



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 49/2024 RGE
ELABORATO PERITALE

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

Lotto unico



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **PRISMA SPV Srl**

Esecutato: **XXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **24/09/2024**

Identificazione beni: Beni in Cornedo Vicentino (VI), Via Madonnetta, 13

Dati Catastali: C.F.,

foglio 23, m.n. **247** (A/4);

per il diritto di piena proprietà per l'intero

Esperto stimatore: **Ing. Raffaella Panizzon** - Via Brescia, 33 Torri di Q.lo (VI)

Mail: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it – tel: 0444/267471

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Costozza di Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. 49/2024, promossa da: **PRISMA SPV Srl**

contro **XXX**;

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano;

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 24/09/2024;

Esperto stimatore: Ing. Raffaella Panizzon;

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per l'intero;

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): //;

Tipologia bene pignorato (pag. 6): abitazione ai piani terra-primi e sottotetto;

Ubicazione (pag. 6): Cornedo Vicentino (VI), Via Madonnetta, 13;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 11): C.F., foglio 23 m.n. 247 (A/4);

Metri quadri lordi (pag. 6): pT 45 mq - p1 40 mq p2 40 mq;

Stato di manutenzione (pag. 6): appena sufficiente per i piani terra e 1; insufficiente per il sottotetto;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 11): nessuna differenza sostanziale.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 14): vi sono alcune difformità edilizie e catastali (v. rispettivi capitoli);

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 00): € 38.000,00

Date/valori comparabili reperiti: non reperiti atti di cv (all. 8);

Valore di vendita forzata proposto (24): € 30.800,00;

Valore debito: € 67.999,52 oltre accessori di legge, ulteriori interessi contrattuali maturati e maturandi dal dovuto al saldo effettivo, nonché le spese di notifica segnate a margine dell'atto di precetto e successive occorrenze;

Occupazione (pag. 10): al momento del sopralluogo libero da persone;

Titolo di occupazione (pag. 10): //;

Oneri (pag. 20): non si tratta di immobile facente parte di un condominio;

APE (pag. 10): l'Attestato di Prestazione Energetica è in corso di predisposizione a cura dell'Esperto.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 26): Osservazioni finali cap. 16;

Lotti (pag. 26): Lotto unico.

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	6
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	6
3.5	Certificazione energetica	10
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	10
4.1	Possesso	10
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	11
5.	ASPETTI CATASTALI.....	11
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	11
5.2	Intestatari catastali storici	11
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	11
5.4	Giudizio di conformità catastale	12
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	14
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	14
7.	ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI	15
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	15
7.2	Abusi/difformità riscontrati	16
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	17
7.4	Perimetro del “mandato”	19
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	20
8.1	Oneri e vincoli	20
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 27/03/2024).....	21
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	21
9.	SUOLO DEMANIALE.....	21
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	22

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	22
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	22
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	22
12.1	Metodo di valutazione	22
12.2	Stima del valore di mercato	23
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	24
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	26
12.5	Giudizio di vendibilità'	26
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	26
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	26
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	26
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	26
15.	LOTTI.....	26
16.	OSSERVAZIONI FINALI	26
17.	ELENCO ALLEGATI.....	27

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Giuramento depositato in data 29.03.2024;
- Verifica completezza della documentazione avvenuta con Check list depositata in data 14.05.2024;
- Richiesta a mezzo PEC all'Ufficio Anagrafe dati di residenza e stato civile relativi all'esecutato in data 14.04.2024;
- Richiesta a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate di atti registrati 14.04.2024;
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cornedo Vicentino e del CDU: le richieste sono state inoltrate a mezzo PEC rispettivamente in date 14.04.2024 e 15.05.2024. Il CDU è stato inviato il 10.06.2024 e con nuovo invio del 7.8.2024 il CDU rettificato; la documentazione edilizio-urbanistica relativa ai beni pignorati è stata inviata a mezzo PEC in data 10.06.2024;
- Sopralluogo effettuato in data 09.05.2024 con il con Custode Giudiziario IVG;
- Richiesti e ottenuti gli atti di provenienza dei beni;
- Indagini/verifiche telematiche catastali/ipotecarie in date varie;

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

L'unità immobiliare, che si sviluppa ai piani terra, primo e sottotetto, fa parte di un "borgo storico" risalente all'età della vicina chiesa (circa del 1500), come riferito in sede di sopralluogo, ed è raggiungibile attraverso una corte comune anche alle adiacenti unità abitative, percorribile con accesso dalla via principale. Non vi sono pertinenze esclusive.

L'immobile si trova in zona rurale.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il bene pignorato risulta catastalmente intestato al sig.:

XXX piena proprietà per l'intero

Complessivamente il diritto pignorato corrisponde alla **piena proprietà per l'intero** del seguente bene in Comune di **Cornedo Vicentino (VI), CF, Fg. 23 m.n. 247** (cat. A/4)

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di compravendita:

- del notaio Gianfranco Di Marco rep. 30.886 del 17.01.2005, trascritto in C.RR.II. di Vicenza in data 04.02.2005 ai nn. 3137 RG/1990 RP

3.3 Confini N-E-S-O

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 247 confina con**: mm.nn.245-246; pubblica Via Madonnetta; m.n. 248; corte comune (salvo i più precisi).

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'unità abitativa si sviluppa ai piani terra, primo e sottotetto e fa parte di un "borgo storico" (nucleo storico n. 57) risalente all'età della vicina chiesa (circa del 1500), come riferito in sede di sopralluogo,

ed è raggiungibile attraverso una corte comune anche alle adiacenti unità abitative, percorribile con accesso dalla via principale.

A piano terra si trovano: corridoio di ingresso, stanza, cucina, scala al piano primo (priva di parapetto in corrispondenza dei primi gradini); al piano primo: disimpegno, due camere e un bagno; al piano sottotetto vano unico.

Le altezze interne rilevate sono pari a cm 274 circa al piano terra, cm 264 al piano primo e altezze varie al piano sottotetto, con altezza massima di circa cm 273.

Lo stato di conservazione dell'abitazione appare appena sufficiente mentre il sottotetto versa in condizioni scarse, trovandosi allo stato grezzo (v. foto)

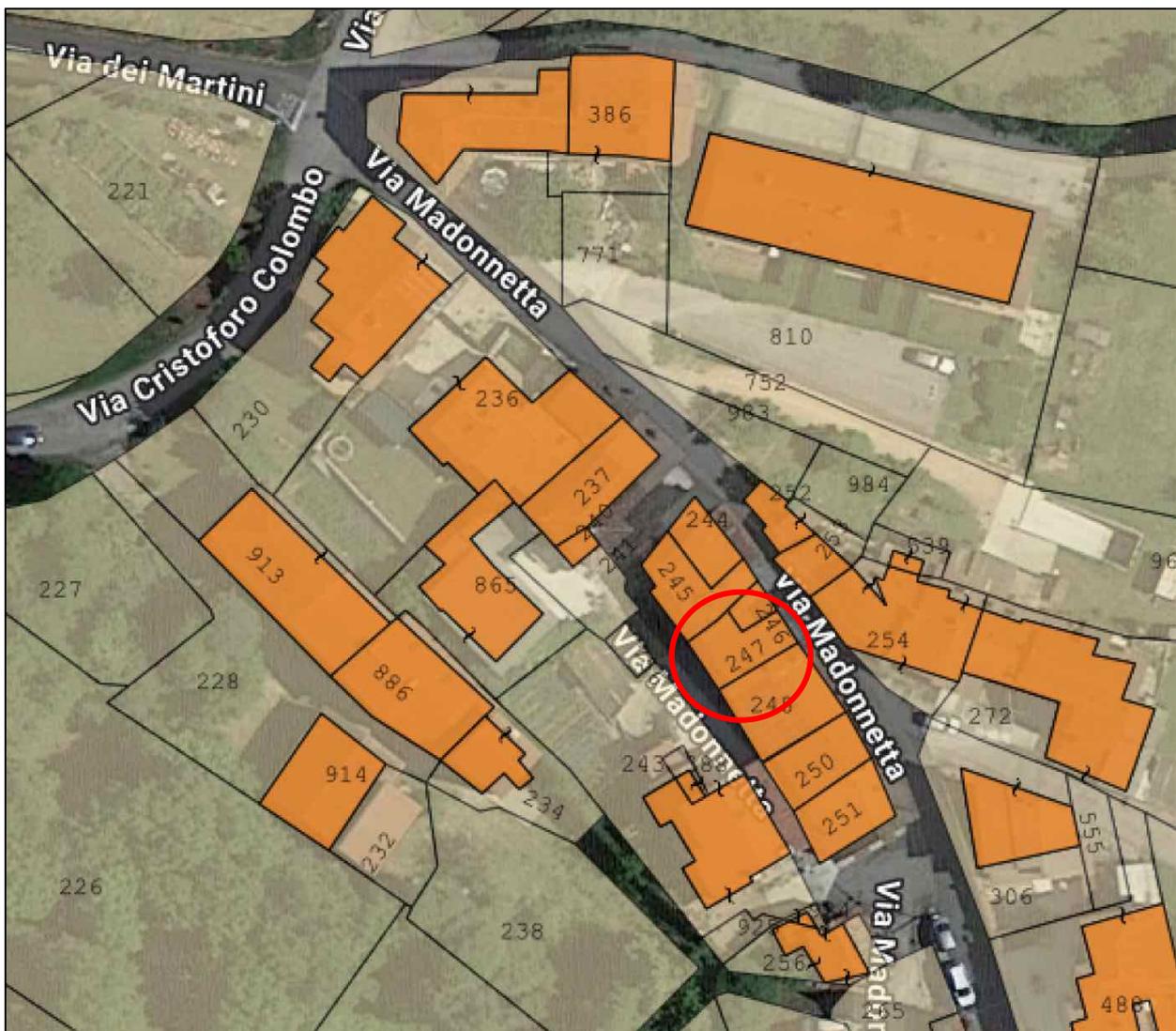


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

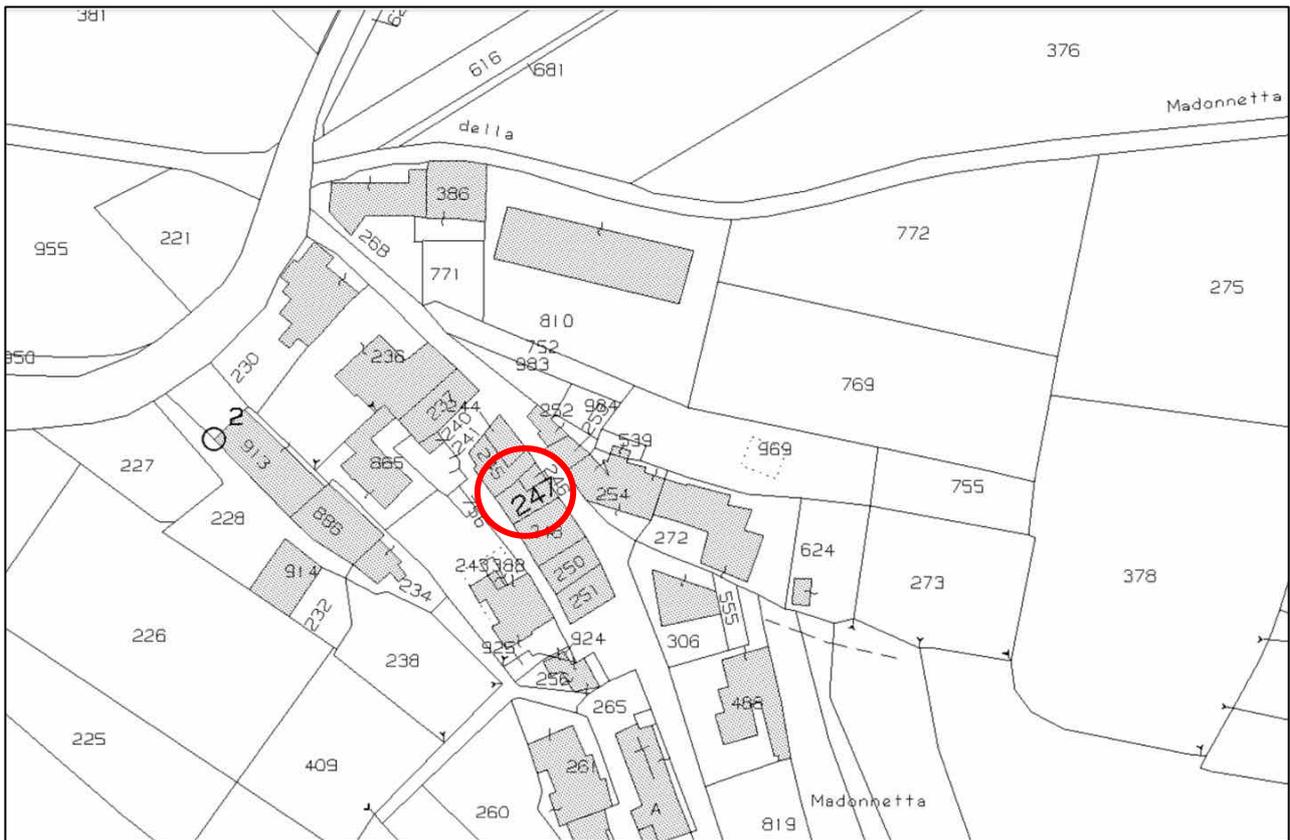


Figura 2. Estratto mappa catastale.

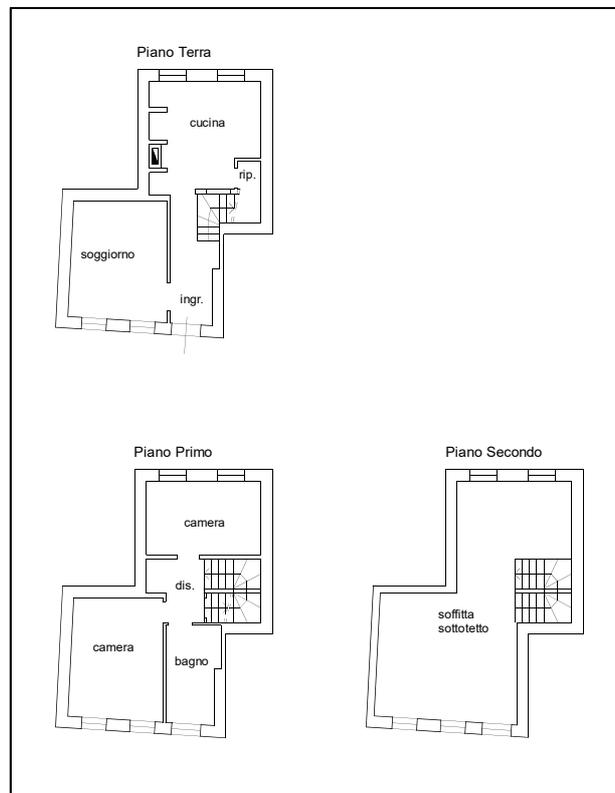


Figura 3. Rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi.

Si precisa che la rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito una misurazione dei luoghi più precisa e completa.

		
Vista da Via Madonnetta	Ingresso con copertura in amianto	Ingresso
		
Caldaia in cucina	Caminetto in cucina	Cucina

		
Bagno p1	Cameretta	Camera
		
Scala al sottotetto p2	Sottotetto	Sottotetto

Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

L'immobile risultava sprovvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica) pertanto lo stesso è in corso di predisposizione a cura dell'Esperto.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava nel possesso del proprietario esecutato ma si presentava libero da persone. Si specifica che l'esecutato risulta essere residente in Francia e che l'accesso al bene è stato possibile a seguito di autorizzazione al Custode da parte del debitore con apertura da parte della vicina che ne detiene le chiavi.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

L'immobile pignorato non risulta essere occupato da persone, ma vi è presenza di mobilio e suppellettili.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 247** deriva dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, dalla VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992, dalla VARIAZIONE modifica identificativo del 17/07/2006 pratica VI0152824 (n. 33759.1/2006) e dalla VARIAZIONE del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie). L'attuale fog. 23 è l'ex Sez. D fog. 6.

5.2 Intestatari catastali storici

Relativamente al **m.n. 247** gli intestatari catastali nel ventennio risultano come di seguito:

XXX per la piena proprietà dal **17.01.2005**;

XXX per ½ ciascuno dal **19.04.2000** al **17.01.2005**;

XXX per 1/3 ciascuno dal **25/06/1999**
al **19/04/2000**;

XXX per 2/9, **XXX** per 1/3 dal **27/10/1992** al **25/06/1999**;

XXX piena proprietà per l'intero dall'impianto meccanografico
del 30.06.1987 al 27/10/1992.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Risulta piena rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di provenienza e nelle risultanze catastali.

5.4

Giudizio di conformità catastale

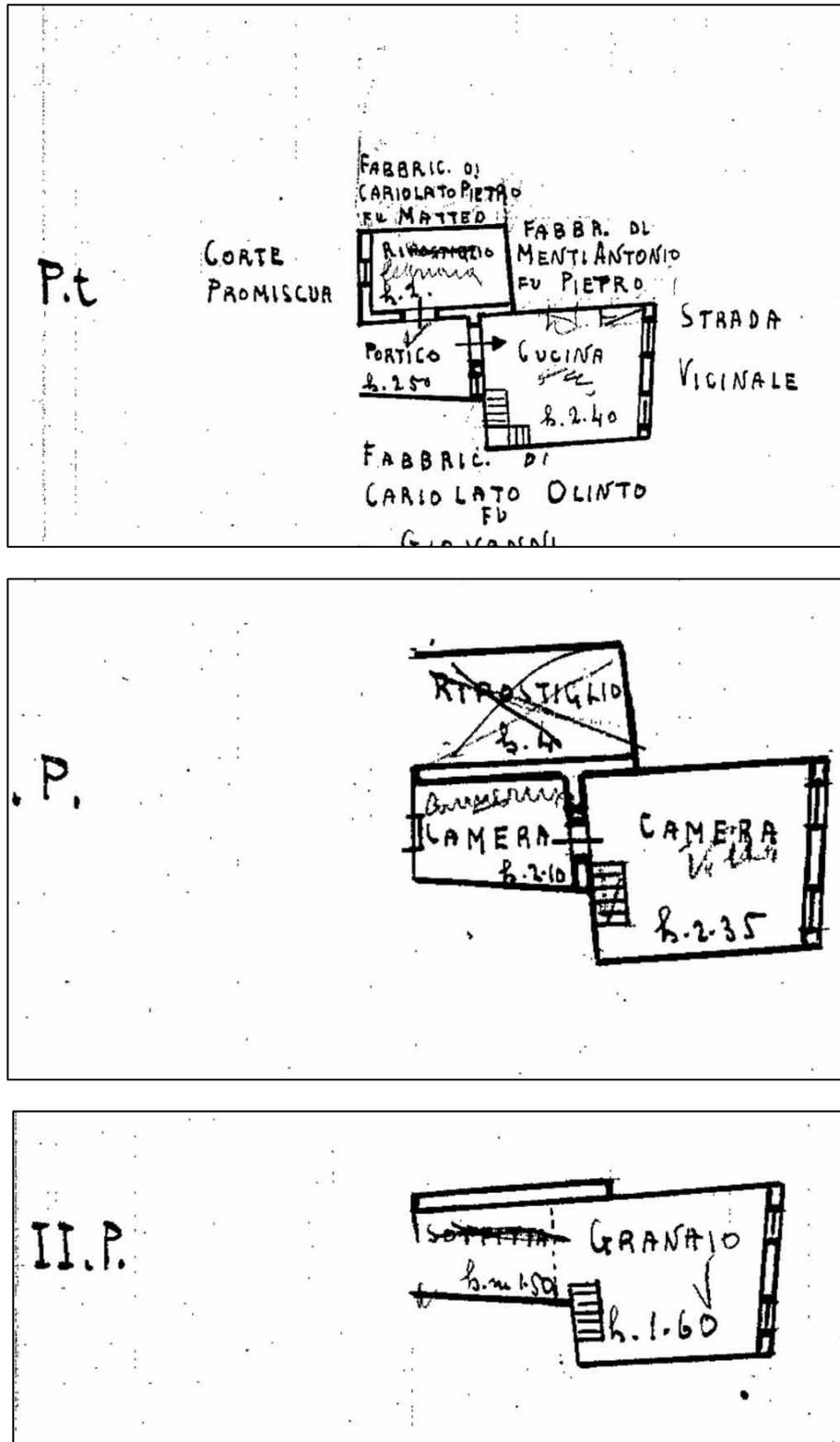


Figura 5. Planimetrie catastali dei beni (anno 1940).

Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni - Si rileva che non è presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio l'elaborato planimetrico.



Figura 7. Estratto mappa catastale.

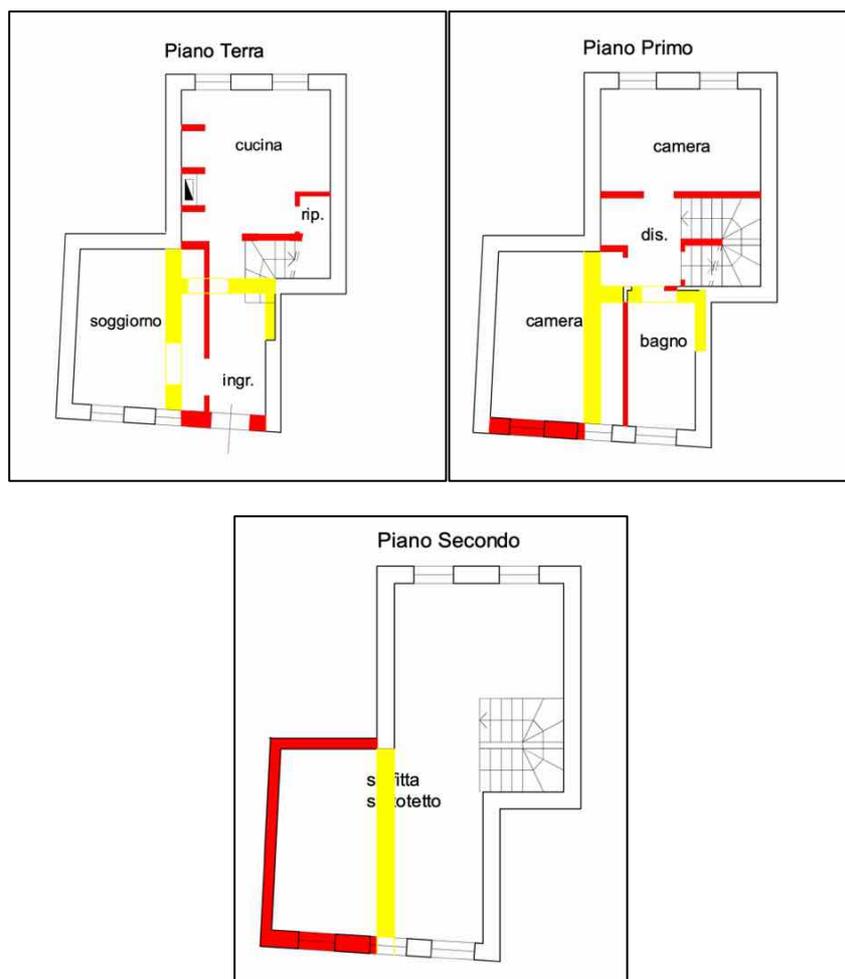


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni (puramente indicative e non esaustive).

Si rileva che la rappresentazione dell'immobile nella planimetria catastale del 1940 non risulta essere fedele in quanto al tempo non esistevano strumenti di rilevazione affidabili.

Si rileva altresì che in visura è riportato unicamente il piano terra, mentre l'unità si sviluppa ai piani terra, primo, secondo-sottotetto.

Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si renderà necessario predisporre l'apposito aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA i cui costi indicativi si ritiene possano essere pari a **circa € 1.500,00**, oltre oneri fiscali, comprese le spese tecniche, una volta ottenuto riscontro positivo alla presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria.

Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Con atto di compravendita del notaio Gianfranco Di Marco in data **17.01.2005** rep. 30.686, trascritto in C.RR.II. di Vicenza in data 04.02.2005 ai nn. 3137 RG/1990 RP, il sig. **XXX** acquistava la piena proprietà dei beni in oggetto dai precedenti proprietari sig.ri **XXX**.

Con atto di compravendita autenticato nelle firme del **19.04.2000** notaio Gianfranco Di Marco rep. 3218, trascritto in C.RR.II. di Vicenza in data 10.05.2000 ai nn. 10501 RG/7529 RP i sig.ri **XXX** acquistavano ciascuno per $\frac{1}{2}$ e complessivamente la piena proprietà per l'intero dei beni in oggetto dai precedenti proprietari sig.ri **XXX**.

Per la quota di 2/3 in successione di XXX (apertasi il 27.10.1992 den. n. 12 vol. 359 (presentata all'U.d.R. di Valdagno il 05.03.1993 e **per la quota di 1/3 in successione di XXX** (apertasi il 25.06.1999 den.n. 65 vol. 387 presentata all'U.d.R. di Valdagno il 17.12.1999) i sig.ri: **XXX** per 1/3 ciascuno

Intestato dall'impianto meccanografico del 30.06.1987: **XXX**), piena proprietà per l'intero.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Con atto di compravendita del notaio Gianfranco Di Marco in data **17.01.2005** rep. 30.686, trascritto in C.RR.II. di Vicenza in data 04.02.2005 ai nn. 3137 RG/1990 RP, il sig. **XXX** acquistava la piena proprietà dei beni in oggetto dai precedenti proprietari sig.ri **XXX**.

Con atto di compravendita autenticato nelle firme del **19.04.2000** notaio Gianfranco Di Marco rep. 3218, trascritto in C.RR.II. di Vicenza in data 10.05.2000 ai nn. 10501 RG/7529 RP i sig.ri **XXX** acquistavano ciascuno per $\frac{1}{2}$ e complessivamente la piena proprietà per l'intero dei beni in oggetto dai precedenti proprietari sig.ri **XXX**.

Per la quota di 2/3 in successione di XXX (apertasi il 27.10.1992 den. n. 12 vol. 359 (presentata all'U.d.R. di Valdagno il 05.03.1993 e **per la quota di 1/3 in successione di XXX** (apertasi il 25.06.1999 den.n. 65 vol. 387 presentata all'U.d.R. di Valdagno il 17.12.1999) i sig.ri:
XXX per 1/3 ciascuno

Intestato dall'impianto meccanografico del 30.06.1987:
XXX piena proprietà per l'intero.

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito della richiesta di Accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cornedo Vicentino, trasmessa a mezzo PEC in data 14.04.2024, è stata inviata a mezzo PEC in data 29.07.2024 la seguente documentazione, come di seguito elencato:

- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** presentata il **09.02.2005** prot. n. **2460** Cat. **10** per "OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA – RESTAURO – RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Le opere eseguite sono:

- sostituzione di solaio interpiano, senza modifica delle quote d'imposta;
- rifacimento di scale interne;
- sostituzione integrale o parziale di pavimenti;
- sostituzione integrale o parziale di rivestimenti cucina e bagno con nuovi accessori idrosanitari;
- riparazione o sostituzione di impianti per servizi accessori- termico, idrico ed elettrico;
- rifacimento integrale o parziale di intonaci interni e nuova tinteggiatura;
- rifacimento parziale o integrale del vespaio al piano terra.

La comunicazione di **fine lavori** (31 gennaio 2008) è stata depositata in data 29 ottobre 2010 al prot. 19461

7.2

Abusi/difformità riscontrati

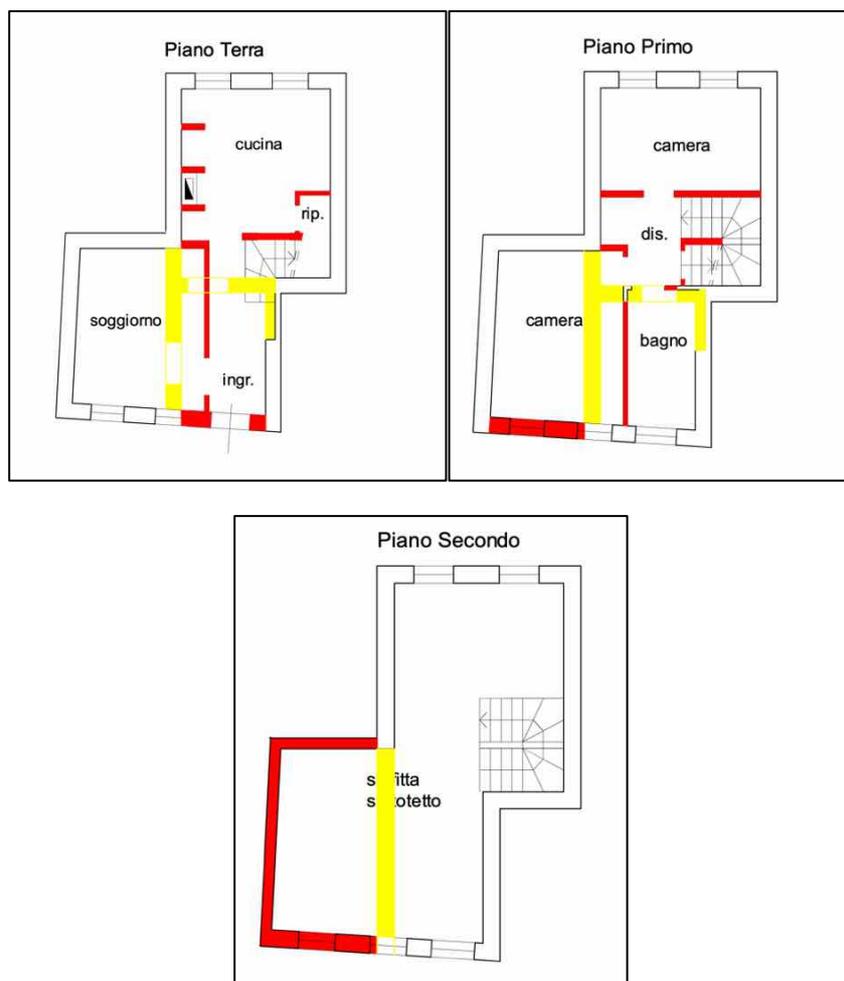


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato

Per quanto riguarda la definizione dello **stato assentito**, il D.P.R. 380/2001 all'art. art. 9 bis comma 1 bis (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020) riporta quanto segue:

<<Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. **Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto** ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.>>

Non è noto in quale momento storico l'immobile sia stato modificato, realizzando le unità presenti allo stato attuale (opere realizzate in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio oppure in un'epoca nella quale era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio), pertanto, mancando la documentazione edilizia e i progetti assentiti, **a scopo cautelativo si considera come stato legittimo quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto** (D.P.R. 380/2001 all'art. art. 9 bis comma 1 bis).

7.3 Verifica della sanabilità/regularizzazione dei beni e costi

Sono state rilevate difformità tra la rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale del 1940 (considerata come stato assentito) e lo stato dei luoghi, consistenti principalmente nella chiusura del "portico" al piano terra (con ricavo del corridoio di ingresso) e nel cambio d'uso con opere da "legnaia" a soggiorno, nel rifacimento della scala interna, nel ricavo di un bagno al piano primo e di un piccolo disimpegno, nel cambio d'uso con opere da ripostiglio a camera e nel sottotetto l'aggiunta della superficie soprastante l'ex ripostiglio. Per una migliore comprensione si fa riferimento alle allegate sovrapposizioni (con colorazioni gialle e rosse).

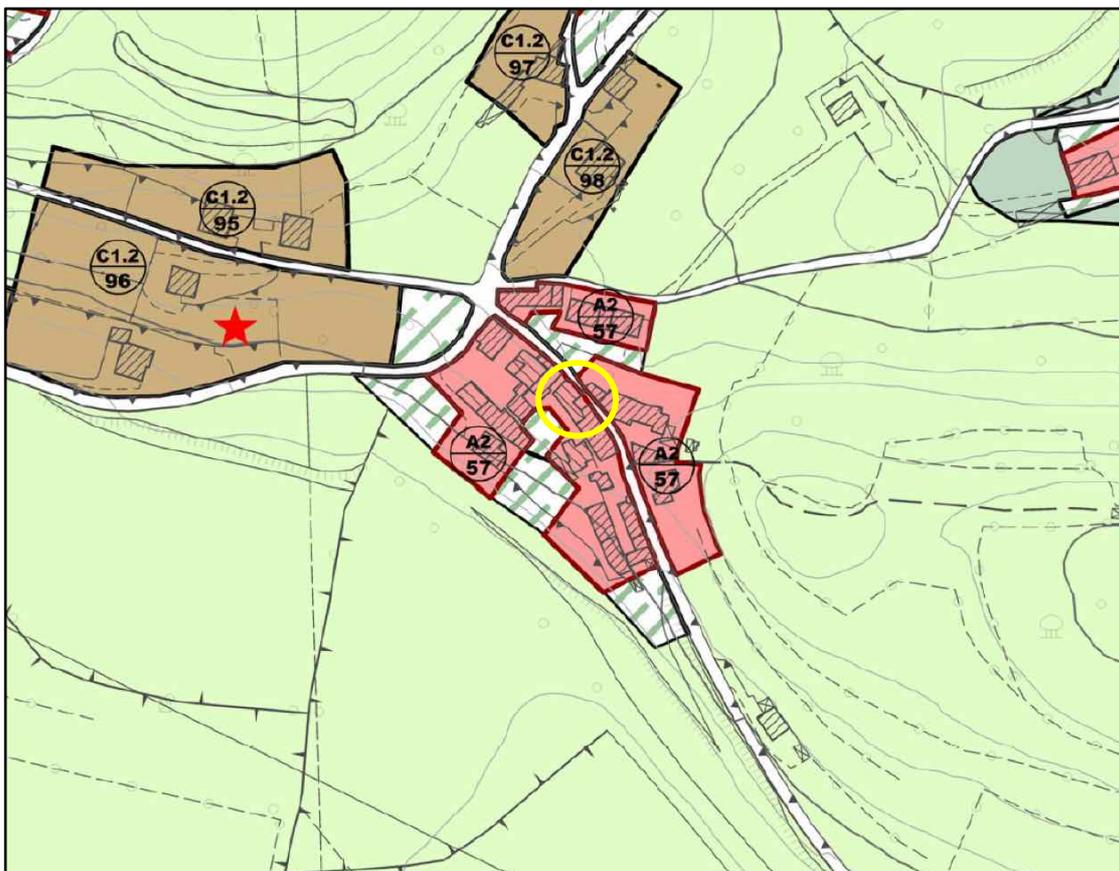
Sentito l'ufficio edilizia privata, per avere contezza della sanabilità e degli eventuali costi occorre presentare preventivamente una pratica per ottenere un parere.

Non essendo presente nell'archivio comunale alcuna pratica edilizia, oltre alla già citata DIA per manutenzione straordinaria, l'unità abitativa risulta essere priva di **agibilità***.

**Nell'atto di provenienza, a pag. 3, l'esecutato dichiarava quanto segue: "La parte acquirente dichiara che provvederà ad ottenere a proprie cure e spese il certificato di agibilità dell'abitazione acquistata con il presente atto anche eseguendovi ogni necessario intervento"*

ZONA URBANISTICA

Secondo il Piano degli Interventi approvato, i beni oggetto di stima ricadono in zona "A2 di interesse architettonico ed ambientale "Nuclei Storici" **nucleo n. 57**" – senza nuovi ambiti di edificazione – come da N.T.O. Artt. 2-6-10-14-16-17-18.2-18.3.2 avente **grado di protezione n. 4** di cui all'art. 4 – allegato A delle N.T.O. del P.I.



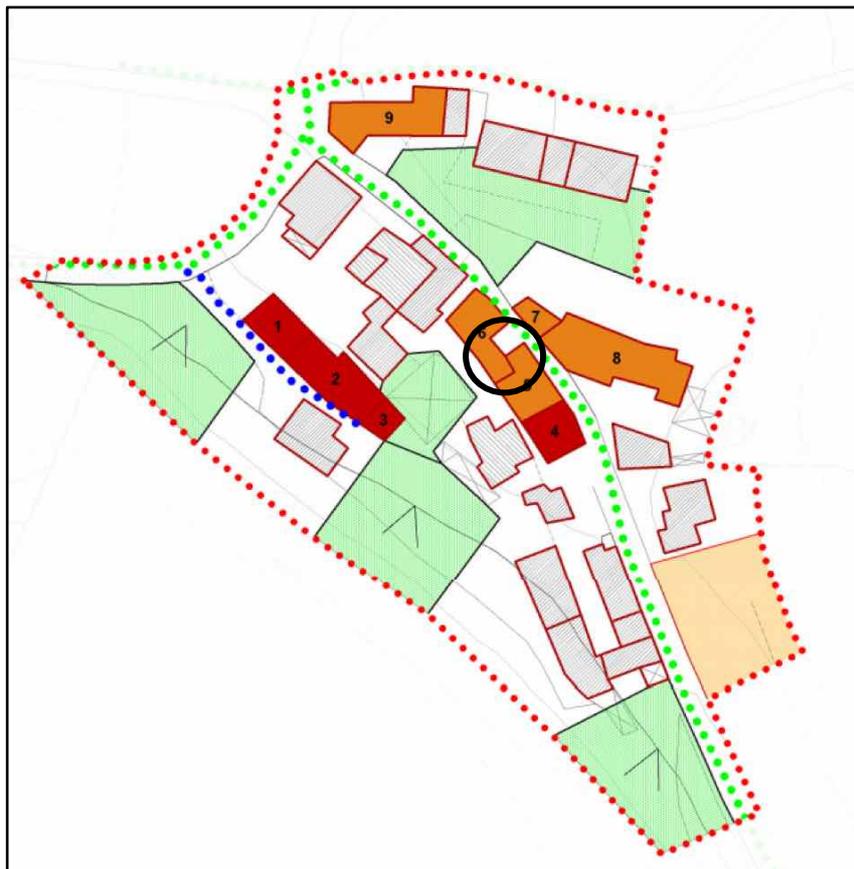
Estratto P.I. vigente

3.2) ZONE A2 - NUCLEI STORICI

Il P.I. si attua nel seguente modo:

- a) mediante I.E.D. :
 - sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi previsti dal grado di protezione assegnato e, se previsto, di ampliamento in misura non superiore a 30 mc per unità abitativa per adeguamento igienico/sanitario o funzionale;
 - nuova edificazione nel rispetto dei parametri edificatori e delle modalità precisate nell'allegato A alle NTO all'interno degli ambiti di edificabilità indicati negli elaborati Schede puntuali d'intervento per le zone A2 e A3
- b) mediante P.U.A.:
 - sui fabbricati esistenti è ammessa la variazione fino ad un grado dei gradi di protezione nn. 3, 4 e 5; in caso di ristrutturazione urbanistica i parametri edificatori sono:
 - a. densità edilizia: gli indici di utilizzazione fondiaria non devono superare il 50% del valore medio della zona, e comunque non devono superare 2,25 mc/mq.
 - b. altezza massima: non può superare l'altezza degli edifici circostanti di valore architettonico o storico-ambientale.
 - c. nuova edificazione nel rispetto dei parametri edificatori precisati nell'allegato A alle NTO con possibilità di riorganizzare la volumetria prevista all'interno del nucleo storico.

Estratto N.T.O.



Estratto scheda “Nucleo 57” Centri storici Madonetta

7.4 Perimetro del “mandato”

L’incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell’impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell’incarico e competerà all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l’Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l’altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi

topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “urbanistico-edilizie” non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all’accessibilità e all’abbattimento delle barriere architettoniche.

L’acquisto all’asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell’immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell’immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all’immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l’aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l’eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l’eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: //;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: //;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale//;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici //;
- e) esistenza di regolamento condominiale e eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: //
- g) provvedimenti di sequestro penale: //
- h) domande giudiziali: //
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: //
- j) convenzioni urbanistiche: //
- k) convenzioni matrimoniali: //
- l) diritti d’uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all’iscrizione dell’ipoteca del creditore precedente: //

- m) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: //
- n) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: //
- o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: (v. anche punto f)
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: (v. anche punto f)
- q) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: sì, eventuali anche non segnalati nella presente relazione ricompresi nell'abbattimento percentuale del 15%;
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: sì, dovuti alla presenza di amianto sul tettuccio a riparo della porta di ingresso e nella copertura;
- s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: si rileva in particolare nel sottotetto la presenza di elementi strutturali vetusti (copertura lignea).
- t) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale://;

N.B.: Si deve evidenziare peraltro che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 27/03/2024)

ISCRIZIONE CONTRO del 04/02/2005 - Registro Particolare 697 Registro Generale 3138 derivante da IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Repertorio 30687/6370 del 17/01/2005 notaio Di Marco Gianfranco

Beni in Cornedo Vicentino (VI), CF Sez D Fg. 6 (ora fg 23), m.n. 247;

Somma capitale € 80.000,00

Somma complessiva € 240.000,00

A favore di UNICREDIT BANCA Spa

Contro XXX

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/02/2024 - Registro Particolare 2232 Registro Generale 3022 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Repertorio 4 del 11/01/2024 Pubblico Ufficiale UNEP c/o TRIBUNALE DI VICENZA

Beni in Cornedo Vicentino (VI), CF Fg. 23, m.n. 247;

A favore di PRISMA SPV Srl

Contro XXX

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Vedi iscrizioni ipotecarie e pignoramenti di cui al punto 8.2;

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile non fa parte di un condominio

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Si premette che non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nelle immediate vicinanze, appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno, utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) – Ispezione negativa n. T67504 del 07/08/2024 (all. 8).

La valutazione viene fatta, pertanto, considerando il più probabile **valore di mercato**, ottenuto con il metodo di stima per confronto di immobili simili immessi recentemente sul mercato e/o recentemente compravenduti, unitamente alle informazioni assunte presso alcuni operatori immobiliari della zona.

NOTA: Si precisa che la valutazione del bene comprende il valore dell'area di sedime del fabbricato, delle aree comuni interne ed esterne, impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli, ecc...

Fonti di informazione

Oltre ad aver preso in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. e quelle pubblicate dalla Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza, sono stati consultati i dati disponibili sui siti on-line: borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, casa.it, idealista.it, unicreditsubitocasa.it.

Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, il Portale delle Vendite Pubbliche, le fonti del Catasto e il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza.

Infine, si sono assunte informazioni presso alcuni operatori del mercato immobiliare locale.

Quotazioni Comune di Cornedo Vicentino:

- Borsino Immobiliare



Abitazioni in stabili di 2° fascia

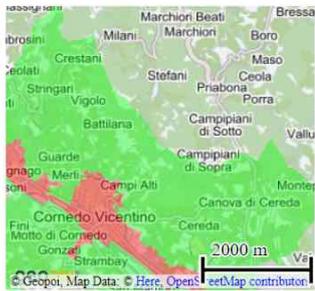
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 629	Euro 728	Euro 827

- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI a cura dell' Agenzia delle Entrate



Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: **VICENZA**

Comune: **CORNEDO VICENTINO**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA%20COLLINARE%20NORD-EST**

Codice zona: **R2**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	820	1000	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1300	L			
Ville e Villini	Normale	920	1200	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1500	L			

[Stampa](#)

[Legenda](#)



- Estratto da Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza

	nuovo (costruito dal 2022)		recente o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m x 3m) valore a corpo	
	min	max	min	max	min	max	min	max
CORNEDO VICENTINO								
zona unica	1.725	1.900	1.450	1.825	400	775	8.500	13.000

12.2 Stima del valore di mercato

Consistenze degli Immobili

Per il calcolo della consistenza dei beni si sono prese in considerazione le misure effettuate sul posto.

Si specifica che sono stati applicati i coefficienti mercantili secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Consistenze Lorde e Commerciali

Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. Mercantili	Sup. Comm. mq
Piano terra	45,00	1,00	45,00
Piano primo	40,00	1,00	40,00
Piano secondo sottotetto	40,00	0,25	10,00
TOTALE	125,00		95,00

	Sup. Comm. mq	Prezzo unit. €/mq	Valore di mercato €
VALORE DI MERCATO circa	95,00	400,00	38.000,00

Sono € 38.000,00 (trentottomila/00 €), pari a 300,00 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia (nota: non conosciuti).

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati.

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per eventuali maggiori oneri per le regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 5.700,00
Costi indicativi per la regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
Oneri e spese tecniche indicativi per la regolarizzazione urbanistico edilizia	Non conosciute
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (non si tratta di condominio)	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	come per legge
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	come per legge

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa:	€ 30.800,00
---	--------------------

PREZZO BASE D'ASTA:	€ 30.800,00
----------------------------	--------------------

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a **€ 30.800,00 (€ trentamilaottocento/00).**”

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene è stato acquistato dall'esecutato con atto di compravendita in data 17.01.2005 al prezzo dichiarato di Lire 25.000,00 (venticinquemila/00).

12.5 Giudizio di vendibilità

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità scarsa. Non noti possibili acquirenti.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I beni pignorati risultano in piena titolarità al debitore esecutato.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale risulta quanto segue.
XXX

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito da quest'ultimo, risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio in **XXX** in data 14/08/2001 e che il matrimonio è stato trascritto in Italia nel 2016 senza alcuna annotazione. L'atto di provenienza è datato 17/01/2005. Si precisa che sia nell'atto di provenienza che nell'atto di mutuo lo stesso esecutato si dichiarava coniugato nel regime patrimoniale dello stato di provenienza (**XXX**).

15. LOTTI

Lotto unico

16. OSSERVAZIONI FINALI

Si evidenzia la presenza di amianto sia nel tettuccio della porta di ingresso che nel coperto.
Si rileva altresì che lo stato di manutenzione in particolare del sottotetto è scarso.
Manca l'agibilità dell'immobile.

Torri di Quartesolo, 8 agosto 2024

Il Tecnico Incaricato
Ing. Raffaella Panizzon
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio