



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 divisorii 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 insolite 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



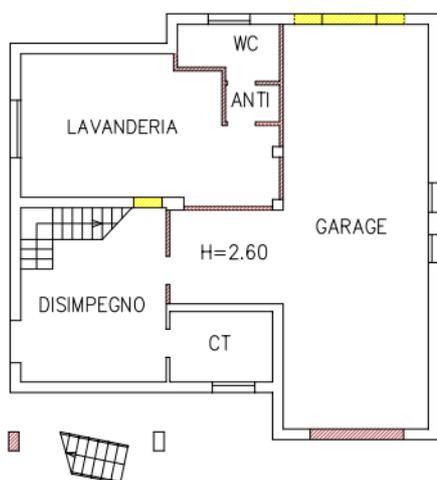
in materia di edilizia), “Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità” sanabili con SCIA ai sensi comma 4 dello stesso articolo che così recita

“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.”

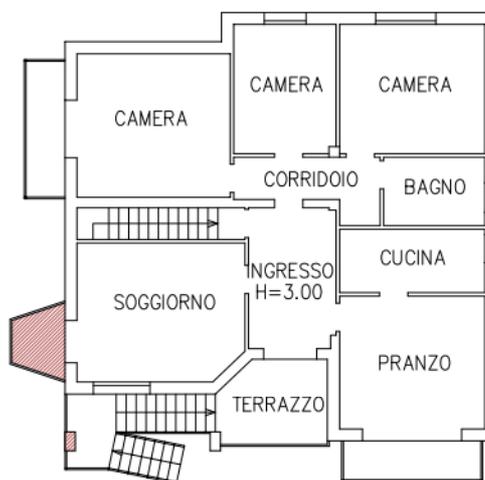
Nel caso specifico si ritiene applicabile la sanzione minima di € 516,00 in quanto non si ravvisano modifiche tali da aver aumentato il valore dell’immobile alla quale si dovranno sommare ca. €. 2.000,00 di spese tecniche, bolli e diritti vari per istruttoria pratica per complessivi arrotondati €. 2.500,00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

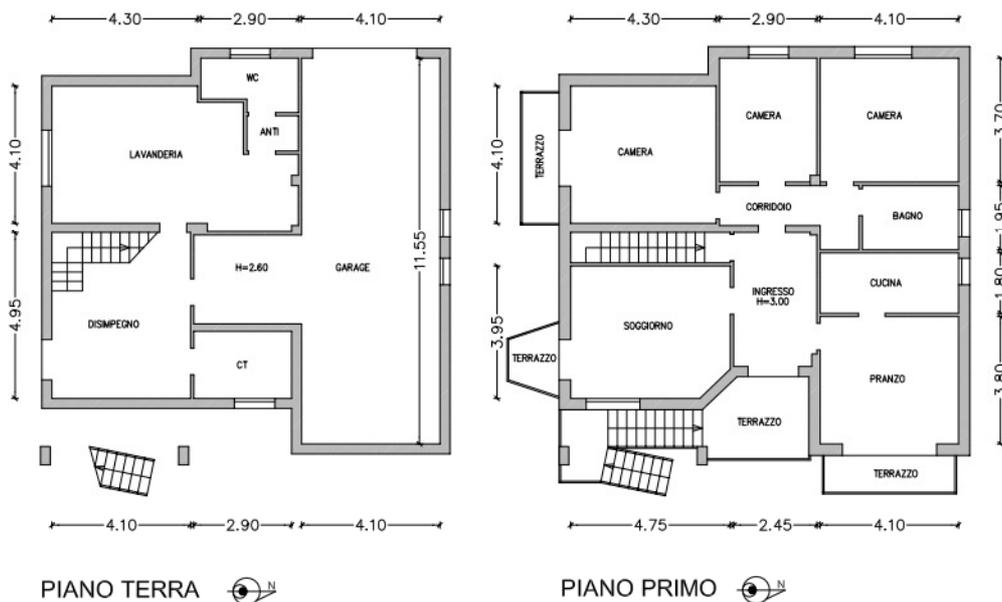


Trattasi di un fabbricato risalente come epoca di realizzazione alla metà degli anni '60 del secolo scorso (l'abitabilità è del 1967), di sagoma planimetrica regolare si eleva ai piani terra e primo ed ospita un'abitazione con rimessa privata con l'area scoperta, quasi completamente asfaltata ed adibita 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



ALLEGATO C
SCHEMA SINTETICA E INDICE

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

promossa da:

Contro

LOTTO 2

Diritto (cfr pag. 20, 21):	piena proprietà per 1/1
Bene (cfr pag. 20, 21):	deposito commerciale
Ubicazione (cfr pag. 20, 21):	Cornedo Vicentino; Via Monte Verlaldo 58
Stato (cfr pag. 10 e segg)	appena sufficiente
Dati Catastali attuali (cfr pag. 21):	Cornedo Vicentino, fg 26 – Mapp 137 sub 5
Metri quadrati (cfr pag. 21):	165,00
Diff. rispetto al pign.to (cfr pag. 27):	nessuna
Irregolarità/abusi (cfr pag. 25-26):	si (presenza di un locale chiuso accessibile da altro sub)
Valore di stima (cfr pag. 33):	€ 25.000,00
Valore mutuo (cfr pag. 22):	€ 126.000,00 (importo ipoteca) – € 74.000,00 (importo capitale) € 66.600,00 (importo ipoteca) – € 44.400,00 (importo capitale) € 100.000,00 (importo ipoteca) – € 50.000,00 (importo capitale)
Vendibilità (cfr pag.):	scarsa
Motivo (cfr pag.):	/
Pubblicità (cfr pag.):	/
Occupazione (cfr pag. 21):	occupato
Titolo di occupazione (cfr pag. 21):	proprietà
Date/valori comparabili (cfr pag. -):	
Valori medi agg.ni prec. (cfr. All. B – 18):	44,32 €/mq, 58,75 €/mq, 86,96 €/mq.
Valore vendita forzata prop. (cfr pag. 17):	€ 16.575,50
Oneri (cfr pag. 25-27, 34):	€ 5.500,00
Varie (cfr pag.):	/
APE (cfr pag. 32):	no

- ELENCO ALLEGATI

- All B-01 - Estratto di Mappa
- All B-02 - visura catastale CT foglio 26 mappale 137
- All B-03 - Scheda particella 137 sub. 5
- All B-04 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- All B-05 - Ortofoto.
- All B-06 - visura catasto fabbricati ditta eseguita;
- All B-07 - estratto catastale storico CF mapp 137 sub. 5
- All B-08 - Successione 13.09.1996 di
- All B-09 - Autorizzazione edilizia n. 1118/66
- All B-10 - Concessione edilizia n. 114/77
- All B-11 - Concessione edilizia in sanatoria n. 304/91
- All B-12 - Concessione edilizia in sanatoria n. 640/91
- All B-13 - Permesso di costruire n. 1232/2010
- All B-13/1 - Inizio lavori
- All B-14 - Proroga di fine lavori
- All B-15 - Stralcio NTO
- All B-16 - Elaborato Grafico
- All B-17 - Documentazione Fotografica
- All B-18 - Report asta legale
- All B-19 - Scheda Sintetica



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a CORNEDO VICENTINO Via Monteverlaldo 58, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino al piano terra, situato nel comune di Cornedo Vicentino, in Monte Verlaldo 58 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. B - 01) è individuata al Catasto Terreni del Comune di Cornedo Vicentino al foglio 26, particella 137 di are 7.44 ed è censita come ente urbano così come risulta dall'allegata copia delle visura catastale (all. B - 02); il tratteggio in rosso indica l'area di sedime del magazzino in oggetto non ancora rappresentato nel suddetto estratto catastale.

L'unità immobiliare pignorata come in seguito catastalmente individuata è rappresentata graficamente nella planimetria di U.I.U. e nell'elaborato planimetrico con elenco subalterni del Catasto Fabbricati presentati all'Agenzia del Territorio di Vicenza il 23.04.1987 (all. B - 03 e 04)

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



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di hm. mt. 4,10 ca. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 137 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 152 mq, rendita 141,30 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Verlaldo, piano: Terra
Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. B - 06) ed estratto catastale storico all. B - 07).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.575,00
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 dall'esecutato in qualità di proprietario per lo svolgimento della sua attività

-
-
-
-

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**, stipulata il 30/01/2014 a firma di dott. Diego Trentin ai nn. 2393 di repertorio, iscritta il 05/02/2014 a Vicenza ai nn. 1787 RG - 240 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto a garanzia apertura di credito.

Importo ipoteca: 126000.

Importo capitale: 74000.

Durata ipoteca: 7 anni.

La presente iscrizione comprende anche altri beni inclusi nella medesima procedura esecutiva. *****

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/01/2014 a firma di dott. Diego Trentin ai nn. 2394 di repertorio, iscritta il 05/02/2014 a Vicenza ai nn. 1787 RG - 241 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Conc.ne a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 66600.

Importo capitale: 44400.

Durata ipoteca: 4 anni 11 mesi 1 giorni.

La presente iscrizione comprende anche altri beni inclusi nella medesima procedura esecutiva

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/01/2014 a firma di dott. Diego Trentin ai nn. 2395 di repertorio, iscritta il 05/02/2014 a Vicenza ai nn. 1787 RG - 242 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 50000.

Durata ipoteca: 8 anni.

La presente iscrizione comprende anche altri beni inclusi nella medesima procedura esecutiva.

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.

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

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 ***

pignoramento, stipulata il 23/05/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Vicenza ai nn. 3713/2018 di repertorio, trascritta il 27/03/2018 a Vicenza ai nn. 13889 RG - 9444 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La presente trascrizione comprende anche altri beni inclusi nella medesima procedura esecutiva.

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:	

Dal punto di vista di eventuali oneri condominiali, per quanto appreso in occasione del sopralluogo, non è emerso alcun onere specifico e, dato il contesto, si può ritenere che le eventuali spese comuni vengano di volta in volta concordate e regolate direttamente dai proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La ditta esecutata, alla quale gli immobili sono pervenuti per successione in morte di ***** del 13.09.1996 presentata all'Ufficio del Registro di Valdagno il 13.03.1997 al nr. 43/376 (all. B – 08) corrisponde, relativamente a diritto e quota, alla ditta intestata così come esposta negli atti catastali.

Si precisa che trattasi di successione testamentaria come da Verbale di Pubblicazione di Testamento in data 28.02.1997 n. 40.992 di rep. notaio Rizzi Giovanni trascritto a Vicenza il 06.03.1997 nn. 4041 RG – 2974 RP cui ha seguito Accettazione espressa di eredità in pari data e nr. di rep. trascritta a Vicenza il 06.03.1997 nn. 4042 RG – 2975 RP.

-

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 13/09/1996), con atto stipulato il 13/03/1997 a firma di Atto Amministrativo - Ufficio del Registro ai nn. 43/376 di repertorio, trascritto il 13/05/2000 a Vicenza ai nn. 10809 RG - 7703 RP.

Si precisa che trattasi di eredità devoluta per Testamento pubblicato con "Verbale di pubblicazione di testamento olografo acquiescenza a disposizioni testamentarie" 28/02/1997 n. 40992 di rep. dott. Giovanni Rizzi

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/06/1965 fino al 13/09/1996), 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/c di are 6.76 che, unitamente a quella identificata come Sezione D - Foglio 9 Mappale 38/h di are 0.68 acquistata successivamente, costituisce l'attuale particella identificata al foglio 26 - mappale 137 di are 7.44

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/1967 fino al 13/09/1996), con atto stipulato il 06/02/1967 a firma di dott. Armando Bonato ai nn. 25222 di repertorio, trascritto il 01/03/1967 a Vicenza ai nn. 1891 RG - 1505 RP.

Riguarda l'acquisto della particella identificata come Sezione D - Foglio 9 Mappale 38/h di are 0.68 che, unitamente a quella identificata come Sezione D - Foglio 9 Mappale 38/c di are 6.76 già precedentemente acquistata, costituisce l'attuale particella identificata al foglio 26 - mappale 137 di are 7.44.

-



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 oltre ad interventi successivi a partire dal 1978, sono risultate le pratiche edilizie di seguito elencate-

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **1118**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato, rilasciata il 27/10/1966 con il n. 1118 di protocollo, agibilità del 12/06/1970.

All. B - 09)

Concessione edilizia N. **114**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un accessorio ad uso garage interrato, rilasciata il 13/10/1977 con il n. 3177 di protocollo.

All. B - 10)

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **304**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Tipologia di abuso 1, rilasciata il 20/05/1991 con il n. 304 - 2564 di protocollo.

All. B - 11)

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **640**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Tipologia di abuso 3, rilasciata il 20/05/1991 con il n. 640 - 7018 di protocollo.

All. B - 12)

Permesso di costruire N. **1232**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento ai sensi art. 2 L.R. 14/2009 , rilasciata il 15/12/2010 con il n. 22412 di protocollo.

Quanto a tale ultimo permesso (all. B - 13) si precisa che agli atti è pure depositata una "Comunicazione di inizio lavori" (all. B - 13/1) secondo la quale gli stessi avrebbero dovuto iniziare il 15/03/2012 ed una richiesta di "Proroga di fine lavori" di anni due al termine del 15/03/2015 (all. B - 14). Si segnala tuttavia che in occasione del sopralluogo non si è accertato alcun elemento indicativo di lavori in corso e/o già effettuati e l'inizio dei lavori comunicato è perciò da ritenersi solo formale e non effettivo.

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 "D.2" e, più precisamente, all'interno della zona identificata con il n. 42, regolata dall'art. 27 delle N.T.O. per quanto riguarda gli aspetti specifici della zona stessa.

Così come per il lotto 1 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 "E' destinata all'insediamento di attività a carattere misto produttiva e commerciale." e vi sono ammessi a) insediamenti commerciali, b) insediamenti direzionali e di servizio e c) attività produttive, purchè compatibili con il carattere prevalentemente commerciale/direzionale della zona oltre a "costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva, commerciale o direzionale.." e con limitazioni

Per una migliore comprensione si allega comunque stralcio delle norme sopra richiamate al quale si rinvia per i maggiori dettagli (all. B - 15) .



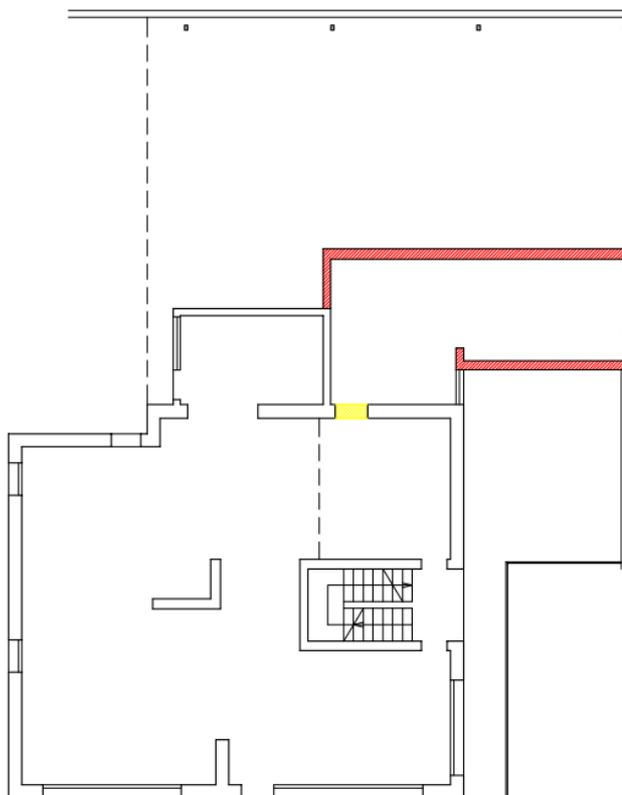
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda la regolarità dell'immobile va innanzitutto precisato che trattandosi di tettoia aperta ad uso magazzino inserito in un contesto più ampio comprendente anche altre unità immobiliari, pure oggetto di pignoramento ma non tutte intestate al medesimo soggetto, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica sarà evidentemente circoscritta di volta in volta alla sola unità interessata, ed oggetto di pignoramento, previa analisi dei provvedimenti relativi all'intero fabbricato.

Deve poi ancora essere premesso che la detta unità è stata realizzata in assenza di provvedimenti autorizzativi ed è stata solo successivamente oggetto di domanda di sanatoria presentata in data 02.09.1986 perfezionatasi infine con la Concessione Rif. N. 640 prot. 7018 del 20.05.1991 sopra elencata.

Quanto sopra precisato, si evidenzia che da un raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai più sopra richiamati provvedimenti e quanto effettivamente realizzato, si rileva una rispondenza di fondo per quanto riguarda dimensioni, sagoma planimetrica ed aspetto architettonico generale sia del complesso nel suo insieme quanto, più in particolare, dell'unità pignorata e tuttavia si sono altresì rilevate, giusto relativamente proprio all'unità in oggetto, le difformità che si vanno di seguito a descrivere.

Internamente, in contiguità con un locale incluso nell'unità immobiliare sub 2 intestata ad altro soggetto, sono state realizzate delle pareti, un pavimento ed un solaio a formazione di un locale distinto, completamente chiuso ed accessibile, attraverso una porta - pure aperta in assenza di titolo abilitativo e/o comunicazioni (DIA, SCIA o altro) - esclusivamente dalla detta altra unità immobiliare (si veda al proposito lo schema che segue, riproposto anche in elaborato grafico all.B - 16) dove con colore rosso sono rappresentate le pareti realizzate e con colore giallo l'apertura a creazione della porta)



PIANO TERRA
COMPARATIVA

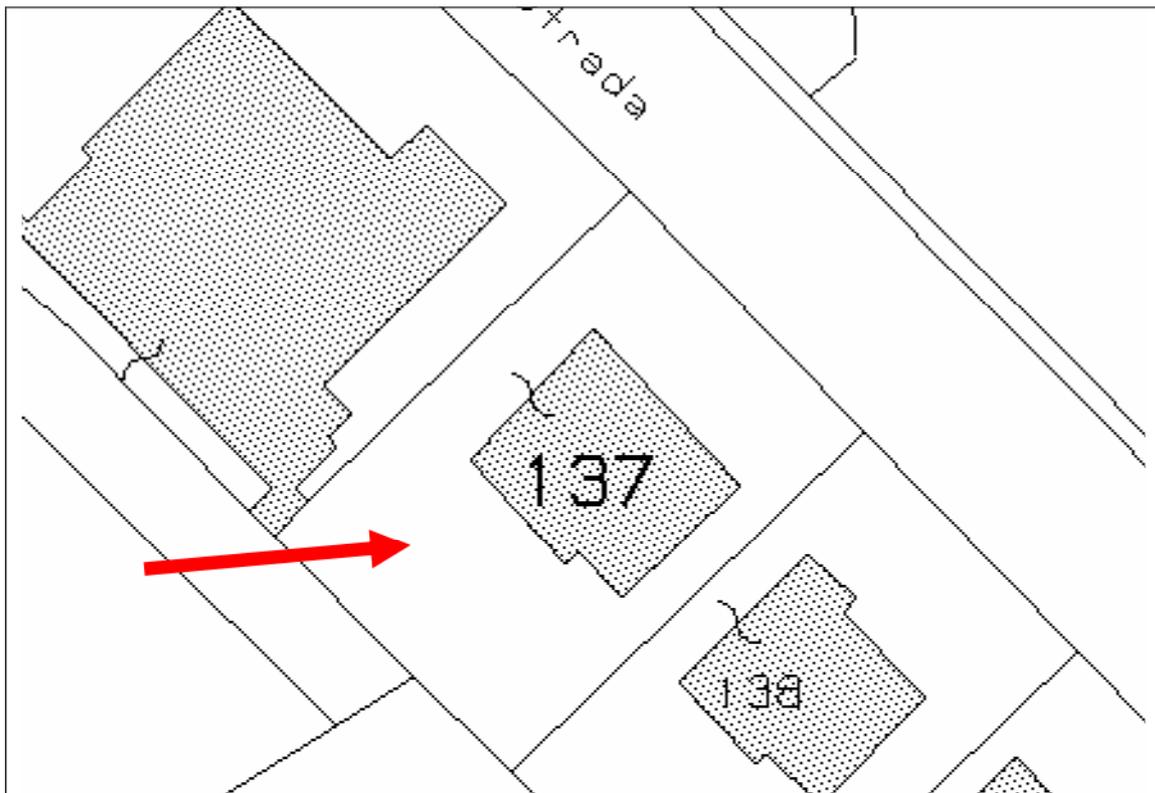


Premesso che una più precisa analisi deve necessariamente essere rinviata ad una vera e propria richiesta da inoltrare al Sindaco del Comune di Cornedo Vicentino a parere del sottoscritto trattasi, per quanto concerne l'aspetto edilizio urbanistico, di difformità soggette all'applicazione di quanto disposto 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.

Dal punto di vista catastale si segnala poi sia, da un lato, che la descritta tettoia NON E' rappresentata nella mappa del catasto terreni (si veda al proposito, a seguire, stralcio dell'estratto della detta mappa) sia che pure la relativa planimetria del catasto dei fabbricati non rappresenta correttamente la detta unità immobiliare giusto per l'intervenuta realizzazione del locale di cui sopra; sarà perciò necessario procedere al, per così dire, adeguamento, dell'intera situazione catastale con la presentazione del tipo mappale e della scheda aggiornata dell'unità stessa.



Il costo presunto per la detta regolarizzazione, comprensivo di prestazioni professionali, diritti per estratti e di presentazione (attualmente nel caso in esame € 159,00/U.I.U) viene individuato nella cifra di ca. € 3.000,00 oltre a oneri fiscali.

-



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: Si veda descrizione punto 8) che precede

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di "Tipo Mappale - Atto di Aggiornamento" e "Dichiarazione di Variazione" DoCFa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazioni catastali: €3.000,00

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 MONTEVERLALDO 58

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a CORNEDO VICENTINO Via Monteverlaldo 58, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino al piano terra, situato nel comune di Cornedo Vicentino, in Monte Verlaldo 58 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. B - 01) è individuata al Catasto Terreni del Comune di Cornedo Vicentino al foglio 26, particella 137 di are 7.44 ed è censita come ente urbano così come risulta dall'allegata copia delle visura catastale (all. B - 02); il tratteggio in rosso indica l'area di sedime del magazzino in oggetto non ancora rappresentato nel suddetto estratto catastale.

L'unità immobiliare pignorata come in seguito catastalmente individuata è rappresentata graficamente nella planimetria di U.I.U. e nell'elaborato planimetrico con elenco subalterni del Catasto Fabbricati presentati all'Agenzia del Territorio di Vicenza il 23.04.1987 (all. B - 03 e 04)

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



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di hm. mt. 4,10 ca. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 137 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 152 mq, rendita 141,30 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Verlaldo, piano: Terra



Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. B - 06) ed estratto catastale storico all. B - 07).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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 magazzino artigianale/commerciale incluso in un fabbricato a destinazione mista residenziale/commerciale situato nel Comune di Cornedo Vicentino, località Cereda, in Via Monte Verlaldo, 58 e contiguo a quello del già descritto lotto 1) con il quale condivide i caratteri generali dell'area; quanto all'area trattasi infatti di zona semicentrale del paese, 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. B - 17) e mappa toponomastica ed estratto di strumento urbanistico in elaborato grafico all. B - 16)



Più precisamente poi il detto fabbricato, insiste sul terreno catastalmente contraddistinto al foglio 26, mappale 137 di catastali are 7.44, è individuato con tratteggio blu nell'estratto catastale in scala 1:2000 nell'allegato elaborato grafico (all. B - 16) 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 137.



Trattasi di una costruzione risalente come epoca di realizzazione originaria alla metà degli anni '60 del secolo scorso (l'abitabilità poi è del 1970), ampliato con la costruzione di una rimessa interrata alla fine degli anni '70 ed ancora, successivamente, con la costruzione in aderenza alla detta costruzione giustappunto del magazzino citato; di sagoma planimetrica regolare, il fabbricato originario si eleva ai piani sottostrada terra e primo ed ospita un'abitazione con rimessa privata che occupano piano sottostrada e primo mentre il piano terra, con l'esclusione del solo vano scale, è interamente adibito a mostra di materiali per finiture edili (pavimenti, rivestimenti).

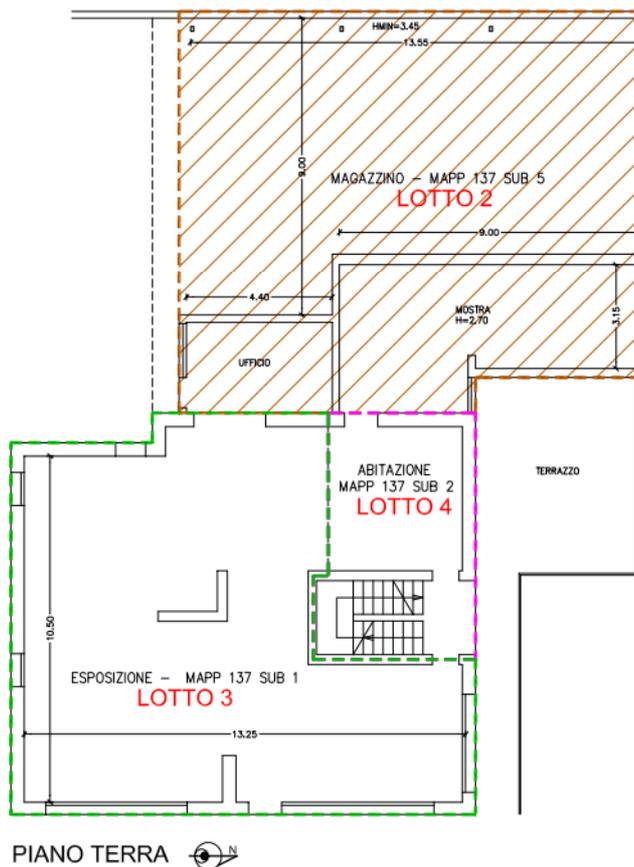
L'area scoperta è completamente asfaltata, è adibita a piazzale/area di manovra e di accatastamento di materiali per l'edilizia ed è recintata lungo i lati est, nord ed ovest mentre si estende senza soluzione di continuità con la contigua area scoperta del mappale 138 posto a sud con la quale costituisce un corpo unico; nel suo insieme il complesso confina in senso NESO con i mappali 140, strada provinciale 246, sulla quale vi è pure l'accesso e mappali 138, 528 e 196.

Esternamente il fabbricato originario, di composizione volumetrica semplice, con tetto a quattro falde e manto di copertura in tegole, si presenta finito in ogni sua parte, intonacato e tinteggiato, con delle pareti al piano primo rivestite in mattoni a vista, completo di serramenti esterni costituiti da avvolgibili in pvc e al piano terra, facciata est verso strada, da ampie vetrate 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 3 e 4 in documentazione fotografica - all. B - 17).



Poiché come già accennato al precedente punto 8) anche le unità immobiliari contigue intestate anche ad altri soggetti sono sottoposte alla medesima procedura esecutiva ed avendo rilevato, in occasione del sopralluogo, una certa "promiscuità" nell'uso dei locali si rende necessario, prima di procedere oltre, individuare esattamente a quale parte di costruzione corrisponda il magazzino di cui al presente lotto, catastalmente individuato come mappale 137 sub 5, precisando che trattasi di quella porzione di costruzione che occupa, a piano terra, l'area nord-ovest del mappale 137 compresa tra il fabbricato originario ed i confini del lotto e delimitata con contorno marrone nella planimetria riepilogativa in elaborato grafico all. B - 16) e nello schema che segue.



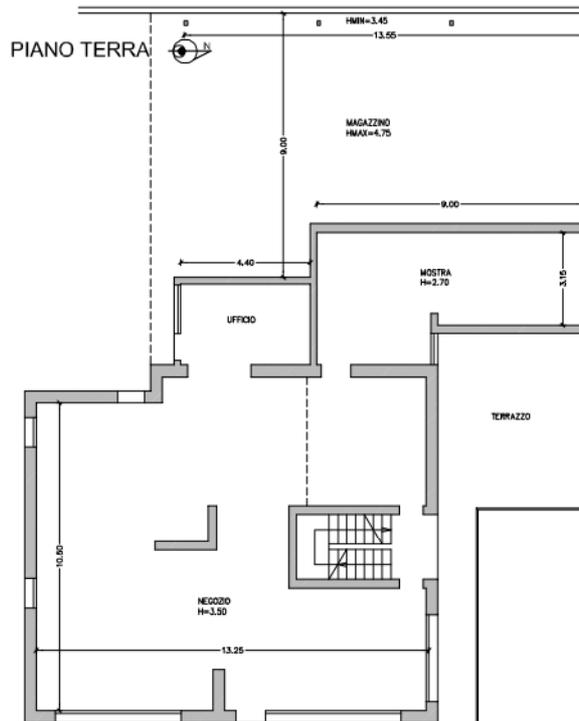


Il magazzino in oggetto si estende in estensione alla facciata ovest del descritto fabbricato e consiste in una semplice tettoia all'interno della quale sono stati ricavati due vani chiusi realizzati in aderenza al fabbricato stesso; in sostanza trattasi di una struttura essenziale, in colonne e profilati metallici, chiusa, per modo di dire, sui lati ovest e nord in parte dalle recinzioni preesistenti ed in parte con lastre in plexiglas montate verticalmente, sul lato est dalle pareti del fabbricato ed aperta sul lato sud (foto che seguono oltre che 5 a 6 in documentazione fotografica - all. B - 17).



Quanto ai due vani chiusi consistono in due piccoli locali con pareti in muratura e solai presumibilmente in latero-cemento, rispettivamente l'uno di ca. 14 e l'altro di ca. 40 mq., con finiture ordinarie, utilizzati il primo come ufficio ed il secondo come mostra ed accessibili il primo, sia direttamente dal magazzino per mezzo di una porta che, in pratica, si affaccia all'esterno, sia dalla contigua unità immobiliare mapp. 137 sub. 1, esposizione, intestata al medesimo soggetto mentre il secondo, come rilevabile dallo schema che segue, esclusivamente dal mapp. 137 sub. 2, abitazione, pure oggetto di esecuzione ma intestata a soggetto diverso da quello del presente lotto.





Con l'eccezione dei due vani descritti, l'immobile è praticamente privo di finiture come ben rilevabile dalle foto che seguono e si trova in stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente



Confini (in senso NESO):

paramento perimetrale/mapp. 140, paramento perimetrale/mapp. 137, muro interno/ UIU 137 subb. 5 e 1, esterno, paramento perimetrale/mapp. 528 e 196

Si segnala infine la presenza sulla copertura di pannelli a formazione di un impianto fotovoltaico; in riferimento a tale dotazione non si è tuttavia in grado di riferire alcuna altra indicazione non avendo reperito alcun dato che la riguardasse.

Dal punto di vista strutturale, precisato che non sono state eseguite verifiche specifiche nè sondaggi, come già più sopra anticipato l'immobile consiste in una semplice struttura in colonne e profilati metallici con copertura in lastre di plexiglas 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. 164 lordi convenzionali, così come si rileva anche nello schema di calcolo riportato nell'allegato elaborato grafico (all. B - 16).

Dal punto di vista energetico l'unità **non** è dotata di relativo certificato di prestazione energetico (APE)

-



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	111,00	x	100 %	=	111,00
Ufficio e Mostra	54,00	x	100 %	=	54,00
Totale:	165,00				165,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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, il contesto piuttosto singolare ed atipico del bene da stimare sia per tipologia costruttiva quanto per dislocazione e/o utilizzazione – di fatto una tettoia accessoria di un fabbricato residenziale-commerciale - suggerisce di adottare un sistema di stima che sostanzialmente si basi sul valore unitario come già precedentemente determinato per il lotto 1), di un fabbricato residenziale unifamiliare contemporaneo (fine anni '60 del secolo scorso), a quello di cui il bene in oggetto costituisce pertinenza, opportunamente adattato attraverso l'applicazione di adeguati coefficienti correttivi.

In tal senso occorre infatti soprattutto considerare che, come relazionato nella descrizione che precede, trattasi di una costruzione essenziale assimilabile ad una pertinenza residenziale e, come tale priva, con l'eccezione dei due vani chiusi utilizzati come ufficio/mostra, di finiture e/o impianti; inoltre deve comunque essere tenuto in considerazione che la destinazione è quella di deposito commerciale – di materiali per l'edilizia.

A conclusione di quanto esposto, considerata la valutazione unitaria del fabbricato lotto 1) - al quale si rinvia per i maggiori dettagli - di € 780,00/mq, la stessa deve essere adeguata con l'applicazione di un primo coefficiente dello 0,50% in quanto trattasi, appunto, di accessorio e di un secondo ulteriore coefficiente che ne consideri sia il suo stato quanto la destinazione e che viene fissato nello 0,40% per un valore unitario come segue:

$€ 780,00/mq. \times 0,50 \times 0,40 = € 156,00/mq.$

arrotondato in € 150,00/mq. un per un valore complessivo come di seguito determinato:

$mq. 165,00 \times € 150,00/mq = € 24.750,00$ arrotondato in 25.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.000,00



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. B - 18) i dati delle aggiudicazioni delle aste relativamente la zona interessata; trattasi tuttavia di dati non rilevanti in quanto non riguardanti la destinazione 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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	165,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				25.000,00 €	25.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Oltre alle fonti di informazioni per l'acquisizione dei dati utili alla valutazione a seguire indicate, sono altresì stati acquisiti da Astalegale (all. B - 18) i dati delle aggiudicazioni delle aste relativamente la zona interessata; trattasi tuttavia di dati non rilevanti in quanto non riguardanti la destinazione interessata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.500,00**

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): **€. 2.925,00**

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: **€. 16.575,00**



ALLEGATO C
SCHEMA SINTETICA E INDICE

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

promossa da:

Contro

LOTTO 3

Diritto (cfr pag. 35):	piena proprietà per 1/1
Bene (cfr pag. 35):	locale esposizione al piano terra
Ubicazione (cfr pag. 35, 36):	Cornedo Vicentino; Via Monte Verlaldo 58
Stato (cfr pag. 43 e segg)	sufficiente
Dati Catastali attuali (cfr pag. 36):	Cornedo Vicentino, fg 26 – Mapp 137 sub 1
Metri quadrati (cfr pag. 37):	133,00
Diff. rispetto al pign.to (cfr pag. 40):	nessuna
Irregolarità/abusi (cfr pag. 38):	si (modifiche prospettiche, diversità pareti interne, locale all'interno di altro sub)
Valore di stima (cfr pag. 33):	€ 60.000,00
Valore mutuo (cfr pag. 22):	€ 126.000,00 (importo ipoteca) – € 74.000,00 (importo capitale) € 66.600,00 (importo ipoteca) – € 44.400,00 (importo capitale) € 100.000,00 (importo ipoteca) – € 50.000,00 (importo capitale)
Vendibilità (cfr pag.):	scarsa
Motivo (cfr pag.):	/
Pubblicità (cfr pag.):	/
Occupazione (cfr pag. 37):	occupato
Titolo di occupazione (cfr pag. 37):	proprietà
Date/valori comparabili (cfr pag. -):	/
Valori medi agg.ni prec. (cfr. -):	/
Valore vendita forzata prop. (cfr pag. 48):	€ 48.875,00
Oneri (cfr pag. 39-42, 48):	€ 2.500,00
Varie (cfr pag.):	/
APE (cfr pag. 47):	sì

- ELENCO ALLEGATI

- All B-01 - Estratto di Mappa
- All B-02 - visura catastale CT foglio 26 mappale 137
- All B-04 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- All B-05 - Ortofoto.
- All B-06 - visura catasto fabbricati ditta eseguita;
- All B-08 - Successione 13.09.1996 di
- All B-09 - Autorizzazione edilizia n. 1118/66
- All B-10 - Concessione edilizia n. 114/77
- All B-11 - Concessione edilizia in sanatoria n. 304/91
- All B-12 - Concessione edilizia in sanatoria n. 640/91
- All B-13 - Permesso di costruire n. 1232/2010
- All B-13/1 - Inizio lavori
- All B-14 - Proroga di fine lavori
- All B-15 - Stralcio NTO
- All B-16 - Elaborato Grafico
- All B-17 - Documentazione Fotografica
- All B-20 - Scheda particella 137 sub. 1
- All B-21 - estratto catastale storico CF mapp 137 sub. 1
- All B-22 - APE
- All B-23 - Report asta legale
- All B-24 - Scheda Sintetica



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **esposizione** a CORNEDO VICENTINO Via Monte Verlaldo 58, della superficie commerciale di **133,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Esposizione al piano terra, situata nel comune di Cornedo Vicentino, in Monte Verlaldo 58 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. B - 01), e precisato che con tratteggio rosso è indicato il sedime del lotto 2), è individuata al Catasto Terreni del Comune di Cornedo Vicentino al foglio 26, particella 137 di are 7.44 ed è censita come ente urbano così come risulta dall'allegata copia delle visura catastale (all. B - 02).

L'unità immobiliare pignorata come in seguito catastalmente individuata è rappresentata graficamente nella planimetria di U.I.U. e nell'elaborato planimetrico con elenco subalterni del Catasto Fabbricati presentati all'Agenzia del Territorio di Vicenza rispettivamente il 28.02.1972 scheda nr. 57 (all. B - 20) la prima ed il 23.03.1987 il secondo (all.B - 04)

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



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 137 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 116 mq, rendita 1.857,18 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Verlaldo, piano: Terra
Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale all. B - 06) ed estratto catastale storico all. B - 21)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.875,00
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 dall'esecutato in qualità di proprietario per lo svolgimento della sua attività

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**, stipulata il 30/01/2014 a firma di dott. Diego Trentin ai nn. 2393 di repertorio, iscritta il 05/02/2014 a Vicenza ai nn. 1787 RG - 240 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto a garanzia apertura di credito.

Importo ipoteca: 126000.

Importo capitale: 74000.



Durata ipoteca: 7 anni.

La presente iscrizione comprende anche altri beni inclusi nella medesima procedura esecutiva *****

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/01/2014 a firma di dott. Diego Trentin ai nn. 2394 di repertorio, iscritta il 05/02/2014 a Vicenza ai nn. 1787 RG - 241 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Conc.ne a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 66600.

Importo capitale: 44400.

Durata ipoteca: 4 anni 11 mesi 1 giorni.

La presente iscrizione comprende anche altri beni inclusi nella medesima procedura esecutiva

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/01/2014 a firma di dot. Diego Trentin ai nn. 2395 di repertorio, iscritta il 05/02/2014 a Vicenza ai nn. 1787 RG - 242 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 50000.

Durata ipoteca: 8 anni.

La presente iscrizione comprende anche altri beni inclusi nella medesima procedura esecutiva.

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.

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 ***** ***** **
***** ** ***** ***** ***** ***** ***** ***** , contro ***** ***** _ *****
***** _ ***** ***** , derivante da Decreto Ingiuntivo -----

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 158663,91.

Riguarda tutti i beni oggetto di pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/05/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Vicenza ai nn. 3713/2018 di repertorio, trascritta il 27/03/2018 a Vicenza ai nn. 13889 RG - 9444 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La presente trascrizione comprende anche altri beni inclusi nella medesima procedura esecutiva.

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	



Dal punto di vista di eventuali oneri condominiali, per quanto appreso in occasione del sopralluogo, non è emerso alcun onere specifico e, dato il contesto, si può ritenere che le eventuali spese comuni vengano di volta in volta concordate e regolate direttamente dai proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La ditta esecutata, alla quale gli immobili sono pervenuti per successione in morte di ***** del 13.09.1996 presentata all'Ufficio del Registro di Valdagno il 13.03.1997 al nr. 43/376 (all. B – 08) corrisponde, quanto a diritto e quota, alla ditta intestata così come esposta negli atti catastali.

Si precisa che, così come per il lotto 2), trattasi di successione testamentaria come da Verbale di Pubblicazione di Testamento in data 28.02.1997 n. 40.992 di rep. notaio Rizzi Giovanni trascritto a Vicenza il 06.03.1997 nn. 4041 RG – 2974 RP cui ha seguito Accettazione espressa di eredità in pari data e nr. di rep. trascritta a Vicenza il 06.03.1997 nn. 4042 RG – 2975 RP.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 13/09/1996), con atto stipulato il 13/03/1997 a firma di Atto Amministrativo - Ufficio del Registro ai nn. 43/376 di repertorio, trascritto il 13/05/2000 a Vicenza ai nn. 10809 RG - 7703 RP.

Si precisa che trattasi di eredità devoluta per Testamento pubblicato con "Verbale di pubblicazione di testamento olografo acquiescenza a disposizioni testamentarie" 28/02/1997 n. 40992 di rep. dott. Giovanni Rizzi

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/06/1965 fino al 13/09/1996), 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/c di are 6.76 che, unitamente a quella identificata come Sezione D - Foglio 9 Mappale 38/h di are 0.68 acquistata successivamente, costituisce l'attuale particella identificata al foglio 26 - mappale 137 di are 7.44

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/1967 fino al 13/09/1996), con atto stipulato il 06/02/1967 a firma di dott. Armando Bonato ai nn. 25222 di repertorio.

Riguarda l'acquisto della particella identificata come Sezione D - Foglio 9 Mappale 38/h di are 0.68 che, unitamente a quella identificata come Sezione D - Foglio 9 Mappale 38/c di are 6.76 già precedentemente acquistata, costituisce l'attuale particella identificata al foglio 26 - mappale 137 di are 7.44

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto concerne provvedimenti autorizzativi riguardanti il fabbricato di cui fa parte il immobile ed il suo contesto urbanistico si rinvia a quanto già elencato al corrispondente punto 7.1) del lotto 2 alle appg. 23, 24.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

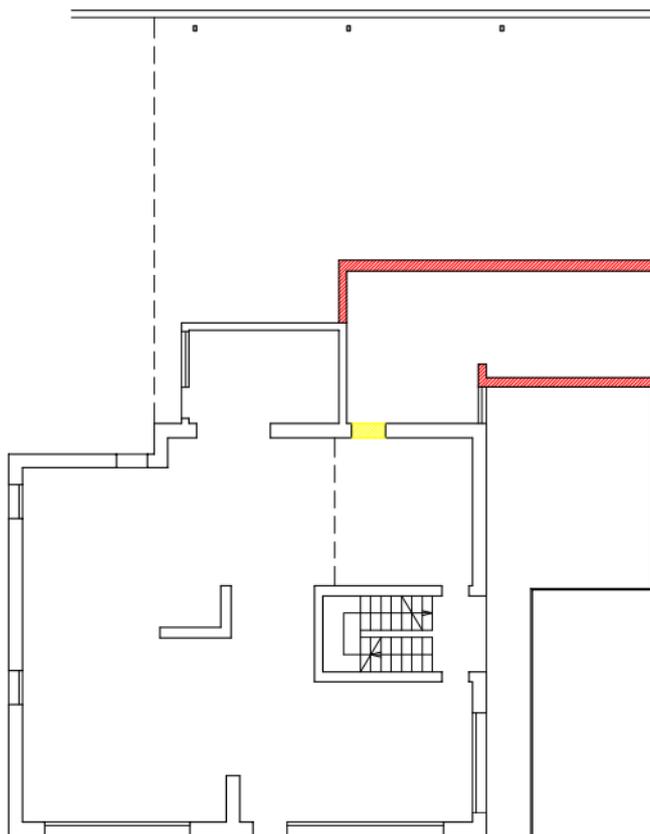
Per quanto riguarda la regolarità dell'immobile si riprende quanto già esposto per il lotto 2) ricordando che trattandosi di locale ad uso mostra inserita in un contesto più ampio comprendente anche altre unità immobiliari, pure oggetto di pignoramento ma non tutte intestate al medesimo



soggetto, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica sarà evidentemente circoscritta di volta in volta alla sola unità interessata, ed oggetto di pignoramento, previa analisi dei provvedimenti relativi all'intero fabbricato.

Quanto sopra precisato, si evidenzia che da un raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai già richiamati provvedimenti, nello specifico, per quanto riguarda il lotto 3) di cui si tratta, l'autorizzazione edilizia N. 1118, rilasciata il 27/10/1966 e quanto effettivamente realizzato, si rileva, come già riferito per il lotto 2) una rispondenza di fondo per quanto riguarda dimensioni, sagoma planimetrica ed aspetto architettonico generale sia del complesso nel suo insieme quanto, più in particolare, dell'unità pignorata e tuttavia anche per questa unità si sono altresì rilevate le difformità che si vanno di seguito a descrivere.

Esternamente trattasi, da un lato, di modifiche prospettiche di modesta entità rispetto al detto progetto consistenti in una diversa conformazione, numero e posizione delle aperture (porte, finestre, porte-finestre) e, dall'altro, negli adattamenti conseguenti l'avvenuta realizzazione del già descritto magazzino lotto 2) in aderenza alla facciata ovest del fabbricato in assenza di provvedimenti autorizzativi; più in dettaglio trattasi di realizzazione, in pareti divenute interne, di varchi di comunicazione (porte) tra la preesistente mostra ed i vani realizzati contestualmente e/o ricavati successivamente alla realizzazione del magazzino lotto 2) (si veda al proposito lo schema che segue - parimenti riproposto anche in elaborato grafico all. B - 16) - dove con colore rosso sono rappresentate le pareti realizzate e con colore giallo l'apertura a creazione della porta).



PIANO TERRA COMPARATIVA

Premesso che una più precisa analisi deve necessariamente essere rinviata ad una vera e propria richiesta da inoltrare al Sindaco del Comune di Cornedo V.no, 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

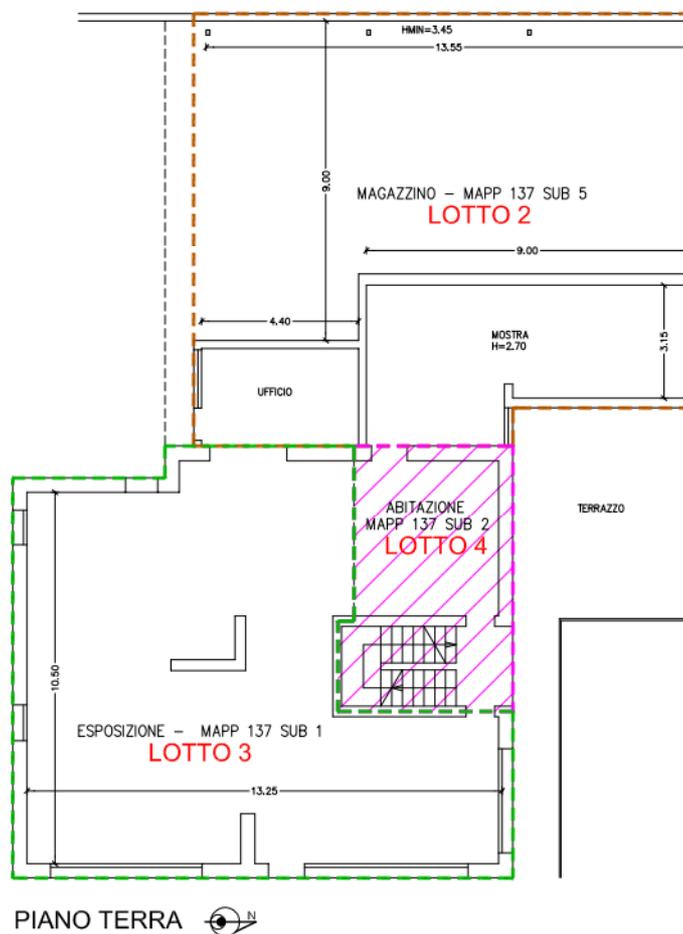


eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" sanabili con SCIA ai sensi comma 4 dello stesso articolo che così recita:

“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.

Deve poi essere ancora evidenziato che, diversamente da quanto accertato in occasione del sopralluogo durante il quale si è rilevato che quale mostra è utilizzato tra l'altro, ad esclusione del solo vano scale, l'intero piano terra della costruzione iniziale, la porzione del detto piano terra collocata nella zona nord-ovest e meglio individuata con colore magenta nello schema che segue **non** è inclusa nel subalterno 1 corrispondente al presente lotto.



Infatti, pur se anche nei grafici allegati alla più volte richiamata autorizzazione n. 1.118 del 1966, il piano terra è rappresentato, con l'eccezione del solo vano scale, come un unico ampio locale, catastalmente una porzione corrisponde al subalterno 1 mentre una porzione, quella appunto collocata nella zona nord-ovest, è parte del subalterno 2 intestato ad altra ditta.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si veda descrizione al precedente punto 8)
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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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 58

ESPOSIZIONE

DI CUI AL PUNTO A

esposizione a CORNEDO VICENTINO Via Monte Verlaldo 58, della superficie commerciale di **133,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Esposizione al piano terra, situata nel comune di Cornedo Vicentino, in Monte Verlaldo 58 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. B - 01), e precisato che con tratteggio rosso è indicato il sedime del lotto 2), è individuata al Catasto Terreni del Comune di Cornedo Vicentino al foglio 26, particella 137 di are 7.44 ed è censita come ente urbano così come risulta dall'allegata copia delle visura catastale (all. B - 02).

L'unità immobiliare pignorata come in seguito catastalmente individuata è rappresentata graficamente nella planimetria di U.I.U. e nell'elaborato planimetrico con elenco subalterni del Catasto Fabbricati presentati all'Agenzia del Territorio di Vicenza rispettivamente il 28.02.1972 scheda nr. 57 (all. B - 20) la prima ed il 23.03.1987 il secondo (all.B - 04)

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



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 137 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 116 mq,



rendita 1.857,18 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Verlaldo, piano: Terra
Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale all. B - 06) ed estratto catastale storico all.
B - 21)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

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 una esposizione inclusa nel medesimo fabbricato a destinazione mista residenziale/commerciale situato nel Comune di Cornedo Vicentino, località Cereda, in Via Monte Verlaldo, 58 che ospita anche l'immobile di cui al già descritto lotto 2) al quale si rinvia per la descrizione dei caratteri generali dell'area (pag. 28 della presente relazione)

Qui appare utile ricordare che trattasi di fabbricato che insiste sul terreno catastalmente contraddistinto al foglio 26, mappale 137 di catastali are 7.44 individuato con tratteggio blu nell'estratto catastale in scala 1:2000 nell'allegato elaborato grafico (all. B -16) ed indicato con freccia nella fotografia che segue; il tratteggio verde negli estratti catastale e di PRG individua invece l'area scoperta del detto mappale 137.



Ancora si ricorda che trattasi di una costruzione risalente come epoca di realizzazione originaria alla metà degli anni '60 del secolo scorso (l'abitabilità poi è del 1970), ampliato con la costruzione di una rimessa interrata alla fine degli anni '70 ed ancora, successivamente, con la costruzione in aderenza alla detta costruzione del già descritto magazzino di cui al lotto 2; di sagoma planimetrica regolare, il fabbricato originario si eleva ai piani sottostrada terra e primo ed ospita un'abitazione con rimessa privata che occupano piano sottostrada e primo mentre il piano terra, con l'esclusione del solo vano scale, è interamente adibito a mostra di materiali per finiture edili (pavimenti, rivestimenti).

L'area scoperta completamente asfaltata, è adibita a piazzale/area di manovra e di accatastamento di materiali per l'edilizia ed è recintata lungo i lati est, nord ed ovest mentre si estende senza soluzione di continuità con la contigua area scoperta del mappale 138 posto a sud con la quale costituisce un corpo unico; nel suo insieme il complesso confina in senso NESO con i mappali 140, strada provinciale 246, sulla quale vi è pure l'accesso e mappali 138, 528 e 196.

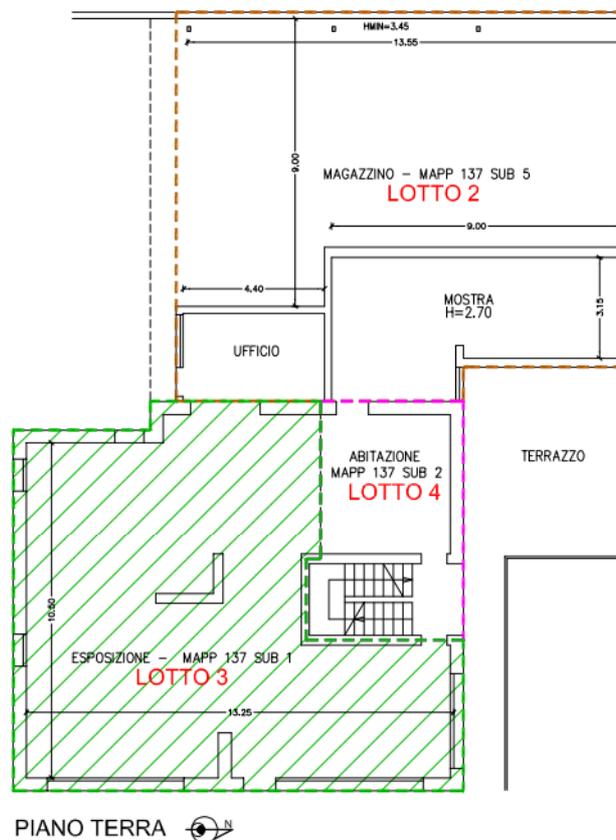
Esternamente il fabbricato originario, di composizione volumetrica semplice, con tetto a quattro falde e manto di copertura in tegole, si presenta finito in ogni sua parte, intonacato e tinteggiato, con delle pareti al piano primo rivestite in mattoni a vista, completo di serramenti esterni costituiti da avvolgibili in pvc e al piano terra, facciata est verso strada, da ampie vetrate e, per quanto è dato da



vedere, si trova in stato di conservazione e manutenzione sufficiente in relazione alla sua vetust  (foto che seguono oltre che 3 e 4 in documentazione fotografica - all. B - 17).



Poich  come gi  accennato al precedente punto 8), cos  come in descrizione del lotto 2), anche le unit  immobiliari contigue intestate anche ad altri soggetti sono sottoposte alla medesima procedura esecutiva ed avendo rilevato, in occasione del sopralluogo, una certa "promiscuit " nell'uso dei locali si rende necessario, prima di procedere oltre, individuare esattamente a quale parte di costruzione corrisponda l'esposizione, catastalmente individuata come mappale 137 sub 1, di cui al presente lotto precisando che trattasi di quella porzione di costruzione che occupa gran parte del piano terra del fabbricato originario con esclusione, formale, di un sua porzione posta nella zona nord-ovest del piano terra stesso e del vano scale, entrambi questi inclusi nel sub 2, e delimitata con contorno verde nella planimetria riepilogativa in elaborato grafico all. B - 16) e nello schema che segue.



L'esposizione in oggetto, cos  come ben rilevabile nel grafico che precede e nelle foto che seguono, consiste semplicemente in unico spazio aperto al piano terra del descritto fabbricato, si



estende senza soluzione di continuità con l'adiacente spazio facente parte della particella 137 sub. 2 – abitazione – (lotto 4), ha accesso indipendente dall'esterno e comunica direttamente anche con l'adiacente locale ad uso ufficio incluso nel lotto 2)



Appare ancora opportuno anche in questo contesto ricordare che il locale denominato “mostra” nel grafico che precede, incluso nel lotto 2) ed effettivamente utilizzato, così come quello denominato “esposizione” (che comprende anche una parte del lotto 4), come sala per esposizione di materiali per finiture edili non è accessibile dal citato lotto 2) del quale fa parte, ma esclusivamente attraverso quella parte di esposizione inclusa appunto nel lotto 4)

Le finiture del locale sono di livello medio, tipico per il suo utilizzo e, in sostanza, consistono in pavimenti in piastrelle di ceramica/gres e/o similari e/o in linoleum/moquette, le porte interne – di comunicazione con le unità immobiliari altro lotto – sono in pvc, il soffitto è completamente rivestito con elementi in doghe metalliche a formazione di un controsoffitto che ospita anche i neon di illuminazione e le vetrate esterne sui lati est e nord, con serramenti in alluminio, sono complete di vetrocamera.

L'esposizione in oggetto si trova in normale stato di conservazione e manutenzione (rif.to documentazione fotografica all. B - 17 – foto 7 e seguenti e foto a seguire) e dal punto di vista impiantistico è dotata di un impianto di riscaldamento a ventilconvettori alimentato da caldaia, comune all'intero fabbricato, funzionante a gasolio e da uno split per il condizionamento estivo (ma funzionante anche in modalità invernale per l'emissione di aria calda); i detti impianti, per quanto è stato possibile desumere e sulla scorta delle informazioni raccolte in occasione del sopralluogo, risulterebbero funzionanti.



Confini (in senso NESO):

vani sub 2 e muro perimetrale, muro perimetrale su due lati, muro perimetrale e vano sub 5.

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. 133 lordi



convenzionali, così come si rileva anche nello schema di calcolo riportato nell'allegato elaborato grafico (all. B -16).

Dal punto di vista energetico l'unità, come di seguito indicato, è classificata in classe F (vedi APE all. B - 22)

CLASSE ENERGETICA:



[92,15 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 48810/2019 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
Esposizione	133,00	x	100 %	=	133,00
Totale:	133,00				133,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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, anche per questo lotto così come per il precedente lotto 2), considerato che trattasi del piano terra, adibito a mostra, di un fabbricato residenziale assimilabile per epoca di costruzione e caratteristiche generali a quello del già descritto lotto 1) per il quale è già stato individuato un valore unitario di € 780,00/mq. ed al quale si rinvia per i relativi maggiori dettagli, si ritiene plausibile anche in questo caso poter applicare a tale valore coefficienti tali da renderlo parimenti utilizzabile nello specifico.

In tal senso occorre soprattutto considerare che trattasi di un unico ampio locale, privo di qualsiasi partizione interna, finito e completo di impianto elettrico e di riscaldamento ma, per esempio non utilizzabile per usi diversi dal semplice ripostiglio/deposito senza interventi di rilievo e, così come già riportato nella descrizione, interessato da una certa promiscuità a causa della mancanza di separazioni fisiche con i contigui locali inclusi negli altri lotti.

A conclusione di quanto esposto, considerata la valutazione unitaria del fabbricato lotto 1) - al quale si rinvia per i maggiori dettagli - di € 780,00/mq, si ritiene plausibile un adeguamento della stessa con l'applicazione di un coefficiente dello 0,60% in quanto trattasi di locale assimilabile ad un accessorio residenziale per un valore unitario come segue:

€ 780,00/mq. X 0,60 = € 468,00/ mq.

arrotondato in € 450,00/mq. per un valore complessivo come di seguito determinato:

mq. 133,00 x € 450,00/mq = € 59.850,00 arrotondato in 60.000,00.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Anche per il presente lotto vale quanto già indicato per il lotto 2) e cioè che oltre alle fonti di informazioni per l'acquisizione dei dati utili alla valutazione a seguire indicate, sono altresì stati acquisiti da Astalegale (all. B - 23) i dati delle aggiudicazioni delle aste relativamente la zona interessata e tuttavia trattasi di dati non rilevanti in quanto non riguardanti la destinazione 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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	esposizione	133,00	0,00	60.000,00	60.000,00
				60.000,00 €	60.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.500,00**

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): **€. 8.625,00**

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: **€. 48.875,00**



ALLEGATO C
SCHEMA SINTETICA E INDICE

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

promossa da:

Contro

LOTTO 4

Diritto (cfr pag. 48):	proprietà per 1/4 gravata da diritto di abitazione a favore di
Bene (cfr pag. 48):	appartamento e rimessa ai piani sottostrada, terra e primo
Ubicazione (cfr pag. 48):	Cornedo Vicentino; Via Monte Verlaldo 58
Stato (cfr pag. 59 e segg)	appena sufficiente
Dati Catastali attuali (cfr pag. 49):	Cornedo Vicentino, fg 26 – Mapp 137 subb 2, 3 e 6
Metri quadrati (cfr pag. 51):	330,00
Diff. rispetto al pign.to (cfr pag. 56):	nessuna
Irregolarità/abusi (cfr pag. 54-56):	si (modifiche prospettiche di fori, modifiche divisori interni, piano interrato non autorizzato)
Valore di stima (cfr pag. 64):	€ 51.600,00
Valore mutuo (cfr pag.):	-
Vendibilità (cfr pag.):	appena sufficiente
Motivo (cfr pag.):	/
Pubblicità (cfr pag.):	/
Occupazione (cfr pag. 51):	occupato
Titolo di occupazione (cfr pag. 51):	proprietà
Date/valori comparabili (cfr pag. 62-63):	2015 (€ 150.000,00) 2016 (€ 105.000,00), 2015 (€ 130.000,00),
Valori medi agg.ni prec. (cfr. All. B – 33):	65,55 €/mq. 290,63 €/mq, 698,08 €/mq
Valore vendita forzata prop. (cfr pag. 17):	€ 041.735,00
Oneri (cfr pag.):	/
Varie (cfr pag.):	/
APE (cfr pag. 61):	sì

- ELENCO ALLEGATI

- All B-01 - Estratto di Mappa
- All B-02 - visura catastale CT foglio 26 mappale 137
- All B-04 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- All B-05 - Ortofoto.
- All B-08 - Successione 13.09.1996 di
- All B-09 - Autorizzazione edilizia n. 1118/66
- All B-10 - Concessione edilizia n. 114/77
- All B-11 - Concessione edilizia in sanatoria n. 304/91
- All B-12 - Concessione edilizia in sanatoria n. 640/91
- All B-13 - Permesso di costruire n. 1232/2010
- All B-13/1 - Inizio lavori
- All B-14 - Proroga di fine lavori
- All B-15 - Stralcio NTO
- All B-16 - Elaborato Grafico
- All B-17 - Documentazione Fotografica
- All B-25 - Scheda particella 137 sub. 2
- All B-26 - Scheda particella 137 sub. 3
- All B-27 - Scheda particella 137 sub. 6
- All B-28 - visura catasto fabbricati ditta eseguita
- All B-29 - estratto catastale storico CF mapp 137 sub. 2
- All B-30 - estratto catastale storico CF mapp 137 sub. 3
- All B-31 - estratto catastale storico CF mapp 137 sub. 6
- All B-32 - APE
- All B-33 - Report asta legale
- All B-34 - Scheda Sintetica



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa singola a CORNEDO VICENTINO Via Monte Verlaldo 58, della superficie commerciale di **267,20** mq per la quota di 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore del titolare del diritto di abitazione *** DATO OSCURATO ***

Abitazione e rimessa ai piani sottostrada, terra e primo, situata nel comune di Cornedo Vicentino, in Via Monte Verlaldo 58 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. B - 01), e precisato che con tratteggio rosso è indicato il sedime del lotto 2), è individuata al Catasto Terreni del Comune di Cornedo Vicentino al foglio 26, particella 137 di are 7.44 ed è censita come ente urbano così come risulta dall'allegata copia della visura catastale (all. B - 02).

Le unità immobiliari pignorate come in seguito catastalmente individuate sono rappresentate graficamente nella planimetrie di U.I.U. e nell'elaborato planimetrico con elenco subalterni del Catasto Fabbricati presentati all'Agenzia del Territorio di Vicenza rispettivamente il 23.04.1987 due unità (all. B - 25 e B - 26), il 20.02.1972 scheda nr. 56 la terza (all. B - 27) ed ancora il 23.04.1987 l'elaborato (all. B - 04)

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



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sottostrada, Terra, Primo, ha un'altezza interna di mt. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 137 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Verlaldo, piano: S1, T, 1
Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. B - 28) ed estratto catastale storico all. B - 29).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

A.1

box doppio, sviluppa una superficie commerciale di **43,80** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 137 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 62 mq, rendita 86,45 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Verlaldo, piano: Terra

Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. B - 28) ed estratto catastale storico all. B - 30)

-

A.2 box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **18,70** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 137 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Verlaldo, piano: S1

Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. B - 28) ed estratto catastale storico all. B - 31)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	267,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	62,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.735,00
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 da titolare del diritto di abitazione, non esecutato, e dall'esecutato stesso in qualità di comproprietario 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 **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

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:

Dal punto di vista di eventuali oneri condominiali, per quanto appreso in occasione del sopralluogo, non è emerso alcun onere specifico e, dato il contesto, si può ritenere che le eventuali spese comuni vengano di volta in volta concordate e regolate direttamente dai proprietari.

-

-

-

-

-5

-

-



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La ditta esecutata alla quale gli immobili sono pervenuti per successione di ***** del 13.09.1996 con denuncia presentata a Ufficio del Registro di Valdagno il 13.09.1997 al nn. 43/376, trascritta il 13/05/2000 ai nn. 10809 RG - 7703 RP. (all. B - 08) corrisponde, per quanto riguarda quota di competenza e diritto, alla ditta intestata così come esposta negli atti catastali.

A seguire si indicano comunque gli intestari dell'immobile

1/4 proprietà ***** gravato da diritto di abitazione a favore di *****

1/4 proprietà ***** gravato da diritto di abitazione a favore di *****

1/4 proprietà ***** gravato da diritto di abitazione a favore di *****

1/4 proprietà *****

Pare opportuno precisare che trattasi di eredità devoluta per testamento a seguito di verbale di pubblicazione 28.02.1997 n. 40.992 di rep. notaio Rizzi Giovanni trascritto il 06.03.1997 ai nn. 4041 RG e 2974 RP. (con i nn. 4042 RG e 2975 e RP. 4043 RG e 2976 RP. risultano trascritti rispettivamente l'accettazione espressa di eredità e la rinuncia ad azione di riduzione)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 13/09/1996), con atto stipulato il 13/03/1997 a firma di Atto Amministrativo - Ufficio del Registro ai nn. 43/376 di repertorio, trascritto il 13/05/2000 a Vicenza ai nn. 10809 RG - 7703 RP.

Si precisa che trattasi di eredità devoluta per Testamento pubblicato con "Verbale di pubblicazione di testamento olografo acquiescenza a disposizioni testamentarie" 28/02/1997 n. 40992 di rep. dott. Giovanni Rizzi

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 13/09/1996), con atto stipulato il 13/03/1997 a firma di Atto Amministrativo - Ufficio del Registro ai nn. 43/376 di repertorio, trascritto il 13/05/2000 a Vicenza ai nn. 10809 RG - 7703 RP.

Il titolo è riferito solamente a Diritto di abitazione.

Si precisa che trattasi di eredità devoluta per Testamento pubblicato con "Verbale di pubblicazione di testamento olografo acquiescenza a disposizioni testamentarie" 28/02/1997 n. 40992 di rep. dott. Giovanni Rizzi

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 13/09/1996), con atto stipulato il 13/03/1997 a firma di Atto Amministrativo - Ufficio del Registro ai nn. 43/376 di repertorio, trascritto il 13/05/2000 a Vicenza ai nn. 10809 RG - 7703 RP.

Il titolo è riferito solamente a Proprietà gravata da diritto di abitazione.

Si precisa che trattasi di eredità devoluta per Testamento pubblicato con "Verbale di pubblicazione di testamento olografo acquiescenza a disposizioni testamentarie" 28/02/1997 n. 40992 di rep. dott. Giovanni Rizzi

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 13/09/1996), con atto stipulato il 13/03/1997 a firma di Atto Amministrativo - Ufficio del Registro ai nn. 43/376 di repertorio, trascritto il 13/05/2000 a Vicenza ai nn. 10809 RG - 7703 RP.

Il titolo è riferito solamente a Proprietà gravata da diritto di abitazione.

Si precisa che trattasi di eredità devoluta per Testamento pubblicato con "Verbale di pubblicazione di testamento olografo acquiescenza a disposizioni testamentarie" 28/02/1997 n. 40992 di rep. dott. Giovanni Rizzi

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 13/09/1996), con atto stipulato il 13/03/1997 a firma di Atto Amministrativo - Ufficio del Registro ai nn. 43/376 di repertorio, trascritto il 13/05/2000 a Vicenza ai nn. 10809 RG - 7703 RP.

Il titolo è riferito solamente a Proprietà gravata da diritto di abitazione.

Si precisa che trattasi di eredità devoluta per Testamento pubblicato con "Verbale di pubblicazione di testamento olografo acquiescenza a disposizioni testamentarie" 28/02/1997 n. 40992 di rep. dott. Giovanni Rizzi



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/06/1965 fino al 13/09/1996), 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/c di are 6.76 che, unitamente a quella identificata come Sezione D - Foglio 9 Mappale 38/h di are 0.68 acquistata successivamente, costituisce l'attuale particella identificata al foglio 26 - mappale 137 di are 7.44

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/1967 fino al 13/09/1996), con atto stipulato il 06/02/1967 a firma di dott. Armando Bonato ai nn. 25222 di repertorio.

Riguarda l'acquisto della particella identificata come Sezione D - Foglio 9 Mappale 38/h di are 0.68 che, unitamente a quella identificata come Sezione D - Foglio 9 Mappale 38/c di are 6.76 già precedentemente acquistata, costituisce l'attuale particella identificata al foglio 26 - mappale 137 di are 7.44

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto concerne provvedimenti autorizzativi riguardanti il fabbricato di cui fa parte il immobile ed il suo contesto urbanistico si rinvia a quanto già elencato al corrispondente punto 7.1) del lotto 2 alle pagg. 23, 24.

-
-
-

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

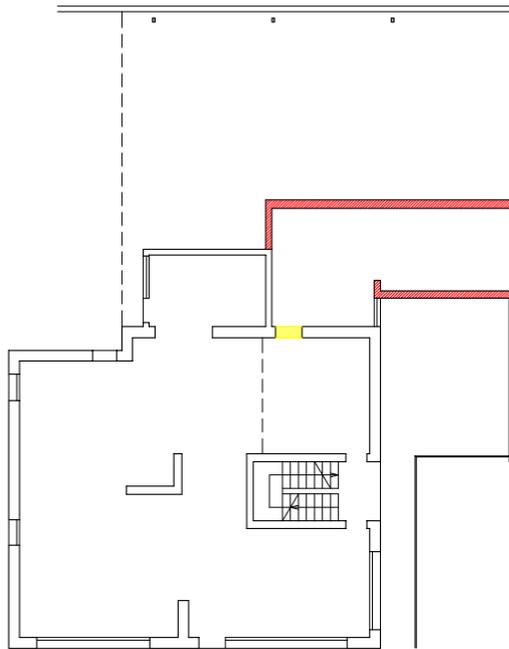
Per quanto riguarda la regolarità dell'immobile si riprende quanto già esposto per il lotti 2) e 3) ricordando che trattandosi di abitazione inserita in un contesto più ampio comprendente anche altre unità immobiliari, pure oggetto di pignoramento ma non tutte intestate al medesimo soggetto, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica sarà evidentemente circoscritta di volta in volta alla sola unità interessata, ed oggetto di pignoramento, previa analisi dei provvedimenti relativi all'intero fabbricato.

Quanto sopra precisato, si evidenzia che da un raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai già richiamati provvedimenti, nello specifico, per quanto riguarda il lotto 4) di cui si tratta, l'autorizzazione edilizia N. 1118, rilasciata il 27/10/1966 e quanto effettivamente realizzato, si rileva, come già riferito per il lotto 2) una rispondenza di fondo per quanto riguarda dimensioni, sagoma planimetrica ed aspetto architettonico generale sia del complesso nel suo insieme quanto, più in particolare, dell'unità pignorata e tuttavia anche per questa unità si sono altresì rilevate le difformità che si vanno di seguito a descrivere.

Esternamente trattasi, da un lato, di modifiche prospettiche di modesta entità rispetto al detto progetto consistenti in una diversa conformazione, numero e posizione delle aperture (porte, finestre, porte-finestre) e, dall'altro, negli adattamenti conseguenti l'avvenuta realizzazione del già descritto magazzino lotto 2), in assenza di provvedimenti autorizzativi, in aderenza alla facciata ovest del fabbricato; più in dettaglio trattasi di realizzazione, in pareti divenute interne, di varchi di comunicazione (porte) tra la preesistente mostra ed i vani realizzati contestualmente e/o ricavati successivamente alla realizzazione del magazzino lotto 2) (si veda al proposito lo schema che segue - parimenti riproposto anche in elaborato grafico all. B - 16) - dove con colore rosso sono rappresentate le pareti realizzate e con colore giallo l'apertura a creazione della porta).

-





PIANO TERRA COMPARATIVA

Per completezza di informazione si segnala poi l'utilizzo come magazzino di materiali per finiture edili di una parte del piano interrato censito come autorimessa – il mappale 137 sub 3 – e di fatto come rimessa non utilizzabile per la presenza nel varco di accesso di gradini.

L'aspetto principale da segnalare riguarda tuttavia proprio l'intero piano interrato che risulta non raffigurato nei grafici di progetto allegati all'autorizzazione per la costruzione del fabbricato e non oggetto di alcuna successiva istanza.

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, per quanto concerne l'aspetto edilizio urbanistico trattasi, a parere del sottoscritto, di difformità di diverso tipo e quindi sottoposte a diverse discipline normative.

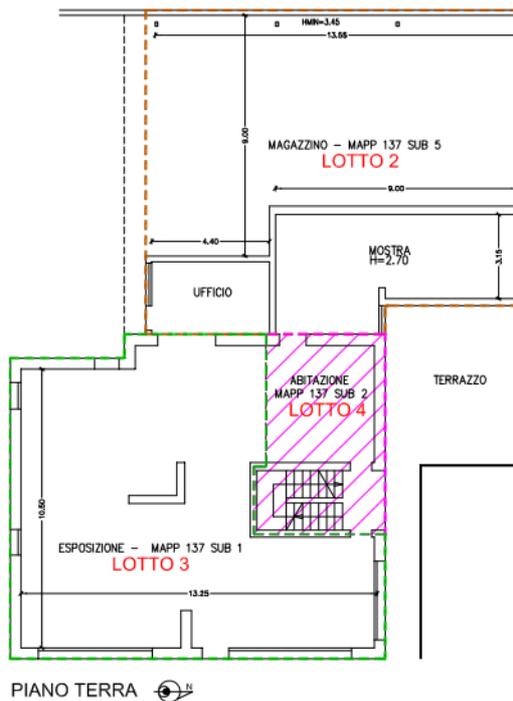
Quanto al piano interrato si ritiene infatti che trattandosi di fabbricato con autorizzazione alla sua costruzione antecedente il 01.09.1967 non fosse essenziale indicarlo nei grafici mentre per le altre difformità descritte vanno assoggettate all'applicazione di quanto disposto dall'art 37 del D.P.R. 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.

Così come già descritto al precedente lotto 3) pare ancora utile ribadire che, diversamente da quanto accertato in occasione del sopralluogo durante il quale si è rilevato che quale esposizione, ad esclusione del solo vano scale, è utilizzato l'intero piano terra, la porzione del detto piano terra collocata nella zona nord-ovest e meglio individuata con colore magenta nello schema che segue è inclusa nel subalterno 2 corrispondente al presente lotto mentre la porzione rimanente è parte del subalterno 1 intestato ad altra ditta.





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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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 58

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CORNEDO VICENTINO Via Monte Verlaldo 58, della superficie commerciale di **267,20** mq per la quota di 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore del titolare del diritto di abitazione *** DATO OSCURATO ***

Abitazione e rimessa ai piani sottostrada, terra e primo, situata nel comune di Cornedo Vicentino, in Via Monte Verlaldo 58 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. B - 01), e precisato che con tratteggio rosso è indicato il sedime del lotto 2), è individuata al Catasto Terreni del Comune di Cornedo Vicentino al foglio 26, particella 137 di are 7.44 ed è censita come ente urbano così come risulta dall'allegata copia della visura catastale (all. B - 02).

Le unità immobiliari pignorate come in seguito catastalmente individuate sono rappresentate graficamente nella planimetrie di U.I.U. e nell'elaborato planimetrico con elenco subalterni del Catasto Fabbricati presentati all'Agenzia del Territorio di Vicenza rispettivamente il 23.04.1987 due unità (all. B - 25 e B - 26), il 20.02.1972 scheda nr. 56 la terza (all. B - 27) ed ancora il 23.04.1987 l'elaborato (all. B - 04)

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



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sottostrada, Terra, Primo, ha un'altezza interna di mt. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 137 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Verlaldo, piano: S1, T, 1



Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. B - 28) ed estratto catastale storico all. B - 29).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

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 artigianale/industriale (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'abitazione con garage inclusa nel medesimo fabbricato a destinazione mista residenziale/commerciale situato nel Comune di Cornedo Vicentino, località Cereda, in Via Monte Verlaldo, 58 che ospita anche l'immobile di cui ai già descritti lotti 2) e 3) ai quale si rinvia per la descrizione dei caratteri generali dell'area (pag. 28 della presente relazione)

Qui appare utile ricordare che trattasi di fabbricato che insiste sul terreno catastalmente contraddistinto al foglio 26, mappale 137 di catastali are 7.44 individuato con tratteggio blu nell'estratto catastale in scala 1:2000 nell'allegato elaborato grafico (all. B - 16) ed indicato con freccia nella fotografia che segue; il tratteggio verde negli estratti catastale e di PRG individua invece l'area scoperta del detto mappale 137.



Ancora si ricorda che trattasi di una costruzione risalente come epoca di realizzazione originaria alla metà degli anni '60 del secolo scorso (l'abitabilità poi è del 1970), ampliato con la costruzione di una rimessa interrata alla fine degli anni '70 ed ancora, successivamente, con la costruzione in aderenza alla detta costruzione del già descritto magazzino di cui al lotto 2); di sagoma planimetrica regolare, il fabbricato originario si eleva ai piani sottostrada terra e primo ed ospita un'abitazione con rimessa privata che occupano piano sottostrada e primo mentre il piano terra, con l'esclusione del solo vano scale, è interamente adibito a mostra di materiali per finiture edili (pavimenti, rivestimenti).

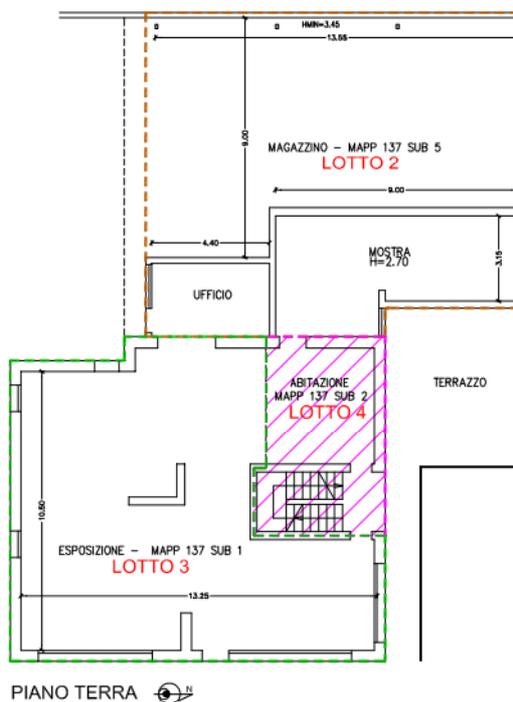
L'area scoperta completamente asfaltata, è adibita a piazzale/area di manovra e di accatastamento di materiali per l'edilizia ed è recintata lungo i lati est, nord ed ovest mentre si estende senza soluzione di continuità con la contigua area scoperta del mappale 138 posto a sud con la quale costituisce un corpo unico; nel suo insieme il complesso confina in senso NESO con i mappali 140, strada provinciale 246, sulla quale vi è pure l'accesso e mappali 138, 528 e 196.

Esternamente il fabbricato originario, di composizione volumetrica semplice, con tetto a quattro falde e manto di copertura in tegole, si presenta finito in ogni sua parte, intonacato e tinteggiato, con delle pareti al piano primo rivestite in mattoni a vista, completo di serramenti esterni costituiti da avvolgibili in pvc e al piano terra, facciata est verso strada, da ampie vetrate e, per quanto è dato da vedere, si trova in stato di conservazione e manutenzione sufficiente in relazione alla sua vetustà (foto che seguono oltre che 3 e 4 in documentazione fotografica - all.B - 17).





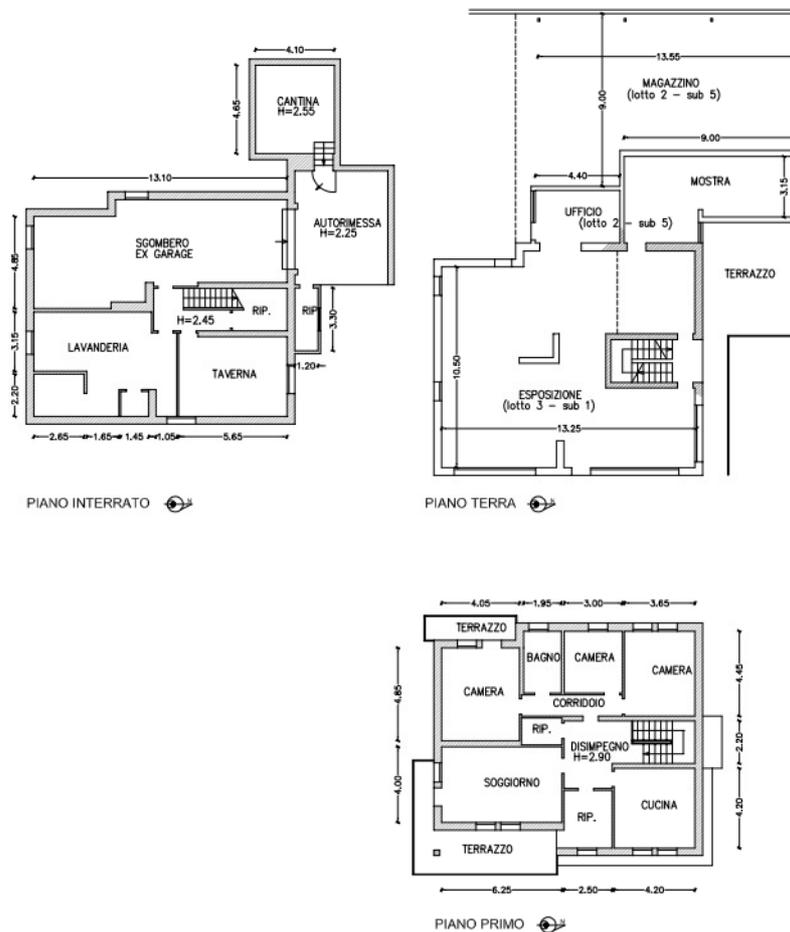
Poiché come già accennato ai precedenti punti 8), pagg.24-25 e 38-39 così come in descrizione dei lotti 2) e 3), anche le unità immobiliari contigue intestate anche ad altri soggetti sono sottoposte alla medesima procedura esecutiva ed avendo rilevato, in occasione del sopralluogo, una certa promiscuità nell'uso dei locali al piano terra del fabbricato si rende necessario, prima di procedere oltre, individuare esattamente a quale parte di costruzione corrisponda l'abitazione (per la rimessa, trovandosi al piano interrato, è un aspetto che non si pone), catastalmente individuata come mappale 137 sub 2, di cui al presente lotto precisando che trattasi di quella porzione del piano terra del fabbricato originario posta nella zona nord-ovest del piano terra stesso e del vano scale, e delimitata con contorno magenta nella planimetria riepilogativa in elaborato grafico all. B - 16) e nello schema che segue.



Dal punto di vista distributivo il presente lotto si compone, oltre che del suddetto spazio con vano scale al piano terra, di disimpegno, 2 ripostigli, soggiorno, cucina ed un terrazzo nella cosiddetta "zona giorno" e di corridoio, 3 camere, bagno e terrazzo nella cosiddetta "zona notte" al piano primo



e, al piano interrato, di disimpegno, ripostiglio, taverna, lavanderia, sgombero, rimessa con ripostiglio e cantina così come raffigurato nelle piante in scala 1:100 in elaborato grafico all.B - 16) e nello schema che segue.



Per quanto concerne il piano terra, così come già accennato in descrizione del lotti 2) e 3), si evidenzia che

1. la sua porzione inclusa nel sub. 2) di cui al presente lotto, si estende senza soluzione di continuità con la contigua esposizione lotto 3) (mapp. 137 sub 1) ed è a tutti gli effetti, così come questa, pure utilizzata come esposizione di materiali per finiture edili;
2. dalla detta porzione è raggiungibile, come unico accesso, il locale “mostra” - peraltro realizzato in assenza di provvedimenti autorizzativi – incluso nel lotto 2) (mapp. 137 sub 5) ed anche questo utilizzato come esposizione di materiali per finiture edili.

Al piano interrato si sottolinea invece che il locale indicato come sgombero risulta catastalmente individuato con propria u.i.u. come mapp. 137 sub 3 e censito come C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)) ma, di fatto, è utilizzato quale locale accessorio all’esposizione mapp. 137 sub 1 (il lotto 3 già descritto) e non è neppure utilizzabile come rimessa dato che comunica con l’esterno solo per mezzo di alcuni gradini così come rilevabile nel grafico che precede.

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

- i pavimenti sono costituiti da piastrelle di ceramica e/o gres o similari tranne nella cantina ove il pavimento è in cotto e nelle scale ove sono in marmo;

- i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica nelle pareti di bagno e cucina e da carta da parati e/o semplice tinteggiatura nelle altre pareti; i soffitti sono intonacati e tinteggiati;
- i serramenti ai piani interrato e primo 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; il portoncino d'ingresso al piano terra è metallico così come quello a chiusura dello sgombero al piano interrato che di fatto, essendo la rimessa adiacente priva serramento esterno, assolve la funzione di portone di accesso al piano;

L'abitazione in oggetto si trova in stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente (rif.to documentazione fotografica all. B - 17 – foto 7 e seguenti e foto a seguire) ed è dotata delle necessarie dotazioni tecniche quale impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, quest'ultimo alimentato da caldaia, comune all'intero fabbricato, funzionante a gasolio integrato da una stufa a pellet con la diffusione del calore avviene per mezzo di un sistema di canalizzazione con bocchette a parete; 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. 330,00 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. B - 16).

Dal punto di vista energetico l'unità, come di seguito indicato, è classificata in classe G (vedi APE All. B - 32)

CLASSE ENERGETICA:



[202,60 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 48811/2019 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: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	267,20	x	100 %	=	267,20
Totale:	267,20				267,20

ACCESSORI:

box doppio, sviluppa una superficie commerciale di **43,80** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 137 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 62 mq, rendita 86,45 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Verlaldo, piano: Terra

Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. B - 28) ed estratto catastale storico all. B - 30)

-

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **18,70** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 137 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Verlaldo, piano: S1

Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. B - 28) ed estratto catastale storico all. B - 31)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

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 2

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 3

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

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, così come per il fabbricato lotto 1) con il quale il presente mostra analogie evidenti, 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, rinviando per i maggiori dettagli a quanto già esposto a proposito del lotto 1), dall'analisi svolta, come risulta dall'elaborazione che precede dei dati delle compravendite reperite, sono risultati valori compresi tra i 700,00 ed i 900,00 €.

Per quanto esposto, riportandosi alle medesime considerazioni di cui al lotto 1), 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, l'incidenza dell'area si determina il seguente valore

mq. 330 x € 780,00/mq. = € 257.400,00 arrotondati in € 258.000,00



Si evidenzia ancora che, per quanto esposto ai precedenti punti 1) e 6), la ditta esecutata detiene la proprietà per la quota di 1/4 dell'immobile pignorato gravato dal diritto di abitazione a favore di terzi

Ricordato che il diritto di abitazione è un diritto reale di godimento che, secondo quanto dispone l'art. 1022 del codice civile, assicura al soggetto che lo detiene, il diritto di abitare una casa limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia il valore del detto diritto è determinabile attraverso l'utilizzo di appropriate formule di matematica finanziaria, per il caso in esame, ritenendolo comunque sufficientemente aderente alla realtà, si farà riferimento al metodo che si avvale dei coefficienti stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia fiscale secondo le quali, in base dell'età del titolare del diritto alla data odierna, il valore in oggetto viene determinato come segue

Valore immobile: € 258.000,00

Età del titolare del diritto di abitazione (alla data odierna) anni 83

Coefficiente (per l'anno 2019): 20 %

Valore del diritto di abitazione: $258.000,00 \times 0,20 =$ € 51.600,00

Valore nuda proprietà: $\text{€ } 258.000,00 - \text{€ } 51.600,00 =$ € 206.400,00

Valore quota esecutata: $\text{€ } 206.400,00/4 =$ € 51.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **258.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 258.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.600,00**

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. B - 33) 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	267,20	62,50	258.000,00	51.600,00
				258.000,00 €	51.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per le sue caratteristiche costruttive, tipologia e consistenza, si può affermare che l'immobile in oggetto **NON** è comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.100,00**



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):

€. 7.365,00

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:

€. 41.735,00



ALLEGATO C
SCHEMA SINTETICA E INDICE

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

promossa da:

Contro

LOTTO 5

Diritto (cfr pag. 67, 68):	piena proprietà per 1/1 e per 15/1000
Bene (cfr pag. 67, 68):	appartamento al piano primo con garage al piano sottostrada
Ubicazione (cfr pag. 67, 68, 72):	Brogliano; Via Garibaldi 19
Stato (cfr pag. 73 e segg)	buono
Dati Catastali attuali (cfr pag. 67), 68):	Brogliano, C.F. – fg 4 – Mapp 1545 subb 17 e 36 (p.p. per 1/1) Brogliano, C.F. – fg 4 – Mapp 1546 e 1554 (p.p. per 15/1000)
Metri quadrati (cfr pag. 79):	73,00
Diff. rispetto al pign.to (cfr pag. 71):	nessuna
Irregolarità/abusi (cfr pag. 71):	no
Valore di stima (cfr pag. 79–80):	€. 80.000,00
Valore mutuo (cfr pag. 69):	€. 184.000,00 (importo ipoteca) – € 92.000,00 (importo capitale)
Vendibilità (cfr pag.):	buona
Motivo (cfr pag.):	/
Pubblicità (cfr pag.):	/
Occupazione (cfr pag. 69):	occupato
Titolo di occupazione (cfr pag. 69):	contratto di comodato
Date/valori comparabili (cfr pag. 77–78):	2015 (€ 150.000,00) 2016 (€ 105.000,00), 2015 (€ 130.000,00),
Valori medi agg.ni prec. (cfr. All. 21):	721,15 €/mq, 795,45 €/mq, 1161,90 €/mq
Valore vendita forzata prop. (cfr pag. 80):	€. 68.000,00
Oneri (cfr pag. -):	/
Varie (cfr pag. -):	/
APE (cfr pag. 76):	sì

– ELENCO ALLEGATI

All C-01 – Estratto di Mappa
All C-02 – visura catastale CT foglio 4 mappale 1545
All C-03 – Scheda particella 1545 sub. 17
All C-04 – Scheda particella 1545 sub. 36
All C-05 – Elaborato Planimetrico
All C-06 – Ortofoto.
All C-07 – visura catasto fabbricati ditta esecutata;
All C-08 – estratto catastale storico CF mapp 1545 sub. 17
All C-09 – estratto catastale storico CF mapp 1545 sub. 36
All C-10 – estratto catastale storico CF mapp 1546
All C-11 – estratto catastale storico CF mapp 1554
All C-12 – Report registrazione contratto di comodato
All C-13 – Compravendita 18.10.2011 rep. 51.328 di rep. notaio dott. Gianfranco Di Marco
All C-14 – Permesso di costruire prot. 3749
All C-15 – Certificato di agibilità prot. 3287
All C-16 – SCIA n. SC10/20
All C-17 – CDU
All C-18 – Stralcio NTO
All C-19 – Documentazione Fotografica
All C-20 – Elaborato grafico
All C-21 – APE
All C-22 – Report asta legale
All C-23 – Scheda Sintetica



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2018

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BROGLIANO Via Garibaldi 19, della superficie commerciale di **64,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo con autorimessa al piano sotterraneo ricompreso in un fabbricato a destinazione residenziale/commerciale costituito da 19 unità residenziali con 21 autorimesse, 12 posti auto scoperti e due negozi situato nel comune di Brogliano, in Via Palladio angolo Via Garibaldi, giusto nella zona centrale del paese.

L'area sulla quale sorgono gli immobili oggetto di stima, evidenziata in verde e azzurro nell'allegato estratto catastale (all. C - 01) è individuata al Catasto Terreni del Comune di Brogliano al foglio 4, particella 1545 di are 29.38 ed è censita come ente urbano così come risulta dall'allegata copia delle visure catastali (all. C - 02).

Le unità immobiliari pignorate come in seguito catastalmente individuate sono rappresentate graficamente nelle planimetrie di U.I.U. e nell'elaborato planimetrico con elenco subalterni del Catasto Fabbricati presentati all'Agenzia del Territorio di Vicenza rispettivamente il 16/03/2011 al n. VI0145571 di prot. le prime (all. C - 03 e C - 04) e, da ultimo, il 11/01/2016 al n. VI0001174 il secondo (all. C - 05)

Per una ulteriore individuazione si veda anche a seguire ed in allegato C - 06) sovrapposizione della ortofoto con la già richiamata (all. C - 01) mappa catastale.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1545 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 200,13 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi, piano: 1
Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. C - 07) ed estratto catastale storico all. C - 08)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A.1

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **8,45** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1545 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 16 mq, rendita 23,14 Euro, indirizzo catastale: Via Palladio

---- Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. C - 07) ed estratto catastale storico all. C - 09)

A.2

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1546 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza are 1.88

Della particella in oggetto, diversamente dai subb. 17 e 36 ma pure acquisita con il medesimo atto di acquisto, l'esecutata è comproprietaria della quota di 15/1000 e non titolare esclusiva.

A tal proposito si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. C - 07) ed estratto catastale storico all. C - 10)

A.3

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1554 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza are 0,21

Della particella in oggetto, diversamente dai subb. 17 e 36 ma pure acquisita con il medesimo atto di acquisto, l'esecutata è comproprietaria della quota di 15/1000 e non titolare esclusiva.

A tal proposito si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. C - 07) ed estratto catastale storico all. C - 11)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,45 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 68.000,00
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 da terzi come abitazione in forza di contratto di comodato, stipulato il 01/06/2017, in data antecedente il pignoramento e registrato il 20/06/2017 a Valdagno ai nn. 3000924 (all. C - 12) report registrazione.

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 **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 **volontaria**, stipulata il 18/11/2011 a firma di dott. Gianfranco Di marco ai nn. 51329 di repertorio, iscritta il 07/11/2011 a Vicenza ai nn. 21270 RG - 4506 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 184000.

Importo capitale: 92000.

Durata ipoteca: 25 anni

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:	€. 700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	22/1000
Ulteriori avvertenze:	

I dati sopra indicati derivano da informazioni acquisite presso l'amministrazione condominiale. La stessa amministrazione riferisce che, ad oggi, non risulterebbero rate insolute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La ditta esecutata, alla quale gli immobili sono pervenuti per compravendita 18.10.2011 n. 51.328 di rep. notaio dott. Gianfranco Di Marco trascritta a Vicenza il 07.11.2011 ai nn. 21.269 RG e 13.912 RP (all. C - 13), corrisponde, relativamente a diritto e quota, alla ditta intestata così come esposta negli atti catastali

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2011), con atto stipulato il 07/11/2011 a firma di dott. Gianfranco Di Marco ai nn. 51.328 di repertorio, trascritto il 07/11/2011 a Vicenza ai nn. 21.269 RG - 13.912 RP

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento (dal 23/12/1980 fino al 11/03/2004), con atto stipulato il 23/12/1980 a firma di dott. Eugenio Lupi ai nn. 71.765 di repertorio, trascritto il 14/01/1981 a Vicenza ai nn. 648 RG - 572 RP

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/03/2004 fino al 18/11/2011), con atto stipulato il 11/03/2004 a firma di dott. Carlo Sapienza ai nn. 31.472 di repertorio, trascritto il 22/03/2004 a Vicenza ai nn. 7065 RG - 4544 RP

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brogliano 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 "realizzazione di un edificio ad uso commerciale, direzionale e residenziale nel Piano di Lottizzazione denominato "Quartiere IGS"" sul foglio 4, mappale 300 effettuato a cavallo del decennio scorso, sono risultate le pratiche edilizie di seguito elencate.

-
-

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **PC06/084** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un edificio ad uso commerciale, direzionale e residenziale nel Piano di Lottizzazione denominato "Quartiere IGS, rilasciata il 05/04/2007 con il n. prot. 3749 di protocollo, agibilità del 30/03/2011 con il n. prot. 3287 - prot. n. di protocollo. All C - 14) e C - 15)



SCIA N. **SC10/20**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti a permesso di costruire PC06/084 del 05/04/2007.
All C - 16)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente. Gli immobili oggetto di pignoramento, mappali 1545, 1546 e 1554, così come precedentemente identificati ricadono, secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Brogliano in Zona Territoriale Omogenea di tipo "C2" – Residenziale di espansione, soggetta a Piano di Lottizzazione denominato "Quartiere IGS" così come rilevabile dall'allegato CDU (all. C - 17) Trattasi di zone regolate dall'art. 18 delle NT del PI secondo il quale sono "aree destinate all'espansione dell'edificato con destinazione prevalentemente residenziale" e ove il PI stesso "si attua mediante strumento urbanistico attuativo". Per una migliore comprensione si allega comunque stralcio delle dette norme relativo all'indicato art. 18 (all. C - 18) che, molto semplicemente, stabilisce solamente i parametri edificatori e poco altro ed al quale si rinvia per i maggiori dettagli.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda la regolarità dell'immobile va innanzitutto precisato che trattandosi di appartamento con garage inserito in un contesto condominiale e non potendo accedere all'intero complesso, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica sarà circoscritta alle unità immobiliari oggetto di pignoramento e, limitatamente all'ingombro planimetrico, alla porzione del complesso ove l'appartamento stesso è collocato.

Quanto sopra precisato, si evidenzia che da un raffronto tra gli elaborati di progetto allegati ai più sopra richiamati provvedimenti e quanto effettivamente realizzato, si rileva una rispondenza di fondo per quanto riguarda la sagoma planimetrica e l'aspetto architettonico generale sia del complesso nel suo insieme quanto, più in particolare, dell'unità pignorata; anche internamente gli scostamenti rilevati delle pareti divisorie sono di entità tale da poter rientrare nella tolleranza per cui si può ritenere l'immobile oggetto di stima "regolare".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

-



BENI IN BROGLIANO VIA GARIBALDI 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BROGLIANO Via Garibaldi 19, della superficie commerciale di **64,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento al piano primo con autorimessa al piano sottostrada ricompreso in un fabbricato a destinazione residenziale/commerciale costituito da 19 unità residenziali con 21 autorimesse, 12 posti auto scoperti e due negozi situato nel comune di Brogliano, in Via Palladio angolo Via Garibaldi, giusto nella zona centrale del paese.

L'area sulla quale sorgono gli immobili oggetto di stima, evidenziata in verde e azzurro nell'allegato estratto catastale (all. C - 01) è individuata al Catasto Terreni del Comune di Brogliano al foglio 4, particella 1545 di are 29.38 ed è censita come ente urbano così come risulta dall'allegata copia delle visure catastali (all. C - 02).

Le unità immobiliari pignorate come in seguito catastalmente individuate sono rappresentate graficamente nelle planimetrie di U.I.U. e nell'elaborato planimetrico con elenco subalterni del Catasto Fabbricati presentati all'Agenzia del Territorio di Vicenza rispettivamente il 16/03/2011 al n. VI0145571 di prot. le prime (all. C - 03 e C - 04) e, da ultimo, il 11/01/2016 al n. VI0001174 il secondo (all. C - 05)

Per una ulteriore individuazione si veda anche a seguire ed in allegato C - 06) sovrapposizione della ortofoto con la già richiamata (all. C - 01) mappa catastale.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1545 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5



vani, rendita 200,13 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi, piano: 1
Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. C- 07) ed estratto catastale storico all. C - 08)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Arziagnano, Valdagno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della presente relazione è un appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato inserito in un fabbricato situato nel comune di Brogliano, in Via Palladio angolo Via Garibaldi, giusto nella zona centrale del paese, in un'area, ora ridefinita, già occupata da un insediamento produttivo e, nel complesso interessata da interventi di nuova costruzione a partire dagli anni '70/'80 del secolo scorso a completamento del nucleo originario del paese ed ora caratterizzata da edificazioni di vario genere principalmente di tipo residenziale quali abitazioni singole e/o bifamiliari/schiera e piccoli condomini); la zona circostante è ancora prevalentemente agricola (ad ovest si estende una vasta area collinare) ma comunque, data proprio la relativa vicinanza con il centro della cittadina in linea con il contesto e di discreto interesse (si veda foto che segue oltre che 1 e 2 in documentazione fotografica all. C – 19)



Più precisamente il detto complesso, denominato Condominio “Palladio Brogliano” si trova praticamente nel centro del paese con piazza Roma, sede di municipio ed ufficio postale e centro vitale del luogo distante ca. 500 mt., le scuole poco più di 600 mt. ed altri servizi di prima necessità prossimi; Valdagno ed Arziagnano, centri di riferimento della zona, distano poco più di una decina di km e sono collegati dalla SP 246, direttrice stradale che unisce il nord vicentino fino a Recoaro Terme e oltre con la zona ovest di Vicenza, distante poco più di 1 Km (vedi anche mappa toponomastica ed estratto di P.R.G. in elaborato grafico all. C - 20).

Il detto fabbricato, che insiste sul terreno catastalmente contraddistinto al foglio 4, mappale 1545 di catastali are 29.38, è individuato con tratteggio blu nell'estratto catastale in scala 1:2000 nell'allegato elaborato grafico (all. C - 20) ed è indicato con freccia nella fotografia che segue ed in documentazione fotografica all. C – 19); il tratteggio verde negli estratti catastale e di PRG individua invece l'area scoperta del detto mappale 829.





Relativamente al complesso immobiliare trattasi di un fabbricato piuttosto recente come epoca di realizzazione (il permesso di costruire originario è del 2007 e l'agibilità del 2011), di sagoma planimetrica rettangolare, che si eleva fino a tre piani fuori terra ed uno sottostada ed ospita 19 unità abitative oltre a due negozi con relative autorimesse e posti auto scoperti su due trombe scale; in sostanza trattasi di due distinte palazzine unite ai piani terra ed interrato ed invece parzialmente indipendenti ai piani primo e secondo.

Nel suo insieme, comprensivo anche dei mappali 1546 e 1554 rispettivamente di are 1.88 il primo ed are 0.21 il secondo e dei quali si preciserà in seguito, il complesso confina in senso NESO con il mappale 1550 su due lati, ora strada pubblica, e con i mappali 1299, 1287, 1314 e 1547 con l'accesso pedonale ad abitazioni e/o negozi che può avvenire indifferentemente sia da Via Palladio quanto da Via Garibaldi e l'accesso carrabile sia alle autorimesse al piano interrato quanto ai posti auto scoperti ed agli altri parcheggi al piano terra che è invece previsto solo da Via Palladio.

L'area scoperta del complesso, un lotto praticamente rettangolare delle dimensioni di mt. 38 x 76 ca., non recintata, è completamente asfaltata ed è adibita esclusivamente a area di manovra/percorso di accesso carraio ai garage ed area a parcheggio.

Quanto ai sopra citati mappali 1546 e 1554 trattasi di due strisce di terreno lunghe ca. mt 38, cioè quanto la larghezza del mappale principale particella 1545, e larghe rispettivamente 5 mt. l'una, la particella 1546 e neppure 1 mt. l'altra, la particella 1554 e costituiscono un corpo unico senza soluzione di continuità con la stessa particella 1545 con la quale condividono le caratteristiche come sopra descritte.

Esternamente il complesso nel suo insieme, di semplice composizione si presenta finito in ogni sua parte, intonacato e tinteggiato e per quanto è dato da vedere, si trova in normale stato di conservazione e manutenzione in relazione alla sua vetustà e si distingue per la presenza al piano terra di un negozio di una catena di grande distribuzione (foto che seguono oltre che da 3 a 6 in documentazione fotografica - all. C - 19).

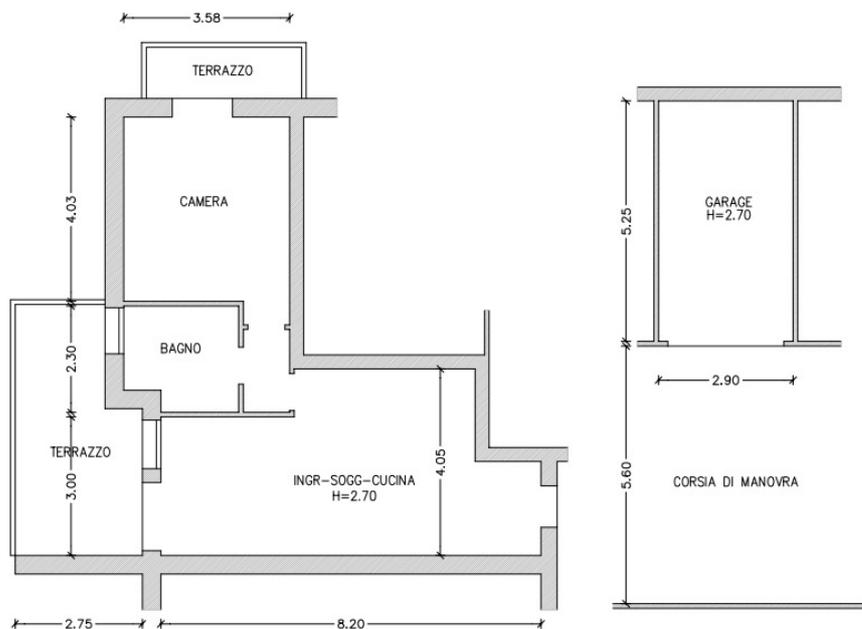


Come più sopra accennato il fabbricato è organizzato, dal punto di vista distributivo, su due vani scale con relativi ingressi comuni a servizio delle unità ai piani primo, secondo e sottostada poste



sulle due palazzine laterali mentre il negozio al piano terra ha ingressi autonomi direttamente dall'area di pertinenza.

L'appartamento da stimare, posto a nord nella palazzina ovest del fabbricato (vedi contorno in rosso nell'estratto catastale in elaborato grafico all. C - 20) ed evidenziato con freccia nelle fotografie 3 e 4 in documentazione fotografica - all. C - 19) è posto al piano primo ed è costituito da un locale ingresso-pranzo-soggiorno con zona cottura, camera matrimoniale e bagno, oltre ad un piccolo corridoio ed un'ampia terrazza così come raffigurato nella pianta in scala 1:200 in elaborato grafico all. C - 20) e nello schema che segue; i vani accessori al piano sottostrada consistono solamente nell'autorimessa per un posto auto.



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



Le finiture sono di livello medio-alto e sono le seguenti:

- i pavimenti sono costituiti da parquet in legno in tutti i locali e da piastrelle in ceramica e/o simile nei terrazzi ;
- i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica nelle pareti del bagno mentre le altre pareti sono intonacate e tinteggiate;
- le porte interne sono in legno tamburato e le finestre e/o porte-finestre hanno telaio in pvc completo di vetrocamera ed avvolgibili in pvc, azionabili elettricamente, all'esterno;
- il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Il locale al piano sottostrada, accessibili dalla corsia di manovra e dal vano scale/ascensore comune, ha, come pure la stessa corsia di manovra, pavimento in cls battuto e liscio e le pareti sono intonacate e tinteggiate; l'autorimessa è chiusa da portone metallico basculante.

L'appartamento in oggetto si trova in buono stato di conservazione e manutenzione (rif.to documentazione fotografica all. C - 19 - foto 7 e seguenti e foto a seguire) ed è dotato dei necessari impianti tecnici quale impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, quest'ultimo del tipo a pavimento, con impianto centralizzato funzionante a metano e rilevatori di consumo autonomo; tutti gli impianti, per quanto è stato possibile verificare, risultano funzionanti.

-





Confini (in senso NESO):

- a. dell'appartamento al piano primo: muro perimetrale, altra unità immobiliare/vano scale, altra unità immobiliare, muro perimetrale.
- b. dei locali al piano sottostada: controterra, altra unità immobiliare, corsia di manovra comune, altra unità immobiliare,

Con le unità in oggetto è trasferita anche “la proporzionale quota di comproprietà dell’area e delle parti comuni identificate nel C.F. in Comune di Brogliano al foglio 4, m.n. 1545 sub. 1, ...omissis.....- scivolo esterno (bene comune non censibile a tutti i subalterni), m.n. 1545 sub. 6.....omissis....- vano scale (bene comune non censibile ai subalterni 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 26 e 27, m.n. 1545 sub. 7.....omissis....- spazio manovra, C.T. ed area esterna (bene comune non censibile ai subalterni dall’8 al 48, 59 e 60)

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 pilastri e travi in c.a., murature in laterizio, solai in latero-cemento e/o tipo “predalles”, copertura a falde con 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. 73,00 lordi convenzionali, calcolati applicando alle diverse superfici (rimessa), adeguati coefficienti correttivi necessari a renderle tra loro omogenee così come si rileva anche nello schema di calcolo riportato nell’allegato elaborato grafico (all. C - 20).

Dal punto di vista energetico l’unità, come di seguito indicato, è classificata in classe B (vedi APE all. C - 21)

CLASSE ENERGETICA:



[46,16 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 48816/2019 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
Appartamento	64,55	x	100 %	=	64,55
Totale:	64,55				64,55

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **8,45** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1545 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 16 mq, rendita 23,14 Euro, indirizzo catastale: Via Palladio

--- Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. C - 07) ed estratto catastale storico all. C - 09)

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1546 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza are 1.88

Della particella in oggetto, diversamente dai subb. 17 e 36 ma pure acquisita con il medesimo atto di acquisto, l'esecutata è comproprietaria della quota di 15/1000 e non titolare esclusiva.

A tal proposito si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. C - 07) ed estratto catastale storico all. C - 10)

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1554 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza are 0,21

Della particella in oggetto, diversamente dai subb. 17 e 36 ma pure acquisita con il medesimo atto di acquisto, l'esecutata è comproprietaria della quota di 15/1000 e non titolare esclusiva.

A tal proposito si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. C - 07) ed estratto catastale storico all. C - 11)

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: 09/04/2015
Fonte di informazione: rep. 20.860 dott. Rentao facchin
Descrizione: Appartamento al piano primo con rimessa al piano sottostrada
Indirizzo: Via Palladio
Superfici principali e secondarie: 126
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 131.000,00 pari a 1.039,68 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 17/11/2016
Fonte di informazione: rep. 22.238 dott. Renato Facchin
Descrizione: Appartamento al piano terra con corte esclusiva e rimessa al piano sottostrada
Indirizzo: Via Morari
Superfici principali e secondarie: 106
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.132,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 30/11/2015
Fonte di informazione: rep. 456 dott.ssa Rossella Manfrè
Descrizione: Appartamento al piano primo con rimessa al piano sottostrada
Indirizzo: Via A. Meucci
Superfici principali e secondarie: 116
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 187.500,00 pari a 1.616,38 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 10/02/2017
Fonte di informazione: Rep. 117.363 dott. Giovanni rizzi
Descrizione: Appartamento al piano primo con rimessa al piano sottostrada
Indirizzo: Via Palladio
Superfici principali e secondarie: 72
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 1.041,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 12/12/2016
Fonte di informazione: rep. 10.526 dott.ssa Loretta Munzio
Descrizione: Appartamento al piano primo con rimessa doppia al piano sottostrada e posto auto scoperto.



Indirizzo: Via Palladio

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 158.000,00 pari a 1.410,71 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 adotterà il sistema di stima comparativo MCA per valori unitari consistente nel determinare attraverso adeguata ricerca di beni comparabili svolta acquisendo atti notarili traslativi di proprietà nella zona di riferimento a partire dal aprile 2015 (ultimi quattro anni ca.), un valore unitario da applicare al parametro "metro quadrato di superficie"; a tal proposito va precisato che la ricerca, estesa alla categorie catastali affini a quella di appartenenza dell'immobile (A/2, A/3) nonché anche a fogli catastali limitrofi a quello ove l'immobile si trova, ha consentito di rinvenire delle compravendite di beni equiparabili a quello in oggetto per ubicazione e categoria catastale

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 si attestano, in relazione a vetustà e condizioni generali, che variano da poco sopra i 1.000,00 € al metro quadrato di superficie convenzionale lorda fino ai 1.400,00 ca. (per un appartamento pure incluso nello stesso condomino) con massimi che superano anche ad oltre 1.600,00 €.

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 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	131.000,00	120.000,00	75.000,00
Consistenza	73,00	126,00	106,00	72,00
Data [mesi]	0	51,00	31,00	28,00
Prezzo unitario	-	1.039,68	1.132,08	1.041,67

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio	1.039,68	1.039,68	1.039,68
	minimo			



TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo	131.000,00	120.000,00	75.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-55.103,17	-34.309,52	1.039,68
Prezzo corretto	75.896,83	85.690,48	76.039,68

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **79.208,99**

Divergenza: 11,43% < %

Per quanto espoto, visti i prezzi praticati in atti stipulati e l'andamento del mercato immobiliare ancora piuttosto contratto pure se in ripresa almeno per quantità di atti, 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 più alti 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 € 1.100,00

Precisato ancora che nella valutazione è compresa, per quanto di necessità trattandosi di unità inclusa in un agglomerato condominiale e per la quota di competenza, l'incidenza delle parti comuni quali, per esempio, area di pertinenza, accessi, vani tecnici oltre a quanto riconosciuto come comune per legge o per destinazione effettiva nonché, per la quota intestata i mappali 1546 e 1554 si determina il seguente valore

mq. 73 x € 1.100,00/mq. = € 80.300,00 arrotondati in € 80.000,00

come di seguito indicato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	64,55	x	1.085,05	=	70.040,28
Valore superficie accessori:	8,45	x	1.085,05	=	9.168,71
					79.208,99

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	791,01

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 80.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 80.000,00

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. C - 22) 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 Brogliano, 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	appartamento	64,55	8,45	80.000,00	80.000,00
				80.000,00 €	80.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.000,00**

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): **€. 12.000,00**

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: **€. 68.000,00**

data 11/06/2019

il tecnico incaricato
SANTE LAGO

