



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare R.G. n. 528/2017

Giudice: **Dott. LUCA PRENDINI**

Custode: **ATS**

Data conferimento incarico: **27/03/2019**

Data giuramento: **25/03/2019**

Data udienza: **19/03/2020**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e s.m.i.

Trattasi di un fabbricato con annessa area di pertinenza composto da una unità immobiliare destinata ad attività di agriturismo con attigua altra unità immobiliare ad uso abitazione. Sito in Comune di Cornedo Vicentino, Via Savegnago, 1B.



Esperto Stimatore:

Falulera geom. Giampietro

iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n. 1502

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n. 466

con studio in Cornedo Vicentino (VI), Via Monte Pasubio n.55/B

telefono e fax 0445 407932

e-mail: falulera@studio3progetti.it

PEC: giampietro.falulera@geopec.it

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 528/17 R.G., Giudice dott. Borella Giulio

Diritto (cfr pag. 4): Intera proprietà in capo 1/1 all'esecutato

Bene (cfr pag. 5): Trattasi di un fabbricato con annessa area di pertinenza composto da una unità immobiliare attualmente utilizzata per attività di agriturismo con attigua altra unità immobiliare ad uso abitazione.

Ubicazione (cfr pag. 5): Comune di Cornedo Vicentino, Via Savegnago, 1B.

Stato (cfr pag. 6, 7 e 8): Buono

Dati catastali attuali (cfr pag. 9):

Comune di Cornedo Vicentino, Catasto dei Fabbricati

- Foglio 16, particella n. 1307 sub 2, Cat. A/7, Cl. 2, Vani 10,5, R.C. € 1.030,23
- Foglio 16, particella n. 1307 sub 3, Cat. D/10, R.C. € 2.000,40

Comune di Cornedo Vicentino, Catasto dei Terreni

- Foglio 16, particella n. 1256, PRATO ARBOR., Cl. 3, Cons. 11 centiare, R.D. € 0,03 R.A. € 0,02

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 13): Si rilevano differenze catastali rispetto all'atto di pignoramento a seguito di una variazione catastale avvenuta dopo il medesimo

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 13, 15 e 17): Ci sono difformità urbanistiche

Valore di stima (cfr pag. 22): € 1.021.699,71

Valore a base d'asta (cfr pag. 22): € 856.000,00

Valore mutuo (cfr pag. 17): Mutuo per un capitale di € 1.100.000,00 (totale di € 2.200.000,00)

Vendibilità (cfr pag. 22): Buona

Pubblicità: Siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locale di maggiore diffusione, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (cfr pag. 16): L'immobile risulta occupato da:

Titolo di occupazione (cfr pag. 16): Contratto di locazione, registrato in data 12/02/2014; canone di locazione € 1.800,00 annui. La durata del presente è stabilita fino al 31 dicembre 2028.

Oneri (cfr pag. 18): No

APE (All. 2): Classe energetica dell'abitazione: **E** 111,98 kWh/m² anno **(vedi All. 2):**

Classe energetica dell'agriturismo: **B** 547,81 kWh/m² anno **(vedi All. 2.1):**

Problemi (cfr pag. 15):



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Giuramento telematico inerente il conferimento dell'incarico
- Studio documenti di causa scaricati da PCT
- Sopralluogo presso il bene oggetto di esecuzione, eseguito rilievo fotografico e rilievo planimetrico
- Acquisizione documenti per verifiche preliminari
- Redazione della Checklist
- Acquisizione e verifica documenti per successiva redazione della Perizia di Stima
- Ricerca immobili comparabili per la redazione della perizia con metodo MCA
- Deposito della Checklist tramite PCT
- Ultimazione Relazione di Stima, invio della stessa alle parti
- Deposito della Relazione tramite PCT



1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto reale pignorato:

Intera proprietà di un fabbricato con annessa area di pertinenza composto da una unità immobiliare utilizzata per l'attività di agriturismo con attigua altra unità immobiliare ad uso abitazione.

I beni oggetto del pignoramento sono attualmente identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Vicenza nel Comune di Cornedo Vicentino come segue:

Catasto dei Fabbricati

- Foglio 16, particella n. 1307 sub 2, Cat. A/7, Cl. 2, Vani 10,5
- Foglio 16, particella n. 1307 sub 3, Cat. D/10, R.C. € 2.000,40

Tali unità immobiliari i risultano intestate

Proprietà pervenuta con Atto di Compravendita in data 09/09/1986 del Notaio Eugenio Lupi di Valdagno, rep. n. 95662.

Catasto dei Terreni

Foglio 16, particella n. 1256, PRATO ARBOR., Cl. 3, Cons. 11 centiare, R.D. € 0,03
R.A. € 0,02

Tale terreno, occupato dall'allargamento della strada pubblica, risulta oggi intestato al Comune di Cornedo Vicentino mediante acquisizione gratuita al patrimonio del Comune a seguito di "Determinazione del Responsabile Ufficio Tecnico Lavori Pubblici 323 del 15/06/2017, registrato a Valdagno in data 21/06/2017 n. 145 serie 2V, trascritto a Vicenza il 28/06/2017 ai nn. 12847 R.G e 8996 R.P.

Beni pignorati:

Comune di Cornedo Vicentino, Via Savegnago, 1B:

Catasto dei Fabbricati

- Foglio 16, particella n. 1307 sub 2, Cat. A/7, Cl. 2, Vani 10,5
- Foglio 16, particella n. 1307 sub 3, Cat. D/10, R.C. € 2.000,40

(N.B.: Tali U.I. all'atto del pignoramento erano catastalmente identificate nel Comune di Cornedo Vicentino, Catasto dei Terreni, foglio 16

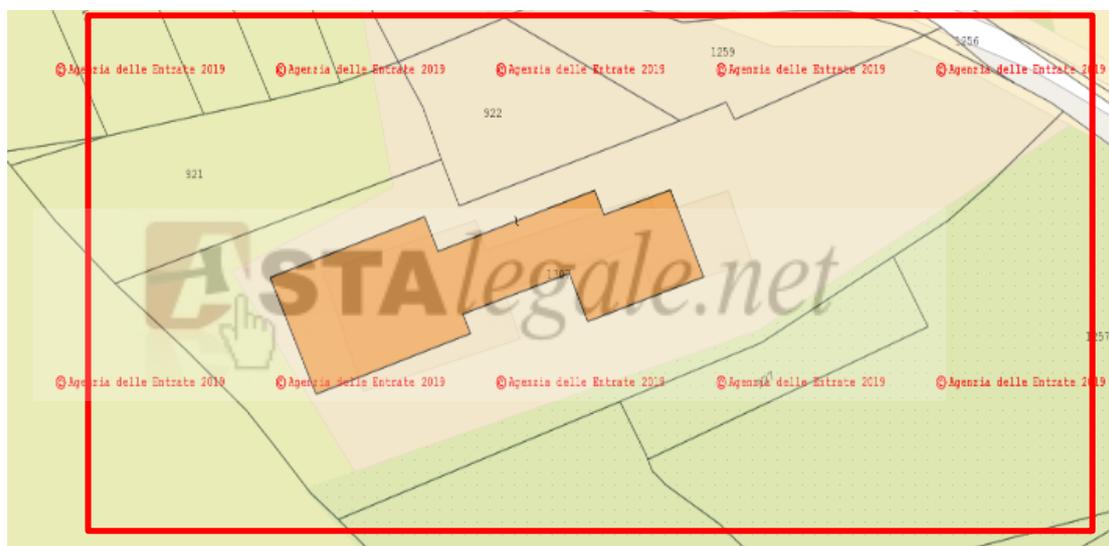
- Particella 920, cons. 36 are 8 centiare – FABBRICATO RURALE)

Catasto dei Terreni

- Foglio 16, particella n. 1256, PRATO ARBOR., Cl. 3, Cons. 11 centiare, R.D. € 0,03
R.A. € 0,02

N.B.: Si fa presente che tale mappale, occupato dall'allargamento della sede stradale pubblica, vista la sua esigua consistenza (mq. 11), risulta influente nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero bene pignorato.

Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (vedi All. 1):



Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche del bene interessato dalla presente procedura;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- considerato che l'oggetto della procedura è costituito da una sola unità immobiliare residenziale con autorimessa;

il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

Il mapp. 1307 sul quale insiste il fabbricato dove risultano ubicate le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione confina in senso orario con: mapp. 1257, mapp. 927, mapp. 924, mapp. 751, mapp. 921, mapp. 922, mapp. 1259, mapp. 1256 e Via Savegnago.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Tipologia e Ubicazione:

L'oggetto della presente valutazione è un fabbricato con annessa area di pertinenza composto da una unità immobiliare destinata ad attività di agriturismo con attigua altra unità immobiliare ad uso abitazione.

L'unità immobiliare destinata ad uso abitazione è composta da cucina, soggiorno, ripostiglio, w.c., centrale termica e porticati al piano terra, tre camere, tre bagni, e corridoio al piano primo, soffitta al piano secondo, scantinato, due locali di sgombero, due cantine, w.c. e anti w.c. al piano interrato.

L'unità immobiliare destinata ad attività di agriturismo è composta da portici e due cantine al piano terra. Cucina, due sale da pranzo, due ripostigli e tre w.c. al piano primo.

La zona in cui si trova l'immobile della presente valutazione è periferica/collinare caratterizzata principalmente da ampie zone verdi a destinazione agricolo/boschiva e da edifici di vario genere (ville singole e contrade). Discreta è la viabilità comunale che permette in maniera abbastanza agevole di raggiungere le arterie stradali principali della zona ed il centro del paese raggiungibile in pochi minuti di automobile.

L'accesso alle due unità immobiliari avviene attraverso una strada privata di accesso. Il tutto sito in Comune di Cornedo Vicentino, Via Savegnago, 1B.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALL'INTERO FABBRICATO *(vedi All. 3):*



Foto - U.I. 1 Abitazione



Foto - U.I. 2 Agriturismo



Foto - Prospetto



Foto - Prospetto



Foto - Porticato



Foto - Area esterna di pertinenza

Descrizione del bene:

L'immobile pignorato risulta essere un fabbricato agricolo adibito in parte all'attività di agriturismo ed in parte ad abitazione.

La parte abitativa è così composta: due locali di sgombero, due cantine, w.c. e anti w.c. al piano interrato, cucina, soggiorno, ripostiglio, w.c., centrale termica e porticati al piano terra, tre camere, tre bagni, e corridoio al piano primo e locale sottotetto al piano secondo. Quest'ultimo, non autorizzato dal Comune.

La parte adibita all'attività di agriturismo, invece, è così composta: cantina, portico, w.c. al piano terreno; due sale da pranzo, cucina, due ripostigli, centrale termica, tre w.c. al piano primo.

Lo stato di conservazione e le finiture del fabbricato di abitazione e del piano primo del fabbricato utilizzato dall'agriturismo sono da considerarsi buone, in entrambe si evidenziano: porte in legno e alcune in PVC, finestre e portefinestre in legno con vetrocamera, serramenti in legno ed infissi esterni con balconi in legno.

L'abitazione presenta pavimenti alla veneziana al piano interrato e al piano terra mentre al piano primo presenta pavimenti in legno. Il locale sottotetto ed alcuni accessori presentano pavimentazioni in piastrelle. Le pareti ed i soffitti risultano essere in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rifiniti in grassello di calce spatolato. Risultano parzialmente rivestite in marmo od in piastrelle di ceramica le pareti dei bagni. Serramenti in legno. Nell'abitazione risultano presenti i seguenti impianti: citofonico, elettrico, idrico, sanitario e di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gasolio, la diffusione del calore avviene tramite

radiatori tubolari, impianto di condizionamento con una macchina esterna e due split interni nonché impianto di allarme.

I locali utilizzati dall'agriturismo presentano pavimenti in piastrelle al piano primo, nelle cantine e nel servizio igienico al piano terra. Risulta invece mancante la pavimentazione del portico. Serramenti in legno ed alluminio. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Risultano parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica i servizi igienici ed i locali cucina. Nei locali risultano presenti i seguenti impianti: elettrico, idrico e sanitario. Il riscaldamento avviene tramite caldaia GPL per quanto riguarda la zona bagni. Nei vani rimanenti, invece, persiste un impianto di riscaldamento/condizionamento con una macchina esterna e due split. Si segnala anche la presenza di due stufe a legna.

I "portici di collegamento" tra il fabbricato di abitazione ed il fabbricato utilizzato dall'agriturismo, risultano avere la pavimentazione in piastrelle quelli accatastati con l'abitazione ed in calcestruzzo quelli accatastati con il fabbricato utilizzato dall'agriturismo.

Si evidenzia che, relativamente alle unità immobiliari oggetto del pignoramento risulta in essere un contratto di affitto fondi rustici, stipulato tra

che comprende, tra le altre, anche il m.n.

920 del foglio 16 sul quale insistono le unità immobiliari di cui trattasi. La registrazione del contratto è avvenuta presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, in data 25.02.2014, la durata è stata stabilita fino al 31.12.2028 e tacitamente rinnovabile di quinquennio in quinquennio, con canone di locazione di importo pari ad € 1.800,00/annui.

Tale importo, risulta inferiore di un terzo al valore locativo di mercato non solo di tutto il fondo rustico, ma anche delle sole unità immobiliari oggetto di pignoramento con la relativa area di pertinenza.



Foto - Cucina



Foto - Soggiorno



Foto - Cantina



Foto - Taverna



Foto - Cucina (taverna)



Foto - Bagno (taverna)



Foto - Vano scale



Foto - Bagno



Foto - Camera



Foto - Camera



Foto - Studio



Foto - Bagno



Foto - Soffitta



Foto - Soffitta





Foto – Centrale Termica



Foto – Area caminetto



Foto – Salone



Foto – Salone



Foto - Bagno



Foto - Bagno

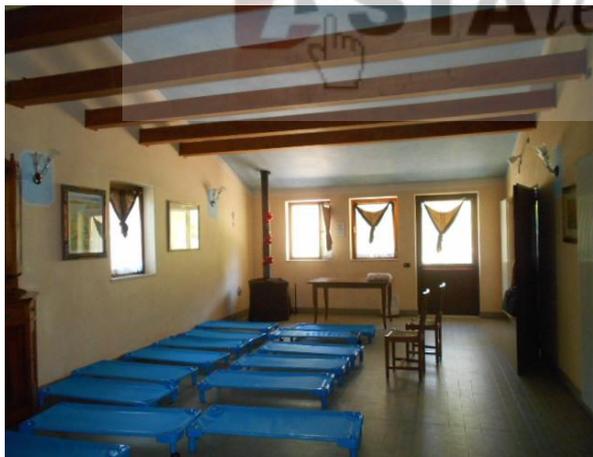


Foto - Salone



Foto - Salone



Foto - Cucina



Foto - Cucina

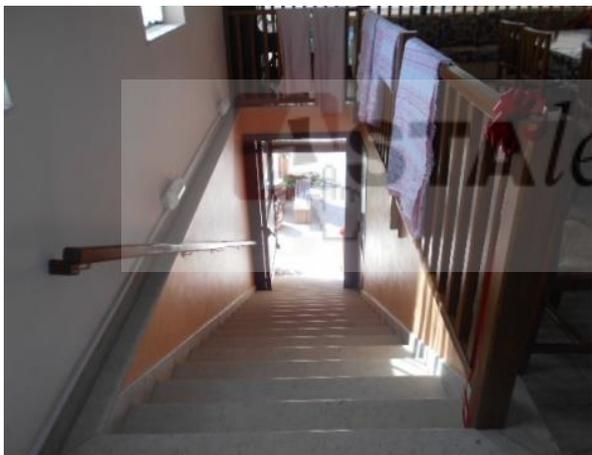


Foto - Vano Scale



Foto - Cantina



Foto - Garage



Foto - Cucina



3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Identificazione catastale (vedi All. 5 e 6):

I beni oggetto della seguente procedura, alla data del pignoramento, risultavano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio di Vicenza nel Comune di Cornedo Vicentino:

Catasto dei Terreni:

- Foglio 16 – Particella 920, cons. 36 are 8 centiare – FABBRICATO RURALE
- Foglio 16 – Particella 1256, cons. 11 centiare

A seguito della pratica DOCFA per l'accatastamento del fabbricato insistente sulla particella 920, i dati di tale immobile sono stati così variati:

Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 16, particella n. 1307 sub 2, Cat. A/7, Cl. 2, Vani 10,5, R.C. € 1.030,23
- Foglio 16, particella n. 1307 sub 3, Cat. D/10, R.C. € 2.000,40

Sono rimasti invece invariati i dati relativi alla particella 1256.

Intestati:

Alla data odierna le unità immobiliari m.n. 1307 sub 2 e 1307 sub 3 risultano di proprietà di

per la quota di 1000/1000 mentre, il terreno m.n. 1256 risulta di proprietà del Comune di Cornedo Vicentino, c.f.: 00295160246 per la quota di 1/1

Estratto catastale storico:

Sono stati acquisiti gli atti in questione (vedi All. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15)

Storia catastale del bene:

Foglio 16, particella 1256, derivante dal frazionamento della particella 344

Alla data di impianto del meccanografico, 31/12/1974, fino al 18/01/1985

la particella 344 di are 17.66 risultava intestata a:

-

-



-
-
-

Dal 18/01/1985 al 17/02/1986

L'intestazione catastale risultava mancante

Dal 17/02/1986 al 09/09/1986

(Sentenza del Pretore di Valdagno del 17/02/1986, Rep. N. 51, Registrata al Vol. 4 n:58 del 20/02/1986)

Dal 09/09/1986 al 15/06/2017

La proprietà delle particelle sopra dette, risultava sempre in ditta

(Atto del Notaio Eugenio Lupi, rep. N. 95662 del 09/09/1986, registrato a Valdagno al Vol. 2 n. 868 del 24/09/1986)

Con Frazionamento del 17/04/1987, in atti dal 10/02/1995, TIPO 14/87 (n. 14.1/1987), la superficie della particella 344 si riduce ad Are 17.46

Con Frazionamento del 10/02/1995, in atti dal 10/02/1995 (n. 354.1/1995), la particella viene soppressa e viene originata, tra le altre, la particella 920 di are 8.46

Con tabella di variazione del 02/03/1995 protocollo n. 80923 in atti dal 28/02/2003 RURALITA' (n. 28.1/1995), la particella diventa FABBRICATO RURALE di are 36.19 derivante dall'accorpamento, oltre del m.n. 920, dei mm.nn. 923, 346, 931, 925, 926 e 929.

Con Frazionamento del 19/05/2014 protocollo VI0067472 in atti dal 19/05/2014 presentato il 16/05/2014 (n. 67472.1/2014) viene frazionata la particella 920 e generate la nuova particella 1256 di are 0.11

Dal 15/06/2017

La proprietà della particella 1256 passa al Comune di CORNEDO VICENTINO C.F.: 00295160246

(Determinazione del Responsabile Ufficio Tecnico Lavori Pubblici 323 del 15/06/2017, registrato a Valdagno in data 21/06/2017 n. 145 serie 2V, trascritto a Vicenza il 28/06/2017 ai nn. 12847 R.G e 8996 R.P..

Foglio 16, particella 920 (ora particella 1307 sub 2 e 1307 sub 3 a seguito di passaggio all'urbano), derivante dal frazionamento della particella 344

Alla data di impianto del meccanografico, 31/12/1974, fino al 18/01/1985

la particella 344 di are 17.66 risultava intestata a:

-
-
-
-
-



Dal 18/01/1985 al 17/02/1986

L'intestazione catastale risultava mancante

Dal 17/02/1986 al 09/09/1986

Dal 09/09/1986

La proprietà delle particelle sopra dette, risultava sempre in ditta

(Atto del Notaio Eugenio Lupi, rep. N. 95662 del 09/09/1986, registrato a Valdagno al Vol. 2 n. 868 del 24/09/1986)

Con Frazionamento del 17/04/1987, in atti dal 10/02/1995, TIPO 14/87 (n. 14.1/1987), la superficie della particella 344 si riduce ad Are 17.46

Con Frazionamento del 10/02/1995, in atti dal 10/02/1995 (n. 354.1/1995), la particella viene soppressa e viene originata, tra le altre, la particella 920 di are 8.46

Con tabella di variazione del 02/03/1995 protocollo n. 80923 in atti dal 28/02/2003 RURALITA' (n. 28.1/1995), la particella diventa FABBRICATO RURALE di are 36.19 derivante dall'accorpamento, oltre del m.n. 920, dei mm.nn. 923, 346, 931, 925, 926 e 929.

Con Frazionamento del 19/05/2014 protocollo VI0067472 in atti dal 19/05/2014 presentato il 16/05/2014 (n. 67472.1/2014) la superficie della particella si riduce ad Are 36.08

Dal 13/11/2017

Con Tipo mappale del 13/11/2017 protocollo VI0127471 in atti dal 13/11/2017 presentato il 13/11/2017 (n. 127471.1/2017) la particella viene soppressa e passa all'Urbano.

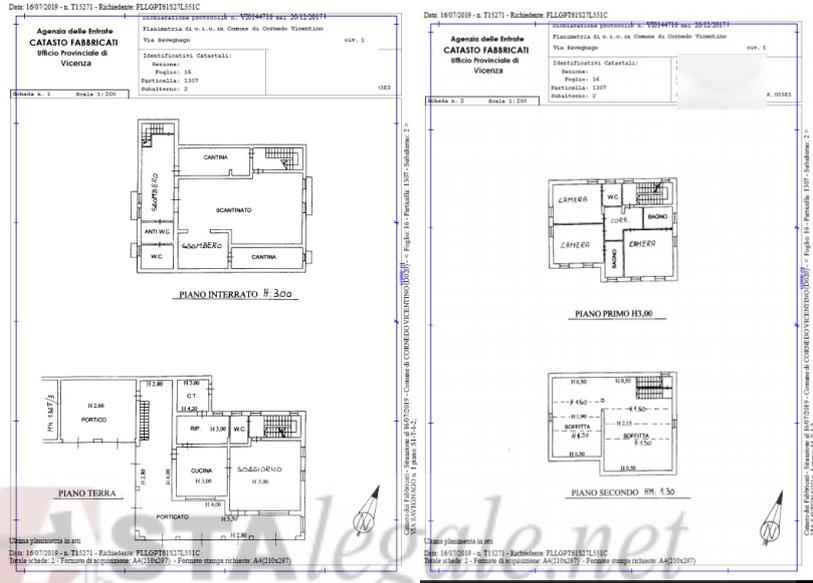
Con Costituzione del 13/11/2017 prot. N. VI0127478 in atti dal 13/11/2017 (n. 127471.1/2017) vengono costituite le particelle urbane m.n. 1307 sub 2 e 1307 sub 3 - in attesa di dichiarazione

Con Costituzione del 19/12/2017 prot. N. VI0144716 in atti dal 20/12/2017 (n. 4366.1/2017) vengono costituite le particelle urbane m.n. 1307 sub 2 cat A/3, cl. 2, Vani 10,5, R.C. € 704.96 e 1307 sub 3 cat. D/10, R.C. € 2.000,40

Con variazione nel classamento del 29/10/2018 prot. N. VI0114257 in atti dal 29/10/2018 (n. 39317.1/2018) la particella 1307 sub 2 varia di classamento e diventa di categoria A/7, cl. 2, vani 10,5, R.C. € 1.030,33

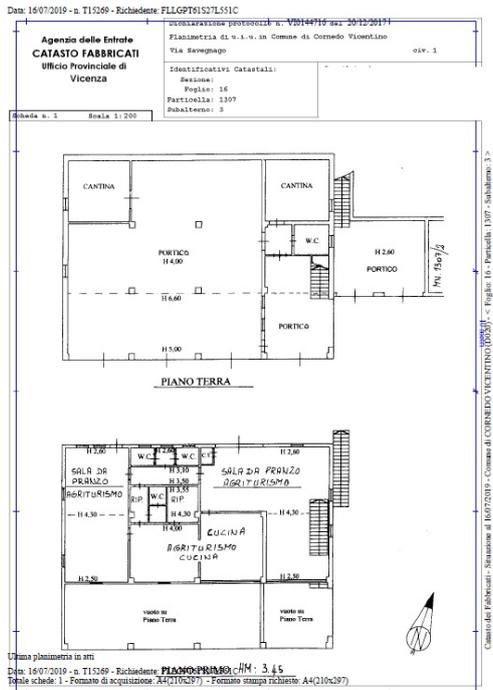
Planimetria catastale (vedi All. 16 e 17):

Fig.16, Mapp. 1307, Sub. 2



Planimetria catastale (vedi All. 8):

Fig. 16, Mapp. 1307, Sub. 3



Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto:

I dati così indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione di acquisto risultano avere rispondenza formale.

Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:

Successivamente alla data del pignoramento, il fabbricato rurale precedentemente identificato al catasto terreni con la particella 920, fg. 16 di Cornedo Vicentino, risulta essere stata soppressa per passaggio al catasto fabbricati con i seguenti dati:

Comune di Cornedo Vicentino - Catasto dei Fabbricati

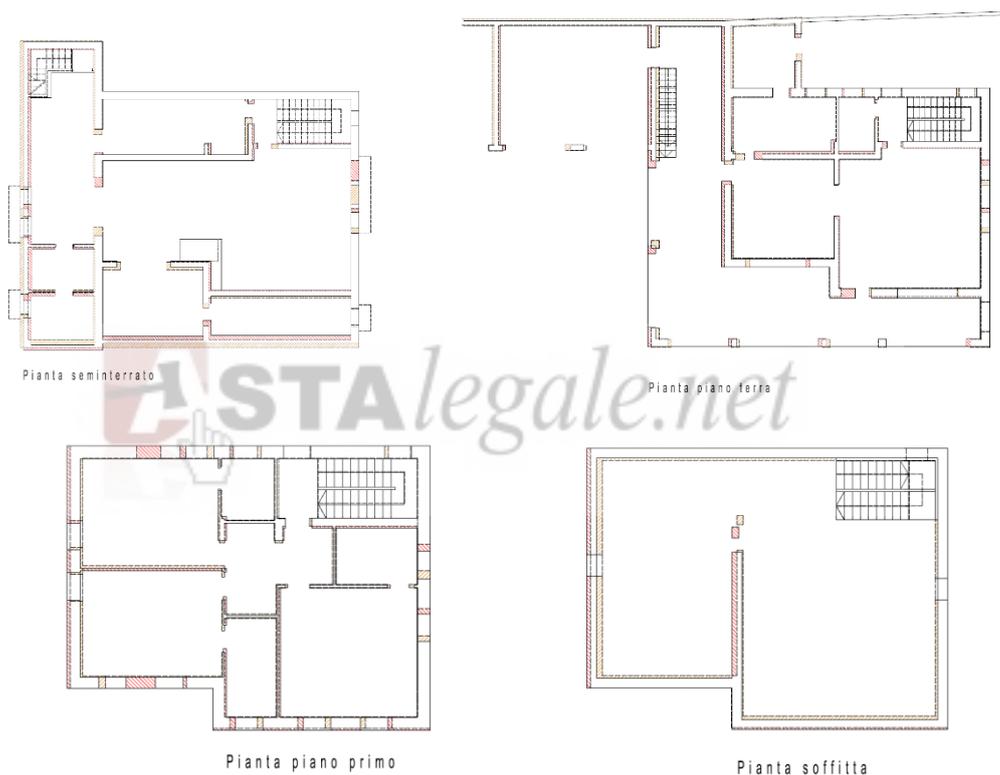
- Foglio 16, particella n. 1307 sub 2, Cat. A/7, Cl. 2, Vani 10,5
 - Foglio 16, particella n. 1307 sub 3, Cat. D/10
- Il tutto intestato all'Esecutato.

Per quanto riguarda la particella del Catasto Terreni, foglio 16, particella n. 1256, PRATO ARBOR., Cl. 3, Cons. 11 centiare, la proprietà di quest'ultima risulta oggi intestata al Comune di Cornedo Vicentino mediante acquisizione gratuita al patrimonio del Comune a seguito di "Determinazione del Responsabile Ufficio Tecnico Lavori Pubblici 323 del 15/06/2017, registrato a Valdagno in data 21/06/2017 n. 145 serie 2V, trascritto a Vicenza il 28/06/2017 ai nn. 12847 R.G. e 8996 R.P.

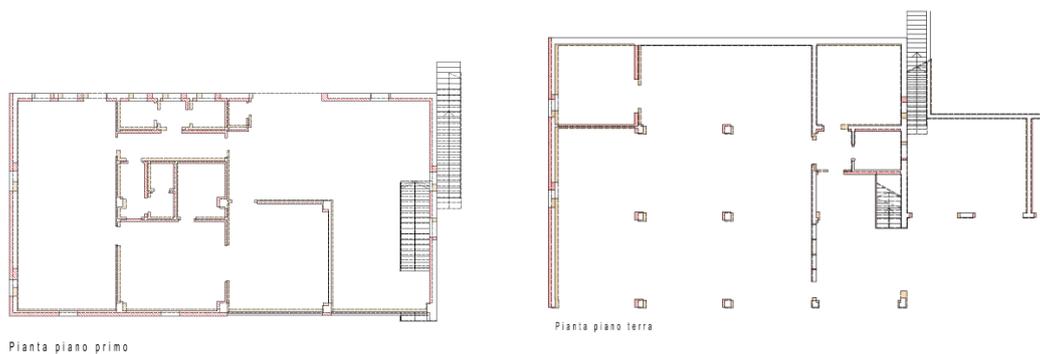
Diffimità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale (vedi All. 18.1 e 18.2):

Si precisa che con il colore rosso viene indicata la situazione reale dei luoghi, mentre con il colore giallo è riportata la situazione indicata nella planimetria catastale.

ABITAZIONE



AGRITURISMO



Difformità:

Nella planimetria dell'abitazione si rileva principalmente, oltre a piccole variazioni planimetriche del tutto ininfluenti, la presenza del vano sottotetto che non risulta essere approvato.

Nella planimetria catastale dell'unità immobiliare adibita ad agriturismo, si rilevano, anche in questo caso, oltre a piccole variazioni relative al posizionamento dei tramezzi divisorii interni, la chiusura di una porta.

Per la regolarizzazione necessita la presentazione di una variazione catastale con procedura DOCFA il cui costo comprensivo di diritti catastali, IVA e CAP. è di c.ca € 1.800,00 (da detrarre dal più probabile valore di mercato)



4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Vedasi pagina 2 del presente Rapporto di Valutazione.

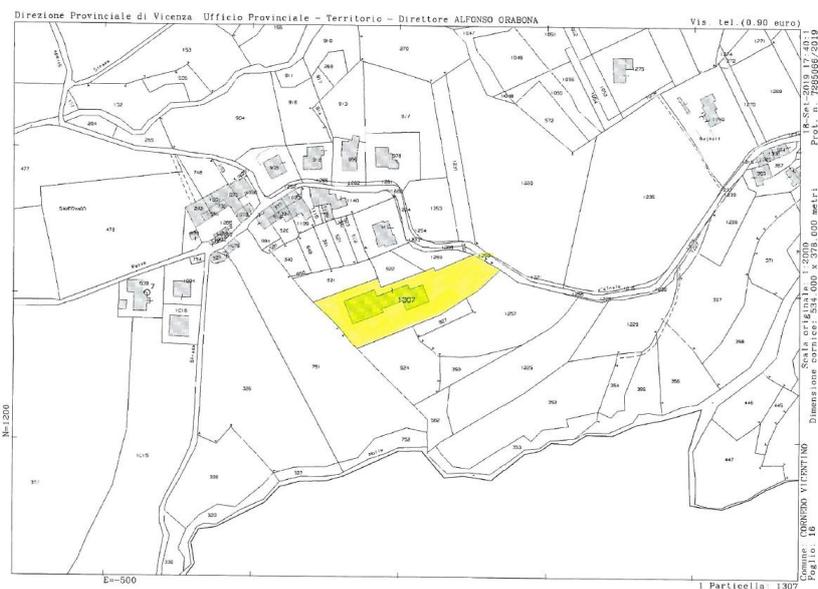
5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del bene in capo all'Esecutato:

(Atto del 09/09/1986 Rep. 95662, Notaio Lupi) *(vedi All. 23):*

Estratto di mappa (vedi All. 19):





6) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli autorizzativi (vedi All. dal 27 al 39):

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta essere stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia n° 2686 rilasciata in data 02/06/1992, prot. N. 3269.
- Concessione edilizia n° 2768 rilasciata in data 30/09/1992, prot. N. 6934.
- Concessione edilizia n° 3077 rilasciata in data 08/03/1994, prot. N. 1854.
- Certificato di Agibilità n° 2628 rilasciato in data 27/03/1995, prot. N. 1854.
- Concessione edilizia n° 3104 rilasciata in data 19/04/1994, prot. N. 1853.
- Certificato di Agibilità n° 2628 rilasciato in data 27/03/1995, prot. N. 1854.
- Certificato di Agibilità n° 2629 rilasciato in data 27/03/1995, prot. N. 1853.
- Concessione edilizia n° 3442 rilasciata in data 31/10/1995, prot. N. 7107.
- Permesso di costruire n° 0154, rilasciato in data 31/05/2004, prot N. 10559.
- Successiva Denuncia di inizio Attività in data 9 novembre 2004, prot. n. 19982.
- Certificato di Agibilità n° 4044 rilasciato in data 10/01/2005, prot. N. 323.

Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo:

Per quanto riguarda l'abitazione e l'adiacente stabile adibito ad agriturismo si sono rilevate delle piccole modifiche ai divisori interni e conseguentemente alla forometrie prospettiche, tali modifiche non sono rilevanti in quanto trattasi di piccoli spostamenti planimetrici.

Si rileva inoltre, che al secondo piano dell'abitazione, è presente una soffitta che non risulta essere autorizzata come tale ma bensì come vano tecnico non accessibile.

Risultano essere parzialmente difformi, da quanto autorizzato, anche le opere di realizzazione dell'accesso carraio e pedonale

Sanabilità delle difformità:

In considerazione di quanto sopra descritto, l'unità immobiliare è sanabile con pratica di sanatoria per modifiche interne e prospettiche.

Per quanto riguarda la soffitta, non essendo sanabile, necessita la realizzazione della muratura attorno al vano scala rendendo così inaccessibile il vano sottotetto.

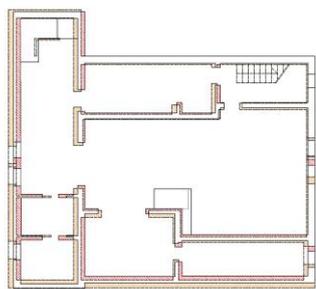
Relativamente all'accesso carraio e pedonale necessita anche in questo caso la presentazione di un progetto in sanatoria.

Costi per regolarizzazione difformità riscontrate:

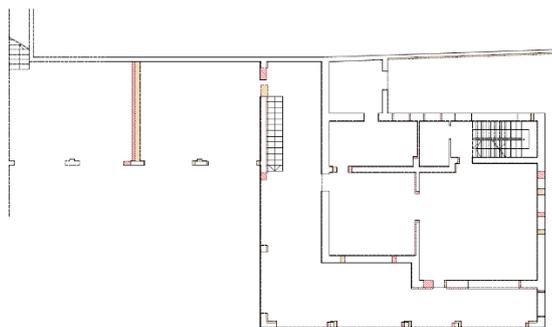
Il costo della regolarizzazione, comprensivo di redazione della pratica, invio della stessa agli Enti preposti per il rilascio dell'autorizzazione, oneri sanzionatori e diritti ammonta a c.ca € 12.600,00 comprensivi di IVA e CAP. (da detrarre dal più probabile valore di mercato)

Sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto (vedi All. 20.1 e 20.2):

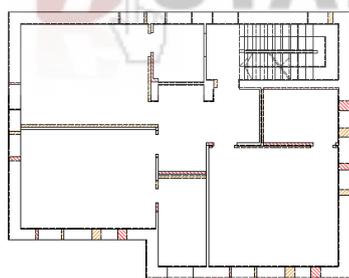
ABITAZIONE



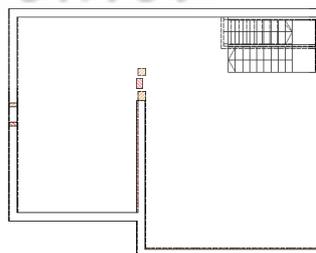
Pianta seminterrato



Pianta piano terra

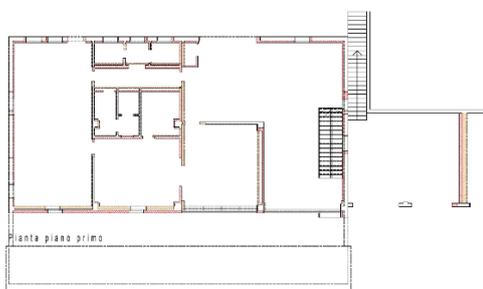


Pianta piano primo

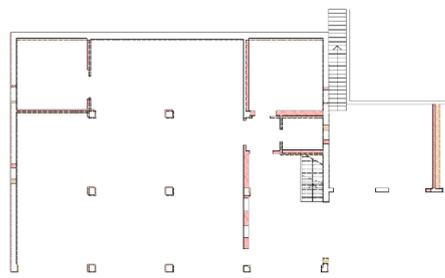


Pianta soffitta

AGRITURISMO

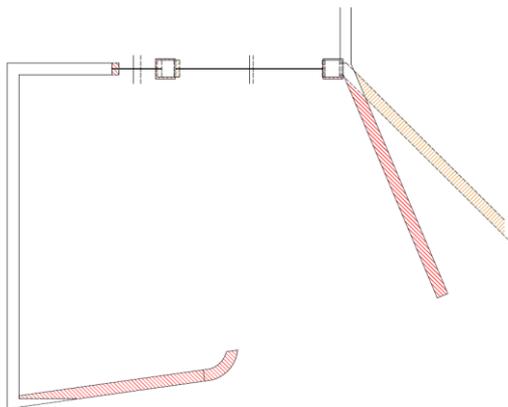


Pianta piano primo



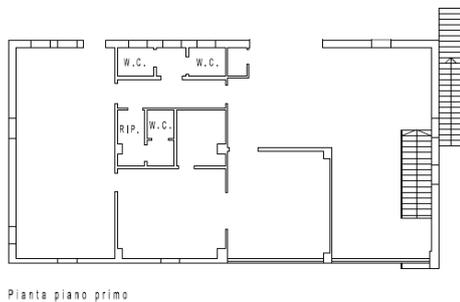
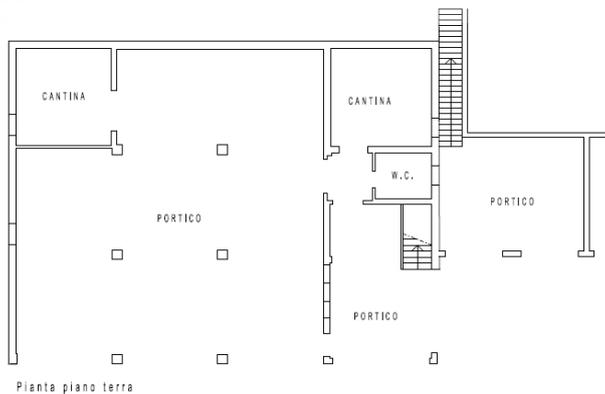
Pianta piano terra

ACCESSO CARRAIO



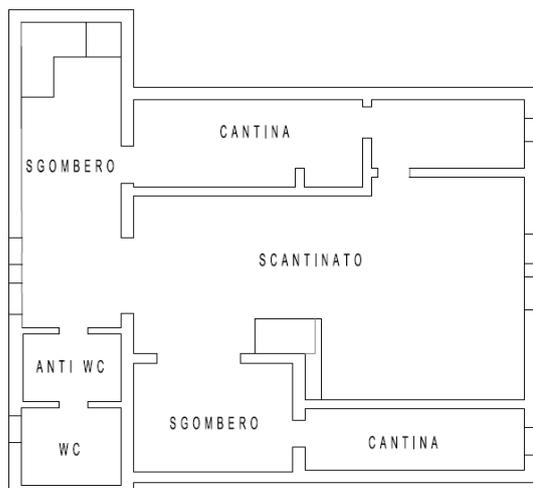
Stato reale dei luoghi (vedi All. 4 e 4.1):
(rilievo indicativo e non esaustivo)

AGRITURISMO

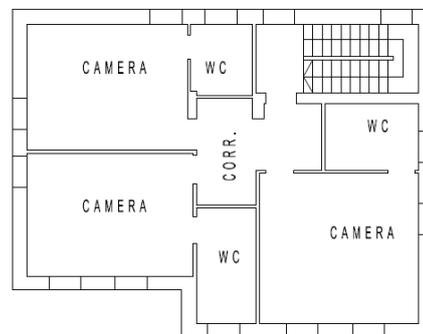


ABITAZIONE

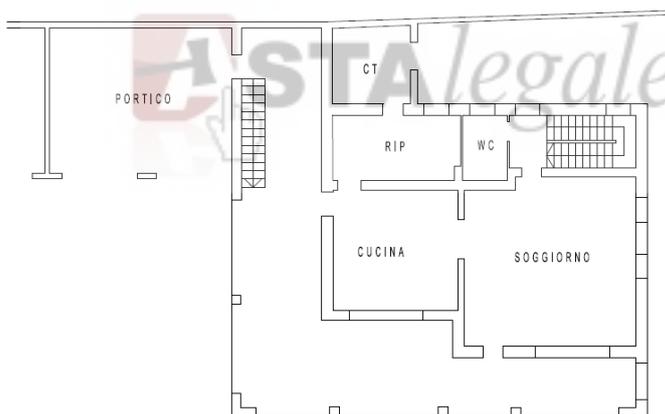




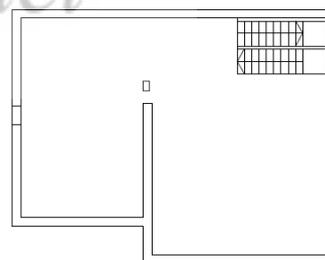
Pianta seminterrato



Pianta piano primo



Pianta piano terra



Pianta soffitta

Certificato di destinazione urbanistica (vedi All. 21):

E' stato acquisito il documento in questione presso l'ufficio tecnico del Comune di Cornedo Vicentino, il quale certifica che nel Piano degli Interventi approvato i Terreni sono attualmente censiti:

- **Foglio 16, parte restante del mappale 1307**, ricade in zona produttiva – E2 come da N.T.O. articoli n. 17 – 31 – 32.1 – 32.2
- **Foglio 16, parte restante del mappale 1307**, ricade in zona classificata “viabilità di P.I.” di cui all’art. 34 punto 2.8 delle N.T.O. di P.I.

• **Inoltre tale terreno:**

- ricade in parte in fascia di rispetto stradale - di cui art. 35 punto 2.1 N.T.O. di P.I.
- ricade in parte in area di pericolosità geologica (P3-P2) in riferimento agli artt. 10 e 11 delle N.T.A. del P.A.I. di cui all'art. 38 delle N.T.O. del P.I.
- ricade in parte in area di fragilità geologica, individuata come "area non idonea" di cui all'art. 39 - punto 2 lettera c - delle N.T.O. di P.I.
- ricade in zona di fragilità geologica, individuata come "area di frana" di cui all'art. 39 - punto 4 - delle N.T.O. di P.I.

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Possesso:

Il proprietario dell'immobile è

Occupazione:

L'immobile risulta occupato da:

Titolo di occupazione (vedi All. 22):

occupi gli immobili in forza di contratto di locazione di fondi rustici, registrato in data 12/02/2014; canone di locazione dell'intero fondo (comprensivo anche di tutti i terreni non oggetto di pignoramento) € 1.800,00 annui. La durata di tale contratto è stabilita fino al 31 dicembre 2028 con possibilità di rinnovo tacito di quinquennio in quinquennio.

risulta occupare gli immobili in quanto unico proprietario mentre

8) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- 1) **Domande giudiziali:** No
- 2) **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** No
- 3) **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge:** No
- 4) **Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** No
- 5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:** No
- 6) **Esistenza di regolamento condominiale:** No, Trascritto: No
- 7) **Sequestri penali:** No

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1) **Iscrizioni ipotecarie**

Ipoteca volontaria iscritta in data 02/03/2000, R.G. n. 5100 e R.P. n. 864 a favore

, che grava sui beni di seguito elencati, in Comune di Cornedo Vicentino (VI), fg. 16, mapp. 920, di 36 are e 19 centiare. Tale ipoteca risulta cancellata totalmente con annotazione presentata il 08/10/2002 R.P. n. 2797 e R.G. n. 23041

Ipoteca volontaria iscritta in data 05-09-2002, R.G. n. 22127 e R.P. n. 4768 a favore

che grava sui beni di seguito elencati, in Comune di Cornedo Vicentino (VI), fg. 16, mapp. 920, di 36 are e 19 centiare.

Ipoteca sorta in forza di mutuo stipulato in data 05/09/2002, Rep. n. 16395, Racc. n. 2416, del notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno per un importo capitale di € 1.100.000,00 e per la somma complessiva di 2.200.000,00

Atto amministrativo in data 15/06/2017, R.G. n. 12847 e R.P. n. 8996 a favore

che grava, tra gli altri, sui beni di seguito elencati in Comune di Cornedo Vicentino (VI), fg. 16 mapp. 1256, di centiare 11.
Relativamente a tale trascrizione, si precisa che detto mappale, vista la sua esigua consistenza (mq. 11) è ininfluenza ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 04/08/2017, R.G. n. 16288, R.P. n. 11374, a favore

In atto di pignoramento immobiliare notificato in dagli Uffici Giudiziari del Tribunale di Vicenza in data 15/06/2017, che grava per l'intero sui beni di seguito elencati:

Catasto dei Fabbricati

- Foglio 16, particella n. 1307 sub 2, Cat. A/7, Cl. 2, Vani 10,5
- Foglio 16, particella n. 1307 sub 3, Cat. D/10

Catasto dei Terreni

- Foglio 16, particella n. 1256, PRATO ARBOR., Cl. 3, Cons. 11 centiare

9) VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi ed oneri.

Premesso che per la costruzione dei fabbricati oggetto del pignoramento sono stati sottoscritti:

- Atto di vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.R. 5/3/1985 n. 24 con atto del Notaio Maria Quagliariello in data 20/05/1992 rep. N. 15704
- Atto di vincolo di non edificazione e destinazione d'uso ai sensi dell'art. 8 della L.R. 5/3/1985 n. 24 con atto del Notaio Eugenio Lupi in data 21/09/1992 rep. N. 128723

- Atto d'obbligo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 5/3/1985 n. 24 con atto del Notaio Eugenio Lupi in data 30/03/1994 rep. N. 135837
- Vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.R. 18/04/1997 n. 9 con atto del Segretario Comunale in data 23/03/2005 rep. N. 937
- Rettifica di atto d'obbligo ai sensi dell'art. 97 comma 4 lett. C del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 con atto del Segretario Comunale in data 13/02/2013 rep. N. 1785

Sentito anche l'Ufficio Tecnico del Comune, essendo trascorsi più di dieci anni dal termine dei lavori e dalle autorizzazioni di abitabilità rilasciate, gli immobili, nel rispetto delle destinazioni d'uso autorizzate e precisamente abitazione e accessorio agricolo (la parte utilizzata come agriturismo) possono essere acquistate anche da persone non aventi i requisiti dell'imprenditore agricolo.

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

Il complesso immobiliare del quale fa parte il bene oggetto di stima non è soggetto a spese di gestione.

1. **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, definibili come spese condominiali ordinarie risulta essere pari a c.ca:** nessuna
2. **Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** nessuna
3. **Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** nessuna
4. **Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:** non risultano procedimenti giudiziari in corso.

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject.

Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale e urbanistica pervenuta attraverso l'accesso agli atti.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

Vista la difficoltà di reperire beni comparabili, non è stato possibile attribuire il valore del bene oggetto di stima confrontandolo con almeno TRE comparabili compravenduti in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene e per lo stesso segmento di mercato. E quindi, per quanto sopra esposto, si adotterà come metodo di stima il confronto del subject con DUE comparabili con immobili le cui caratteristiche perlomeno si avvicinino a quelle dell'immobile oggetto di stima e caratteristiche i cui dati sono stati oggetto di opportuni coefficienti correttivi.

Comparabile A (vedi All. 20)

Immobile ubicato nel Comune di Castelgomberto, Via Fantoni n. 49/c. Trattasi di un'abitazione svolgentesi tra i piani terra e primo. Garage pertinenziale al piano seminterrato. Superficie commerciale di mq. 219, bagni 2, lo stato di manutenzione è buono. Atto di compravendita redatto in data 13/03/2018, Rep. N. 978, Racc. N. 789, Notaio Fabrizio Noto di Cornedo Vicentino Prezzo di vendita € 278.000,00

Comparabile B (vedi All. 21)

Immobile ubicato nel Comune di Cornedo Vicentino, Viale Trieste n. 26/a. Trattasi di un'abitazione svolgentesi tra il piano interrato e primo. Garage pertinenziale al piano interrato. Superficie commerciale di mq. 193, bagni 3, lo stato di manutenzione è normale. Atto di compravendita redatto in data 14/06/2018, Rep. N. 1219, Racc. N. 994, Notaio Fabrizio Noto di Cornedo Vicentino Prezzo di vendita € 220.000,00

Tabelle esplicative della Valutazione con Metodo MCA

Tabella dei dati			
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SUBJECT
Ubicazione	Via Fantoni	Via Cavour	Via Savegnago
Sup. Principale/ragguagliata(*)	219,00	193,00	774,00
Sup. balconi			
Sup. Soffitta			
Sup. Cantina e Garage			
Sup. portico (fino ai 25mq)			
Sup. giardino			
Sup. portico (oltre i 25mq)			
Sup. area esterna			
Manutenzione	4	3	4
Piano (**)	0	0	0
Ascensore	-1	-1	-1
Bagni	2	3	9
Zona	-1	2	0
Tipologia costruttiva	0	0	0
Tipologia rilevamento	ATTO NOTARILE	ATTO NOTARILE	
Prezzo rilevato	€ 278.000,00	€ 220.000,00	
Data	13/03/18	14/06/18	18/02/20
Differenza mesi	23	20	

Tabella dei saggi e dei rapporti			
Andamento annuo prezzi	2,57%	rapporto mercantile superficie principale	1,00
Rapporto mercantile zona	2,00%	rapporto mercantile balconi	0,30
Rapporto mercantile del livello di piano	1,00%	rapporto mercantili soffitta	0,25
Rapporto mercantile della tipologia	2,00%	rapporto mercantile cantina e garage	0,50
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	-1	rapporto mercantile portico (fino ai 25mq)	0,30
Costo marginale manutenzione	€ 100.600,00	rapporto mercantile portico (oltre i 25mq)	0,10
Costo realizzazione di un bagno	€ 10.000,00	rapporto mercantile giardino 10 %	0,10
		rapporto mercantile giardino 2 %	0,02
Comparabile "A"	Sup. commerciale: 219	Prezzo marginale:	€ 1.269,41
Comparabile "B"	Sup. commerciale: 193	Prezzo marginale:	€ 1.139,90
Soggetto di stima	Sup. commerciale: 774		
	Prezzo marginale assunto:	€ 1.139,90	

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 595,38	€/mese	
Prezzo data B	€ 471,17	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 1.269,41	€/mq.	PREZZO MARGINALE
Prezzo superficie principale B	€ 1.139,90	€/mq.	
Prezzo livello di piano A	€ 2.780,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 2.200,00	€/mq.	
Prezzo balconi	€ 341,97	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 569,95	€/mq.	
Prezzo soffitta	€ 284,97	€/mq.	
Prezzo garage	€ 569,95	€/mq.	
Prezzo giardino 10%	€ 113,99	€/mq.	
Prezzo giardino 2%	€ 22,80	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 100.600,00		
Bagno	€ 10.000,00		

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	
PREZZO	€ 278.000,00	€ 220.000,00	
ZONA	€ 5.560,00	-€ 8.800,00	
TIPOLOGIA	€ 0,00	€ 0,00	
DATA	€ 13.693,82	€ 9.423,33	
PREZZO PIANO	€ 0,00	€ 0,00	
SUP. PRINCIPALE	€ 632.642,49	€ 662.279,79	
SUP. BALCONI	€ 0,00	€ 0,00	
SUP. CANTINA	€ 0,00	€ 0,00	
SUP. GARAGE	€ 0,00	€ 0,00	
SUP. SOFFITTA	€ 0,00	€ 0,00	
SUP. GIARDINO	€ 0,00	€ 0,00	
SUP. TETTOIA	€ 0,00	€ 0,00	
SUP. AREA ESTERNA	€ 0,00	€ 0,00	
BAGNO	€ 70.000,00	€ 60.000,00	
MANUTENZIONE	€ 0,00	€ 100.600,00	
PREZZO CORRETTO	€ 999.896,30	€ 1.043.503,13	
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 4.565,74	€ 5.406,75	
Prezzo corretto medio unitario	1320,03 €/mq		
PREZZO CORRETTO MEDIO con MCA	€ 1.021.699,71		DIVERGENZA: 4,36%
			VERO <5%
VALORE STIMATO		€ 1.021.699,71	

Valore di mercato attribuito (vedi All. 19):

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita (max due anni). Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\%$).

Detto ciò, premesso che, a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per il bene pignorato la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato del bene pignorato, avente una superficie commerciale di c.ca mq. 105, risulta essere di € 27.135,88 pari ad 258.43 €/mq alla data del 30/09/2019

Considerato poi che:

- il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad € 1.021.699,71;
- che il costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica è pari a c.ca € 12.600,00;
- che il costo da sostenere per la regolarizzazione catastale è pari a c.ca € 1.800,00;
- eseguite le opportune detrazioni, il **più probabile valore di mercato delle unità immobiliari è pari ad € 1.007.299,71** ($1.021.699,71 - 12.600,00 - 1.800,00$);
- **Prezzo base d'asta**

Considerato che:

- il più probabile valore di mercato del bene pignorato, determinato con il metodo MCA, risulta essere pari ad € 1.007.299,71;
- la riduzione proposta per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata è pari al 15%, corrispondente ad € 151.094,95 ($1.007.299,71 \times 0,15$)

ciò considerato

il **valore base d'asta dei beni pignorati** è pari ad € 856.204,76 ($1.007.299,71 - 151.091,95$)

€ arrotondato ad € 856.000,00 (euro ottocentocinquantaseimila/00).

Giudizio di vendibilità

L'immobile ha buone possibilità di vendita.

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Il bene è in quota per l'intero all'esecutato.

14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO (vedi All. 24 e 25):

L'immobile risulta essere occupato da:



seguinte esecuzione immobiliare, risulta

quale esecutato della



VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI

Sono stati confrontati i valori degli immobili aggiudicati dal 2016 al 2019 con le relative superfici commerciali, da tale confronto è emerso che gli immobili residenziali nella zona sono stati aggiudicati senza particolari difficoltà e mediamente a circa 250,84 €/mq, come di seguito riportato.

Tipo procedura	Esecuzione	Superficie (mq)	Valore perizia	Data aggiudicazione	Prezzo aggiudicazione	Numero Esperimento
R.G.E.	278/2012	353	36.300	25/09/2018	155.000	5
R.G.E.	62/2014	297	93.500	14/11/2018	61.000	5
R.G.E.	28/2008	240	131.592,75	04/10/2017	21.600	8
R.G.E.	341/2017	703	874.912,43	20/09/2016	162.000	7

Calcolo del prezzo medio di aggiudicazione determinato dividendo la somma dei prezzi di aggiudicazione per la somma delle superfici commerciali:

$$(155.000 + 61.000 + 21.600 + 162.000) / (353 + 297 + 240 + 703) = 399.600/1593 = 250,84 \text{ €/mq}$$

ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
2. Attestato di prestazione energetica abitazione (2.0) agriturismo (2.1)
3. Fotografie
4. Planimetria dello stato reale dei luoghi abitazione (4.1) agriturismo (4.2)
5. Visura storica - fg.16 mapp.346
6. Visura storica - fg.16 mapp. 920
7. Visura storica - fg.16 mapp.923
8. Visura storica - fg.16 mapp.925
9. Visura storica - fg.16 mapp.926
10. Visura storica - fg.16 mapp.929
11. Visura storica - fg.16 mapp.931
12. Visura storica - fg.16 mapp.1256
13. Visura storica - fg.16 mapp.1307 del C.T.
14. Visura storica - fg.16 mapp.1307 sub. 2
15. Visura storica - fg.16 mapp.1307 sub. 3
16. Planimetria catastale U.I. agriturismo m.n 1307 sub. 3
17. Planimetria catastale U.I. abitazione m.n 1307 sub. 2
18. Sovrapposizione PLN stato reale dei luoghi con PLN catastale agriturismo (18.1), abitazione (18)
19. Estratto di mappa con particella evidenziata
20. Sovrapposizione PLN stato reale dei luoghi con progetto autorizzato agriturismo (20.1), abitazione (20)
21. Certificato di destinazione urbanistica
22. Contratto di affitto fondi rustici
23. Atto di acquisto in favore dell'esecutato
24. Certificato di residenza storico
25. Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio - di Residenza - di Stato di famiglia e di Stato civile
26. Andamento mercato immobiliare
27. Certificato di Agibilità n° 4044 del 10-01-2005
28. Denuncia di inizio Attività in data 9-11-2004
29. Permesso di costruire n° 0154 del 31-05-2004
30. Concessione N. 2021 del 24-04-1989
31. Concessione edilizia n° 3442 del 31-10-1995
32. Concessione edilizia n° 3104 19-04-1994
33. Concessione edilizia n° 3077 08-03-1994
34. Concessione edilizia n° 2768 30-09-1992
35. Concessione edilizia n° 2686 02-06-1992
36. Concessione edilizia n° 2021 24-04-1989
37. Certificato di Agibilità n° 2629 27-03-1995
38. Certificato di Agibilità n° 2628 27-03-1995

- 39. Perizia di stima
- 40. Comparabile A
- 41. Comparabile B
- 42. Sovrapposizione passo carraio

Cornedo Vicentino, lì 19/02/2020

L'Esperto incaricato dal G.E.

geom. Giampietro Falulera

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi
e per gli effetti del D.Lgs 82/2005 e ss. mm. ed ii.

