quanto concerne l'aspetto edilizio urbanistico, di difformità soggette all'applicazione di quanto disposto dall'art 37 del D.P.R. 06.06.2001 N. 380 (Testo Unico



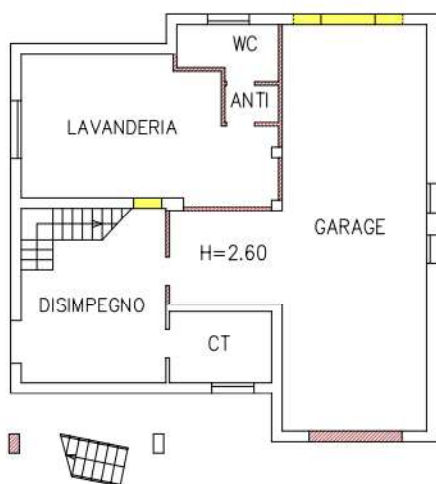
in materia di edilizia), “Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità” sanabili con SCIA ai sensi comma 4 dello stesso articolo che così recita

“Ove l’intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell’intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell’abuso o il proprietario dell’immobile possono ottenere la sanatoria dell’intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all’aumento di valore dell’immobile valutato dall’agenzia del territorio.”

Nel caso specifico si ritiene applicabile la sanzione minima di € 516,00 in quanto non si ravvisano modifiche tali da aver aumentato il valore dell’immobile alla quale si dovranno sommare ca. €. 2.000,00 di spese tecniche, bolli e diritti vari per istruttoria pratica per complessivi arrotondati €. 2.500,00 ca. oltre oneri fiscali.

Parallelamente sarà anche necessario procedere all’aggiornamento di entrambe le planimetrie delle unità immobiliari - per riduzione di quella ad uso autorimessa ed ampliamento e diversa sistemazione interna di quella ad uso abitazione - con adeguata dichiarazione di variazione DoCFa da trasmettere per via telematica all’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali con un costo stimato comprensivo di spese tecniche e diritti di presentazione catastale (attualmente 50,00 €/U.I.U.) di € 1.500,00 esclusi oneri fiscali.

Per una più immediata cognizione delle difformità descritte si rinvia anche all’elaborato grafico all. A - 13) ed allo schema che segue ove in rosso sono raffigurate le “nuove” pareti realizzate ed in giallo le parti demolite.



PIANO TERRA
COMPARATIVA



PIANO PRIMO
COMPARATIVA

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi descrizione punto 8) che precede
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA/CILA e/o richiesta di Permesso di Costruire

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione, spese tecniche, bolli e diritti vari (esclusi oneri fiscali): €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi descrizione punto 8) che precede
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di dichiarazione di variazione DoCFa con schede aggiornate delle unità immobiliari.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, diritti di presentazione catastale (escluso oneri fiscali): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

-

-



BENI IN CORNEDO VICENTINO VIA MONTE VERLALDO 60

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CORNEDO VICENTINO Via Monte Verlaldo 60, della superficie commerciale di **183,10** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione ai piani terra e primo, compresa autorimessa, situata nel comune di Cornedo Vicentino, in Monte Verlaldo 60 a ca. 3 km dal centro del paese lungo strada a gran scorrimento.

L'area sulla quale sorgono gli immobili oggetto di stima, evidenziata in verde e azzurro nell'allegato estratto catastale (all. A - 01) è individuata al Catasto Terreni del Comune di Cornedo Vicentino al foglio 26, particelle 138 di are 6.73 ed è censita come ente urbano così come risulta dall'allegata copia delle visura catastale (all. A - 02).

Le unità immobiliari pignorate come in seguito catastalmente individuate sono rappresentate graficamente nelle planimetrie di U.I.U. del Catasto Fabbricati presentate all'Agenzia del Territorio di Vicenza il 24.05.1994 con il nr. B01126 rispettivamente sub 2 l'abitazione e sub 3 l'autorimessa (all. A - 03 e 04)

Per una ulteriore individuazione si veda anche a seguire ed in allegato A - 05) sovrapposizione della ortofoto con la già richiamata (all. A - 01) mappa catastale.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - primo, ha un'altezza interna di mt. 2,60- mt. 3,00. Identificazione catastale:



- foglio 26 particella 138 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Verlaldo, piano: T - 1
Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. A - 06) ed estratto catastale storico all. A - 07).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Valdagno). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della presente relazione è un fabbricato residenziale unifamiliare situato nel Comune di Cornedo Vicentino, località Cereda, in Via Monte Verlaldo, 60 zona semicentrale del paese, in un'area caratterizzata da una edificazione di tipo residenziale/commerciale risalente agli anni '60 - '70 del secolo scorso concentrata lungo la SP 246, importante arteria di comunicazione che collega Valdagno a nord con Vicenza a sud, ma sviluppatasi negli anni successivi con consistenti interventi di tipo produttivo sia nelle fasce direttamente confinanti con la strada stessa sia, soprattutto, in quelle appena retrostanti (si veda foto che segue oltre che 1 e 2 in documentazione fotografica all. A - 14) e mappa toponomastica ed estratto di strumento urbanistico in elaborato grafico all. A - 13)



Più precisamente il detto fabbricato, che si trova a ca 3 km dal centro del comune mentre Valdagno, centro di riferimento della zona dista neppure una decina di km., insiste sul terreno catastalmente contraddistinto al foglio 26, mappale 138 di catastali are 6.73, è individuato con tratteggio blu nell'estratto catastale in scala 1:2000 nell'allegato elaborato grafico (all. A - 13) ed è indicato con freccia nella fotografia che segue; il tratteggio verde negli estratti catastale e di PRG individua invece l'area scoperta del detto mappale 138.

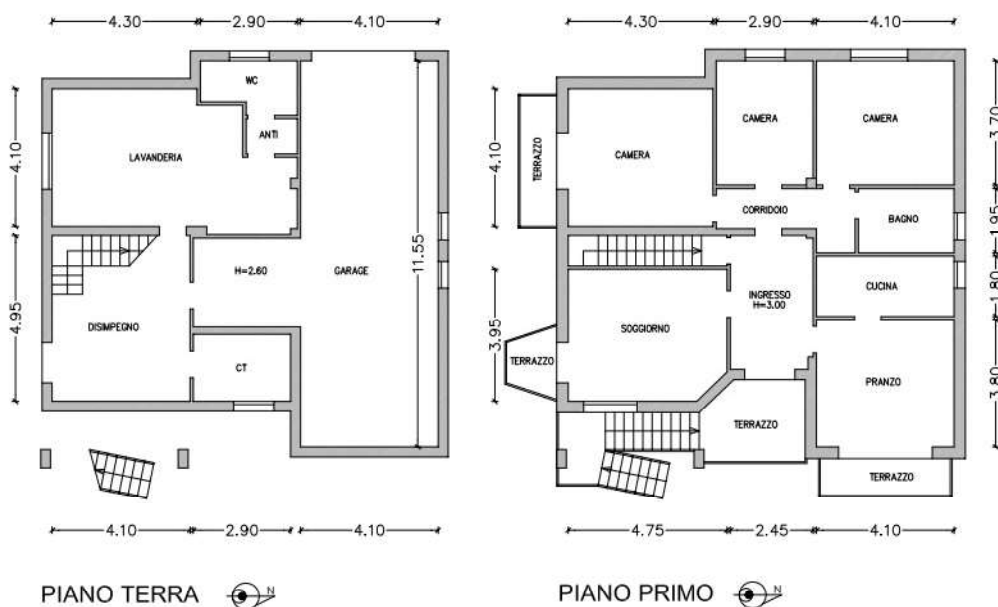


Trattasi di un fabbricato risalente come epoca di realizzazione alla metà degli anni '60 del secolo scorso (l'abitabilità è del 1967), di sagoma planimetrica regolare si eleva ai piani terra e primo ed ospita un'abitazione con rimessa privata con l'area scoperta, quasi completamente asfaltata ed adibita a piazzale/area di manovra e di accatastamento di materiali per l'edilizia, che è recintata lungo i lati est, sud ed ovest mentre si estende senza soluzione di continuità con la contigua area scoperta del mappale 137 posto a nord con la quale costituisce un corpo unico; nel suo insieme il complesso confina in senso NESO con i mappali 137, strada provinciale 246, sulla quale vi è pure l'accesso e mappali 139 e 528.

Esternamente il fabbricato, di composizione volumetrica semplice, con tetto a quattro falde e manto di copertura in tegole, si presenta finito in ogni sua parte, intonacato ma non tinteggiato, completo di serramenti esterni costituiti da avvolgibili in pvc alle aperture del piano primo mentre quelle al piano terra sono dotate di solo serramento interno ed inferriata e, per quanto è dato da vedere, si trova in stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente in relazione alla sua vetustà (foto che seguono oltre che da 3 a 6 in documentazione fotografica - all. A - 14).



Dal punto di vista distributivo il fabbricato si compone al piano terra di un ampio garage (attualmente tuttavia utilizzato come deposito di materiali per finiture edili), disimpegno, c.t., lavanderia e w.c. con anti w.c, ed al piano primo di ingresso, locale pranzo con zona cucina separata, soggiorno, corridoio, tre ampie camere e bagno così come raffigurato nelle piante in scala 1:100 in elaborato grafico all. A - 13) e nello schema che segue.



Le finiture dell'abitazione sono di livello medio e sono le seguenti:

- i pavimenti al piano terra sono piuttosto recenti e sono costituiti da piastrelle di ceramica e/o gres o similari tranne in garage ove il pavimento è in cls liscio mentre al piano primo risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e sono costituiti da piastrelle in pietra naturale in ingresso, nel corridoio e nel soggiorno ed in ceramica nella stanza da pranzo e cucina ed in bagno, in parquet di legno in due camere ed in linoleum nella terza;
- i rivestimenti sono di vario tipo e genere e sono costituiti da piastrelle in ceramica nelle pareti dei bagni e della cucina, mentre tutte le altre pareti, così come i soffitti sono intonacate e tinteggiate;
- come per i pavimenti anche per i serramenti quelli al piano primo, diversamente da quelli al piano terra che sono più recenti, risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e quanto alle porte interne sono in legno tamburato mentre finestre e/o porte-finestre hanno telaio in legno completo di vetro semplice e avvolgibili in pvc all'esterno ed in vetro doppio senza serramento esterno al piano terra; il portoncino d'ingresso su terrazzo al piano primo, pure risalente all'epoca di costruzione del fabbricato è in legno e non è dotato di particolari dispositivi di sicurezza così come quello in pvc di un accesso di servizio al piano terra.
- le scale interne tra piano piano terra e primo, con struttura in cls, hanno finitura superficiale in gradini di marmo e sono prive di parapetto di sicurezza.

L'abitazione in oggetto si trova in stato di conservazione e manutenzione sufficiente (rif.to documentazione fotografica all. A - 14) – foto 7 e seguenti e foto a seguire) ed è dotata dei necessari impianti tecnici, quale impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento, quest'ultimo con corpi scaldanti costituiti da radiatori, completo di caldaia funzionante a gasolio; tutti gli impianti, per quanto è stato possibile desumere e sulla scorta delle informazioni raccolte in occasione del sopralluogo, risulterebbero funzionanti.





Dal punto di vista strutturale inoltre si può ritenere, precisato che non sono state eseguite verifiche specifiche nè sondaggi, che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, nel suo complesso, abbia struttura portante costituita da murature portanti in laterizio miste a travi e pilastri in c.l.s. armato e da solai in latero-cemento, copertura a falde con struttura in travi e tavelle in laterizio e manto in tegole e per quanto è stato possibile accertare dall'esame visivo, non si sono notati problemi dal punto di vista statico.

La consistenza dell'immobile pignorato è determinata in complessivi arrotondati mq. 210,00 lordi convenzionali, calcolati applicando alle diverse superfici (locali accessori, terrazzi), adeguati coefficienti correttivi necessari a renderle tra loro omogenee come si rileva anche nello schema di calcolo riportato nell'allegato elaborato grafico (all. A - 13).

Dal punto di vista energetico l'unità, come di seguito indicato, è classificata in classe G (vedi APE all. 15)

CLASSE ENERGETICA:



[180,24 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 48807/2019 registrata in data 31/05/2019

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Abitazione	183,10	x	100 %	=	183,10
Totale:	183,10				183,10

ACCESSORI:

box doppio, sviluppa una superficie commerciale di **26,90** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 138 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 70 mq, rendita 83,15 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Verlaldo, piano: T

- - - Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. A - 06) ed estratto catastale storico all. A - 08).

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: 13/04/2016

Fonte di informazione: rep. 62 dott. Fabrizio Noto

Descrizione: Fabbricato residenziale unifamiliare su due piani fuori terra anteriore al 01.09.1967

Indirizzo: Via Canova di Cornedo

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 55.500,00 pari a 264,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/04/2015

Fonte di informazione: rep. 3.206 dott.ssa Claudia Crescenzi

Descrizione: Fabbricato residenziale autonomo ai piani terra, primo e secondo anteriore al 01.09.1967 rimaneggiato parzialmente nel 1978

Indirizzo: Via Marconi - Cornedo Vicentino

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie: 18

Prezzo/Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 721,15 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/12/2016

Fonte di informazione: rep. 63.048 dott. Gianfranco Di Marco

Descrizione: Casa a schiera di testa ai piani terra, primo e secondo anteriore al 01.09.1967 rimaneggiata nel 1984

Indirizzo: Via Marconi - Cornedo Vicentino

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 795,45 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/06/2015

Fonte di informazione: rep. 59.740 dott. Gianfranco Di marco



Descrizione: Abitazione ai piani terra, primo e secondo in agglomerato edilizio anteriore al 01.09.1967 con rimesse separate

Indirizzo: Via Capovilla - Brogliano

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie: 25

Prezzo/Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 921,99 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/04/2017

Fonte di informazione: rep. 63.797 dott. Gianfranco Di Marco

Descrizione: Appartamento al piano primo su agglomerato edilizio anteriore al 01.09.1967 con rimessa separata

Indirizzo: Via Capovilla - Brogliano

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 15

Prezzo/Prezzo richiesto: 122.000,00 pari a 1.161,90 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/05/2015

Fonte di informazione: rep. 59.542 dott. Gianfranco Di marco

Descrizione: Appartamento ai piani terra e primo su casa a due appartamenti con garage al piano terra anteriore al 01.09.1967 ristrutturato nel 1991 e nel 2014

Indirizzo: Via A. Palladio - Brogliano

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie: 19

Prezzo/Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 1.315,79 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si deve tener conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione d'uso e urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la presenza di area scoperta ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima.

Ciò premesso si adatterà il sistema di stima comparativo MCA per valori unitari consistente nel determinare attraverso adeguata ricerca di beni potenzialmente comparabili svolta acquisendo atti notarili traslativi di proprietà un valore unitario da applicare al parametro "metro quadrato di superficie"; a tal proposito va precisato che la ricerca, stante un mercato immobiliare piuttosto limitato sia in generale che di immobili puntualmente sovrapponibili a quello in oggetto, è stata estesa ad una zona di riferimento piuttosto vasta comprendente più fogli catastali del medesimo comune ed anche fogli catastali di altro comune confinante, per un ampio periodo a partire da metà 2015 (ultimi 48 mesi ca.) e per le categorie catastali di appartenenza dell'immobile ed affini (A/7, A/2) consentendo infine di rinvenire delle compravendite di beni rapportabili a quello in oggetto per ubicazione e categoria catastale e stato generale.

In conclusione, dall'analisi svolta poi sui prezzi elementari di mercato anche presso operatori della zona e vari osservatori/borsini immobiliari, nonché dagli esiti della ricerca di beni comparabili, risulta che in trasferimenti di unità abitative, in condizioni generali ordinarie, sono richiesti valori



che variano, pure per immobili equiparabili, da minimi di poco sopra ca € 700,00 (escludendo un dato evidentemente non allineato di poco più di 250,00 €) fino a massimi che arrivano anche oltre 1.100,00 € al metro quadrato di superficie convenzionale lorda (ed anche in questo caso comunque escludendo un dato di oltre € 1.300,00 relativo ad un immobile ristrutturato) con un discreto infittimento tra i 700,00 ed i 900,00 €.

A seguire sono esposti i risultati dei dati rilevati dall'analisi delle compravendite relative ai beni comparabili opportunamente elaborati.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	150.000,00	105.000,00	130.000,00
Consistenza	210,00	208,00	132,00	141,00
Data [mesi]	0	51,00	30,00	48,00
Prezzo unitario	-	721,15	795,45	921,99

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	721,15	721,15	721,15

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	150.000,00	105.000,00	130.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	1.442,31	56.250,00	49.759,62
Prezzo corretto	151.442,31	161.250,00	179.759,62

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **164.150,64**
Divergenza: 15,75% < %

COMMENTO FINALE ALLA VALUTAZIONE

Per quanto esposto, visti i prezzi praticati in atti stipulati e l'andamento del mercato immobiliare, tenuto conto dei rilevamenti dei prezzi e considerate le condizioni generali dell'immobile pignorato in raffronto con quelle note dei beni comparabili, visto il risultato emerso dall'elaborazione effettuata con il MCA (dalla quale si è comunque ritenuto di escludere i valori estremi ritenuti non aderenti al caso specifico) si è determinato di individuare il più probabile valore di mercato di un metro quadrato di superficie convenzionale degli immobili nella cifra di € 780,00

Precisato ancora che nella valutazione è compresa, per quanto di necessità trattandosi di fabbricato singolo, l'incidenza dell'area si determina il seguente valore
mq. 210 x € 780,00/mq. = € 163.800,00 arrotondati in € 164.000,00
come di seguito indicato



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	183,10	x	781,67	=	143.123,73
Valore superficie accessori:	26,90	x	781,67	=	21.026,92
					164.150,64

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-150,64

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 164.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 164.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Oltre alle fonti di informazioni per l'acquisizione dei dati utili alla valutazione a seguire indicate, sono altresì stati acquisiti da Astalegale (all. A - 16) i dati delle aggiudicazioni, rivelatesi tuttavia non essere significativi, delle aste relativamente la zona interessata;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Cornedo Vicentino, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI, Quotazioni borsini imm.ri, , ed inoltre: Rogiti immobili comparabili

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	183,10	26,90	164.000,00	164.000,00
				164.000,00 €	164.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.000,00

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):	€. 24.000,00
--	---------------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.000,00