TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 465/2023 RGE

ELABORATO PERITALE INTEGRATO EPURATO

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

LOTTO N. 1 DI 3

Giudice:	**Dott.ssa Sonia Pantano**
Creditore procedente:	**Fallimento Costruzioni Battistin Onelio srl**
Esecutato:	
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**31.10.2024**
Identificazione beni:	Beni in Cornedo Vicentino (VI), Via Pascoli 43-45 Dati Catastali: NCEU, foglio 8, p.lla 930, sub. 8 (C/2) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore:	**Geom. STEFANO DE CECCHI** – Via L. da Vinci, 43, Cassola E-mail: studio@studiodececchi.it – tel: 0424-235323 – cell. 3483612463
Custode Giudiziario:	**I.V.G. Vicenza** - Via Volto 63, Longare (VI) E-mail: immobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444/953553

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

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. **465/2023** promossa da: **FALLIMENTO COSTRUZIONI ONELIO SRL** contro

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 31.10.2024

Esperto stimatore: Geom. Stefano De Cecchi

Diritto pignorato: piena proprietà per la quota di 1/1 della particella 930 sub 8

Eventuali comproprietari non esecutati: NO

Tipologia bene pignorato: deposito al piano interrato

Ubicazione: Cornedo Vicentino, via Pascoli 43-45

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, foglio 8, p.lla 930 sub. 8 (C/2)

Metri quadri: 83 mq circa

Stato di manutenzione: esternamente buono ; internamente finiture "al grezzo"

Differenze rispetto al pignoramento: nessuno

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi: vi sono difformità catastali: costo regolarizzazione € 800,00; vi sono difformità urbanistiche: costo regolarizzazione € 8.000,00

Valore lordo di mercato, OMV: € 30.000,00

Date/valori comparabili reperiti: comparabile A: 06/06/2023, 16.858,63 €; comparabile B: 10/03/2022, 10.125,00 €

Valore di vendita forzata proposto: € 17.000,00

Valore debito: € 28.613,06 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione: non occupato

Titolo di occupazione: proprietà.

Oneri: oneri catastali: € 800,00, oneri urbanistici: € 8.000,00

APE: Immobile esente dall'obbligo di Attestato di Prestazione Energetica

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: Vedasi domande giudiziali di revocatoria capitolo 8.2.

Lotti: 1 di 3

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandate all'Esperto Stimatore:

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

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

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con

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

ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni e non potendo di conseguenza quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene necessario rendere edotto l'aggiudicatario che gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni si devono ritenere ricompresi nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

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

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE 7
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni 7
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni 7
3.3 Confini N-E-S-O 8
3.4 Descrizione dettagliata dei beni 8
3.5 Certificazione energetica 12
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 12
4.1 Possesso 12
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 12
5. ASPETTI CATASTALE 13
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 13
5.2 Intestatari catastali storici 14
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 14
5.4 Giudizio di conformità catastale 15
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 18
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 18
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI 19
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 19
7.2 Abusi/difformità riscontrati 19
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 21
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 23
8.1 Oneri e vincoli 23
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli 24
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 25
9. SUOLO DEMANIALE 26
10. USO CIVICO O LIVELLO 26
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 26

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 26
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 26
12.1 Metodo di valutazione 26
12.2 Stima del valore di mercato 27
12.3 Determinazione del valore a base d'asta 30
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 31
12.5 Giudizio di vendibilità' 32
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 32
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 32
14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato 32
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 33
15. LOTTI 33
16. OSSERVAZIONI FINALI 33
17. ELENCO ALLEGATI 34

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

2. 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.ssa SONIA PANTANO, del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 465/2023 promossa da FALLIMENTO COSTRUZIONI BATTISTIN ONELIO SRL contro

Dopo essere stato nominato il giorno 21.02.2024 e aver prestato giuramento di rito il giorno 23.02.2024, 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), 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 in data 27-28.02.2024, il Comune di Cornedo Vicentino in data 11.06.2024, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare in data 28.02.2024; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso all'esecutata che il giorno 27.03.2024 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili ed infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 14.06.2024 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 16.07.2024.

A seguito udienza del 16.07.2024 il G.E. conferiva incarico all'esperto di integrare la relazione con l'indicazione della trascrizione della domanda di revocatoria concedendo termine per il deposito entro il 30.09.2024 in vista dell'udienza del 31.10.2024.

I quesiti che seguono, a cui viene data puntuale risposta, sono quelli contenuti nel disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza.

Formazione lotti di vendita

Vista l'entità ed i diritti dei beni pignorati, la loro conformazione ed ubicazione si è reso necessario ed opportuno raggruppare i beni oggetto del pignoramento in n. 3 lotti di vendita così formati:

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

LOTTO N. 1 DI 3:

Deposito/Magazzino al piano interrato in Pascoli 43-45 nel Comune di Cornedo Vicentino, distinto catastalmente al foglio 8, particella 930 sub 8 (per la quota di 1/1 in piena proprietà).

LOTTO N. 2 DI 3:

Appezzamenti di terreno collinare/boschivo nel Comune di Brogliano con porzione di deposito ai piani terra e primo nel Comune di Valdagno in Contrà Marcantoni, distinti catastalmente rispettivamente al foglio 5, particelle 91-233-253-254-255 (per la quota di 1/1 in piena proprietà) e al foglio 27, particella 1137 sub 1 (per la quota di 1/1 in piena proprietà).

LOTTO N. 3 DI 3:

Appartamento al piano primo con autorimessa al piano seminterrato e la quota del 50% di un relitto stradale il tutto in via Foscolo 1 nel Comune di Cornedo Vicentino, distinti catastalmente al foglio 5, particella 118 sub 10-8 (per la quota di 1/1 in piena proprietà), particella 259 (per la quota di 1/2 in piena proprietà).

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

L'unità immobiliare pignorata si trova in Comune di Cornedo Vicentino, via Pascoli 43-45, al piano interrato a un chilometro a sud dal centro del Comune di Cornedo Vicentino; risulta inserita in un complesso condominiale a destinazione residenziale e commerciale/direzionale, in una zona mediamente popolata e servita da infrastrutture. L'accesso pedonale e carraio avviene da via Pascoli attraverso una rampa scivolo ed area di manovra comuni ricadenti in parte sull'attuale particella 957, su cui vige servitù di passaggio trascritta in data 24.03.20 ai nn. 8.143 R.G. e 4.861 R.P. Atto Notaio Sapienza in data 06.03.20 rep. 33937, e parte sul bene comune particella 930 sub 19.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato (da atto di pignoramento)

- Piena proprietà per l'intero in capo a con sede a Cornedo Vicentino (VI), , c.f.-p.iva (debitrice)

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

Identificazione catastale dei beni (da certificato catastale)

Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Cornedo Vicentino, Catasto Fabbricati, foglio 8

- Particella 930 sub 8, categoria C/2, classe 2, consistenza 72 mq, superficie catastale totale 80 mq, rendita € 66,93, via Pascoli snc, piano S1.

La particella 903 sub 8 ha proporzionali diritti al sub 19, bene comune non censibile (ingresso esterno).

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento Debitore				
Titolo	**Quota**	**Diritto**	**Regime patrimoniale**	**Nominativo del Coniuge**
Vendita	1/1	Proprietà	---	---
Donazione di quota e trasformazione in sas	1/1	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	**Data**	**Comune**	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**
Vendita	23.09.2013	Cornedo Vicentino	Foglio 8	930	8
Donazione di quota e trasformazione in sas	28.06.2018	Cornedo Vicentino	Foglio 8	930	8
Pignoramento	04.12.2023	Cornedo Vicentino	Foglio 8	930	8
Certificato catastale	27.02.2024	Cornedo Vicentino	Foglio 5	930	8

Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo all'esecutata.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini N.E.S.O.:

Particelle 930: particelle 900-931-932-897-957-7, salvi più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di un magazzino/deposito al piano interrato inserito in un edificio condominiale a destinazione residenziale, direzionale e commerciale sito in via Pascoli 43-45.

Il complesso risulta edificato tra il 2004 e il 2006 e non risulta essere stato oggetto di ulteriori interventi edilizi.

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

L'immobile pignorato è inserito in un contesto mediamente popolato e risulta comodo a molti servizi e strutture come pizzerie, ristoranti, centri sportivi, autobus, etc.
Il magazzino/deposito (particella 930 sub 8) è composto da un unico locale quadrangolare regolare di circa mq 83; l'accesso pedonale e carraio avviene da un'area di manovra condominiale attraverso due portoni basculanti in ferro; è presente una porta chiusa che collega ad un vano scala condominiale di cui non si ha diritto.
L'altezza netta interna dell'unità oggetto della presente relazione è riportata nell'allegato elaborato grafico di rilievo riportato anche di seguito.

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

1. strutture portanti verticali in cemento armato prive di intonaco;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacato;
3. solaio a lastre di tipo Predalles con sovrastante giardino pensile;
4. pavimentazione allo stato grezzo con il solo sottofondo in calcestruzzo;
5. serramenti esterni parte in alluminio e vetro e parte in ferro (portoni basculanti manuali);

Il magazzino/deposito risulta dotato del solo impianto elettrico dell'epoca di realizzo e non rispondente alle vigenti normative; non ne è stato verificato il funzionamento.
Vi sono alcune infiltrazioni d'acqua provenienti dal soffitto.
La parete a sud in laterizio che delimita il locale presenta un foro porta che da in altro locale non in proprietà.
In generale le condizioni statiche dell'immobile risultano ordinarie e quelle di manutenzione risultano sufficienti considerando lo stato "grezzo" interno.
Stato degli immobili: Sufficiente.

Consistenza

La consistenza sarà calcolata considerando la misura della Superficie Commerciale; il calcolo sarà in base al criterio di misurazione della "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 1,50 dal pavimento" (allegato N.5.2.6.1 Codice delle Valutazioni Immobiliari);
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;

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

- 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;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui 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.

Superficie Commerciale (S.C.)

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali (allegato N.5.2.5 Codice delle Valutazioni Immobiliari).

Superficie Principale

La superficie principale è la superficie relativa ai locali di maggior importanza componenti l'immobile.

Superficie Secondaria

La superficie secondaria comprende le superfici annesse (balconi, terrazze, ecc) e le superfici collegate (soffitte, cantine, mansarde, ecc).

Superficie Esterna

La superficie esterna comprende le superfici destinate a cortile, spazio condominiale, area esterna, ecc.

Rapporto mercantile

I rapporti mercantili superficiari si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le

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

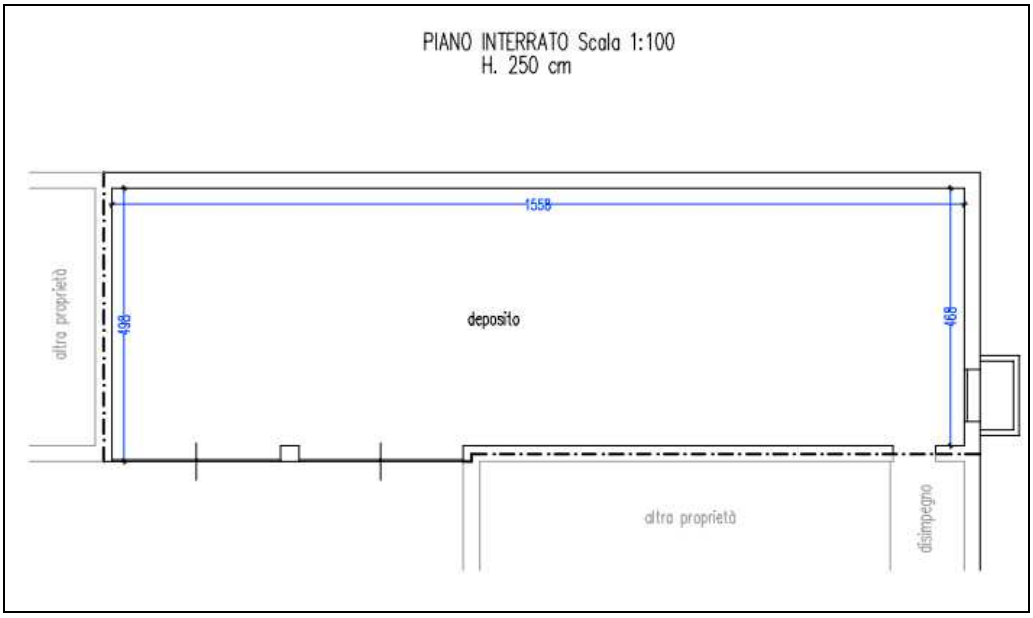
tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per le altre tipologie come ad esempio per le aree esterne valutandole di caso in caso.

Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale (mq)
particella 930 sub 8	Deposito/magazzino Interrato	83,00	1,00	83,00
Totale Superficie Lorda Commerciale (mq)				***83,00***

Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

Estratto mappa catastale.

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



Planimetria immobile.

Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

L'immobile rientra nelle esclusioni riguardanti l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Gli immobili pignorati risultano in possesso della società debitrice e non risultano occupati

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

Gli immobili pignorati non risultano occupati.

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

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Si riporta la storia catastale partendo da prima del 02.01.2004, data anteriore di un ventennio rispetto al 02.01.2024 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 07.11.2000 AL 16.03.2005

Catasto Fabbricati, Foglio 8

Particella 475, categoria C/2, classe 3, consistenza 50 mq, rendita € 54,23, via Giovanni Pascoli, piano T;

(costituzione del 28.01.1988 pratica n. 286425 in atti dal 07.11.2000)

DAL 16.03.2005 AL 30.01.2006

Catasto Fabbricati, Foglio 8

Particella 930, categoria F/1, consistenza 779 mq, via Giovanni Pascoli snc, piano T;

(divisione del 16.03.2005 pratica n. VI0068265)

DAL 30.01.2006 AL 27.09.2006

Catasto Fabbricati, Foglio 8

Particella 930 sub 8, categoria C/2, classe 2, consistenza 72 mq, rendita € 66,93, via Giovanni Pascoli snc, piano S1;

(variazione del 30.01.2006 pratica n. VI0017247)

DAL 27.09.2006 AL 15.02.2011

Catasto Fabbricati, Foglio 8

Particella 930 sub 8, categoria C/2, classe 2, consistenza 72 mq, rendita € 66,93, via Giovanni Pascoli snc, piano S1;

(variazione nel classamento del 27.09.2006 pratica n. VI0198251)

DAL 15.02.2011 AL 09.11.2015

Catasto Fabbricati, Foglio 8

Particella 930 sub 8, categoria C/2, classe 2, consistenza 72 mq, rendita € 66,93, via G. Pascoli snc, piano S1;

(variazione toponomastica del 15.02.2011 pratica n. VI0066265)

DAL 09.11.2015

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

Catasto Fabbricati, Foglio 8

Particella 930 sub 8, categoria C/2, classe 2, consistenza 72 mq, superficie catastale totale 80 mq, rendita € 66,93, via G. Pascoli snc, piano S1;

(variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie)

5.2 Intestatari catastali storici

Si riportano gli intestatari catastali storici partendo da prima del 01.02.2004, data anteriore di un ventennio rispetto al 01.02.2024 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 15.03.1990 AL 23.09.2023

nato a Valdagno (VI) il 10.10.1959, c.f. (quota di 1/1 proprietà).

DAL 23.09.2013 AL 28.06.2018

con sede in Cornedo Vicentino (VI), c.f. (quota di 1/1 proprietà).

DAL 28.06.2018 AD OGGI

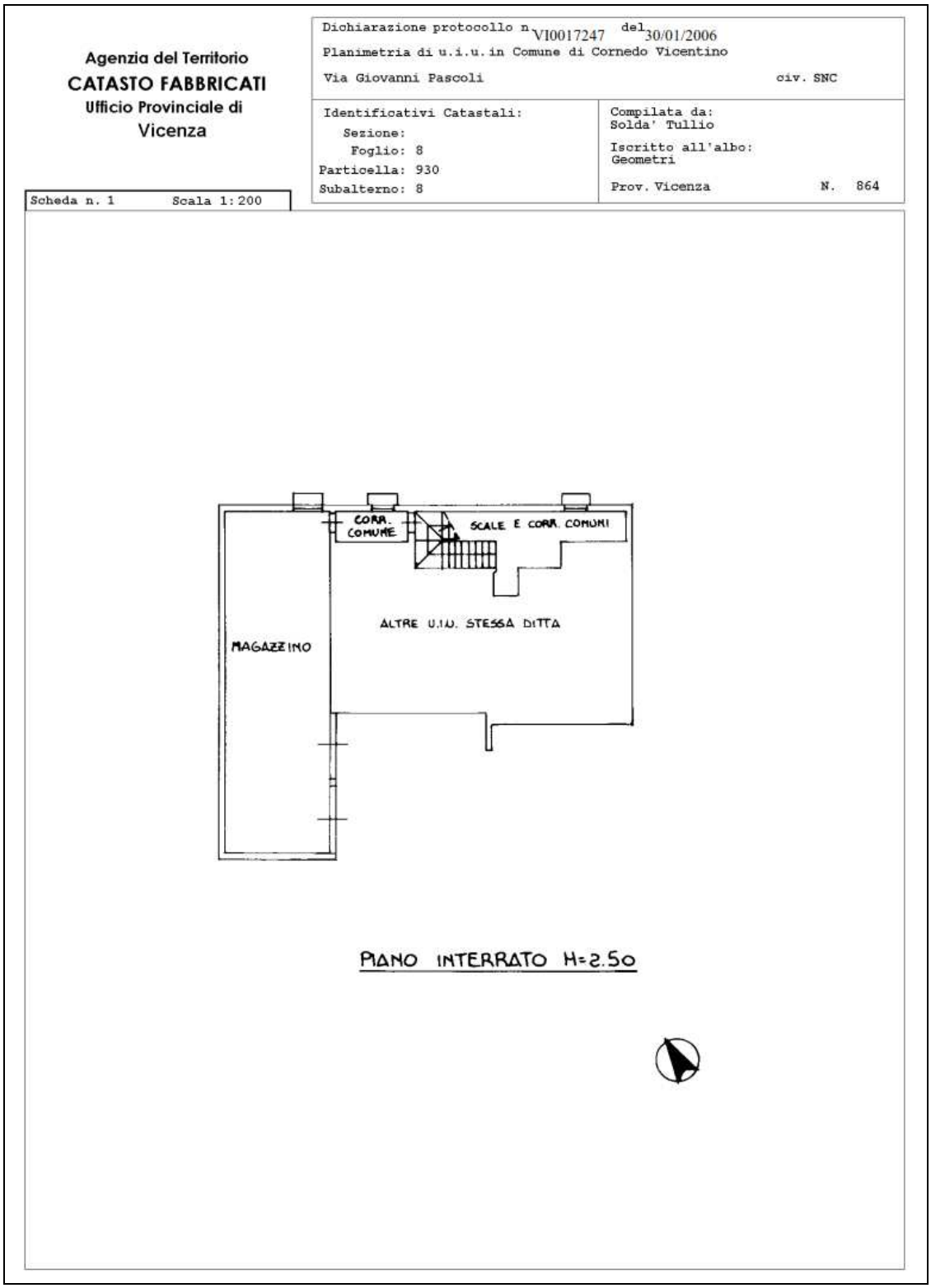
con sede in Cornedo Vicentino (VI), c.f.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	**Data**	**Comune**	**Foglio**	**P.lla**	**Sub**
Vendita	23.09.2013	Cornedo Vicentino	Foglio 8	930	8
Donazione quota e trasformazione in sas	28.06.2018	Cornedo Vicentino	Foglio 8	930	8
Pignoramento	04.12.2023	Cornedo Vicentino	Foglio 8	930	8
Trascrizione Pignoramento	01.02.2024	Cornedo Vicentino	Foglio 8	930	8
Certificato catastale	27.02.2024	Cornedo Vicentino	Foglio 8	930	8

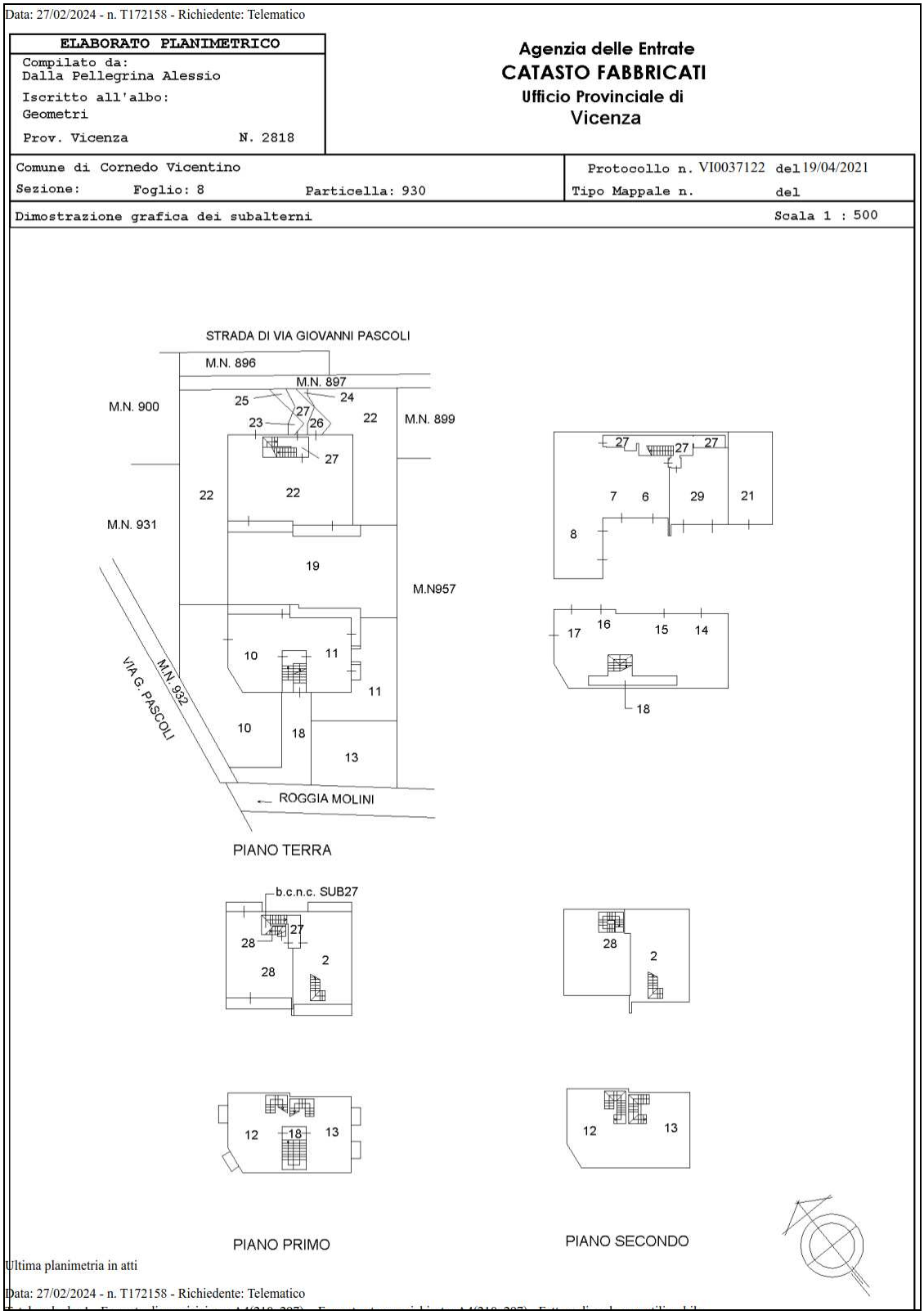
Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

5.4 Giudizio di conformità catastale



Planimetria catastali dei beni.

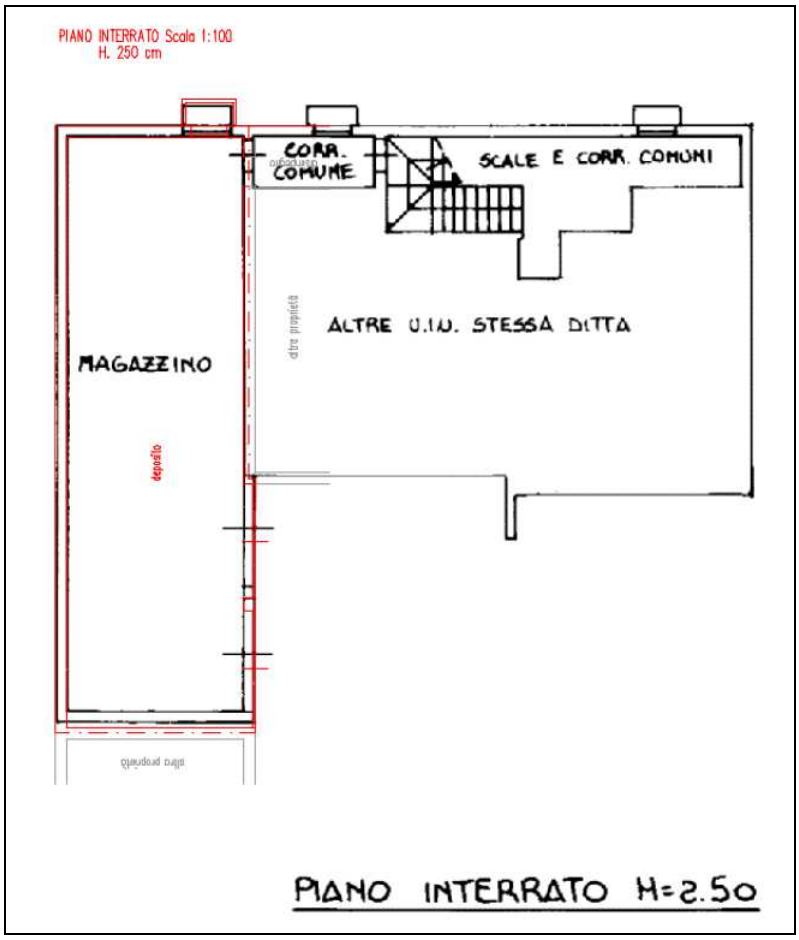
Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8



Estratto elaborato planimetrico dei beni.

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

Estratto mappa catastale



Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

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

Dalla sovrapposizione tra la scheda catastale (in nero) e lo stato rilevato in sede di sopralluogo (in rosso), risultano esserci le seguenti difformità:

- Lieve aumento della superficie utile;
- Lieve scostamento forometrie esterne ed interne.

Quantificazione costi per eliminare difformità catastali

Per eliminare 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.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da prima del 01.02.2004, data anteriore di un ventennio rispetto al 01.02.2024 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 15.03.1990 AL 23.09.2013

(1/1 proprietà) in forza di atto di compravendita Notaio Sapienza di Valdagno (VI) in data 15.03. , rep. 14277, trascritto a Vicenza (VI) in data 06.04. ai nn. 4600 RG e 3288 RP.

DAL 23.09.2013 AL 28.06.2018

(1/1 proprietà) in forza di atto di compravendita Notaio Bonato di Schio (VI) in data 23.09. , rep. 23679, trascritto a Vicenza (VI) in data 25.09. ai nn. 16256 RG e 11542 RP.

DAL 28.06.2018 AD OGGI

(1/1 proprietà) in forza di atto di donazione di quota di società in nome collettivo e trasformazione in società in accomandita semplice Notaio Bonato di Schio (VI) in data 28.06. , rep. 28202, registrato a Vicenza (VI) in data 25.07. al n. 6376 serie 3T.

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

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

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

2004

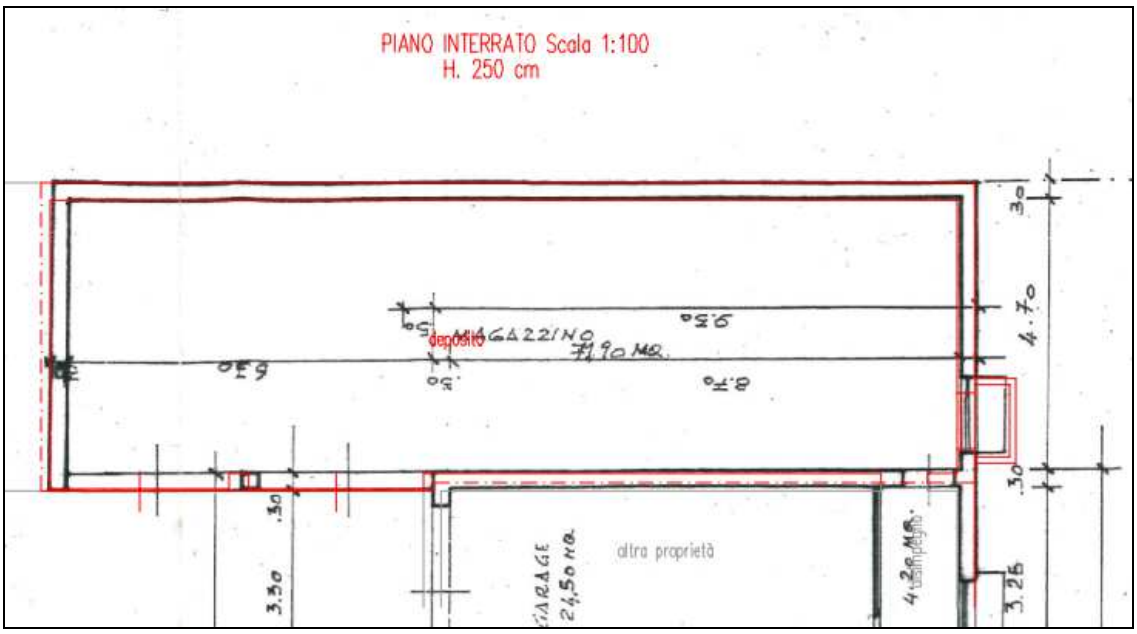
Permesso di Costruire n. C04/0022 del 13.09.2004;

2006

Permesso di Costruire in variante n. C06/0058 del 10.08.2006;

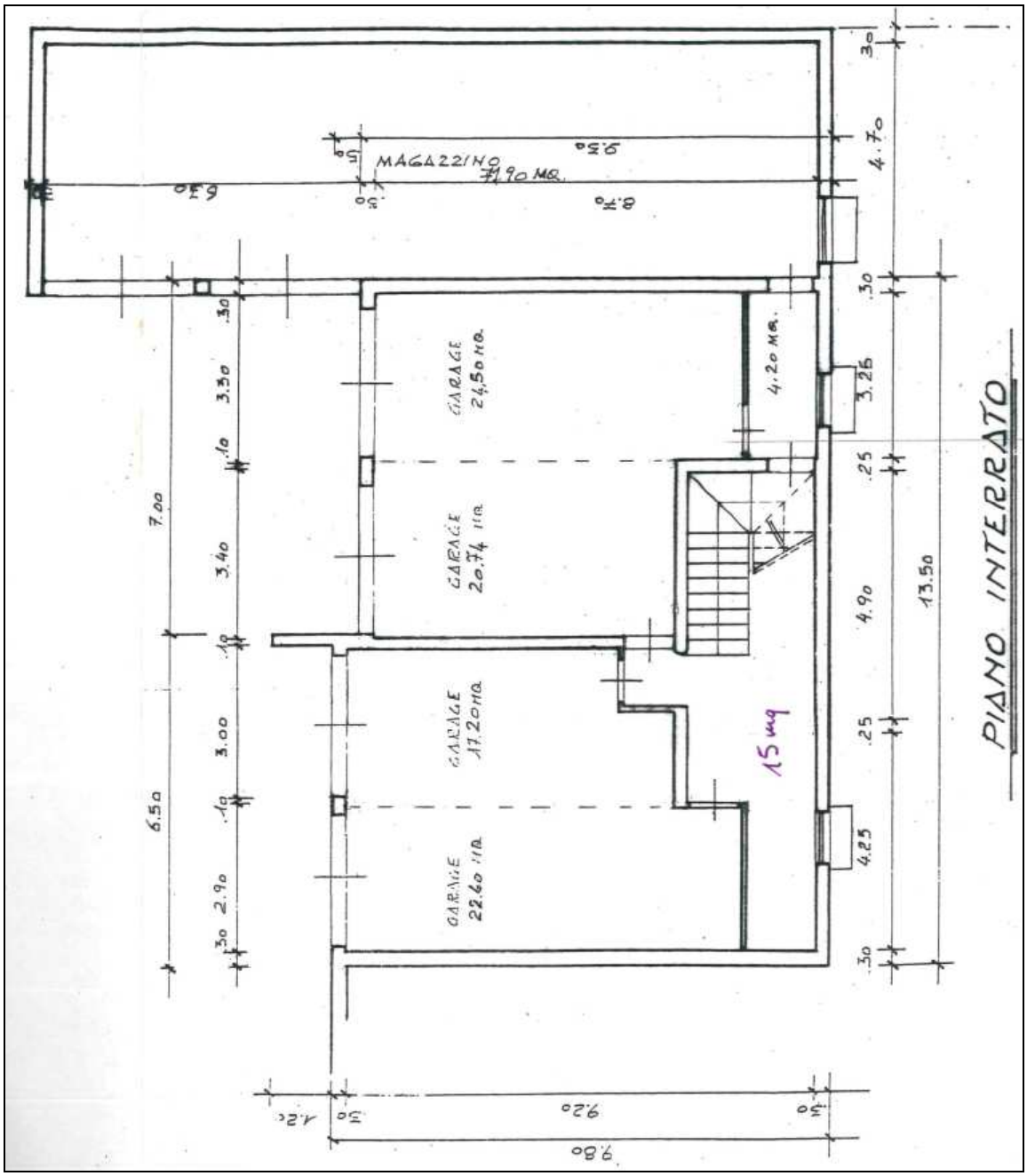
Certificato di Agibilità n. 4304 del 29.12.2006.

7.2 Abusi/difformità riscontrati



Comparazione stato attuale – stato rilevato.

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



Stato approvato.

Difformità riscontrate (SI/NO): SI

Dalla sovrapposizione tra l'ultimo stato autorizzato (in nero) e lo stato rilevato (in rosso) in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità:

DEPOSITO:

- Lieve aumento della superficie utile;
- Lieve scostamento forometrie esterne ed interne.

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

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Gli interventi, dopo colloquio avuto con tecnico preposto dell'ufficio Urbanistica, paiono sanabili tramite pratica di sanatoria edilizia.

Costi di massima per sanare le difformità riscontrate

Al fine di regolarizzare le difformità presenti nell'immobile sono necessari una verifica preliminare edilizia, un rilievo, la redazione da parte di tecnico abilitato di una pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica, la redazione di una pratica edilizia in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità.

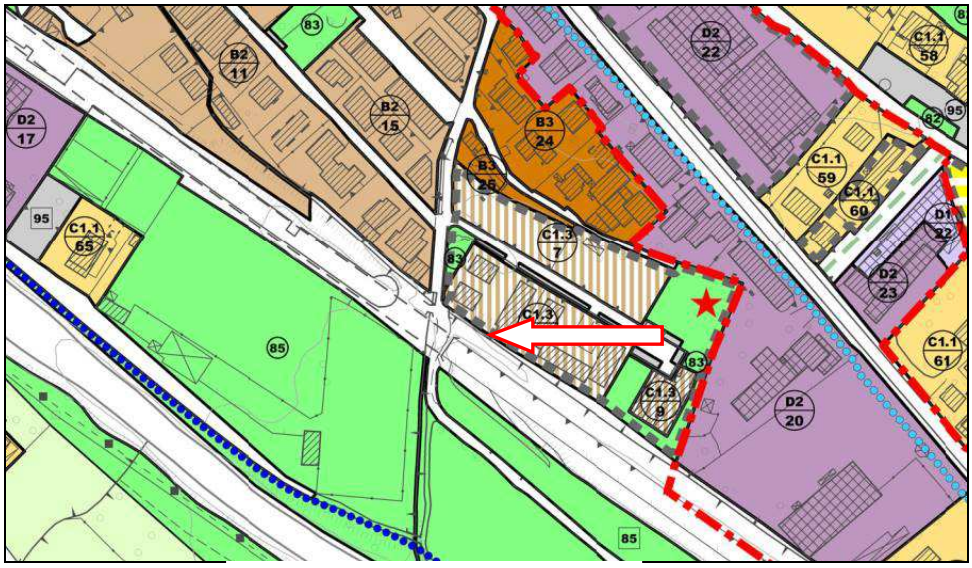
L'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, ed altre spese viene qui indicato sommariamente in € 6.000,00= salvo imprevisti.

Le presunte sanzioni amministrative, dopo accertamenti e verifiche con gli uffici preposti, possono indicarsi sommariamente in € 2.000,00; il loro esatto importo potrà essere quantificato solo a pratica edilizia in itinere dato che agli uffici Comunali non è dato rilasciare preventivi in materia e dato che la recente Legge 105/2024 di aggiornamento del D.P.R. 380/2001 demanda in alcuni casi all'Agenzia delle Entrate la valutazione delle sanzioni determinate dal Responsabile del Procedimento Amministrativo.

Costo regolarizzazione presunto circa € 8.000,00 oltre I.V.A. se dovuta.

Destinazione Urbanistica dei Beni

Nella cartografia del Piano degli Interventi Approvato dal Comune di Cornedo Vicentino, i beni pignorati ricadono in zona residenziale C1.3/7.



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

7.4 Perimetro del "mandato"

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

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

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

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

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

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

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

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

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni e non potendo di conseguenza quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene necessario rendere edotto l'aggiudicatario che gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni si devono ritenere ricompresi nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati;
b) procedure espropriative per pubblica utilità;
c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
g) provvedimenti di sequestro penale;
h) domande giudiziali;
i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
j) convenzioni urbanistiche;
k) convenzioni matrimoniali;
l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;

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

r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura;

s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;

t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;

u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale;

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 19/07/2024)

1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:
   - Nessuna.
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
   - Nota di trascrizione del 27.01.2014, NN. 1280 R.G. / 1003 R.P. – Domanda giudiziale (revoca atti soggetti a trascrizione) notificata dal Tribunale di Vicenza in data 31.12.2013 rep. 21749/2013 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Brendola Credito Cooperativo S.C. contro

     anche sui seguenti beni:

     Comune di Cornedo Vicentino, Catasto Fabbricati, foglio 8:
     Particella 930 sub 8
   - Nota di trascrizione del 17.01.2019, NN. 1288 R.G. / 883 R.P. – Domanda giudiziale (revoca atti soggetti a trascrizione) notificata dal Tribunale di Vicenza in data 25.09.2018 rep. 6473 a favore di Curatela del Fallimento Costruzioni Battistin Onelio srl contro

     anche sui seguenti beni:

     Comune di Cornedo Vicentino, Catasto Fabbricati, foglio 8:
     Particella 930 sub 8

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

- Nota di trascrizione del 12.09.2023, NN. 20131 R.G. / 14727 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 31.07.2023 rep. 4119/2023 a favore di Fallimento Costruzioni Battistin Onelio srl contro anche sui seguenti beni:
  Comune di Cornedo Vicentino, Catasto Fabbricati, foglio 8:
  Particella 930 sub 8
- Nota di trascrizione del 02.01.2024, NN. 12 R.G. / 1 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 19.12.2023 rep. 6560/2023 a favore di Fallimento Costruzioni Battistin Onelio srl contro anche sui seguenti beni:
  Comune di Cornedo Vicentino, Catasto Fabbricati, foglio 8:
  Particella 930 sub 8

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

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

a) iscrizioni ipotecarie:
   - Nessuna

b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):
   - Nota di trascrizione del 12.09.2023, NN. 20131 R.G. / 14727 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 31.07.2023 rep. 4119/2023 a favore di Fallimento Costruzioni Battistin Onelio srl contro anche sui seguenti beni:
     Comune di Cornedo Vicentino, Catasto Fabbricati, foglio 8:
     Particella 930 sub 8
   - Nota di trascrizione del 02.01.2024, NN. 12 R.G. / 1 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 19.12.2023 rep. 6560/2023 a favore di Fallimento Costruzioni Battistin Onelio srl contro anche sui seguenti beni:
     Comune di Cornedo Vicentino, Catasto Fabbricati, foglio 8:
     Particella 930 sub 8

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

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Gli immobili non sono costituiti in condominio e pertanto non vi sono spese di gestione.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile 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.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degl'immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda) e S.C. (superficie commerciale) come definiti in precedenza.

12.2 Stima del valore di mercato

"La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).

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

METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER L' UNITA' M.N. 930 SUB 8

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	AUTORIMESSA		
Epoca costruzione/agibilità	2001		
Comune	CORNEDO VICENTINO		
Indirizzo	VIA UDINE		
Dati catastali	FOGLIO 8, M.N. 729 SUB 7		
Superfici	*Descrizione*	*Simbolo*	*Valore*
	superficie principale	SUP	***35,00***
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	***0,00***
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	***0,00***
	superficie soffitta	SUS	***0,00***
	superficie cantina-deposito	SUC	***0,00***
	superficie autorimessa	SUA	***0,00***
	box auto	BOX	***0***
	posti auto scoperti	PAS	***0***
	posti auto coperti	PAC	***0***
	superficie esterna esclusiva	SUE	***0,00***
Servizi igienici		SER	***0***
Stato di manutenzione	**1** scadente ; **2** normale ; **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	***12***
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	***€ 16.858,63***
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO BONATO DI VALDAGNO, REP. 3271 DEL 06/06/2023		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	AUTORIMESSA		
Epoca costruzione/agibilità	1994		
Comune	CORNEDO VICENTINO		
Indirizzo	VIALE TRIESTE		
Dati catastali	FOGLIO 8, M.N. 680 SUB 2		
Superfici	*Descrizione*	*Simbolo*	*Valore*
	superficie principale	SUP	***18,00***
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	***0,00***
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	***0,00***
	superficie soffitta	SUS	***0,00***
	superficie cantina-deposito	SUC	***0,00***
	superficie autorimessa	SUA	***0,00***
	box auto	BOX	***0***
	posti auto scoperti	PAS	***0***
	posti auto coperti	PAC	***0***
	superficie esterna esclusiva	SUE	***0,00***
Servizi igienici		SER	***0***
Stato di manutenzione	**1** scadente ; **2** normale ; **3** buono	MNP	***3***
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	***27***
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	***€ 10.125,00***
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO FACCHIN DI VICENZA, REP. 27098 DE 10/03/2022		

Caratteristiche comparabile B

SUBJECT			
Descrizione dato			
Tipologia	DEPOSITO		
Epoca costruzione/agibilità	2004		
Comune	CORNEDO VICENTINO		
Indirizzo	VIA PASCOLI 43-45		
Dati catastali	FOGLIO 8, M.N. 930 SUB 8		
Superfici	*Descrizione*	*Simbolo*	*Valore*
	superficie principale	SUP	***83,00***
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	***0,00***
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	***0,00***
	superficie soffitta	SUS	***0,00***
	superficie cantina-deposito	SUC	***0,00***
	superficie autorimessa	SUA	***0,00***
	box auto	BOX	***0***
	posti auto scoperti	PAS	***0***
	posti auto coperti	PAC	***0***
	superficie esterna esclusiva	SUE	***0,00***
Servizi igienici		SER	***0***
Stato di manutenzione	**1** scarso ; **2** sufficiente ; **3** buono	MNP	***2***
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***	***Comparabile C***
p(DAT) (€/mq)	95,79	57,53	
p(SUP) (€/mq)	481,68	481,68	
p(BAL/TER) (€/mq)	158,95	158,95	
p(POR) (€/mq)	240,84	240,84	
p(SOF) (€/mq)	144,50	144,50	
p(CAN-DEP) (€/mq)	192,67	192,67	
p(AUT) (€/mq)	240,84	240,84	
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) (€)	9.000,00	9.000,00	
p(IMCOND) (€)	3.000,00	3.000,00	
Prezzo e caratteristiche	***Comparabile A***	***Comparabile B***	***Comparabile C***
PRZ (€)	**16.858,63**	**10.125,00**	
(DAT) (mesi)	-1.149,45	-1.553,27	
SUP (mq)	23.120,41	31.308,88	
BAL/TER (mq)	0,00	0,00	
POR (mq)	0,00	0,00	
SOF (mq)	0,00	0,00	
CAN-DEP (mq)	0,00	0,00	
AUT (mq)	0,00	0,00	
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)	0,00	0,00	
LIV (n)	0,00	-650,00	
STM (N)	-9.000,00	-9.000,00	
IMCOND (N)	0,00	0,00	
Prezzi corretti (€)	***29.829,58***	***30.230,62***	
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 3 unità (A-B) d%= (V max-V min) / V min x 100			1,3%
Valore di stima del subject= ∑ Vi / n (considerando i comparabili A,B con d<5%)			€ 30.030,10
Valore di stima del subject arrotondato			**€ 30.000,00**

Tabella aggiustamenti

Detto ciò, a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, e che il più probabile valore di mercato alla data del 20/08/2024 risulti essere pari a:

€ 30.000,00 (trentamila/00 €), pari a 361,45 €/m².

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

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

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Magazzini/deposito	83,00	1,00	83,00	361,45	30.000,35
			83,00		**30.000,35**

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- *costi per la regolarizzazione catastale: € 800,00*
- *spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 8.000,00*
- *spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00*
- *altri consti/oneri: € 0,00*

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile

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

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

e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

f) nelle sanzioni amministrative che dovranno essere versate per la sanatoria degli immobili.

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

Descrizione		Valore
Valore di mercato		30.000,00 €
Costi per la regolarizzazione catastale		-800,00 €
Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica		-8.000,00 €
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio		0,00 €
Altri costi/oneri		0,00 €
Mancanza di garanzia per vizi,ecc (min. 15%-max. 30% del valore di mercato)	15%	-4.500,00 €
Valore a base d'asta		16.700,00 €
Valore a base d'asta (arrotondato)		**17.000,00 €**

*Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a:*

***€ 17.000,00 (€ diciassettemila /00).**"*

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a 204,82 **€/mq** di superficie commerciale

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Magazzini/deposito	83,00	1,00	83,00	204,82	17.000,06
			83,00		**17.000,06**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni pignorati sono stati compravenduti in data 15.03. , Notaio Sapienza di Valdagno (VI), rep. 14277 al prezzo pari ad L. 30.000.000 (piccolo fabbricato ad uso tettoia-deposito).

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

12.5 Giudizio di vendibilità'

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.

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**
2012	705	11	A/3	5,5		17/03/2022	45.980,00	112,00	410,54
2017	640	10	A/3	5,0		11/04/2020	50.500,00	77,00	655,84
2015	88	10	A/2	5,5		20/03/2019	76.300,00	86,00	887,21
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione (∑ valori aggiudicazione / ∑ superfici commerciali)							172.780,00	275,00	**628,29**

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.**

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

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

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Certificato di residenza storico

Non disponibile in quanto società.

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

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Camera di Commercio Vicenza

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di VICENZA

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

In questa pagina e nei riquadri riassuntivi posti all'inizio di ciascun paragrafo, viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente uno scopo di sintesi

VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI PERSONE

YNF98R

Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	
Domicilio digitale/PEC	
Numero REA	VI - 357763
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	03832720241
Partita IVA	03832720241
Forma giuridica	societa' in accomandita semplice
Data atto di costituzione	23/05/2013
Data iscrizione	06/06/2013
Data ultimo protocollo	25/07/2018
Socio Accomandatario	*Rappresentante dell'Impresa*

ATTIVITA'

Stato attività	attiva
Data inizio attività	01/12/2014
Attività prevalente	locazione immobiliare di beni propri o in leasing (affitto)
Codice ATECO	68.20.01
Codice NACE	68.2
Attività import export	-
Contratto di rete	-
Albi ruoli e licenze	-
Albi e registri ambientali	-

L'IMPRESA IN CIFRE

Ammontare conferimenti	8.300,00
Titolari di cariche	2
Unità locali	0
Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi	0
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni (1)	-

CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

DOCUMENTI CONSULTABILI

Fascicolo	sì
Statuto	sì
Altri atti	4

(1) Indica se l'impresa detiene partecipazioni in altre società, desunte da elenchi soci o trasferimenti di quote

Servizio realizzato da InfoCamere per conto delle Camere di Commercio Italiane
Documento n . T 550533475 estratto dal Registro Imprese in data **28/02/2024**

15. LOTTI

I beni riportati e descritti nella presente relazione peritale, nel rispetto della totalità dei beni pignorati, costituiscono il lotto n. 1 di 3.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna ulteriore osservazione finale oltre a quanto già riportato nella relazione.

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

ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
3. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
4. Titoli a favore dei soggetti esecutati e di provenienza
5. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
6. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
7. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
8. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati e occupanti
9. Ricevuta invio perizia all'esecutata ed ai creditori

Vicenza, 20.08.2024

Il Tecnico Incaricato
Geometra STEFANO DE CECCHI
(firma digitale)

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