

Comune di Cornedo Vicentino	Via Stivanelli n. 8
21 febbraio 2023	R.G.E. 285/2022

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

LOTTO UNICO

Procedura Esecutiva Imm. n. 285/2022 R.G.

G.E. Dott.ssa Pantano Sonia

SILVELOX GROUP SPA

contro

XXXXXXXX

CUSTODE GIUDIZIARIO : IVG di Vicenza

IL TECNICO: geom. Antonella Di Nuovo Via A. Ferrarin,2 CREAZZO (VI)
 CF. DNVNNL67E46L840D – PI 02206020246
 Tel. 0444.349384 cell. 347.4089137
 e.mail: studiotecnico@dinuovo.com - pec: antonella.dinuovo@geopec.it

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 285/2022 R.G.

Giudice dott. SONIA PANTANO

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 10/09/2019

Esperto geom. ANTONELLA DI NUOVO

Diritto pignorato (cfr pag. 5): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 7): bifamiliare di tipo economico sviluppata su due piani fuori terra e una cantina interrata; fuori dal perimetro dell'immobile, adiacente la via comunale, è ubicato un piccolo deposito in stato fatiscente.

Ubicazione (cfr pag. 5): Cornedo Vicentino (VI), via Stivanelli n. 8.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 14): Comune di Cornedo Vicentino Foglio 15

- particella n. **1302 sub 1** Cat. A/3, Cl. 2, vani 5 sup. cat. totale 108 mq, Rendita Euro 335,70 Via Stivanelli n. 8 Piano T-1-2;
- particella n. **1302 sub 2** Cat. A/3 Cl. 2 vani 4 Sup. Catastale 88 mq totale escluse aree scoperte 84, Rendita Euro 268,56 Via Stivanelli n. 8 Piano S1-T-1-2;
- particella **1303** Cat. C/2 Cl. 2 consistenza 15 mq sup. catastale 19 mq Rendita Euro 13,94 Via Stivanelli n. 8 Piano T.

Metri quadri (cfr pag. 28): **commerciale totale** rettificata utilizza è pari a **235,36 mq**

Stato (cfr pag. 7-9): insufficiente

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 20-21): fabb. residenziale ante '67 con difformità sanabili; deposito non autorizzato da demolire.

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 29): € 78.735,71

Date/valori comparabili reperiti (cfr. allegati): 2022 (euro 50.000,00), 2022 (euro 8.000,00), 2021 (euro 103.050,00), 2022 (euro 17.000,00).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 31): in base ai dati forniti da Astalegale e il prezzo medi di aggiudicazione è pari a € 66.639,70.

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 39): € 51.400,00.

Valore mutuo (cfr pag. 23): € 98.000,00 con ipoteca pari a € 147.000,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.32): insufficiente

Possibili interessati: familiari, vicini.

Iniziativa di vendita (cfr pag. 32): pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, pubblicazione su siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Immobiliare.it. Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

Occupazione (cfr pag. 22): l'esecutato è residente presso l'immobile di Via Stivanelli n. 8 unitamente alla famiglia.

Titolo di occupazione (cfr pag. 22): proprietario esecutato.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 17-20-21): ditta da allineare - edificio ante 1967 mentre il deposito è successivo a tale data e deve essere demolito così come il bagno dell'unità sub. 2.

INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 7
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 14
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 18
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 19
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 22
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 22
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 22
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 25
Cap. 11	Lotti	pag. 32
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 32

ELENCO ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa;
2. Certificati di residenza e stato di famiglia;
3. Planimetrie catastali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Visure catastali storiche per immobile;
6. Planimetria stato rilevato;
7. Sovrapposizione planimetrie catastali;
8. Atto di provenienza del 27-12-1996;
9. Autorizzazione edilizia – abitabilità – tavole progetto approvato;
10. CDU
11. Ispezioni ipotecarie;
12. Attestato Prestazione Energetica sub 1;
13. Attestato Prestazione Energetica sub 2;
14. MCA
15. Documentazione fotografica;
16. Invio raccomandata esecutato

CAP. 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data **10/08/2022** la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il 23 marzo 2023.

In data **25/01/2023** veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica assieme con il Custode Giudiziario Avv. Elisa Tagliaro della completezza della documentazione.

Il sopralluogo aveva luogo in data **10/10/2022** alla presenza dell'esecutato sig. XXXXXXXXXX. Durante il primo sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico degli immobili.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- le richieste di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cornedo Vicentino sono state inoltrate in data **10/10/2022**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale e delle visure storiche e delle planimetrie il **18/11/2022**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali e il **08/02/2023** tramite visura buste Mod. 58 presso l'Agenzia dell'Entrate.
- la ricerca della copia dell'atto notarile di provenienza in capo al debitore è stata fornita dal notaio Quagliarello Maria in Valdagno in data **27/02/2022**;
- la ricerca dei titoli di provenienza anteriore al ventennio è stata effettuata presso l'archivio notarile distrettuale di Vicenza, senza esito e successivamente, per le relative trascrizioni, presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza in data **30/11/2022**;
- in data 19/11/2022 e successivamente in data **19/02/2023** sono state effettuate ispezione ipotecaria sul nominativo del debitore e sugli immobili, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
- la ricerca catastale dei subalterni confinanti con l'unità immobiliare pignorata è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- i certificati di residenza storici e stato di famiglia degli esecutati sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile di Cornedo Vicentino in data **10/10/2022**;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.

CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Il pignoramento colpisce il diritto reale di **piena proprietà** di

- XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (VI) il XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Bene e ubicazione:

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Catasto Fabbricati Comune di CORNEDO VICENTINO Foglio 15

- particella 1302 sub 1 piani T-01-02 categoria A/3 - R.C. euro 335,79 vani 5,0;
- particella 1302 sub 2 piani S1-T-01-02 categoria A/3 – R.C. euro 268,56 vani 4,0;
- particella 1303 piano T categoria C/2 – R.C. euro 13,94.

Ubicazione: i beni sono ubicati in un piccolo borgo rurale sito in Via Stivanelli n. 8 a Cornedo Vicentino.

Contesto:

Piccolo paese residenziale con un forte sviluppo artigianale, sviluppatosi negli anni '60 lungo l'asse viario della Statale Regionale VI-VR a una ventina di Chilometri dal capoluogo. L'immobile ricade nella zona artigianale di periferia ed è sito nella frazione di Spagnago.

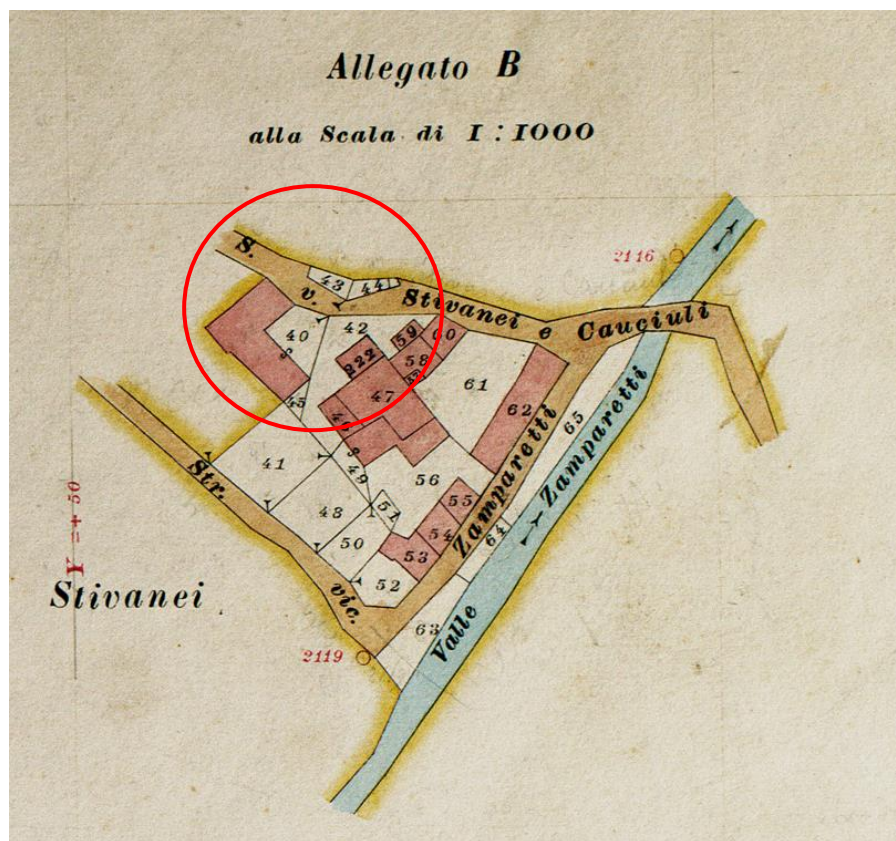
I beni in oggetto sono inseriti in zona collinare del paese a circa due chilometri dal Municipio; fanno parte di un piccolo borgo ex rurale di case affiancate con corte comune di accesso. Il fabbricato residenziale è stato costruito prima del 30 settembre del 1967, come risulta anche dalla mappa di impianto dei terreni, mentre il deposito esterno non risulta indicato in mappa di impianto per cui si presume sia stato costruito in epoca successiva al 1967.

La zona collinare è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I servizi principali sono ubicati nella zona centrale e pianeggiante del paese a circa due-tre chilometri di distanza.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zone collinari a prevalenza residenziale.

Collegamenti pubblici (km): dal centro di Cornedo Vicentino: autostrada A4 casello di Vicenza Ovest (27), stazione ferroviaria di Vicenza (32), autostrada casello Montecchio Maggiore (19).

Estratto di mappa impianto



Cornedo Vicentino - Foglio n. 15 mappale 1302(ex 40) e mappale 1303 (ex 43-44)

Foto aerea da Google Maps



Sovrapposizione delle ortofoto



Sovrapposizione dell'orto-foto aerea con la mappa catastale, in rosso è cerchiata la posizione dell'immobile

CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

Descrizione:

Bifamiliare di tipo economico con annesso locale deposito (barchessa) sviluppate su due piani fuori terra e una cantina interrata; fuori dal perimetro dell'immobile, adiacente la via comunale, è ubicato un piccolo deposito in stato fatiscente.

Il fabbricato residenziale è stato costruito presumibilmente prima del 1 settembre 1967, come si evince dalla mappa di impianto catastale dei terreni e, comprende la corte comune di accesso pedonale e carraio.

Il deposito, (originariamente mappale 43) era già fabbricato rurale dal meccanografico del 31/12/1974, ma non vi è la certezza dell'anno di costruzione; vi è una parte di costruzione del deposito, probabilmente in ampliamento degli originali mappali 44 e 463, in carente stato di manutenzione.

Dalla strada comunale di Via Stivanelli si accede alla corte comune (particella 42) dei fabbricati facente parte del piccolo borgo in cui si trovano le unità immobiliari pignorate; tramite la corte comune si accede alla corte esclusiva delle unità immobiliari. Il deposito è accessibile direttamente dalla strada comunale di Via Stivanelli.

Lo stato manutentivo dei fabbricati è insufficiente.

A. ABITAZIONE (m. 1302 sub 1):

Composto da:

- al piano terra: ingresso- cucina unico vano, bagno finestrato e vano scala; al piano primo una camera da letto e un ripostiglio-centrale termica adibito a camera da letto; al piano secondo vi è la soffitta, non accessibile che pertanto non è stato possibile rilevare e fotografare.

- altezze interne: m. 2,38 (sotto trave) in cucina, m. 2.33 in bagno, m. 2.42 in camera.

Affiancata all'abitazione vi è un portico con deposito e locali di sgombrò; attraverso una scala a pioli di legno si accede alla legnaia aperta sul piano terra, non praticabile poiché in cattivo stato di manutenzione

B. ABITAZIONE (m. 1302 sub 2):

Composto da:

- al piano terra: ingresso- cucina unico vano e scale che portano al piano primo dove è ubicata una camera con terrazzo, mentre al piano secondo si trova la soffitta.

Il bagno è posto all'esterno del fabbricato in aderenza alla parte nord del fabbricato.

Al piano interrato è ubicata una cantina, accessibile dall'esterno.

- altezze interne: m. 2,40 (controsoffitto) in cucina, m. 2.11 bagno, m. 2.40 in camera, m. 1,87 (sotto trave) cantina.

C. DEPOSITO (m. 1303):

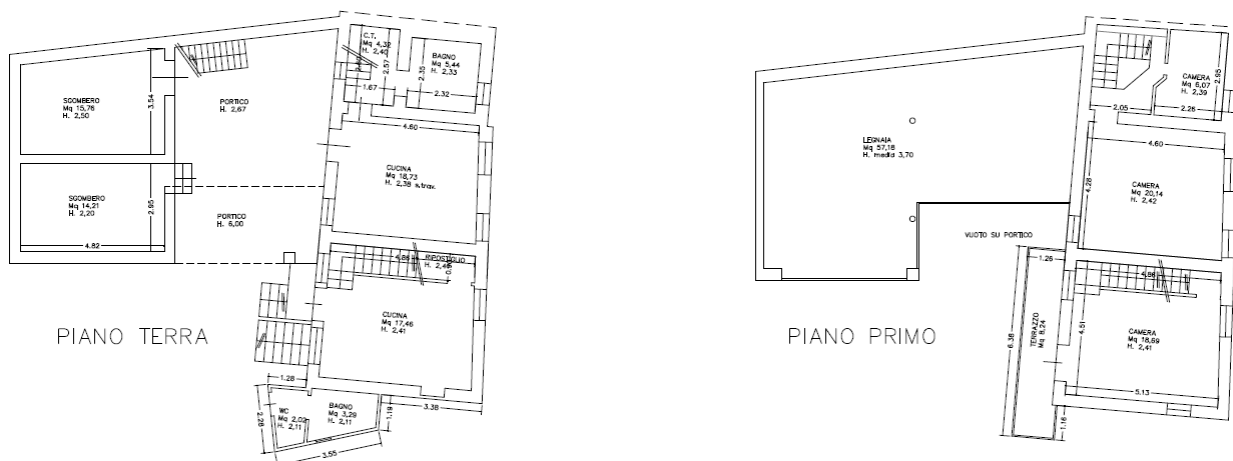
Composto da:

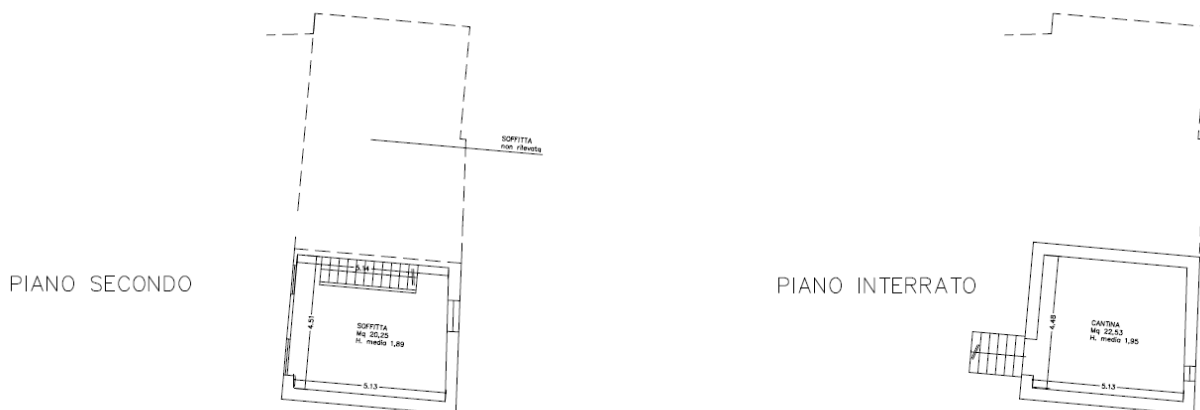
- al piano terra: locale deposito composto da due vani; affiancato vi è una parte fatiscente costruita in legno e pannelli di plastica.

- altezze interne: non è stato possibile rilevare le altezze interne, poiché non accessibile.

Si precisa che non è stato possibile effettuare un rilievo metrico-fotografico completo dell'intero manufatto, ma si sono rilevate solo alcune misure esterne lato strada, e alcune altezze esterne corrispondenti al lato nord del manufatto di m. 1,58 e del colmo m. 2.35.

Planimetria stato rilevato:





Il fabbricato principale si presenta in pessimo stato di manutenzione e le finiture interne delle due abitazioni sono vetuste e di scarsa fattura; l'unità posta a nord (sub 2) è priva di impianto di riscaldamento e necessita di un intervento di ristrutturazione totale, sia delle strutture che degli impianti.

La porzione di fabbricato abitativo (sub 1) presenta delle finiture economiche e datate, in particolare la pavimentazione della cucina e del bagno sono in piastrelle di ceramica, mentre nella camera e nel ripostiglio si presentano con pavimentazione in vinile tinta legno; anche il vano scala è costruito da tavole e struttura in legno. Si segnala la presenza di umidità di risalita su alcune pareti perimetrali, in particolare nell'angolo sud del vano scala. Gli accessori del bagno si presentano in cattivo stato di manutenzione e necessitano di una sostituzione. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico, sono funzionanti ma non sono a norma e necessitano di verifica e adeguamento. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia, posta nel vano scala, alimentata a gas metano e l'impianto di distribuzione è a termosifoni. Le porte interne sono in legno tamburato e vetro, i serramenti esterni sono alcuni in legno e vetro singolo e alcuni in alluminio e vetro, in cattivo stato di manutenzione; le tinte interne sono comuni tipo semi lavabile di vari colori.

Il portico adiacente all'abitazione con annesso locali di deposito si presenta in pessimo stato di manutenzione con finiture inesistenti o scadenti, oltre che problematiche di natura statica del solaio in legno della legnaia del piano primo; da rilevare, inoltre la presenza di copertura in amianto nel coperto del portico.

Lo stato di manutenzione dell'abitazione è insufficiente.

La porzione di fabbricato abitativo (sub 2) si presenta in stato di abbandono, con finiture interne economiche e datate, con pavimentazione in tavolato di legno e nelle soffitte in battuta di cemento; i serramenti esterni sono in legno e vetro singolo e le porte interne in legno. L'immobile è attualmente disabitato ed è utilizzato quale magazzino/deposito di materiale di varia natura che necessita di smaltimento. Sono presenti nella soffitta del piano secondo evidenti infiltrazioni d'acqua provenienti dal coperto. Gli impianti elettrico e idrico sono presenti ma non funzionanti e non a norma; l'unità è priva di impianto termo-termico ma presenta delle stufette a gas poste in cucina e in camera. Tutti gli impianti devono essere rifatti e certificati.

Lo stato di manutenzione dell'abitazione è insufficiente.

Il deposito esterno, di modeste dimensioni, si presenta come manufatto con muratura in blocchi di cemento a grezzo e sovrastante copertura in legno e amianto. Il fabbricato non è regolarmente autorizzato e pertanto se ne prevede la demolizione (vedi successivo Cap. 6).

Lo stato di manutenzione del deposito è insufficiente.

L'esperto precisa che i vizi inerenti le infiltrazioni del vano scala e del coperto, nonché la parte di copertura in amianto, ed eventuali altri vizi non visibili, sono da ritenersi compresi nell'abbattimento previsto per la vendita in esecuzione forzata, che in tale sede propone nella misura del **20%**.

FOTO ESTERNI



foto n.1- 2 - vista esterna del fabbricato – lato corte di accesso -



foto n.3 - 4 - vista esterna del fabbricato laterale e retro



foto n.5 - 6 - vista esterno retro fabbricato e bagno esterno



foto n.7 - 8 - vista del deposito esterno (particella 1303)

FOTO INTERNI



foto n. 9 –SUB. 1 - ingresso-cucina



foto n. 10- SUB. 1 – cucina



foto n. 11- SUB. 1 – bagno



foto n. 12- SUB. 1 – vano scala



foto n. 13- SUB. 1 - deposito



foto n. 14- SUB. 2 – deposito



foto n. 15- SUB. 1 - portico



foto n. 16- SUB. 1 – legnaia



foto n. 17 – SUB. 2 -ingresso -cucina



foto n. 18 – SUB. 2 cucina



foto n. 19 – SUB. 2 -camera



foto n. 20 – SUB. 2 soffitta

ALCUNI VIZI EVIDENZIATI



foto n. 21 –distacco intonaco



foto n. 22 – tetto in eternit portico

Tabella superfici

Superfici Immobili

Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie lorda	coeff.	Superficie commerciale	Esposizione
SUB 1 - ABITAZIONE				
Abitazione P.T-1	83,86	1,00	83,86	E- O
Portico	35,76	0,30	10,73	E
Depositi P.T.	40,43	0,50	20,22	E
Legnaia P.1	65,12	0,30	19,54	
Corte scoperta comune	70,88	0,10	7,09	E
TOTALE	184,74		141,43	
SUB 2 - ABITAZIONE				
Abitazione P.T-1-2	59,40	1,00	59,40	N-E-O
Poggiolo	8,24	0,30	2,47	E
Soffitta	29,56	0,50	14,78	N-E-O
Cantina PS1	30,77	0,50	15,39	
TOTALE	127,97		92,04	

mapp. 1303 DEPOSITO ESTERNO				
Sup. Catastale	19,00	0,10	1,90	N-E -S- O
TOTALE	19,00		1,90	

N.B.: L'esperto ai fini della valutazione considera il compendio immobiliare come unico e pertanto la superficie complessiva commerciale sarà data dalla somma delle singole superfici; si precisa che la soffitta del sub. 1 non è accessibile e pertanto non è stato possibile effettuare delle misurazioni, e che la superficie del deposito, essendo quest'ultimo da demolire viene conteggiata come area di corte esclusiva.

Certificazione energetica:

Nella documentazione agli atti consultata presso l'ufficio tecnico comunale non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), né è stato fornito dai debitori. La sottoscritta ha fatto redigere l'APE per le due unità immobiliari: - sub. 1 codice identificativo 7816/2023, valido fino al 26/01/2033. **La classe energetica risultante è la "G"**; sub 2 codice identificativo 7818/2023 valido fino al 26/01/2033 **classe energetica risultante "G"**.

CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

Catasto Fabbricati Comune di CORNEDO VICENTINO Foglio 15

- particella n. **1302 sub 1** Cat. A/3, Cl. 2, vani 5 sup. cat. totale 108 mq, totale escluse aree scoperte 108 mq, Rendita Euro 335,70 Via Stivanelli n. 8 Piano T-1-2;
- particella n. **1302 sub 2** Cat. A/3 Cl. 2 vani 4 Sup. Catastale 88 mq totale escluse aree scoperte 84, Rendita Euro 268,56 Via Stivanelli n. 8 Piano S1-T-1-2;
- particella **1303** Cat. C/2 Cl. 2 consistenza 15 mq sup. catastale 19 mq Rendita Euro 13,94 Via Stivanelli n. 8 Piano T.

Intestazione catastale:

XXXXXXXXXnata a XXXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXXXXX usufrutto per 1/1.

XXXXXXXXXX nato a XXXXXX (VI) il XXXXXXXX C.F. XXXXXX nuda proprietà per 1/1.

Si precisa che il sig. XXXXXXXXXX è proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà poiché la signora XXXXXXXX è deceduta a XXXXX in data XXXXXX.

Il mancato allineamento della ditta catastale deve essere regolarizzato tramite la presentazione di Voltura per riunione di usufrutto.

Coerenze:

Confini dell'intero immobile 1302, in senso N-S-E-O: Via Stivanelli, mappali 45-41, mappale 39, mappale 39.

Variazioni storiche (nel ventennio):

Per il terreno sul quale il fabbricato residenziale è stato edificato:

- particella n. **1302 Ente Urbano** di are 02.03, derivante dal Tipo Mappale del 08/04/2003 Pratica n. 93711 in atti dal 08/04/2003 (n. 3434.1/2003);
- particella 40 Fabb. Rurale di are 02.03 unità immobiliare che ha originato dall'impianto meccanografico del 31-12-1974.

Per l'unità immobiliare urbana particella **1302 sub 1**:

L'immobile veniva censito della consistenza attuale in seguito a Costituzione del 10/12/2003 Pratica n. 473321 in atti dal 10/12/2003 (n. 6481.1/2003).

- VARIAZIONE nel Classamento del 08/03/2005 Pratica n. VI0060072 per variazione del classamento.
- VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Per l'unità immobiliare urbana particella **1302 sub 2**:

L'immobile veniva censito della consistenza attuale in seguito a Costituzione del 10/12/2003 Pratica n. 473321 in atti dal 10/12/2003 (n. 6481.1/2003).

- VARIAZIONE nel Classamento del 07/12/2004 Pratica n. VI0319803 per rettifica del classamento proposto dalla parte (n. 52175.1/2004).
- VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Per l'unità immobiliare urbana particella **1303**:

L'immobile veniva censito della consistenza attuale in seguito a Costituzione del 28/04/2004 Pratica n. VI0105641 in atti dal 28/04/2004 (n. 2862.1/2004).

- VARIAZIONE nel Classamento del 28/04/2005 Pratica n. VI0099931 per variazione del classamento (n. 19801.1/2005).
- VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Non vi sono difformità dei dati di identificazione catastale risultanti dalle visure dei registri catastali con l'atto di pignoramento e con la nota di trascrizione.

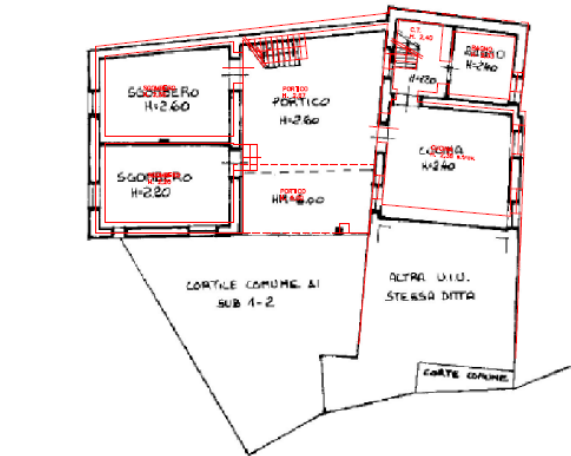
Giudizio di regolarità catastale:

SBU. 1- la planimetria catastale presenta delle difformità di sagoma, con spostamento di alcune porte e finestre esterne; da segnalare anche la diversa indicazione di alcune altezze interne rispetto al rilevato.

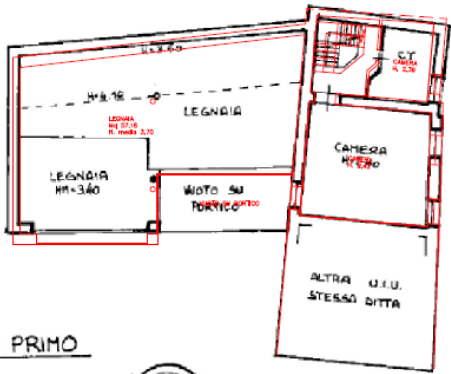
SUB. 2- la planimetria catastale presenta delle difformità di sagoma, con spostamento di alcune porte e finestre esterne; da rilevare anche la modifica inerente la demolizione del bagno esterno che dovrà essere regolarizzata con la presentazione di una pratica al catasto terreni e successiva variazione all'urbano; da segnalare anche la diversa indicazione di alcune altezze interne rispetto al rilevato.

M. 1303 - la planimetria catastale del deposito deve essere aggiornata tramite la presentazione di Mod. 3SPC per demolizione al catasto terreni e la successiva denuncia di variazione al catasto fabbricati per demolizione fabbricato.

Sinottica abitazione con planimetria catastale sub. 1



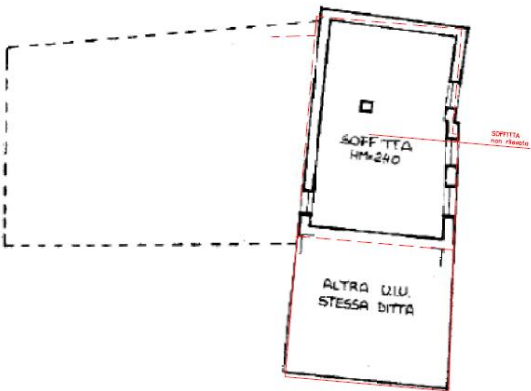
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO



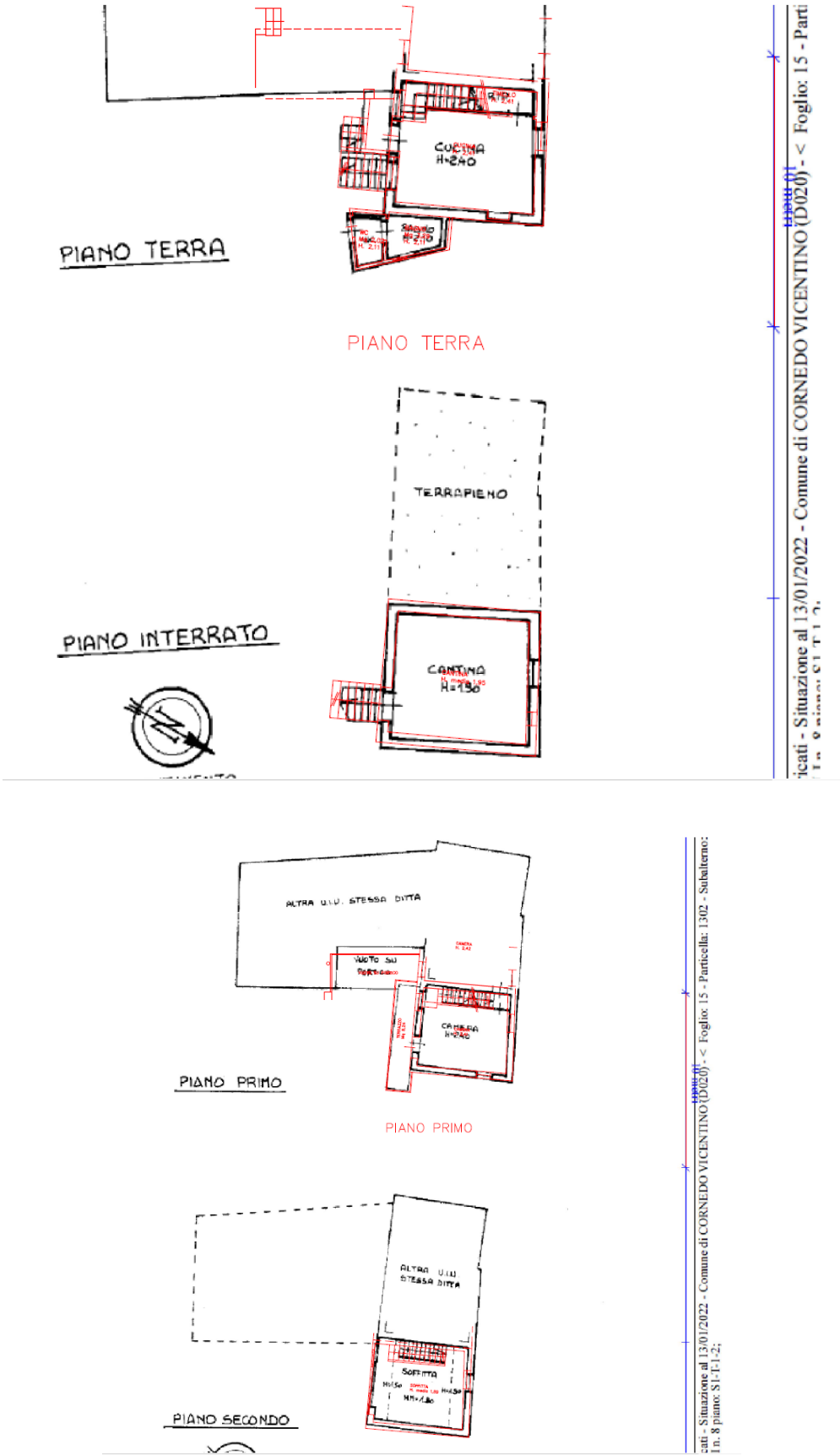
PIANO SECONDO

PIANO SECONDO

abbricati - Situazione al 13/01/2022 - Comune di CORNEDO VICENTINO (D020) - < Foglio: 15 - Particella: 1302 - Subalterno: 1 >
ELL.L1 n. 8 piano: T-1-2;

al 13/01/2022 - Comune di CORNEDO VICENTINO (D020) - < Foglio: 15 - Particella: 1302 - Subalterno: 1 >
2;

Sinottica abitazione con planimetria catastale sub. 2



icati - Situazione al 13/01/2022 - Comune di CORNEDO VICENTINO (D020) - < Foglio 15 - Parti: 1302 - Subalterno: 1 n. 8 piano S1-E-1-2;

Si stima che il costo delle pratiche catastali sopra elencate, possa ammontare a circa
€ 2.500,00.

Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Titolo di acquisto del bene in favore dei soggetti eseguiti:

Soggetti:

XXXXXXX nata a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXXXXXX usufruttuaria
 per 1/1;
 XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXX
 C.F. XXXXXXXXX nudo proprietario per 1/1.

Titolo: Atto di costituzione di usufrutto e compravendita del 27-12-1996 Rep. n. 19261
 Racc. n. 2011 Notaio Maria Quagliarello trascritto a Vicenza il 22/01/1997 ai n. 1577
 R.G. e 1223 R.P.

Oggetto:

Comune di Cornedo Vicentino C.T. Foglio n. 15
 mappale 40 di are 2.03 Fabb. Rurale
 mappale 44 di are 0.14 (corte)
 mappale 440 di are 1.19
 mappale 43 di ca 4
 mappale 463 di ca 14

Passaggi intermedi nel ventennio:

Soggetti:

XXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXX C.F. XXXXXXXX
 XXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXX
 XXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXX
 XXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXX
 C.F. XXXXXXXXX

Titolo:

successione legittima del padre XXXXX deceduto a XXXXXX il XXXXXXXX
 denuncia di successione n. 75 volume 340 registrata a Valdagno il 30/10/1987 – Trascritta a
 Vicenza il 18/12/1987 ai n. 15253 R.G. e 11639 R.P.

Soggetti:

XXXXXXXX di XXXXXX

Titolo:

Atto di divisione del 22-11-1954 Rep. 13577 Notaio Mistrè Domenico di Valdagno registrato a Valdagno il 06-12-1954 al n. 493 Vol. 107, Trascritto a Vicenza il 13-12-1954 ai n. 6494 R.G. e 5593 R.P.

Oggetto:

Assegno III
Comune di Cornedo Vicentino C.T. Sez. C Foglio n. II
mappale 43
mappale 463
Piena proprietà

Soggetti:

XXXXXXXX di XXXXXX
XXXXXXXX fu XXXXX

Titolo:

Atto di vendita del 20-11-1952 Rep. N. 15717 Notaio Mistrè Domenico Trascritto a Vicenza il 15-12-1952 ai n. 5585 R.G. e 5161 R.P.

Oggetto:

Comune di Cornedo Vicentino C.T. Sez. C Foglio n. II
mappale 40 F.R.
Piena Proprietà

Regime patrimoniale:

La ricerca presso l'ufficio dello Stato Civile- Anagrafe del Comune di Cornedo Vicentino ha dato le seguenti risultanze:

XXXXXXXX nato a XXXXX il XXXX risulta coniugato con XXXXXX nata a XXXXX il XXXXXX con nessuna annotazione.

CAP. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
--

Destinazione urbanistica:

Il Piano degli Interventi approvato dal comune di Cornedo Vicentino certifica:

1. Foglio 15 mappale 1303 ricade in zona A2 di interesse architettonico ed ambientale "Nuclei Storici" nucleo n. 37 – con unità minime di intervento come da N.T.O. Art. 2-6-10-14-16-17-18.2-18.3.

Tale terreno ricade in:

- area di attenzione geologica in riferimento agli artt. 5 e 8 delle N.T.A. del P.A.I. di cui all'art. 35 delle N.T.O. del P.I.

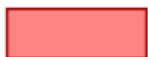
- è soggetto a vincolo forestale e idrogeologico di cui all'art. 31 – punto 2.7 delle N.T.O. di P.I.

2. Foglio 15 mappale 1302 ricade in zona A2 di interesse architettonico ed ambientale “Nuclei Storici” nucleo n. 37 – senza nuovi ambiti di edificazione – come da N.T.O. Art. 2-6-10-14-16-17-18.2-18.3.2 avente grado di protezione n. 3 di cui all'art. 4 – allegato A delle N.T.O. del P.I.

Tale terreno è soggetto:

- vincolo forestale e idrogeologico di cui all'art. 31 – punto 2.7 delle N.T.O. di P.I.

ESTRATTO P.I. – ZONA T.O. A2



A2 Nuclei storici

Titoli edilizi e abitabilità:

Il comune di Cornedo Vicentino, interpellato dall'esperto, ha verificato che presso l'archivio del comune stesso, non risulta presente alcun documento che attesti la regolarità edilizia dell'immobile.

L'esperto preso atto ha chiesto e ottenuto la relativa dichiarazione di non reperibilità da parte del comune di Cornedo Vicentino in merito all'assenza di documentazione richiesta agli atti.

In data 08/02/2023 c'è stato un incontro presso l'ufficio tecnico del comune in merito all'assenza di titoli edilizi che attestino la regolarità edilizia; il tecnico riferisce che, previa verifica della costruzione del fabbricato prima del 1° settembre 1967 da parte

del tecnico progettista, come previsto dall'art. 9 bis DPR 380, la regolarità viene attestata dallo stato di fatto dell'immobile.

Regolarizzazione urbanistica:

Considerato l'assenza di atti autorizzativi inerenti la legittimità del fabbricato (vedi dichiarazione rilasciata dal tecnico del comune), l'esperto non procederà alla verifica urbanistica, dando atto dello stato dei luoghi. Dalle verifiche effettuate il fabbricato residenziale censito alla particella 1302 (ex 40) è già presente nella mappa di impianto alla Sezione C Foglio 2 allegato B e pertanto la sua edificazione può ricondursi ad epoca anteriore al '67.

L'esperto tuttavia segnala che, dalla verifica di sagoma dell'edificio residenziale (particella 1302) sembrerebbe che la parte di bagno costruita in aderenza al fabbricato lato est, sia fuori dal perimetro originario della mappa di impianto e pertanto, come riferito dall'U.T.C del comune di Cornedo Vicentino, dovrà essere demolito; tale situazione presuppone che l'abitazione individuata al sub 2 rimanga senza bagno e pertanto dovrà essere ricavato un locale bagno all'interno dell'unità affinché questa sia agibile.

Diverso discorso per il deposito censito alla particella 1303 poiché nella mappa di impianto sono indicati i soli terreni 43 – 44 (che andranno poi a formare l'attuale 1303) e non i fabbricati; a conferma di quanto sopra, l'esperto rileva che dalla visura storica della particella 44 (ora soppresso) risulta essere stato censito quale Fabb. Rurale di are 00.14 dall'impianto del 31/12/1974, mentre la particella 43 risulta terreno fin dall'impianto meccanografico. Pertanto, sembrerebbe che il deposito 1303 non sia antecedente al '67 e, previa eventuale ulteriore e approfondita verifica (esistenza di foto, mappe cartografiche militari ecc.), dovrà essere demolito.

Valutazione di massima dei costi sopra elencati inerenti entrambi i fabbricati:

- 1) Verifiche preliminari per appurare la regolarità, pratica edilizia, spese tecniche, oneri professionali, si stimano indicativamente € 4.000,00
 - 2) Demolizione bagno esterno e deposito, si stimano indicativamente in € 5.100,00.
- Totale costi = € 9.100,00.

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il responsabile e il tecnico dell'Ufficio Tecnico del comune di Cornedo Vicentino, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate da Responsabile del procedimento, solo al momento della presentazione della domanda. Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente. Il costo della regolarizzazione è indicativo, in quanto il costo finale da sostenere potrà essere definito precisamente soltanto dopo la presentazione della relativa pratica edilizia all'ufficio tecnico comunale e il conseguente computo metrico estimativo per i lavori da eseguire.

Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE

Debitore: sì.

Dal certificato di residenza storico richiesto presso l'ufficio Anagrafe risulta che l'esecutato XXXXXXXXXX è residente presso l'immobile di Via Stivanelli n. 8 dal 14/01/1960 unitamente alla moglie e al figlio.

Locazione e Opponibilità (art. 2923 c.c.):

Al momento del sopralluogo effettuato in data 10-10-2022, l'appartamento era occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto: no.

Stato di famiglia:

La ricerca presso l'ufficio dello Stato Civile- Anagrafe del Comune di Cornedo Vicentino ha dato le seguenti risultanze:

XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXX risulta coniugato con XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX con nessuna annotazione.

CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Usufrutto, uso, abitazione: no – deve essere presentata voltura per riunione di usufrutto

Convenzioni edilizie: no

Vincoli storico-artistici: no.

Prelazione agraria: no.

Servitù: dalla visura catastale della particella n. 40 (ora 1302) risulta che l'immobile ha diritto alla corte e forno individuati ai mappali 42 e 59 del Foglio 15. Non risulta trascritta tale servitù.

Altri vincoli o oneri: vincolo forestale e idrogeologico art. 31 N.T.O. di P.I.

Oneri condominiali: nessuno.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): no.

CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 07/03/1997 ai nn. 4186 R.G. e 698 R.P.
a favore di:

BANCO AMBROSIANO VENETO S.P.A. con sede a Vicenza C.F. 00799960158

contro:

XXXXXXXXXX nato il XXXXXX a XXXXXX, debitore esecutato

XXXXXXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX

Capitale Lire 50.000.000 Totale Lire 100.000.000 – durata 10 anni.

2. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 13/05/1998 ai nn. 8199 R.G. e 1472 R.P.

a favore di:

BANCO AMBROSIANO VENETO S.P.A. con sede a Vicenza C.F. 02204810234

contro:

XXXXXXXXXXXX nato il XXXXXX a XXXX, debitore esecutato

XXXXXXXXXX nata il 16/11/1925 a Brogliano

Capitale Lire 50.000.000 Totale Lire 100.000.000.

3. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 30/04/2003 ai nn. 11011 R.G. e 2154 R.P.

a favore di:

BANCA INTESA S.P.A. con sede a Milano C.F. 00799960158

contro:

XXXXXXXXXXXX nato il XXXXXX a XXXXXX, debitore esecutato

XXXXXXXXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXX

Capitale € 75.000,00 Totale € 125.500,00 – durata 15 anni.

4. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 15/02/2008 ai nn. 3788 R.G. e 827 R.P.

a favore di:

BANCA INTESA S.P.A. con sede a Torino C.F. 00799960158

contro:

XXXXXXXXXXXX nato il XXXXXX a Cornedo Vicentino, debitore esecutato

XXXXXXXXXXXX nata il XXXXXX a Brogliano

Capitale € 98.000,00 Totale € 147.000,00 – durata 20 anni.

5. Ipoteca legale derivante da iscrizione ruolo, iscritta in data 28/05/2013 ai nn. 9803 R.G. e 1299 R.P.

a favore di:

EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a Milano C.F. 07244730961

contro:

XXXXXXXXXX nato il XXXX a XXXXX, debitore esecutato.

6. Ipoteca legale derivante da iscrizione ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta in data 18/07/2019 ai nn. 16498 R.G. e 2618 R.P.

a favore di:

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI con sede a Roma C.F. 13756881002

contro:

XXXXXXXXXX nato il XXXXXX a XXXXXX, debitore esecutato.

Trascrizioni:

1. Trascrizione del 13/02/2014 ai nn. 2319 R.G. e 1834 R.P.

a favore di:

CASA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. sede a Padova C.F. 02089931204

contro:

XXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXX a Cornedo Vicentino, debitore esecutato

Verbale di pignoramento del 20/11/2013 Rep. n. 7253/2013.

2. Trascrizione del 10/03/2017 ai nn. 4625 R.G. e 3292 R.P.

a favore di:

CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. con sede a Padova C.F. 02089931204

contro:

XXXXXXXXXX nato il XXXXX a XXXXXXXX, debitore esecutato

Verbale di pignoramento del 20/11/2013 Rep. n. 7253/2013.

3. Trascrizione del 16/07/2021 ai nn. 16783 R.G. e 12027 R.P.

a favore di:

SILVELOX GROUP S.P.A. con sede a Castelnuovo (TN) C.F. 02381120225

contro:

XXXXXXXXXX nato il XXXX a XXXXXXXX, debitore esecutato

Verbale di pignoramento del 16/06/2021 Rep. n. 2511.

4. Trascrizione del 15/06/2022 ai nn. 13728 R.G. e 9813 R.P.

a favore di:

SILVELOX GROUP S.P.A. con sede a Castelnuovo (TN) C.F. 02381120225

contro:

XXXXXXXXXX nato il XXXXXXXX a XXXXXXXX, debitore esecutato

Verbale di pignoramento del 06/06/2022 Rep. n. 2956.

CAP. 10 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà 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 di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene.
- 8) Conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato nel comune di CORNEDO VICENTINO in zona OMI R1 Extraurbana ZONA COLLINARE SUD-OVEST a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati nella periferia del comune in zona tranquilla. Il mercato è quello del nuovo o dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati n. 5 comparabili oggetto di compravendita, tutti in periodo molto recente dell'ultimo anno e corrispondenti alle tipologie catastali A/2 - A/3 - A/4. Il Subject e i Comparabili sono ubicati o nello stesso foglio n. 15 del Subject o nel limitrofo foglio n. 16. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei tre comparabili A - C - D, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli Standard Internazionali di Valutazione IVS - EVS.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: CORNEO VICENTINO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA COLLINARE SUD-OVEST

Codice zona: R1

Microzona: 0

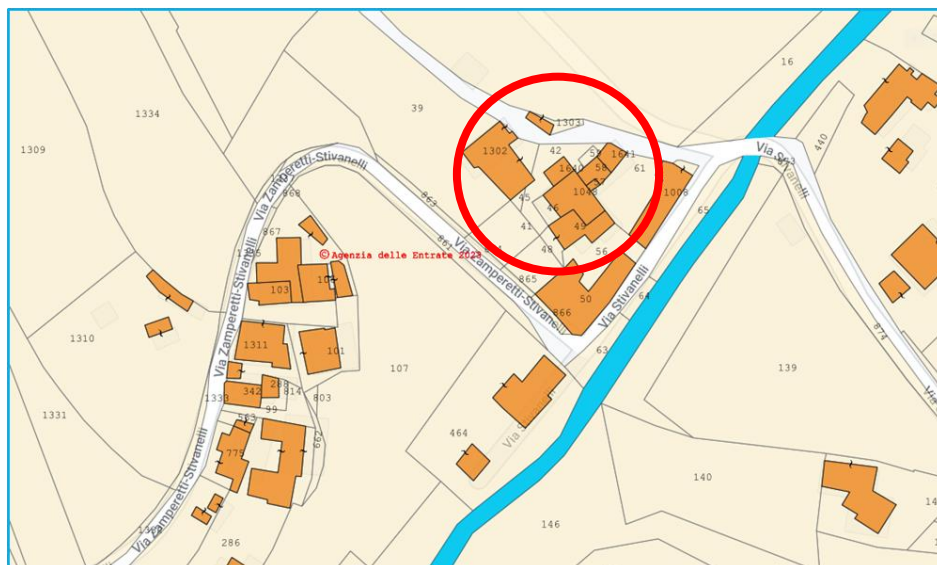
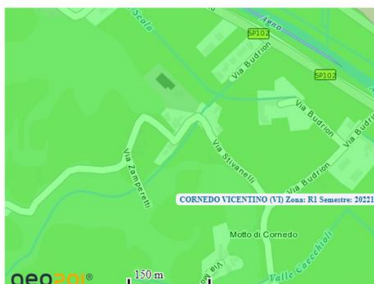
Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1000	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1300	L			
Ville e Villini	Normale	900	1150	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1500	L			

Stampa

Legenda

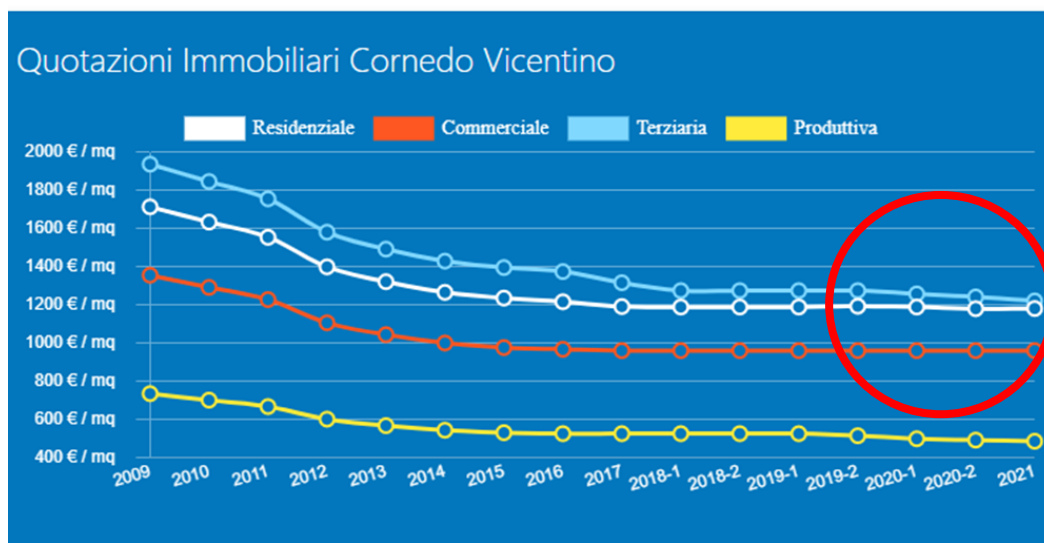


Andamento del mercato immobiliare:

Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del Comune di Cornedo Vicentino, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento costante dei prezzi. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

Storico Quotazioni Immobiliari di Cornedo Vicentino

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: **Superficie Esterna Lorda (SEL)**
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa;
- Il deposito non autorizzato e oggetto di demolizione sarà conteggiato ai fini del valore, quale area scoperta esclusiva;
- La superficie del bagno da demolire non sarà conteggiata nella superficie commerciale ai fini del calcolo del valore;

Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non sono pertanto aggiunte alla superficie della stessa.

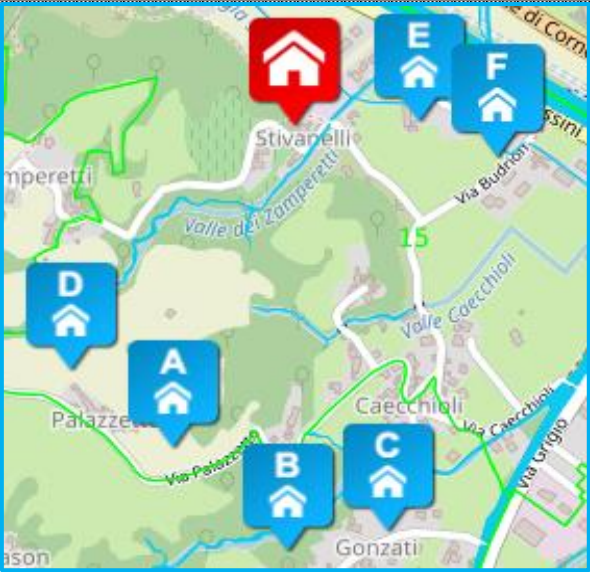
IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	CORNEDO VICENTINO		Ubicazione	via Stivanelli		n°8
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - T - 1 - 2	Edificato ante anno 1967	
Tipologia	Trattasi di porzione di bifamiliare, sviluppata su tre piani fuori terra ; composta da ingresso-cucina in un unico vano e un bagno al piano terra, tramite il vano scala interno, si accede al piano primo dove è ubicata una camera e un ripostiglio; al piano secondo vi è una soffitta non accessibile. A ridosso dell'abitazione si trova un portico con annessi due locali di sombero e legnaia al piano primo. L'accesso avviene dalla corte comune alle unità del borgo. Il lotto comprende un'area scoperta di pertinenza alle due abitazioni, utilizzata quale camminamento pedonale e parcheggio privato.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	CORNEDO VICENTINO	15	1302	Sub 1 cat. A/3 Sub 2 cat. A/3		mapp. 1303 cat. C/2
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					2
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	143,26	100%	143,26	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	44,00	30%	13,20	Quantitativa
	Soffitta	SOF	29,56	50%	14,78	Quantitativa
	Deposito	DEP	40,43	50%	20,22	Quantitativa
	Cantina	CAN	30,77	50%	15,39	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Legnaia	LEG	65,12	30%	19,54	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	89,88	10%	8,99	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ.	APE				Qualitativa
	Affacci	AFF			3	Qualitativa
Superficie commerciale					235,36	Mq.
Attuali intestati						
Data formazione prezzo	20/02/2023					
n: bagni dotazione	2					

TABELLA DEI DATI						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	CORNEDO VICENTINO			via Stivanelli	
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
						
	via Palazzetto	via Gonzati	via Gonzati	via Palazzetto	via Budrion	via Stivanelli
Prezzo totale (euro)	€ 50.000,00	€ 8.000,00	€ 103.050,00	€ 17.000,00	€ 63.000,00	
Data (mesi)	22/12/2022	10/05/2022	14/05/2021	13/01/2022	09/02/2022	20/02/2023
Superficie principale (m ²) SEL	82,95	98,33	146,99	55,12	36,40	143,26
Balconi Portico (m ²)	23,56	22,07	21,18	0,00	2,03	44,00
Soffitta (m ²)	58,16	48,53	27,35	45,08	0,00	29,56
Deposito (m ²)	45,36	57,44	0,00	81,47	0,00	40,43
Cantina (m ²)	0,00	23,85	0,00	25,24	0,00	30,77
Autorimessa (m ²)	39,86	0,00	14,32	0,00	29,17	0,00
Legnaia (m ²)	0,00	0,00	0,00	25,04	0,00	65,12
giardino (m ²) 10%	0,00	98,33	0,00	0,00	0,00	89,88
giardino (m ²) 2%	0,00	56,27	0,00	80,00	0,00	0,00
Bagni	1	0	2	0	1	2
Livello di piano (n)	T - 1 - 2	S1 - T - 1 - 2	T - 1 - 2	T - 1 - 2	S1 - 1	S1 - T - 1 - 2
Stato di manutenzione (n)*	2	1	4	1	5	2
Att. di Prest. Energ. APE**	G	G	E	G	E	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	1	2	2	1	1	3
Superficie commerciale	161,71	180,82	174,18	140,13	51,59	235,36
* insufficiente=1 sufficiente=2 discreto=3 buono=4 ottimo=5						
** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10						
Rapporti mercantili						
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo ***		Importo				
		-1,00%				

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 50.000,00		€ 8.000,00		€ 103.050,00		€ 17.000,00		€ 63.000,00	-
Data (mesi)	2,00	-€ 83,33	9,53	-€ 63,56	21,57	-€ 1.852,04	13,43	-€ 190,31	12,53	-€ 658,00	
Superficie principale (m²)	82,95	€ 18.647,81	98,33	€ 13.892,32	146,99	-€ 1.153,31	55,12	€ 27.252,83	36,40	€ 33.041,04	143,26
Balconi/portico (m²)	23,56	€ 1.896,01	22,07	€ 2.034,22	21,18	€ 2.116,78	0,00	€ 4.081,43	2,03	€ 3.893,13	44,00
Soffitta (m²)	58,16	-€ 4.421,55	48,53	-€ 2.932,76	27,35	€ 341,67	45,08	-€ 2.399,39	0,00	€ 4.569,97	29,56
Deposito (m²)	45,36	-€ 762,18	57,44	-€ 2.629,74	0,00	€ 6.250,46	81,47	-€ 6.344,77	0,00	€ 6.250,46	40,43
Cantina (m²)	0,00	€ 4.757,03	23,85	€ 1.069,83	0,00	€ 4.757,03	25,24	€ 854,94	0,00	€ 4.757,03	30,77
Autorimessa (m²)	39,86	-€ 6.162,34	0,00	€ 0,00	14,32	-€ 2.213,87	0,00	€ 0,00	29,17	-€ 4.509,67	0,00
Legnaia (m²)	0,00	€ 6.040,52	0,00	€ 6.040,52	0,00	€ 6.040,52	25,04	€ 3.717,81	0,00	€ 6.040,52	65,12
Giardino (m²) 10%	0,00	€ 2.779,08	98,33	-€ 261,27	0,00	€ 2.779,08	0,00	€ 2.779,08	0,00	€ 2.779,08	89,88
Giardino (m²) 2%	0,00	€ 0,00	56,27	-€ 347,97	0,00	€ 0,00	80,0	-€ 494,72	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 5.714,29	0	€ 11.428,57	2	€ 0,00	0	€ 11.428,57	1	€ 5.714,29	2
Stato di manutenzione (n)	2	€ 0,00	1	€ 20.000,00	4	-€ 40.000,00	1	€ 20.000,00	5	-€ 60.000,00	2
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1	-€ 630,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	G		G		E		G		E		0
N. AFFACCI	1		2		2		1		3		3
		€ 78.405,34		€ 56.230,17		€ 80.116,32		€ 77.685,48		€ 64.247,84	
VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D - E non compar.											
	Valore unitario €/m²				DIVERGENZA		42,5%				
					FALSO		< 5 %				
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - C - D											
	Valore unitario €/m²		€ 78.735,71		DIVERGENZA		3,1%				
			€ 334,53		VERO		< 5 %				
* si è considerato una durata	35	e vetustà anni		15							
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10											

Da quanto sopra si evince che il più probabile valore ordinario in libero mercato dell'immobile è pari ad € 78.735,71.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica tra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi evidenziati e occulti.
- variazioni e/o difformità urbanistiche non rilevate.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 20%**, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche le eventuali spese non conteggiate ai fini della vendita.

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è pari ad € 78.735,71 come da dettaglio seguente:

Valore dell'immobile	€ 78.735,71
.....	
Ribasso applicato per vendita forzata - 20%	- €15.747,14
.....	
Valore del bene in vendita forzata.....	€ 62.988,57
A detrarre le spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- € 11.600,00
.....	
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€ 51.388,57
Arrotondato a	€ 51.400,00

Confronto con trasferimenti pregressi delle aste nello stesso foglio aggiudicate dal 2014 al 2022:

IMMOBILI AGGIUDICATI 2014 - 2022						
CORNEDO VICENTINO ABITATIVO						
RGE n°	Tipologia Immobile	Prezzo Perizia	Numero Esperienti	Data Asta	Prezzo di Aggiudicazione	P/V
250/2009	Abitativo	€ 80.000,00	5	23/09/2014 10:35	€ 27.000,00	33,75%
420/2009	Abitativo	€ 131.600,00	5	13/01/2015 11:35	€ 46.600,00	35,41%
420/2009	Abitativo	€ 127.300,00	6	21/05/2015 12:25	€ 44.500,00	34,96%
420/2009	Abitativo	€ 142.804,00	5	13/01/2015 11:35	€ 50.000,00	35,01%
222/2010	Abitativo	€ 25.804,80	3	24/05/2016 11:00	€ 13.000,00	50,38%
32/2011	Abitativo		6	29/07/2021 11:00	€ 71.000,00	
32/2011	Abitativo	€ 103.057,60	3	27/09/2018 11:20	€ 53.400,00	51,82%
406/2011	Abitativo	€ 110.612,65	6	06/10/2017 10:00	€ 15.000,00	13,56%
1760/2011	Abitativo		5	22/12/2017 10:30	€ 100.000,00	
576/2011	Abitativo	€ 64.465,11	7	23/01/2019 09:45	€ 33.000,00	51,19%
384/2011	Abitativo	€ 111.235,32	4	30/09/2016 13:05	€ 73.000,00	65,63%
541/2012	Abitativo	€ 107.381,26	3	02/11/2016 18:00	€ 59.000,00	54,94%
165/2013	Abitativo	€ 20.000,00	2	17/01/2017 16:00	€ 11.300,00	56,50%
341/2007	Abitativo	€ 874.912,43	7	20/09/2016 12:00	€ 162.000,00	18,52%
298/2009	Abitativo	€ 348.500,00	5	07/03/2018 10:20	€ 88.500,00	25,39%
459/2012	Abitativo	€ 130.259,90	4	25/10/2017 09:50	€ 72.000,00	55,27%
755/2011	Abitativo	€ 99.950,00	6	27/04/2018 09:45	€ 35.000,00	35,02%
755/2011	Abitativo	€ 77.206,00	5	30/01/2018 10:55	€ 25.500,00	33,03%
755/2011	Abitativo	€ 68.850,00	5	30/01/2018 10:55	€ 24.000,00	34,86%
755/2011	Abitativo	€ 30.484,00	5	30/01/2018 10:55	€ 12.000,00	39,36%
278/2012	Abitativo	€ 280.550,00	4	31/10/2017 09:45	€ 97.000,00	34,57%
223/2013	Abitativo	€ 245.000,00	1	22/11/2016 18:00	€ 150.000,00	61,22%
346/2010	Abitativo	€ 136.904,29	4	23/11/2016 10:35	€ 81.000,00	59,17%
28/2008	Abitativo	€ 131.592,75	8	04/10/2017 14:00	€ 21.600,00	16,41%
731/2012	Abitativo	€ 67.991,90	2	28/03/2017 15:30	€ 27.600,00	40,59%
162/2014	Abitativo	€ 64.357,50	2	22/06/2017 10:40	€ 36.300,00	56,40%
89/2013	Abitativo	€ 28.600,00	2	13/07/2017 16:15	€ 16.100,00	56,29%
14/2012	Abitativo	€ 1.400.000,00	3	09/01/2018 09:50	€ 508.500,00	36,32%
384/2011	Abitativo	€ 112.470,64	5	26/09/2017 11:40	€ 51.000,00	45,35%
62/2014	Abitativo	€ 93.500,00	5	14/11/2018 10:10	€ 61.000,00	65,24%
315/2014	Abitativo		3	02/05/2018 10:20	€ 77.100,00	
315/2014	Abitativo		3	02/05/2018 10:20	€ 77.775,00	
208/2015	Abitativo	€ 59.243,30	4	10/01/2018 12:35	€ 60.000,00	101,28%
193/2013	Abitativo		4	08/11/2018 09:15	€ 23.500,00	
335/2014	Abitativo	€ 74.000,00	4	10/01/2019 10:30	€ 21.500,00	29,05%
734/2015	Abitativo	€ 83.000,00	1	09/04/2018 14:00	€ 62.251,00	75,00%
278/2012	Abitativo	€ 363.000,00	5	25/09/2018 10:10	€ 155.000,00	42,70%
633/2014	Abitativo		3	07/02/2019 10:15	€ 35.700,00	
492/2015	Abitativo		1	03/10/2018 10:30	€ 71.000,00	
665/2015	Abitativo	€ 71.000,00	2	30/01/2019 15:00	€ 39.975,00	56,30%
665/2015	Abitativo		2	30/01/2019 15:30	€ 72.000,00	
665/2015	Abitativo		1	30/10/2018 16:40	€ 75.000,00	
755/2011	Abitativo	€ 40.000,00	7	04/12/2018 09:45	€ 13.000,00	32,50%
181/2001	Abitativo		2	20/06/2019 09:50	€ 36.500,00	
450/2015	Abitativo	€ 31.500,00	2	10/07/2019 09:45	€ 18.000,00	57,14%
288/2016	Abitativo		1	24/05/2019 10:30	€ 31.000,00	
336/2016	Abitativo	€ 44.000,00	1	30/05/2019 16:00	€ 44.500,00	101,14%
619/2015	Abitativo	€ 45.000,00	2	28/10/2019 09:40	€ 25.500,00	56,67%
193/2015	Abitativo	€ 30.700,00	4	04/12/2020 17:10		
601/2016	Abitativo	€ 58.400,00	1	02/12/2019 09:50	€ 43.800,00	75,00%
576/2011	Abitativo	€ 64.465,11	8	07/11/2019 10:30	€ 27.000,00	41,88%
678/2016	Abitativo	€ 45.200,00	1	12/12/2019 16:00	€ 33.900,00	75,00%
278/2012	Abitativo		10	27/10/2020 10:45	€ 24.000,00	
345/2015	Abitativo	€ 298.400,00	3	23/04/2021 12:00	€ 262.000,00	87,80%
426/2017	Abitativo	€ 45.500,00	2	22/07/2020 12:10	€ 40.700,00	89,45%
396/2015	Abitativo	€ 73.600,00	2	15/07/2020 17:00	€ 69.200,00	94,02%
396/2015	Abitativo	€ 150.200,00	2	15/07/2020 17:00	€ 133.000,00	88,55%
748/2016	Abitativo	€ 105.000,00	3	12/03/2021 09:00	€ 33.500,00	31,90%
201/2018	Abitativo	€ 157.608,00	3	25/03/2021 15:30	€ 60.000,00	38,07%
160/2019	Abitativo	€ 70.100,00	5	14/09/2021 12:00		
689/2017	Abitativo	€ 31.700,00	2	25/02/2021 14:30	€ 18.500,00	58,36%
122/2018	Abitativo	€ 113.916,00	1	03/03/2021 11:00	€ 71.500,00	62,77%
292/2015	Abitativo	€ 142.500,00	1	13/10/2021 10:30	€ 140.000,00	98,25%
315/2018	Abitativo	€ 15.000,00	1	23/11/2021 14:00		
412/2018	Abitativo	€ 63.500,00	1	14/02/2022 10:00		
254/2019	Abitativo	€ 237.120,00	1	07/04/2022 11:30	€ 200.000,00	84,35%
120/2021	Abitativo		2	07/09/2022 11:00	€ 36.000,00	
202/2021	Abitativo	€ 207.500,00	2	24/11/2022 14:00		
		€ 144.300,77	3,5		€ 66.639,70	46,18%

Giudizio di vendibilità

Considerato il pessimo stato di conservazione dell'immobile e l'ubicazione in contesto rurale datato, si esprime un giudizio di vendibilità insufficiente, condizionato anche dall'andamento di mercato dell'usato, con tempi di commercializzazione medio lunghi.

Forme di pubblicità:

Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA" - Annunci immobiliari sulla stampa locale, internet sul Portale delle vendite Pubbliche.

CAP. 11 LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:

Fabbricato residenziale bifamiliare con corte comune e piccolo deposito esterno in contesto rurale; trattasi di lotto UNICO.

Composizione e valore:

- **LOTTO UNICO:** piena proprietà di fabbricato sito a Cornedo Vicentino in Via Stivanelli n. 8, composto da due unità immobiliari censite catastalmente al Foglio n. 15 particella 1302 sub. 1 e 2 e deposito sito esternamente al fabbricato censito alla particella 1303.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di pratiche catastali per un costo stimato di € 2.500,00. La costruzione dell'edificio è ante 1967 mentre il deposito è stato realizzato successivamente a tale data; il bagno dell'unità sub. 2 deve essere demolito. Tali difformità edilizie sono sanabile per un costo stimato di € 9.100,00. PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

- **€ 51.400,00 (cinquantumilaquattrocento euro/00).**

CAP. 12 COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio:

La ditta esecutata risulta proprietaria per l'intero immobile, pertanto non sussiste la necessità di divisione.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Vicenza, 21 febbraio 2023

L'esperto stimatore

Geom. Antonella Di Nuovo

