TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 86/2022 R.G.

LOTTO UNICO

GIUDICE DOTT. PRENDINI LUCA

Procedura promossa da

AMCO S.P.A.

(CREDITORE PROCEDENTE)

contro

(DEBITORI)

RELAZIONE DI STIMA

(ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)

Redatta a San Giuseppe di Cassola in data 27.07.2022

Esperto incaricato

GEOM. STEFANO DE CECCHI

CF: DCCSFN65E14C037Q

San Giuseppe di Cassola (VI), Via Leonardo da Vinci 43

telefono 0424 511062 - fax 0424 511062 – cell. 348 3612463

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855 – Albo Consulenti Tribunale di Vicenza n. 20060

e-mail: studio@studiodececchi.it – PEC: stefano.de.cecchi@geopec.it

Custode Giudiziario

I.V.G. VICENZA

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 86/2022 R.G.E.

Giudice dott. Prendini Luca

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 20.09.2022

Esperto geom. De Cecchi Stefano

Diritto pignorato (cfr pag. 5): Quota di 1/1 piena proprietà particelle 253 sub 10 e sub 30

Tipologia bene (cfr pag. 9): appartamento con autorimessa in edificio condominiale.

Ubicazione (cfr pag. 9): Cornedo Vicentino, Via Cavour 46

Dati Catastali attuali (cfr pag. 16): Comune di Cornedo Vicentino, Catasto dei Fabbricati, foglio 7:

- Particella 253 sub 10, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 134 mq, totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita € 704,96, via Cavour, piano 1;
- Particella 253 sub 30, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, superficie catastale totale 31 mq, rendita € 51,23, via Cavour, piano ST.

Metri quadri (cfr pag. 11): 147,00 commerciali

Stato (cfr pag. 10): discreto

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 23): vi è presenza di abusi sanabili

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 31): euro 147.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 30): 2021 (euro 96.000,00), 2021 (euro 82.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 34): 459,42

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 33): euro 121.000,00

Valore mutuo (cfr pag. 3/all. 13): euro 170.000,00 capitale

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 34): buona

Possibili interessati (cfr pag.--): proprietà confinanti, famiglie di 4-5 persone.

Iniziative di vendita (cfr pag.--): avviso esposto nella bacheca d'ingresso dell'edificio, pubblicità su riviste e su siti specializzati nel settore immobiliare

Occupazione (cfr pag. 28): occupato dai debitori.

Titolo di occupazione (cfr pag.--): proprietà.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.--): Nessuna

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

ALLEGATI:

1. Estratto di mappa catastale;
2. Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;
3. Rilievo Esperto Stimatore eseguito in sede di sopralluogo;
4. Documentazione fotografica;
5. APE - Attestato prestazione energetica;
6. Certificati catastali e storici;
7. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
8. Comparazione tra planimetrie catastali e rilievo eseguito;
9. Atto di provenienza dei beni;
10. Titoli edilizi legittimanti la regolarità urbanistica;
11. Comparazione tra stato approvato e rilievo eseguito;
12. Certificato di Destinazione Urbanistica;
13. Elenco note debitori/beni e formalità pregiudizievoli;
14. Schema caratteristiche comparabili A-B e Subject e schema prezzi corretti;
15. Certificati ufficio anagrafe;
16. Notifica relazione di stima ai debitori.

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

INDICE

PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 5

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1 –IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO 5

QUESITO 2 –INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE 9

QUESITO 3 –IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO 16

QUESITO 4 –PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA 22

QUESITO 5 –RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 22

QUESITO 6 –REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA 23

QUESITO 7 –STATO DI OCCUPAZIONE 28

QUESITO 8 –VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE 28

QUESITO 9 –VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE 29

QUESITO 10 –ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO 29

QUESITO 11 –SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 29

QUESITO 12 –VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 29

QUESITO 13 –VALUTAZIONE DELLA QUOTA 34

QUESITO 14 –ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO 34

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, domiciliato in Cassola, via L. da Vinci 43, iscritto al n. 1855 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 20060 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott. PRENDINI LUCA del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 86/2022 promossa da AMCO SPA contro .

Dopo essere stato nominato il giorno 26.04.2022 e aver prestato giuramento di rito il giorno 27.04.2022, veniva a conoscenza del seguente quesito : "*Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti*".

Di seguito il sottoscritto predisponeva le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali, il Comune di Cornedo Vicentino, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare e presso siti specializzati immobiliari; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso agli esecutati che il giorno 31.05.2022 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili ed infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 27.07.2022 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 20.09.2022.

QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

FABBRICATO 01

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da atto di pignoramento)

Comune di Cornedo Vicentino (VI), NCEU, Foglio 7, Particella 253 subalterno 10, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, VIA CAVOUR, piano 1°.

Diritto (da titolo di proprietà)

- Quota 1/2 di proprietà nata Valdagno (VI) il 17.07.1957, c.f. (debitore 1);
- Quota 1/2 di proprietà nato Valdagno (VI) il 14.10.1951, c.f. (debitore 2).

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore 1	**Quota**	**Diritto**	**Regime patrimoniale**	**Nominativo del Coniuge**
Compravendita	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/2	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	**Data**	**Comune**	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**
Compravendita	15.04.2005	Cornedo Vicentino	7	253	10
Pignoramento	10.01.2022	Cornedo Vicentino	7	253	10
Certificato catastale	27.04.2022	Cornedo Vicentino	7	253	10

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore 2	**Quota**	**Diritto**	**Regime patrimoniale**	**Nominativo del Coniuge**
Compravendita	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/2	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	**Data**	**Comune**	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**
Compravendita	15.04.2005	Cornedo Vicentino	7	253	10
Pignoramento	10.01.2022	Cornedo Vicentino	7	253	10
Certificato catastale	27.04.2022	Cornedo Vicentino	7	253	10

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

FABBRICATO 02

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da atto di pignoramento)

Comune di Cornedo Vicentino (VI), NCEU, Foglio 7, Particella 253 subalterno 30, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, VIA CAVOUR, piano S-T.

Diritto (da titolo di proprietà)

- Quota 1/2 di proprietà nata Valdagno (VI) il 17.07.1957, c.f. (debitore 1);
- Quota 1/2 di proprietà nato Valdagno (VI) il 14.10.1951, c.f. (debitore 2).

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.

Debitore 1	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/2	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.lla	Sub
Compravendita	15.04.2005	Cornedo Vicentino	7	253	30
Pignoramento	10.01.2022	Cornedo Vicentino	7	253	30
Certificato catastale	27.04.2022	Cornedo Vicentino	7	253	30

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.

Debitore 2	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/2	Proprietà	---	---

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	**Data**	**Comune**	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**
Compravendita	15.04.2005	Cornedo Vicentino	7	253	30
Pignoramento	10.01.2022	Cornedo Vicentino	7	253	30
Certificato catastale	27.04.2022	Cornedo Vicentino	7	253	30

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna

Estratto di mappa catastale Foglio 7, particella 253 (fuori scala)

Ortofoto con sovrapposta mappa catastale particella 253 (fuori scala)

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

Formazione ed identificazione lotti: LOTTO UNICO

Data la tipologia e l'ubicazione degli immobili pignorati si ritiene costituire un unico lotto di vendita formato da: FABBRICATO 01 – FABBRICATO 02.

QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Ubicazione: Cornedo Vicentino, via Cavour 46.

Le unità immobiliari pignorate si trovano a circa trecento metri ad est dal centro del Comune di Cornedo Vicentino, con accesso dalla strada comunale via Cavour.

Estratto cartografia stradale (fuori scala)

Descrizione e stato del Bene: Appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato.

Trattasi di un appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato inseriti in un complesso condominiale misto residenziale-direzionale-commerciale denominato "Condominio San Valentino" di n. 7 unità residenziali, 15 rimesse, 3 uffici, 1 banca, 1 magazzino e una sala convegni, due vani scale d'ingresso (che servono altre unità immobiliari), tre piani fuori terra ed uno interrato ed insistente su un'area pertinenziale di circa mq 2.113.

L'appartamento (particella 253 sub 10) è composto al piano primo da cucina, salotto, disimpegno, tre camere, 2 bagni e ripostiglio per complessivi circa mq 119 a cui si aggiungono due terrazze (una a nord-est e l'altra a sud-ovest) per complessivi circa mq 50.

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

L'autorimessa (particella 253 sub 30) presenta forma quadrangolare regolare e sviluppa una superficie di circa mq 31.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacati;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai parte in laterocemento e parte in lastre di tipo predalless;
4. pavimenti dell'abitazione in piastrelle di ceramica ad esclusione delle camere in legno, della terrazza a nord-est in piastre di graniglia di cemento e dell'autorimessa in battuto di cemento;
5. impianto di riscaldamento autonomo a radiatori lamellari;
6. copertura a falde;
7. serramenti esterni in legno e vetrocamera con avvolgibili in plastica;
8. porte interne in legno del tipo tamburato;
9. portoncino d'ingresso dell'appartamento di tipo blindato.

Le altezze nette interne degli immobili si desumono dall'allegato elaborato grafico di rilievo.

Gli impianti presenti risultano dell'epoca di realizzo.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, termico autonomo e fognario.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: **NO.**

Le condizioni manutentive dell'immobile abitativo risultano discrete.

Va segnalata l'esistenza di alcuni crepi sulla pavimentazione in piastrelle della cucina dovuti con molta probabilità ad assestamenti della struttura del fabbricato.

Stato degli immobili: **Discreto.**

Consistenza

La consistenza sarà calcolata in base alla "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

La "SEL" non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Alcune di tali superfici se di uso esclusivo saranno misurate sul loro perimetro e per 1/2 dei muri confinanti con altre unità o al filo muro interno se confinanti con superfici misurate son la S.E.L..

Rapporto mercantile

Il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.)

La S.L.C. è data dal prodotto della S.E.L. con il relativo rapporto mercantile riferito alla superficie principale dell'unità immobiliare ed è la superficie che convenzionalmente viene usata nelle contrattazioni e valutazioni immobiliari.

Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale S.L.C. (mq)
particella 253 sub 10	Abitazione - Primo	119,00	1,00	119,00
	Abitazione (Terrazzi) - Primo	50,00	0,25	12,50
particella 253 sub 30	Autorimessa - Interrato	31,00	0,50	15,50
				147,00

Quote millesimali condominiali

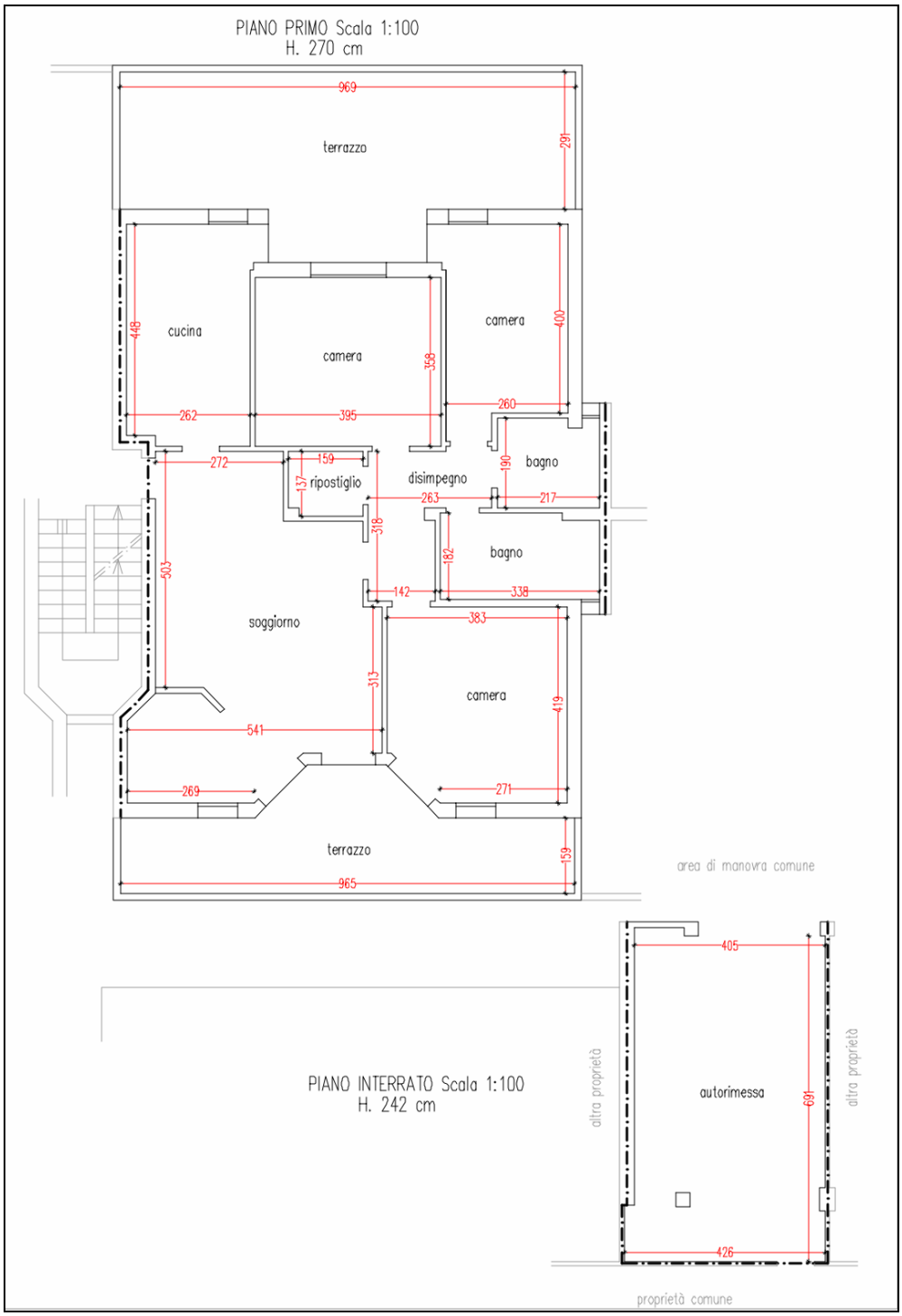
Da informazioni assunte presso l'amministratore condominiale si è appreso che gli immobili oggetto della presente procedura hanno quote millesimali di proprietà pari a 61,51/1000.

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

Piante e fotografie

Si riportano nel seguito le piante dell'immobile sopra descritto, redatte dal sottoscritto, sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali, oltre ad alcune foto esterne ed interne dello stesso.

Rilievo planimetrico unità immobiliari



Particella n. 253 sub 10 e sub 30 (fuori scala)

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

Foto esterne ed interne

Vista esterna da sud

Vista esterna da sud-ovest

Vista esterna da ovest

Vista esterna da nord-est

Soggiorno

Cucina

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

Particolare pavimentazione danneggiata cucina

Bagno

Camera

Camera

Disimpegno

Terrazza a nord

Terrazza a sud

Autorimessa

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

APE - Attestato prestazione energetica

REGIONE DEL VENETO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 71013/2022 VALIDO FINO AL: 19/07/2032

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso
- [x] Residenziale
- [ ] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

Oggetto dell'attestato
- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [x] Altro: PROC.ESEC. 86/2022

Dati identificativi

Regione: Veneto
Comune: Cornedo Vicentino
Indirizzo: Via Cavour 44
Piano: 1
Interno: .
Coordinate GIS: 45,6144 - 11,3450

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1990
Superficie utile riscaldata (m^2): 104,00
Superficie utile raffrescata (m^2): 0,00
Volume lordo riscaldato (m^3): 363,54
Volume lordo raffrescato (m^3): 0,00

Comune catastale	Cornedo Vicentino(D020)					Sezione		Foglio	7		Particella	253					
Subalterni	da	10	a	10		da		a			da		a			da		a		
Altri subalterni																				

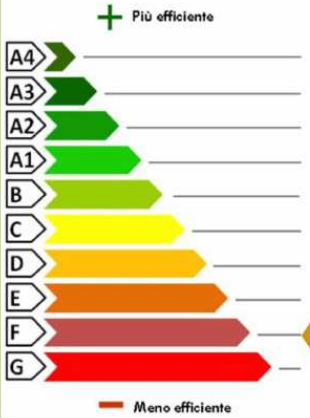
Servizi energetici presenti
- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Ventilazione meccanica
- [ ] Illuminazione
- [ ] Climatizzazione estiva
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonchè la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO [ ]

CLASSE ENERGETICA

F

$EP_{gl,nren}$ 95,62 kWh/m^2 anno

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: A1 (36,66)

Se esistenti: F (95,62)

Chiave: ccc274f988

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da DE CECCHI STEFANO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Identificazione catastale attuale

I beni pignorati sono così censiti: Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Comune di Cornedo Vicentino, Catasto dei Fabbricati, foglio 7:

- **P.lla 253 sub 10, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 134 mq, totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita € 704,96, via Cavour, piano 1;**
- **P.lla 253 sub 30, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, superficie catastale totale 31 mq, rendita € 51,23, via Cavour, piano ST.**

ed intestata a:

- Quota 1/2 di proprietà nata a Valdagno (VI) il 07.07.1957, c.f. ;
- Quota 1/2 di proprietà nato a Valdagno (VI) il 14.10.1951, c.f. .

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **27/04/2022**
Ora: **15:14:47**
Numero Pratica: **T258340/2022**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/04/2022

Immobile di catasto fabbricati **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/04/2022
Dati identificativi: Comune di **CORNEDO VICENTINO (D020) (VI)**
Foglio **7** Particella **253** Subalterno **10**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CORNEDO VICENTINO (D020) (VI)**
Foglio **7** Particella **253**

Classamento:
Rendita: **Euro 704,96**
Categoria **A/2**[a], Classe **3**, Consistenza **7 vani**
Foglio **7** Particella **253** Subalterno **10**
Indirizzo: VIA CAVOUR Piano 1
Dati di superficie: Totale: **134 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **124 m²**

> Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

nata a VALDAGNO (VI) il 07/07/1957

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

dall'impianto al 23/01/1990 Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile predecessore
Comune di **CORNEDO VICENTINO (D020) (VI)**
Sez. Urb. **A** Foglio **7** Particella **253**
Sez. Urb. **A** Foglio **7** Particella **1125**
Sez. Urb. **A** Foglio **7** Particella **1127**
Sez. Urb. **A** Foglio **7** Particella **1128** Subalterno **1**
Sez. Urb. **A** Foglio **7** Particella **1130**

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **27/04/2022**
Ora: **15:15:06**
Numero Pratica: **T258547/2022**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/04/2022

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/04/2022
Dati identificativi: Comune di **CORNEDO VICENTINO (D020) (VI)**
Foglio **7** Particella **253** Subalterno **30**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CORNEDO VICENTINO (D020) (VI)**
Foglio **7** Particella **253**

Classamento:
Rendita: **Euro 51,23**
Categoria **C/6**[a)], Classe **3**, Consistenza **31 m²**
Foglio **7** Particella **253** Subalterno **30**
Indirizzo: VIA CAVOUR Piano ST
Dati di superficie: Totale: **31 m²**

Intestati catastali

1

nato a VALDAGNO (VI) il 14/10/1951

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

2

nata a VALDAGNO (VI) il 07/07/1957

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi

dall'impianto al 23/01/1990 — Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile predecessore
Comune di **CORNEDO VICENTINO (D020) (VI)**
Sez. Urb. **A** Foglio **7** Particella **253**
Sez. Urb. **A** Foglio **7** Particella **1125**
Sez. Urb. **A** Foglio **7** Particella **1127**
Sez. Urb. **A** Foglio **7** Particella **1128** Subalterno **1**
Sez. Urb. **A** Foglio **7** Particella **1130**

I beni sopradescritti hanno proporzionali diritti sui beni comuni non censibili di cui al m.n. 253 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5.

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

Storia catastale ventennale

Si riporta la storia catastale partendo da **prima del 25.02.2002**, data anteriore di un ventennio rispetto al 25.02.2022 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 01.01.1992 AL 26.02.2002

- Foglio 7, m.n. 253 sub 10, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 704,96, via Cavour, piano 1;
- Foglio 7, m.n. 253 sub 30, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita € 51,23, via Cavour, piano ST.

(variazione del quadro tariffario del 01.01.1992).

ed intestate a (1/2 proprietà) e (1/2 proprietà).

DAL 26.02.2002 AL 15.04.2005

- Foglio 7, m.n. 253 sub 10, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 704,96, via Cavour, piano 1;
- Foglio 7, m.n. 253 sub 30, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita € 51,23, via Cavour, piano ST.

ed intestate a (1/1 proprietà).

DAL 15.04.2005 AL 15.02.2011

- Foglio 7, m.n. 253 sub 10, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 704,96, via Cavour, piano 1;
- Foglio 7, m.n. 253 sub 30, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita € 51,23, via Cavour, piano ST.

ed intestate a (1/2 proprietà) e (1/2 proprietà).

DAL 15.02.2011 AL 09.11.2015

- Foglio 60, m.n. 62 sub 27, categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita € 193,67, strada statale del Pasubio snc, piano 2;
- Foglio 60, m.n. 62 sub 12, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita € 53,71, strada statale del Pasubio snc, piano T.

(variazione toponomastica del 15.02.2011 pratica n. VI0065250).

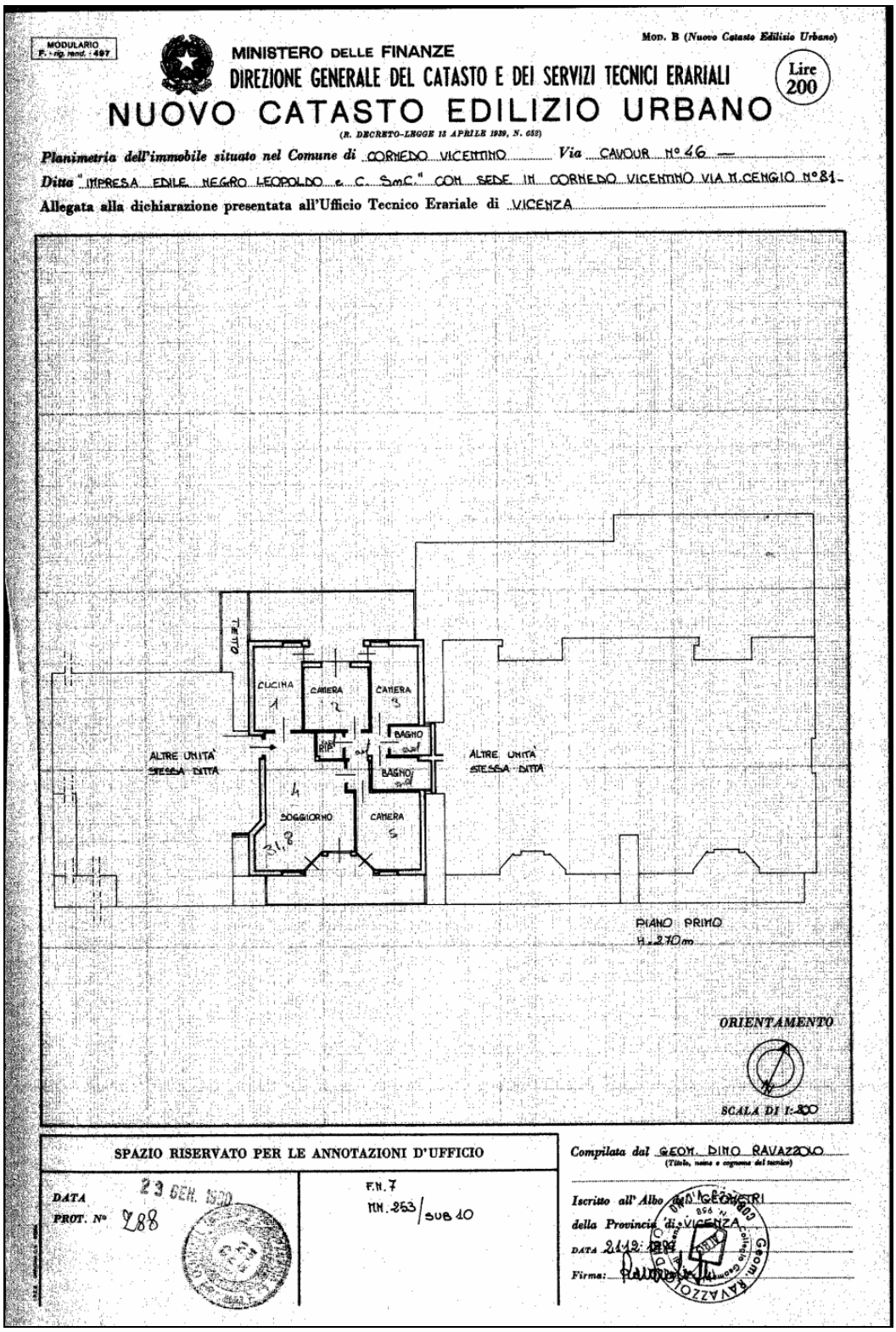
DAL 09.11.2015

- Foglio 7, m.n. 253 sub 10, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 134 mq, totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita € 704,96, via Cavour, piano 1;

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

- Foglio 7, m.n. 253 sub 30, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, superficie catastale totale 31 mq, rendita € 51,23, via Cavour, piano ST.

(Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015)


MODULARIO F. - rip. rend. - 497

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORNEDO VICENTINO Via CAVOUR N° 46

Ditta "IMPRESA EDILE NEGRO LEOPOLDO e C. S.n.C." COM SEDE IN CORNEDO VICENTINO VIA M.CENGIO N°81

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 23 GEN. 1930

PROT. N° 288

F.N. 7

MN. 253/sub 10

Compilata dal GEOM. DINO RAVAZZOLO (Titolo, nome e cognome del tecnico)

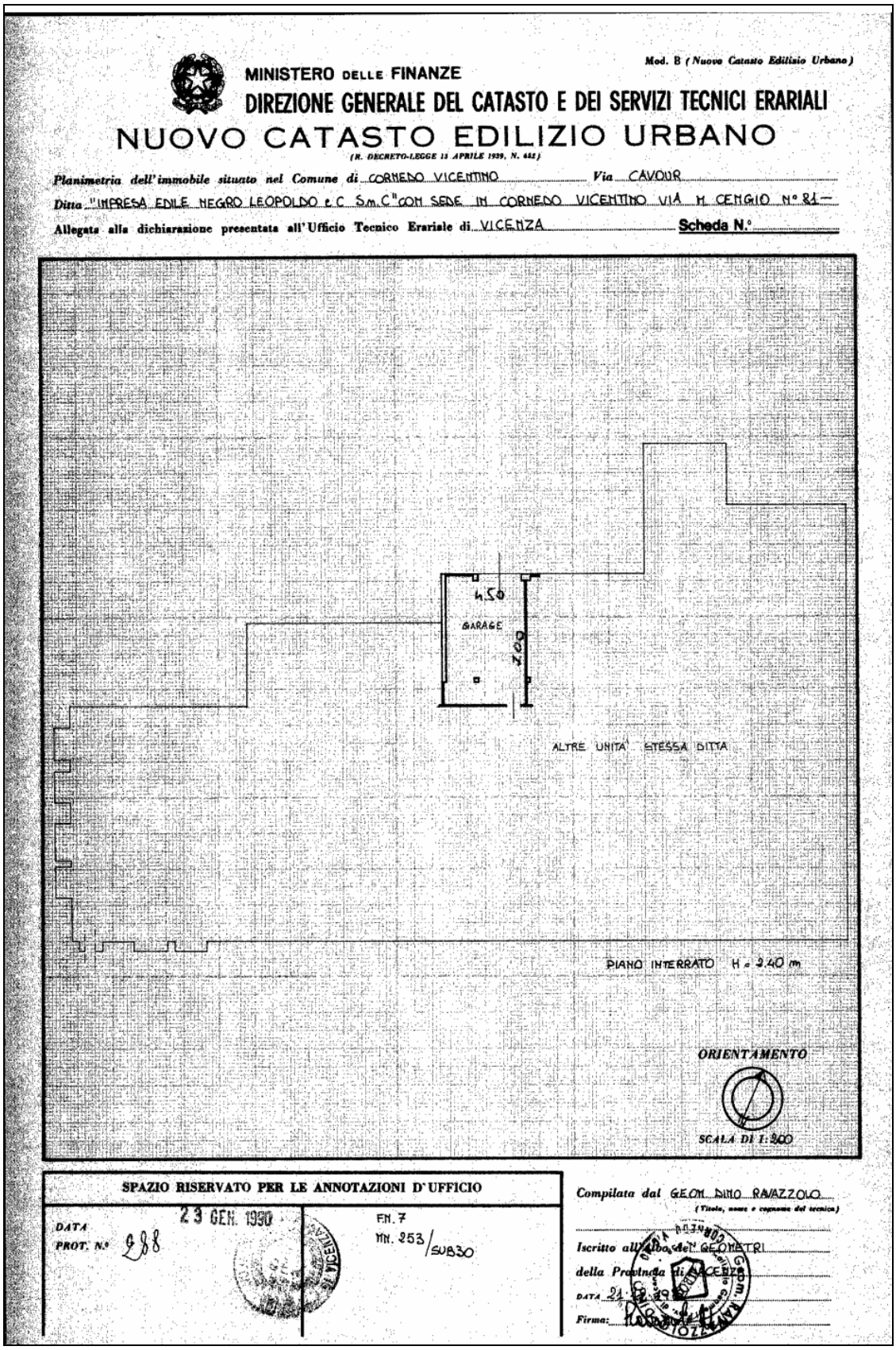
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di VICENZA

DATA 21.12.1990

Firma:

Scheda catastale – foglio 7 particella 253 sub 10 (fuori scala)

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8



Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORNEDO VICENTINO Via CAVOUR

Ditta "IMPRESA EDILE NEGRO LEOPOLDO e C. S.n.C." CON SEDE IN CORNEDO VICENTINO VIA M. CENGIO N° 81 –

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N.°

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 23 GEN. 1990

PROT. N.° 288

FN. 7

MN. 253/SUB30

Compilata dal GEOM. DINO RAVAZZOLO

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

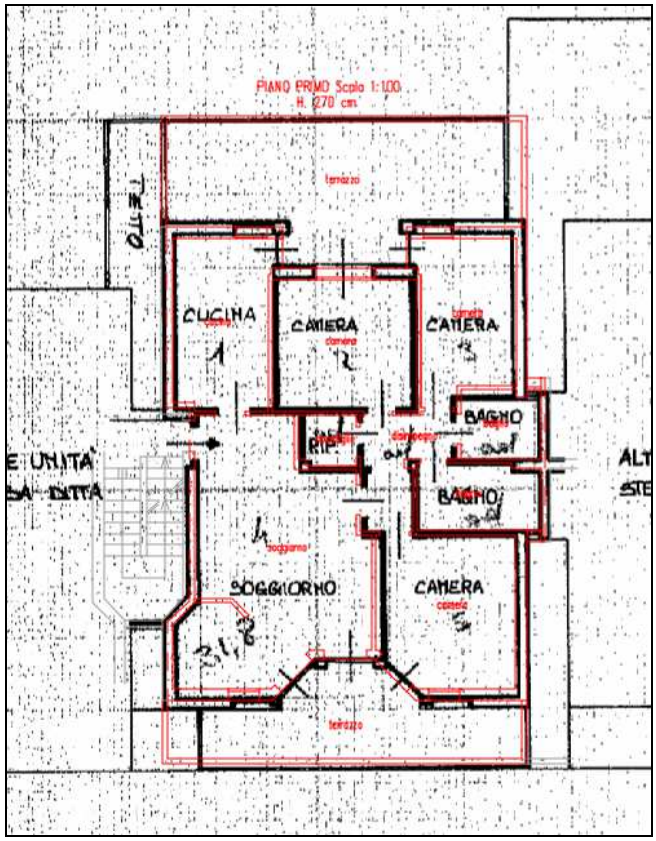
della Provincia di VICENZA

DATA 24 [illegible]

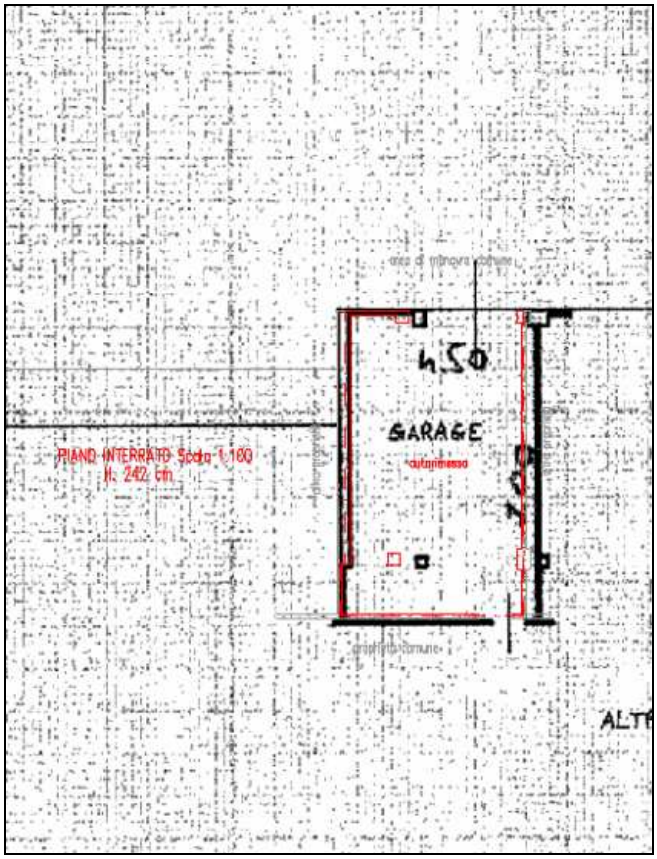
Firma:

Scheda catastale – foglio 60 particella 253 sub 30 (fuori scala)

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8



Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità particella 253 sub 10 (fuori scala)



Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità particella 253 sub 30 (fuori scala)

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

Verifica conformità tra lo stato attuale e la scheda catastale

Dalla sovrapposizione tra la scheda catastale e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità.

- Lieve difformità sulle superfici dell'appartamento, delle terrazze e dell'autorimessa;
- Lievi scostamenti pareti interne con realizzazione di nuova parete divisoria nel soggiorno;

Quantificazione costi per eliminare difformità catastali

Per eliminazione le difformità riscontrate, sarà da redigere n. 1 pratica Docfa con rilievo, redazione nuove schede catastali, pagare diritti catastali, spese, onorari e Cassa Previdenziale al professionista.

Costo per regolarizzazione circa € 800,00= oltre IVA se dovuta.

Confini degli immobili

Confini N.E.S.O.:

- M.n. 253 sub 10: sub 5, sub 13 salvo più precisi.
- M.n. 253 sub 30: sub 1, sub 31, sub 29, salvo più precisi.

QUESITO 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

La scheda sintetica si trova a pag. 2 della presente relazione.

QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da **prima del 25.02.2002**, data anteriore di un ventennio rispetto al 25.02.2022 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 13.07.1990 AL 26.06.2002

Atto di compravendita Notaio Rizzi in data 13.07.1990, rep. 13394/1306 a favore di (1/2 proprietà) e (1/2 proprietà).

DAL 26.06.2002 AL 15.04.2005

Atto di compravendita Notaio Sapienza in data 26.06.2002, rep. 29620 a favore di (1/1 proprietà).

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

DAL 15.04.2005

Atto di compravendita Notaio Sapienza in data 15.04.2005, rep. 32808/7161 a favore di

(1/2 proprietà) e (1/2 proprietà).

QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Cornedo Vicentino:

1988

Concessione edilizia n. 1841/88 del 13.04.1988

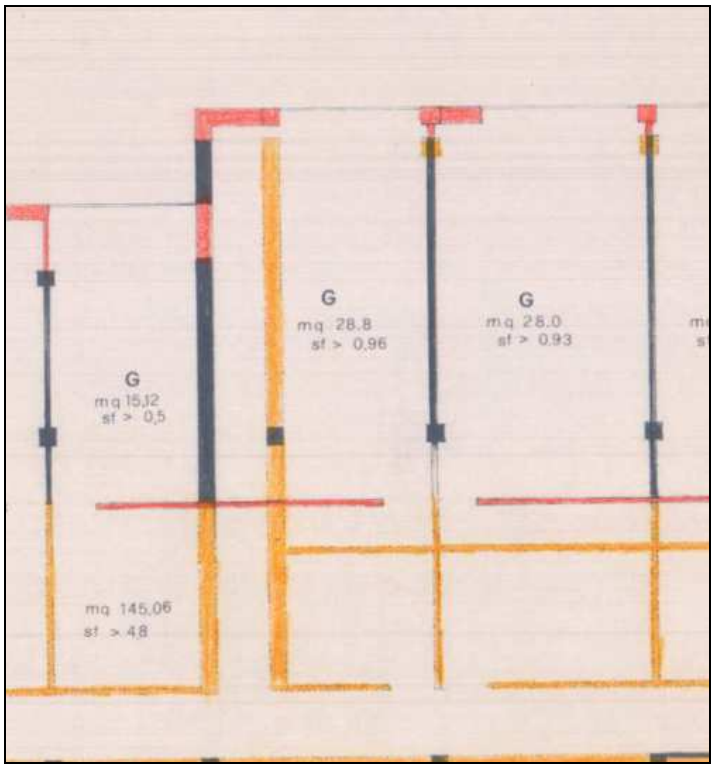
1990

Concessione edilizia in variante n. prot. 2151 del 27.02.1990

Permesso di abitabilità prot. n. 2181 del 21.02.1990 e n. 2204 del 29.05.1990.

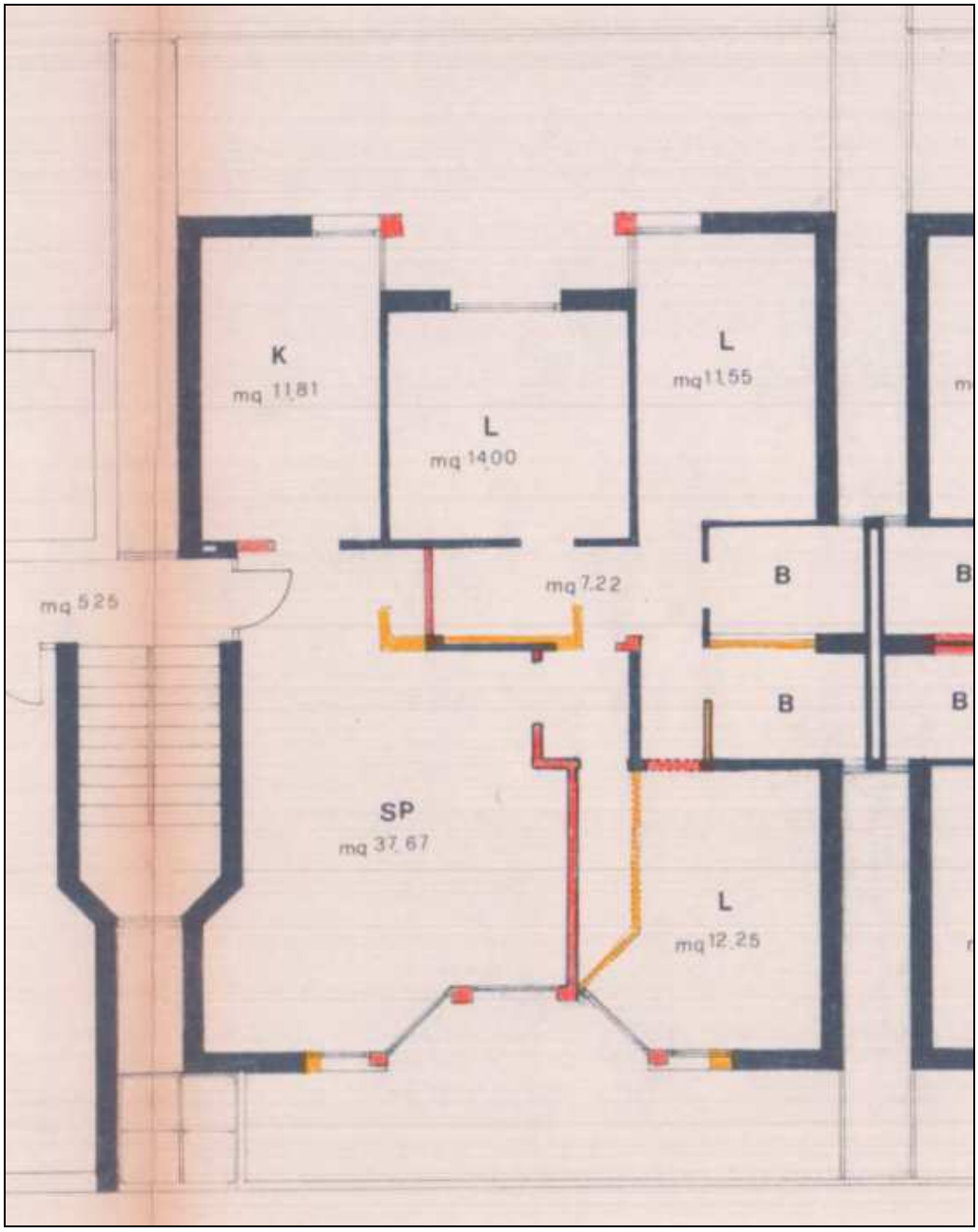
Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

Si riportano di seguito: l'estratto dell'ultimo progetto approvato dal Comune e a seguire il rilievo planimetrico effettuato con la sovrapposizione che compara le due situazioni (in nero l'autorizzato, in viola il rilievo).



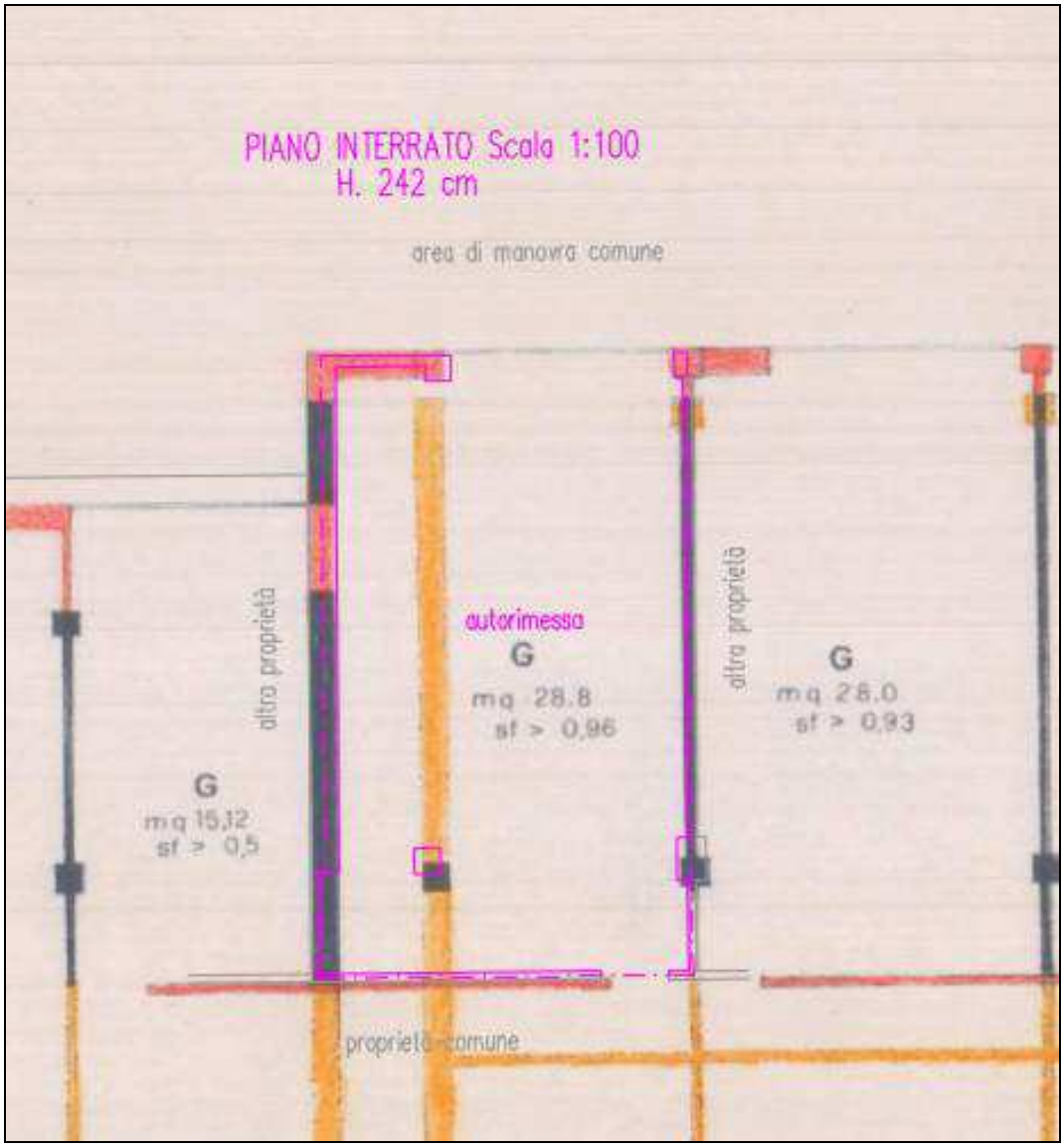
Piano interrato particella 253 sub 30 (fuori scala)

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8



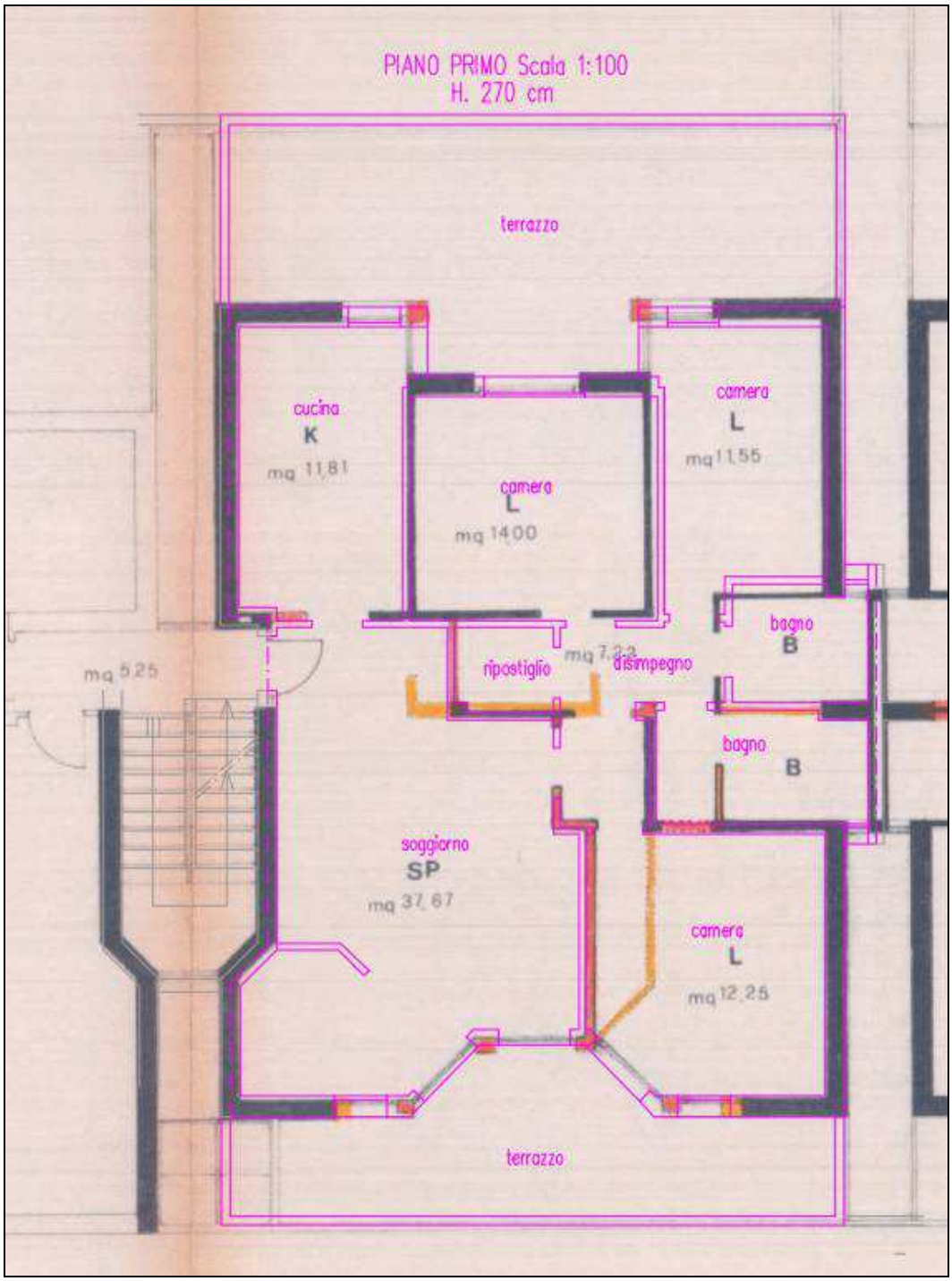
Piano primo particella 253 sub 10 (fuori scala)

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8



Sovrapposizione rilievo attuale (in viola) e stato autorizzato (in rosso/giallo) con evidenziate difformità particella 253 sub 30 (fuori scala)

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8



Sovrapposizione rilievo attuale (in viola) e stato autorizzato (in rosso/giallo) con evidenziate difformità particella 253 sub 10 (fuori scala)

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

Difformità riscontrate (SI/NO): **SI**

Descrizione delle difformità:

1. Lieve difformità interne dell'autorimessa;
2. Lievi scostamenti delle tramezzature interne dell'abitazione
3. Lieve aumento della sagoma del terrazzo a sud.

Sanabilità delle difformità

Le difformità, stante i colloqui avuti con l'ufficio Comunale preposto, paiono sanabili tramite pratica di Sanatoria edilizia.

Costi per difformità riscontrate

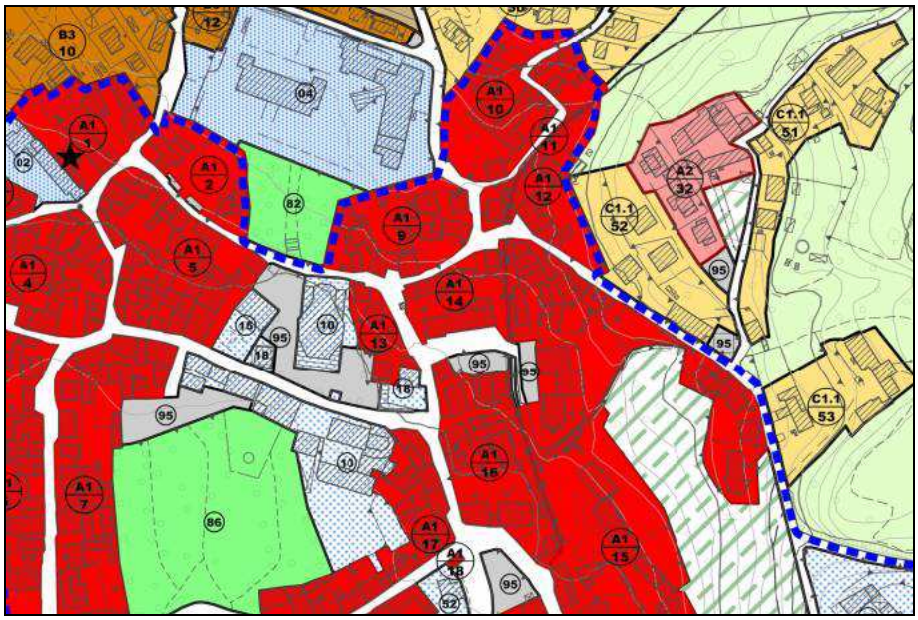
Per la regolarizzazione delle difformità sono necessari una verifica preliminare edilizia, rilievo, pratica di sanatoria, pratica di agibilità, diritti comunali e bolli, sanzioni, spese, onorari oltre Cassa Previdenziale.

Costo regolarizzazione circa € 3.500,00= oltre I.V.A. se dovuta.

Destinazione Urbanistica dei Beni

I beni pignorati ricadono nel Vigente Piano degli Interventi "*parte in zona di interesse architettonico ed ambientale A1/14 "Centro Storico" e parte in zona classificata "viabilità di P.I.".*

Inoltre il terreno è soggetto a PUA Vigente denominato Piano di Recupero del Centro Storico di Cornedo e ricade in fascia di rispetto fluviale.



Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

QUESITO 7 – STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati dai debitori.

QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1) Difformità urbanistico - edilizie: **SI**

- Costo per la regolarizzazione circa € 3.500,00 da detrarre da prezzo base d'asta

2) Difformità Catastali: **SI**

- Costo per la regolarizzazione circa € 800,00 da detrarre da prezzo base d'asta

3) Domande giudiziali: **NO**
4) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
5) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **NO**
6) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NO**
7) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**
8) Esistenza di Regolamento condominiale: **NO** - Trascritto: **NO**
9) Sequestri Penali: **NO**

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

1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:

- Nota di iscrizione del 10.05.2005 NN. 11238 R.G. / 2539 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Sapienza Carlo di Arzignano (VI) in data 15.04.2005, rep. 32809/7162, a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata contro
  (con debitori non datori di ipoteca) sui seguenti beni:
  Particella 253 sub 10 e sub 30 (quota 1/1 diritto proprietà);

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- Nota di trascrizione del 25.02.2022, NN. 3943 R.G. / 2857 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 26.01.2022 rep. 517 a favore di Amco-Asset Management Company s.p.a. contro
  sui seguenti beni:
  Particella 253 sub 10 e sub 30 (quota 1/1 diritto proprietà);

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **NON** ricadono su suolo demaniale.

QUESITO 10 – ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati **NON** sono gravati da livelli, censo od uso civico.

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

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso:

1) **l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione**
   circa € 200,00.
2) **eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**
   Nessuna.
3) **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia**
   € 395,43.
4) **eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:**
   Nessuno.

QUESITO 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione degli immobili

Il valore di mercato degli immobili sarà stimato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

Valore di mercato ordinario

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e con nessuna costrizione.

METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' M.N. 253 SUB 10 e SUB 30

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVAT		
Tipologia	APPARTAMENTO CON DEPOSITO E AUTORIMESSA		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITA' 1980		
Comune	CORNEDO VICENTINO		
Indirizzo	VIALE VENEZIA 7		
Dati catastali	FOGLIO 7, M.N. 1707 SUB 4-22-30		
Superfici	*Descrizione*	*Simbolo*	*Valore*
	superficie principale	SUP	***91,00***
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	***12,00***
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	***0,00***
	superficie soffitta	SUS	***0,00***
	superficie cantina-deposito	SUC	***6,00***
	superficie autorimessa	SUA	***24,50***
	box auto	BOX	***0***
	posti auto scoperti	PAS	***0***
	posti auto coperti	PAC	***0***
	superficie esterna esclusiva	SUE	***0,00***
Servizi igienici		SER	***1***
Stato di manutenzione	**1** scadente ; **2** normale ; **3** buono	MNP	***1,5***
Livello di piano	**0** pt ; **1** p1 ; **2** p2 ; **3** p3 ; **4** p4	LIV	***0***
Impianto di condizionamento	**1** presente ; **0** assente	CON	***0***
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	***14***
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	***€ 96.000,00***
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO NOTO DI CORNEDO VICENTINO, REI 3935 DEL 25/05/2021		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVAT		
Tipologia	APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITA' 1982		
Comune	CORNEDO VICENTINO		
Indirizzo	VIALE TRENTO 18		
Dati catastali	FOGLIO 7, M.N. 1460 SUB 2-23		
Superfici	*Descrizione*	*Simbolo*	*Valore*
	superficie principale	SUP	***128,00***
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	***13,70***
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	***0,00***
	superficie soffitta	SUS	***0,00***
	superficie cantina-deposito	SUC	***13,50***
	superficie autorimessa	SUA	***17,70***
	box auto	BOX	***0***
	posti auto scoperti	PAS	***0***
	posti auto coperti	PAC	***0***
	superficie esterna esclusiva	SUE	***0,00***
Servizi igienici		SER	***2***
Stato di manutenzione	**1** scadente ; **2** normale ; **3** buono	MNP	***1,0***
Livello di piano	**0** pt ; **1** p1 ; **2** p2 ; **3** p3 ; **4** p4	LIV	***2***
Impianto di condizionamento	**1** presente ; **0** assente	CON	***0***
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	***10***
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	***€ 82.000,00***
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO NOTO DI CORNEDO VICENTINO, REI 4264 DEL 17/09/2021		

Caratteristiche comparabile B

SUBJECT			
Descrizione dato			
Tipologia	APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA		
Epoca costruzione/agibilità	AGIBILITA' 1990		
Comune	CORNEDO VICENTINO		
Indirizzo	VIA CAVOUR 44		
Dati catastali	FOGLIO 7, M.N. 253 SUB 10-30		
Superfici	*Descrizione*	*Simbolo*	*Valore*
	superficie principale	SUP	***119,00***
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	***50,00***
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	***0,00***
	superficie soffitta	SUS	***0,00***
	superficie cantina-deposito	SUC	***0,00***
	superficie autorimessa	SUA	***31,00***
	box auto	BOX	***0***
	posti auto scoperti	PAS	***0***
	posti auto coperti	PAC	***0***
	superficie esterna esclusiva	SUE	***0,00***
Servizi igienici		SER	***2***
Stato di manutenzione	**1** scarso ; **2** sufficiente ; **3** buono	MNP	***3***
Livello di piano	**0** pt ; **1** p1 ; **2** p2 ; **3** p3 ; **4** p4	LIV	***1***
Impianto di condizionamento	**1** presente ; **0** assente	CON	***0***
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	***0***
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

Prezzo marginale	***Comparabile A***	***Comparabile B***	
p(DAT) (€/mq)	-200,00	-170,83	
p(SUP) (€/mq)	599,31	599,31	
p(BAL/TER) (€/mq)	149,83	149,83	
p(POR) (€/mq)	299,65	299,65	
p(SOF) (€/mq)	299,65	299,65	
p(CAN-DEP) (€/mq)	239,72	239,72	
p(AUT) (€/mq)	299,65	299,65	
p(BOX) (€/mq)	0,00	0,00	
p(PAS) (€/mq)	0,00	0,00	
p(PAC) (€/mq)	0,00	0,00	
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00	
p(SER) (€)	2.133,33	2.133,33	
p(LIV) (€)	425,00	650,00	
p(STM) (€)	16.000,00	31.000,00	
p(IMCOND) (€)	3.000,00	3.000,00	
Prezzo e caratteristiche	***Comparabile A***	***Comparabile B***	
PRZ (€)	**96.000,00**	**82.000,00**	
(DAT) (mesi)	2.800,00	1.708,33	
SUP (mq)	16.780,56	-5.393,75	
BAL/TER (mq)	5.693,40	5.438,70	
POR (mq)	0,00	0,00	
SOF (mq)	0,00	0,00	
CAN-DEP (mq)	-1.438,33	-3.236,25	
AUT (mq)	1.947,74	3.985,38	
BOX (mq)	0,00	0,00	
PAS (mq)	0,00	0,00	
PAC (mq)	0,00	0,00	
SUE (mq)	0,00	0,00	
SER (n)	2.133,33	0,00	
LIV (n)	425,00	-650,00	
STM (N)	24.000,00	62.000,00	
IMCOND (N)	0,00	0,00	
Prezzi corretti (€)	***148.341,71***	***145.852,41***	

Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 2 unità (A-B)
d%= (V max-V min) / V min x 100 — 1,7%

Valore di stima del subject= ∑ Vi / n
(considerando i comparabili A,B con d<5%) — € 147.097,06

Valore di stima del subject arrotondato — € 147.000,00

Tabella aggiustamenti

Valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva: € 147.000,00= (euro centoquarantasettemila/00).

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati, degli assunti e conteggi sviluppati nel quesito 12, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Autorimessa - Interrato	31,00	0,50	15,50	1.000,00	15.500,00
Abitazione - Primo	119,00	1,00	119,00		119.000,00
Abitazione - Terrazza - Primo	50,00	0,25	12,50		12.500,00
			147,00		**147.000,00**

Confronto con trasferimenti pregressi:

- € 90.000,00 atto di compravendita notaio Di Sapienza Carlo di Arzignano (VI), rep. del 15.04. .

Prezzo a base d'asta

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando inoltre una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 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.

Considerate le seguenti situazioni:

- stato d'uso e manutenzione;
- lo stato di possesso;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- eventuali spese condominiali insolute ultimo biennio,
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

si riporta la tabella riassuntiva che dal valore di stima ordinario in libero mercato porta alla definizione del prezzo a base d'asta.

Per quanto concerne la riduzione del valore in percentuale, in particolare per mancanza della garanzia per vizi, il rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, visto lo stato dell'immobile e degli impianti e viste le riduzioni analitiche già operate, si applica la seguente riduzione:

15% sul valore stimato al netto delle spese di regolarizzazione ed oneri.

Descrizione		Valore	
Valore complessivo di mercato		€	147.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale		-€	800,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica		-€	3.500,00
Altre limitazioni d'uso		€	-
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio		-€	395,43
Totale valore		€	142.304,57
Mancanza di garanzie per vizi, ecc (min 15% - max 30%)	15%	€	21.345,69
Totale Valore a base d'asta		**€**	**120.958,88**
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)		**€**	**121.000,00**

Valore a base d'asta € 121.000,00=
(euro centoventunomila/00).

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **823,13 €/mq** di superficie commerciale.

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Autorimessa - Interrato	31,00	0,50	15,50	823,13	12.758,52
Abitazione - Primo	119,00	1,00	119,00		97.952,47
Abitazione - Terrazza - Primo	50,00	0,25	12,50		10.289,13
			147,00		**121.000,11**

Acquisizione dati in zona di immobili aggiudicati negli ultimi 2 anni

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

Si è provveduto successivamente ad acquisire dati più approfonditi degli immobili aggiudicati attraverso il sito dell'APAG (attività di servizi a favore dei professionisti operanti nell'ambito delle Procedure Giudiziarie Esecutive e Concorsuali) ottenendo la tabella sotto riportata ove si possono desumere una serie di dati utili ad assegnare un giudizio di vendibilità agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

CORNEDO VICENTINO									
Abitazioni - valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione									
Anno	**Procedura**	**Foglio**	**Cat.**	**Vani**	**Mq**	**Data aggiudicazione asta**	**Valore aggiudicazione €**	**Superficie commerciale mq**	**Valore aggiudicazione €/mq**
2016	678	5	A/2	3,5		12/12/2019	33.900,00	73,00	464,38
2015	396	6	A/2	11,0		15/07/2020	69.200,00	141,00	490,78
2017	426	22	A/2	6,0		22/07/2020	40.700,00	99,00	411,11
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione (∑ valori aggiudicazione / ∑ superfici commerciali)							143.800,00	313,00	**459,42**

Rapportando il valore a metro quadrato a base d'asta assegnato agli immobili ed il valore medio ponderato dei prezzi di aggiudicazione degli ultimi due anni nella zona ove sono ubicati, è probabile che gli stessi saranno aggiudicati al 1°/2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONA.**

QUESITO 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Gli immobili pignorati sono stati descritti e valutati nella presente relazione con le rispettive quote di proprietà.

QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Stato di famiglia

Dal certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, di stato civile rilasciato dal Comune di Cornedo Vicentino (VI) il 06.06.2022 risulta che:

- la famiglia dei debitori è composta da: (Valdagno, 14.10.1951), (Valdagno, 07.07.1957).

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

Residenza

Dal certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, di stato civile rilasciato dal Comune di Cornedo Vicentino (VI) il 06.06.2022 risulta che:

- I debitori sono residenti a Cornedo Vicentino (VI), via e, alla data di notifica del pignoramento, erano ivi residenti.

Certificato della Camera di Commercio

I debitori non sono una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

Regime patrimoniale

I debitori risultano di stato civile coniugati in regime di separazione dei beni come riportato nell'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Cornedo Vicentino (VI) il 24.06.2022.

* * * * *

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

L'ESPERTO STIMATORE
GEOM. STEFANO DE CECCHI
Firmato digitalmente

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8