



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 465/2023 RGE

ELABORATO PERITALE EPURATO

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

LOTTO N. 3 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 Foscolo 1
Dati Catastali:
NCEU, foglio 5, p.lla 118, sub. 10 (A/2), sub. 8 (C/6)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
NCT, foglio 5, p.lla 259, terreno
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2

Esperto stimatore: **Geom. STEFANO DE CECCHI** – Via L. da Vinci, 43, Cassola
Mail: studio@studiodececchi.it – tel: 0424-235323 – cell. 3483612463

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto 63, Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444/953553



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. **465/2023** promossa da: **FALLIMENTO COSTRUZIONI BATTISTIN 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 delle particelle 118 sub 8-10 e piena proprietà per la quota di 1/2 della la particella 259

Eventuali comproprietari non esegutati: SI. (comproprietario per la quota di ½ della particella 259)

Tipologia bene pignorato: appartamento con autorimessa e la quota di un relitto stradale

Ubicazione: Cornedo Vicentino, via Foscolo 1

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, foglio 5, p.lla 118 sub 10 (A/2), sub 8 (C/6); NCT, foglio 5, p.lla 259, terreno

Metri quadri: appartamento 127,50 mq circa, balcone 6,50 mq circa, veranda 5,50 mq circa, soffitta 127,50 mq circa, cantina+w.c. 24,50 mq circa, autorimessa 19 mq circa

Stato di manutenzione: più che sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento: nessuno

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi: vi sono difformità catastali: costo regolarizzazione € 1.200,00; vi sono difformità urbanistiche: costo regolarizzazione € 8.000,00

Valore lordo di mercato, OMV: € 80.000,00

Date/valori comparabili reperiti: comparabile A: 29/10/2021, 72.000 €; comparabile B: 27/10/2021, 120.000,00 €

Valore di vendita forzata proposto: €. 50.000,00

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

Occupazione: occupato da soggetti terzi alla procedura

Titolo di occupazione: contratto di locazione

Oneri: oneri catastali: € 1.200,00, oneri urbanistici: € 8.000,00

APE: Immobile provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (classe G)

Problemi particolari - informazioni utili - criticità: Vedasi verifica sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi capitolo 7.3 e domande giudiziali di revocatoria capitolo 8.2

Lotti: 3 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 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.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	8
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	8
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	9
3.3	Confini N-E-S-O	10
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	10
3.5	Certificazione energetica	18
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	19
4.1	Possesso	19
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	19
5.	ASPETTI CATASTALE	19
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	19
5.2	Intestatari catastali storici	20
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	22
5.4	Giudizio di conformità catastale	23
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	28
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	28
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	29
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	29
7.2	Abusi/difformità riscontrati	29
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	35
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	38
8.1	Oneri e vincoli.....	38
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	39
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	40
9.	SUOLO DEMANIALE.....	41
10.	USO CIVICO O LIVELLO	41
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	41



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	41
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	41
12.1	Metodo di valutazione	41
12.2	Stima del valore di mercato	42
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	45
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	46
12.5	Giudizio di vendibilità'	47
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	47
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	47
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	47
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	48
15.	LOTTI	48
16.	OSSERVAZIONI FINALI	48
17.	ELENCO ALLEGATI	49



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 predisponendo 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 (relativa ai lotti 1 e 2) 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.

All'udienza il G.E., assegnava termine all'esperto sino al 30.09.2024 per integrare le relazioni di cui ai lotti 1 e 2 e, a seguito di proroga, a depositare la relazione di cui al lotto 3 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:

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:

Appezamenti 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*

Le unità immobiliari pignorate si trovano in Comune di Cornedo Vicentino, via Foscolo 1, al piano primo (appartamento) e seminterrato (cantina ed autorimessa) a circa tre chilometri a sud-est dal centro del Comune di Cornedo Vicentino; risultano inserite in un contesto prettamente residenziale (edificio di totali 2 unità immobiliari), in una zona mediamente popolata e servita da infrastrutture. L'accesso pedonale e carraio avviene da via Foscolo (in parte ricompresa nella particella 259).



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato (da atto di pignoramento)

- Piena proprietà per l'intero in capo a _____ (debitrice).
con sede a Cornedo Vicentino (VI), via _____

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 5

- Particella 118 sub 10, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 174 mq, totale escluse aree scoperte 174 mq, rendita € 654,61, via U. Foscolo 1, piano S1-1-2;
- Particella 118 sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 17 mq, rendita € 28,10, via U. Foscolo 1, piano S1.

I beni sopradescritti hanno proporzionali diritti sul bene comune non censibile particella 118 sub 4 (corte, portico e vano scale).

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.Illa	Sub
Vendita	23.09.2013	Cornedo Vicentino	Foglio 5	118	10
				118	8
Donazione di quota e trasformazione in sas	28.06.2018	Cornedo Vicentino	Foglio 5	118	10
				118	8
Pignoramento	04.12.2023	Cornedo Vicentino	Foglio 5	118	10
				118	8
Certificato catastale	27.02.2024	Cornedo Vicentino	Foglio 5	118	10
				118	8



Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Cornedo Vicentino, Catasto Terreni, foglio 5

- Particella 259, pascolo cespugliato, classe 3, superficie 50 mq, R.D. € 0,03, R.A. € 0,01.

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento				
Debitore				
Titolo	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Vendita	1/2	Proprietà	---	---
Donazione di quota e trasformazione in sas	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/2	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Vendita	23.09.2013	Cornedo Vicentino	Foglio 5	259	
Donazione di quota e trasformazione in sas	28.06.2018	Cornedo Vicentino	Foglio 5	259	
Pignoramento	04.12.2023	Cornedo Vicentino	Foglio 5	259	
Certificato catastale	27.02.2024	Cornedo Vicentino	Foglio 5	259	

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 118-259: altro foglio catastale, particelle 278-279-658-23, salvi più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di un appartamento con autorimessa inseriti in un edificio composto da 2 unità abitative e scoperto di pertinenza comune oltre alla quota del 50% di un relitto stradale, il tutto sito in via Foscolo 1.

Il fabbricato sviluppa due piani fuori terra ed uno seminterrato ed è inserito in un lotto di pertinenza recintato di circa mq 430.



L'immobile risulta edificato nel 1964 ed è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi nel 1980 (realizzazione di un servizio igienico) e nel 1988 (realizzazione dell'autorimessa).

Gli immobili pignorati sono inseriti in un contesto abitativo mediamente popolato e risultano comodi a molti servizi e strutture come pizzerie, ristoranti, centri sportivi, autobus, etc.

L'appartamento (particella 118 sub 10) è composto al piano seminterrato da cantina e w.c. per complessivi circa mq 24,50; al piano primo da ingresso, cucina, salotto, disimpegno, 2 camere e 2 bagni per complessivi circa mq 127,50 a cui si aggiunge un balcone sul lato est di circa mq 6,50 ed una veranda sul lato nord-est per circa mq 5,50; al piano secondo da una soffitta per circa mq 127,50.

L'autorimessa (particella 118 sub 8) presenta forma trapezoidale irregolare e sviluppa una superficie commerciale di circa mq 19,00.

Il relitto stradale (particella 259) risulta di fatto parte del sedime della strada Comunale via Foscolo e dovrà essere ceduto al Comune pertanto non verrà preso in considerazione ai fini della stima.

L'accesso all'autorimessa avviene dalla strada pubblica attraverso il transito dalla rampa scivolo ed area di manovra coperta comune con altra unità immobiliare.

L'altezza netta interna delle 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 laterizio e cemento armato intonacato;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai in laterocemento;
4. pavimenti del vano scala in marmo, in listoni prefiniti con effetto legno nell'appartamento, in piastrelle di ceramica in un bagno, nel balcone, nella veranda e nella cantina e w.c, in battuto di cemento nell'autorimessa;
5. serramenti esterni parte in alluminio e vetro e parte in pvc e vetrocamera con avvolgibili in plastica (escluso il piano seminterrato);
6. porte interne in legno del tipo tamburato;
7. riscaldamento autonomo privo di corpi scaldanti rimossi);
8. portoncino d'ingresso di tipo blindato;
9. copertura dell'edificio a falde con finitura in coppi.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento nonostante siano stati rimossi i corpi scaldanti risultando pertanto non funzionate; il riscaldamento è



altresì garantito da una stufa a legna ed una a pellet con boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

Gli impianti tecnologici, dell'epoca di realizzo e non rispondenti alle vigenti normative, risultano comunque funzionanti per quanto appaiono.

Non vi sono interventi manutentivi urgenti da eseguire.

In generale le condizioni statiche dell'immobile risultano normali e quelle di manutenzione risultano sufficienti.

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;
- 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

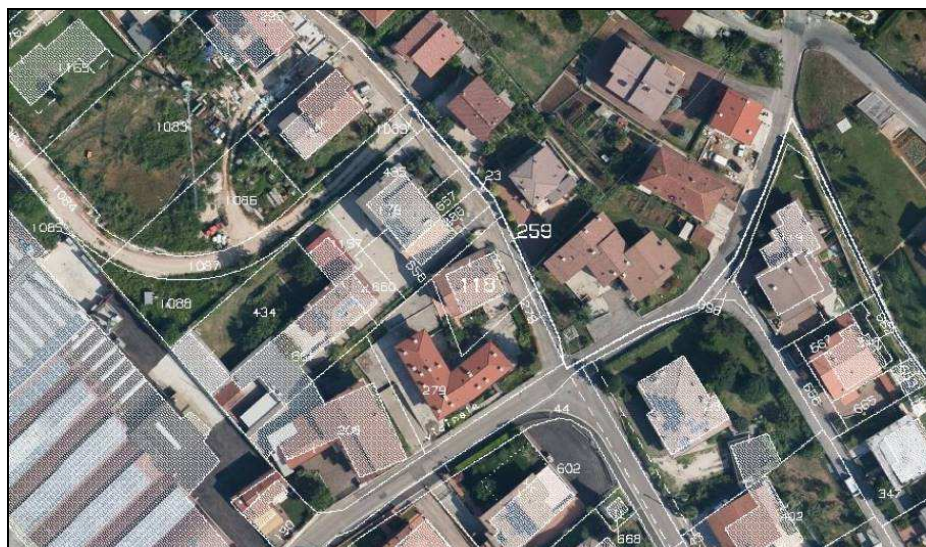
La superficie esterna comprende le superfici destinate a cortile, spazio condominiale, area esterna, ecc.

Rapporto mercantile

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le 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 Commerciale (mq)
particella 118 sub 10	Cantina+w.c. Seminterrato	24,50	0,45	11,03
	Appartamento Primo	127,50	1,00	127,50
	Veranda Primo	5,50	0,50	2,75
	Balcone Primo	6,50	0,33	2,15
	Soffitta Secondo	127,50	0,45	57,38
particella 118 sub 8	Autorimessa Seminterrato	19,00	0,50	9,50
Totale Superficie Lorda Commerciale (mq)				210,30



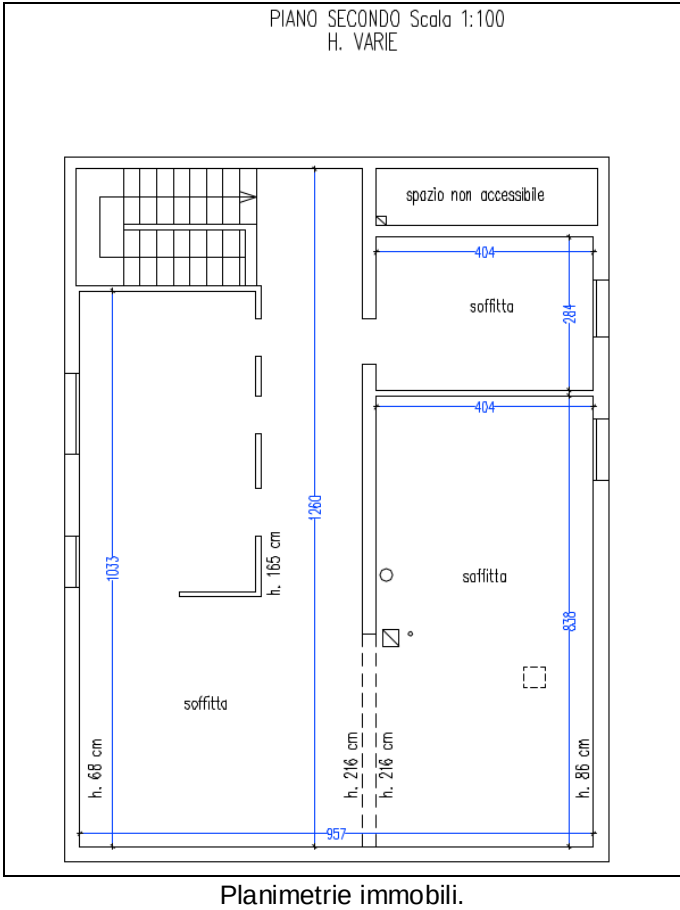
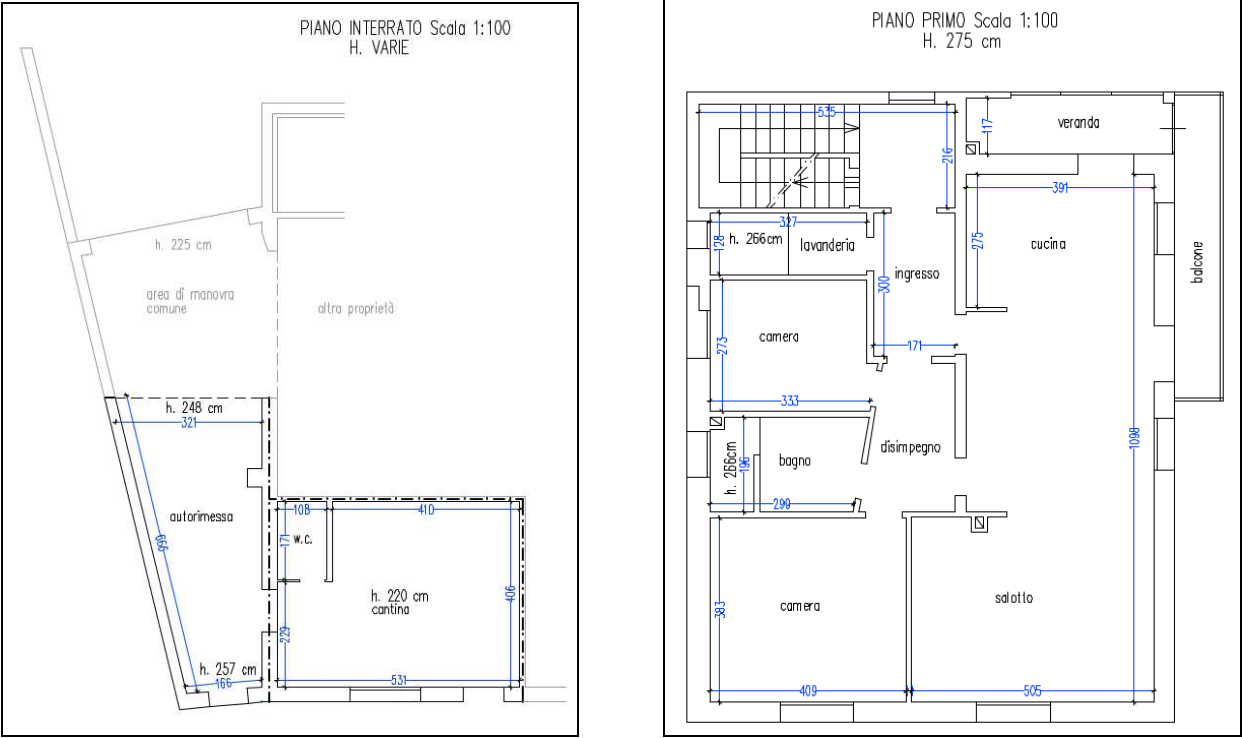


Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



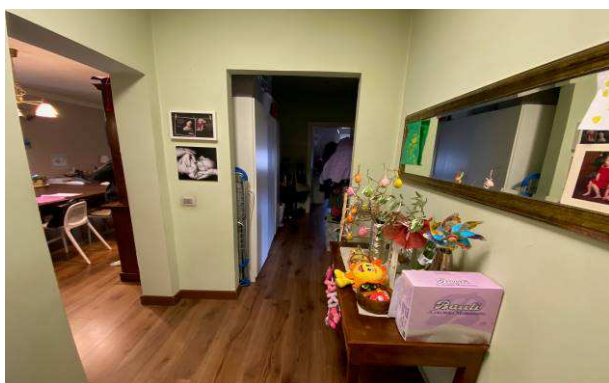
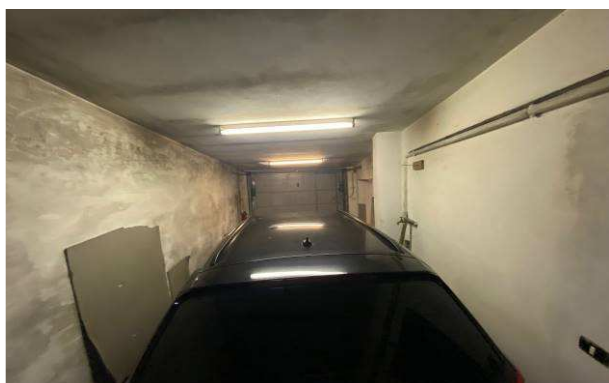
Estratto mappa catastale.





Planimetrie immobili.





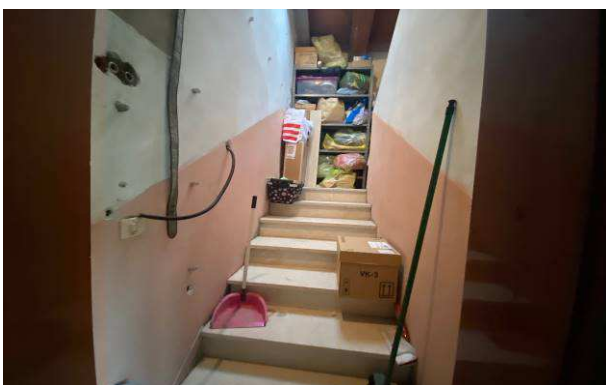
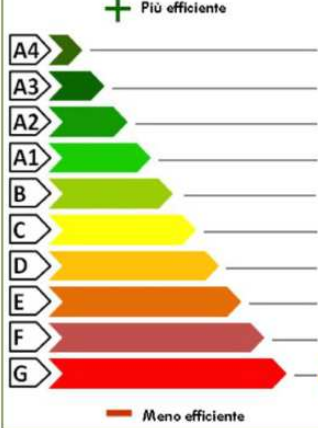


Foto immobili.



3.5 Certificazione energetica

REGIONE DEL VENETO		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI		APE 2015							
		CODICE IDENTIFICATIVO: 96306/2024 VALIDO FINO AL: 19/07/2034									
DATI GENERALI											
Destinazione d'uso ☒ Residenziale ☐ Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)		Oggetto dell'attestato ☐ Intero edificio ☒ Unità immobiliare ☐ Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:		☐ Nuova costruzione ☐ Passaggio di proprietà ☐ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☐ Riqualificazione energetica ☒ Altro: PROC.ESEC. 465/2023							
Dati identificativi											
		Regione: Veneto Comune: Cornedo Vicentino Indirizzo: Via Foscolo 1 Piano: 1 Interno: Coordinate GIS: 45,6233 - 11,3214		Zona climatica: E Anno di costruzione: 1964 Superficie utile riscaldata (m²): 93,00 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m³): 339,61 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00							
Comune catastale: Cornedo Vicentino(D020)		Sezione:		Foglio: 5							
Subalterni: da 10 a 10		da a		da a							
Altri subalterni:											
Servizi energetici presenti											
☐ Climatizzazione invernale		☐ Ventilazione meccanica		☐ Illuminazione							
☐ Climatizzazione estiva		☐ Prod. acqua calda sanitaria		☐ Trasporto di persone o cose							
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO											
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.											
Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale		Riferimenti							
<table border="1"><thead><tr><th>INVERNO</th><th>ESTATE</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td></tr></tbody></table>		INVERNO	ESTATE					 CLASSE ENERGETICA G EP_{gl,nren} 209,83 kWh/m² anno		Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A1 (51,98) Se esistenti: G (209,83)	
INVERNO	ESTATE										
											
											
		Chiave: 528d1bb3e8		Pag. 1							
Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da DE CECCHI STEFANO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82											

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 *Possesso*

Gli immobili pignorati risultano in possesso ed occupati da soggetto terzo.

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

Gli immobili pignorati risultano occupati dalla signora _____ nata a Valdagno (VI) in data _____, c.f. _____.

Si precisa che il titolo di occupazione degli immobili è un contratto di locazione stipulato tra la società _____ e la signora _____

in data 02.11.2016, registrato in data 15.11.2016 al n. 2989, serie 3T della durata di anni nove al 01.11.2025 con termine rinnovabile di altri nove anni in mancanza di disdetta; si evidenzia che il contratto di locazione risulta registrato in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ed è quindi opponibile alla procedura.

Il canone annuo di locazione è stabilito in € 2.400,00 pari a mensili euro 200,00; tale importo, come da contratto, risulta di importo esiguo per il fatto che il locatario si è accollato le spese per interventi di miglioramento dell'immobile pari ad € 30.000,00. Considerando la spesa per gli interventi sostenuta l'importo ordinario del canone di locazione ammonterebbe ad annui € 5.733,00, pari a mensili € 477,75, cifra che può essere ritenuta congrua qualora il locatario avesse effettivamente provveduto ad effettuare i lavori di miglioramento previsti dal contratto di locazione.

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.

PARTICELLE 118 SUB 8-10

DAL 01.12.2003 AL 16.02.2011

Catasto Fabbricati, Foglio 5

Particella 118 sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita € 28,10, via Ugo Foscolo 1, piano S1;

Particella 118 sub 10, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61, via Ugo Foscolo 1, piano S1-1-2.

(variazione toponomastica del 01.12.2003, pratica n. 454826)



DAL 16.02.2011 AL 09.11.2015

Catasto Fabbricati, Foglio 5

Particella 118 sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita € 28,10, via U. Foscolo 1, piano S1;

Particella 118 sub 10, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 654,61, via U. Foscolo 1, piano S1-1-2.

(variazione toponomastica del 16.02.2011, pratica n. VI0068501)

DAL 09.11.2015

Catasto Fabbricati, Foglio 5

Particella 118 sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 17 mq rendita € 28,10, via U. Foscolo 1, piano S1;

Particella 118 sub 10, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 174 mq, totale escluse aree scoperte 174 mq rendita € 654,61, via U. Foscolo 1, piano S1-1-2.

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

PARTICELLA 259

DAL 01.02.2004 AD OGGI

Catasto Terreni, Foglio 5

Particella 259, pascolo cespugliato, classe 3, superficie 50 mq, R.D. € 0,03, R.A. € 0,01.

(impianto meccanografico del 31.12.1974)

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.

PARTICELLE 118 SUB 8-10

DAL 11.01.1998 AL 13.02.2012

nato a Valdagno (VI) il 10.10.1959, c.f. (quota
di 1/1 nuda proprietà) e nata a Valdagno (VI) il 02.02.1933, c.f.
(quota di 1/1 usufrutto).



DAL 13.02.2012 AL 23.09.2013

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.
(quota di 1/1 proprietà).

PARTICELLA 259

DAL 11.01.1998 AL 13.02.2012

nato a Valdagno (VI) il 31.12.1973, c.f. (quota di 1/2 nuda proprietà), nato a Valdagno (VI) il 10.10.1959, c.f.
(quota di 1/2 nuda proprietà) e nata a Valdagno (VI) il 02.02.1933, c.f. (quota di 1/1 usufrutto).

DAL 13.02.2012 AL 23.09.2013

nato a Valdagno (VI) il 31.12.1973, c.f. (quota di 1/2 proprietà) e nato a Valdagno (VI) il 10.10.1959, c.f.
(quota di 1/2 proprietà).

DAL 23.09.2013 AL 28.06.2018

con sede in Cornedo Vicentino (VI), c.f.
(quota di 1/2 proprietà) e nato a Valdagno (VI) il 31.12.1973, c.f. (quota di 1/2 proprietà).

DAL 28.06.2018 AD OGGI

con sede in Cornedo Vicentino (VI), c.f.
(quota di 1/1 proprietà) e nato a Valdagno (VI) il 31.12.1973, c.f. (quota di 1/2 proprietà).



5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

PARTICELLE N. 118 SUB 8-10 (quota di 1/1)

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Vendita	23.09.2013	Cornedo Vicentino	Foglio 5	118	8
				118	10
Donazione quota e trasformazione in sas	28.06.2018	Cornedo Vicentino	Foglio 5	118	8
				118	10
Pignoramento	04.12.2023	Cornedo Vicentino	Foglio 5	118	8
				118	10
Trascrizione Pignoramento	01.02.2024	Cornedo Vicentino	Foglio 5	118	8
				118	10
Certificato catastale	27.02.2024	Cornedo Vicentino	Foglio 5	118	8
				118	10

PARTICELLA N. 259 (quota di ½)

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Vendita	23.09.2013	Cornedo Vicentino	Foglio 5	259	-
Donazione quota e trasformazione in sas	28.06.2018	Cornedo Vicentino	Foglio 5	259	-
Pignoramento	04.12.2023	Cornedo Vicentino	Foglio 5	259	-
Trascrizione Pignoramento	01.02.2024	Cornedo Vicentino	Foglio 5	259	-
Certificato catastale	27.02.2024	Cornedo Vicentino	Foglio 5	259	-



5.4 Giudizio di conformità catastale

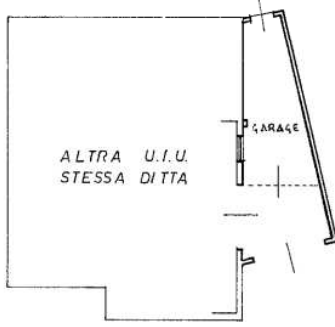
 **MINISTERO DELLE FINANZE**
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 452)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

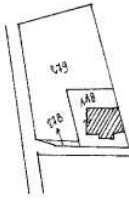
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORNEDO VIC. Via UGO FOSCOLO N 1

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N.° 4



PIANO SEMINTERRATO
H = 2,20



COMUNE CENS. CORNEDO
SEZ. A FG. 5
MN. 118 SUB. 8

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N.°	Compilata dal GEOMETRA (Titolo, nome e cognome del tecnico) PRETTO FRANCESCO Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di VICENZA DATA 14 / 03 / 1986 Firma: <i>Preto Francesco</i> 
------------------------------	--

La Tecnica di G. LOSAVIO - SCHIO Venezia
04/1986 - Data: 27/02/2024 - n. T190957 - Richiedente: DCCSFN65E14C037Q

Planimetria catastali dei beni.

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CORNEDO VIC.** via **Ugo Foscolo** civ. **1**

PIANO INTERRATO

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. **5**
n. **118** sub. **10**

Compilata dal **Arch. Pace Sergio**
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de **Architetti**
della provincia di **Vicenza** n. **437**
data **25/05/98** Firma **[Firma]**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Planimetria catastali dei beni.

MODULARIO
F. - Catasto - 432

**MINISTERO DELLE FINANZE**
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

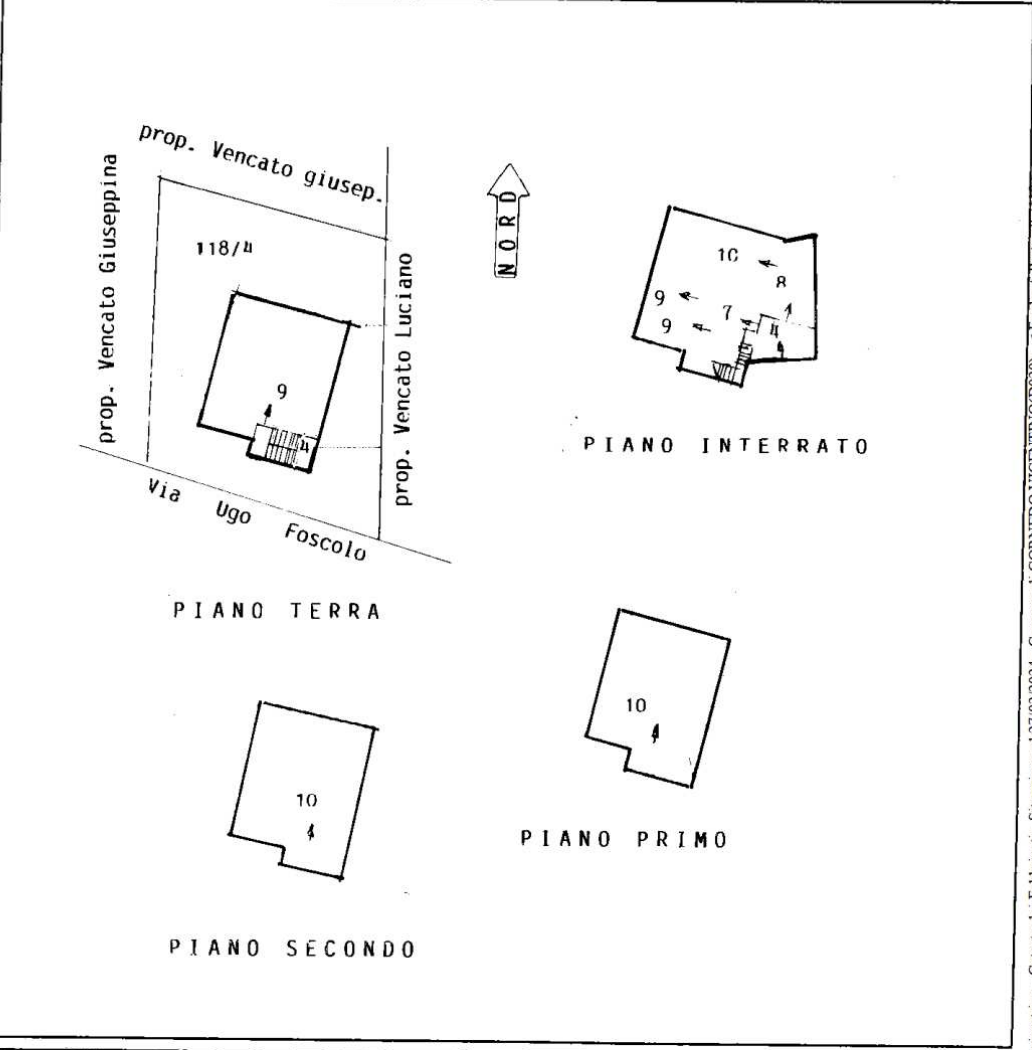
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune CORNEDO VICENTINO	Sezione	Foglio 5	Numero 118	Tipo mappale n. del
------------------------------------	---------	--------------------	----------------------	---------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: **500**



prop. Vencato giuseppina
prop. Vencato Luciano
Via Ugo Foscolo

118/4
9
10
1C
8
7
4
1

PIANO TERRA
PIANO PRIMO
PIANO SECONDO

NORD

Reservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo 118/4

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. 118/4

Annullo e sostituito dal mod. EP/2 prot. 118/4

presentazione: 25/05/1998 - Data: 27/02/2024 - n. 118/4 - Richiedente: Telematico

e schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

L'operatore
X

IL TECNICO
25/05/98
data

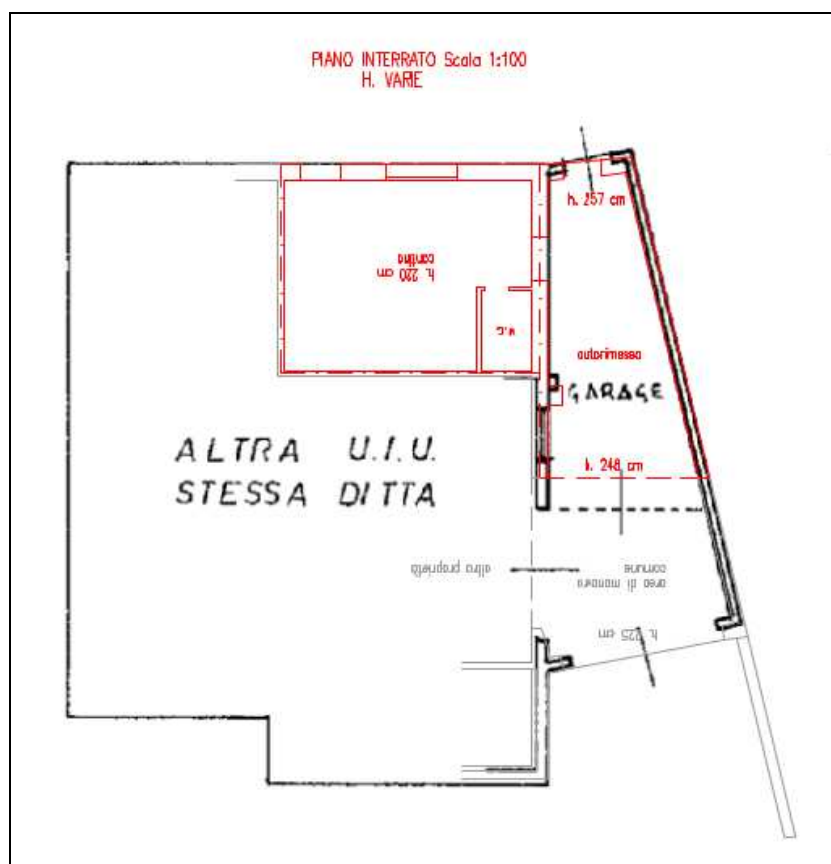
firma e timbro

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2024 - Comune di CORNEDO VICENTINO(00020) - < Foglio 5 Particella 118 >

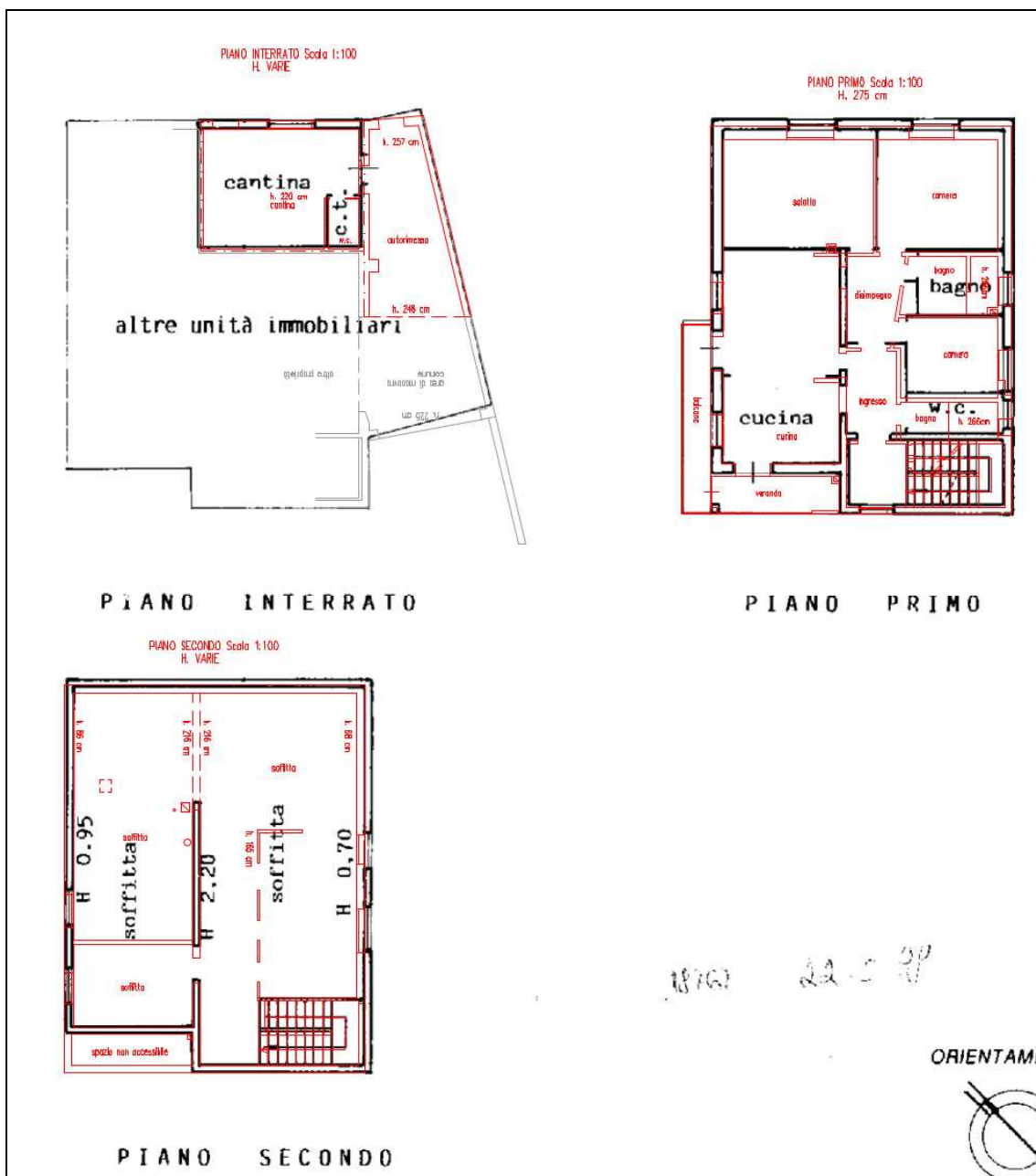
Estratto elaborato planimetrico dei beni.



Estratto mappa catastale



Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale



Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

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

AUTORIMESSA:

- Lieve scostamento di una canna fumaria;
- Lieve diminuzione della superficie utile;
- Aumento dell'altezza utile interna;
- Lieve aumento dello spessore del muro perimetrale a sud.

APPARTAMENTO:

- Presenza di un foro porta verso l'esterno nella cantina;
- Diminuzione della superficie coperta;
- Modifica alle forometrie esterne, interne e alle partiture interne;
- Presenza di una veranda sul lato nord;
- Variazione altezze utili interne soffitta.

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 € 1.200,00= 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 04.08.1963 AL 11.11.1998

(1/1 proprietà) in forza di atto di compravendita Notaio Segalla di Montecchio Maggiore (VI) in data , rep. 11559, trascritto a Vicenza (VI) in data ai nn. 6205 RG e 5425 RP.

DAL 11.11.1998 AL 23.09.2013

(1/1 proprietà) e (1/1 usufrutto) in forza di successione in morte di apertasi in data 11.11. , trascritta a Vicenza (VI) in data 27.10. ai nn. 23223 RG e 16364 RP.

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità del signor Battistin Mario.

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.

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Cornedo Vicentino:
1964

Autorizzazione n. 815 del 29.04.1964;

1966

Permesso di abitabilità in data 24.09.1966;

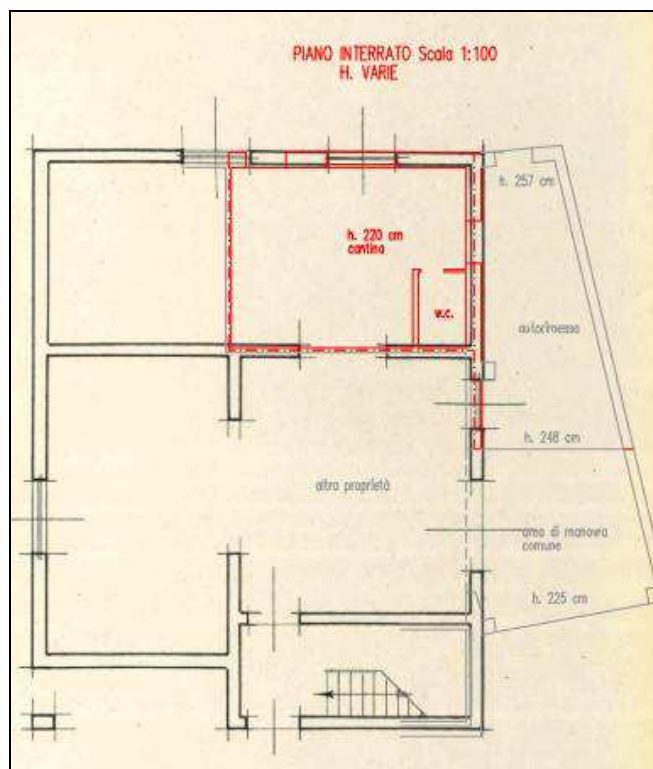
1981

Concessione edilizia n. 743 del 13.05.1981;

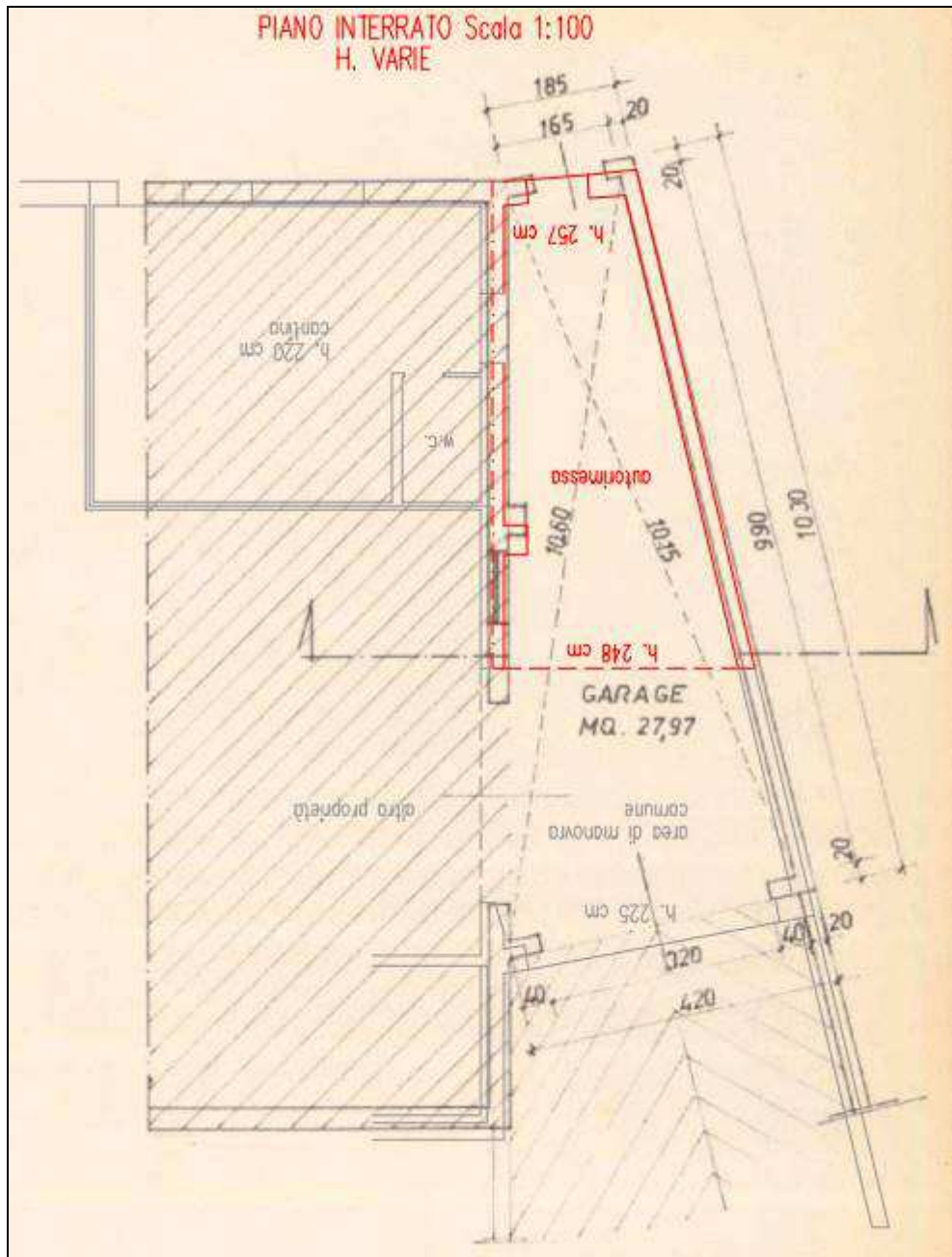
1988

Concessione edilizia in sanatoria (legge 47-85) n. 2413/235 del 26.01.1988.

7.2 Abusi/diformità riscontrati

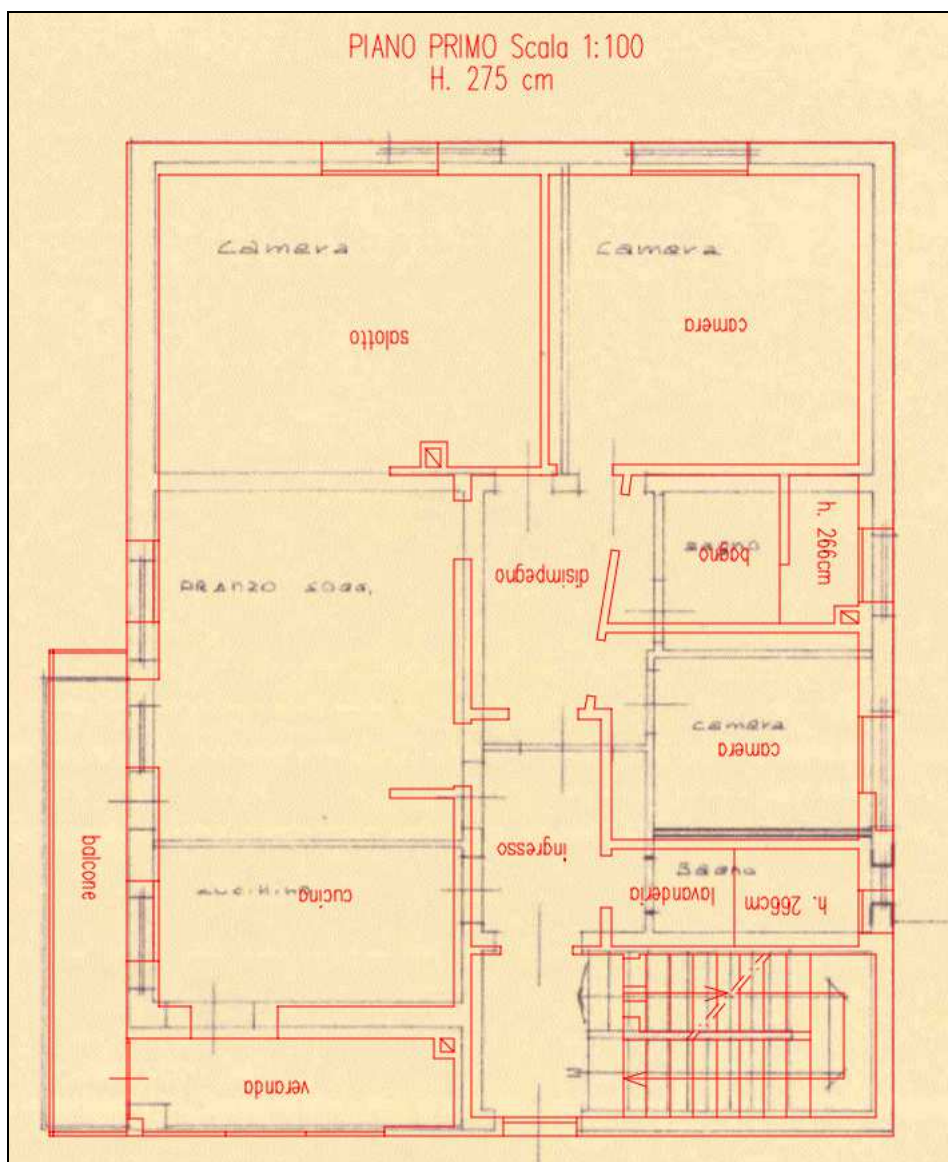


Comparazione stato attuale – stato rilevato – interrato



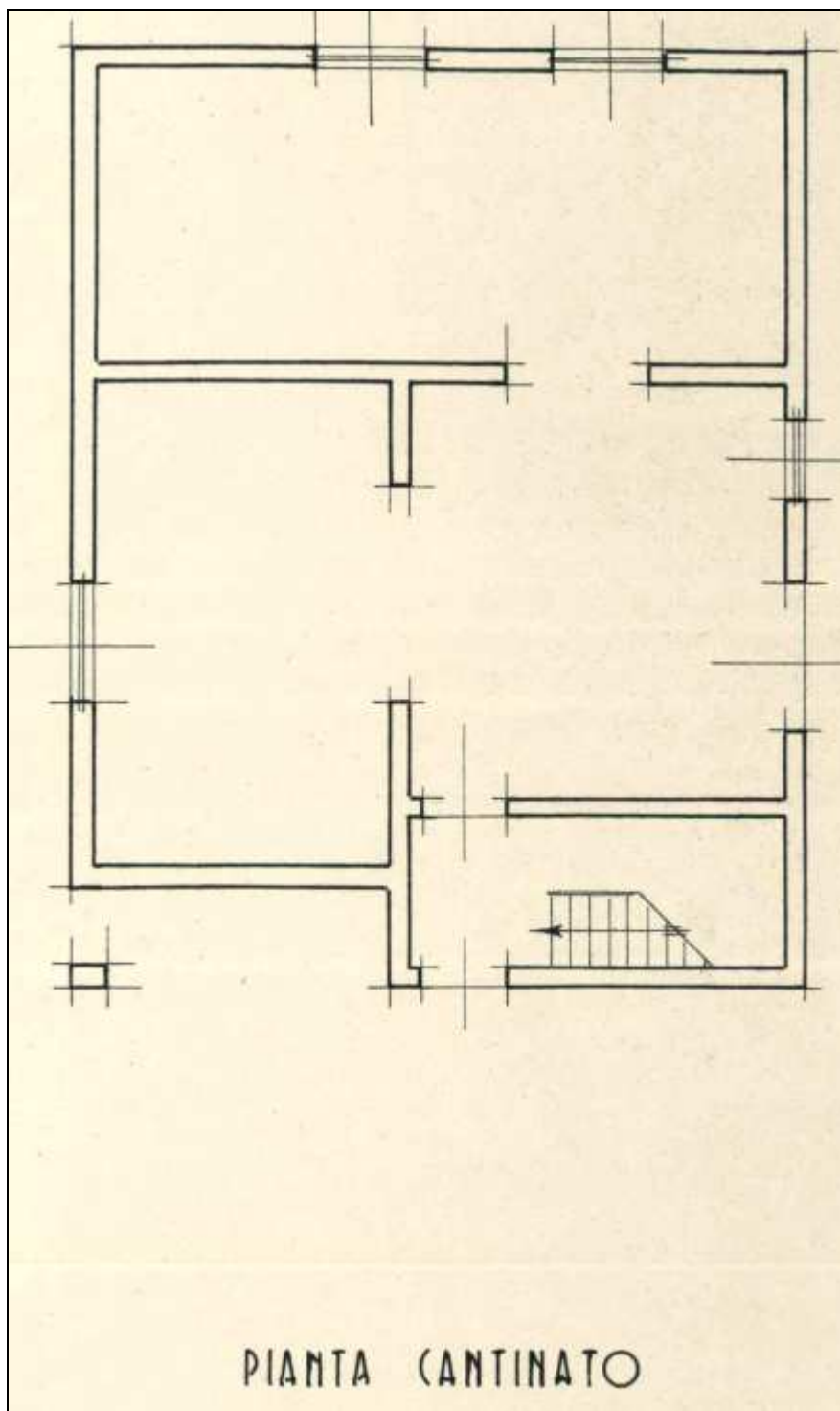
Comparazione stato attuale – stato rilevato – autorimessa





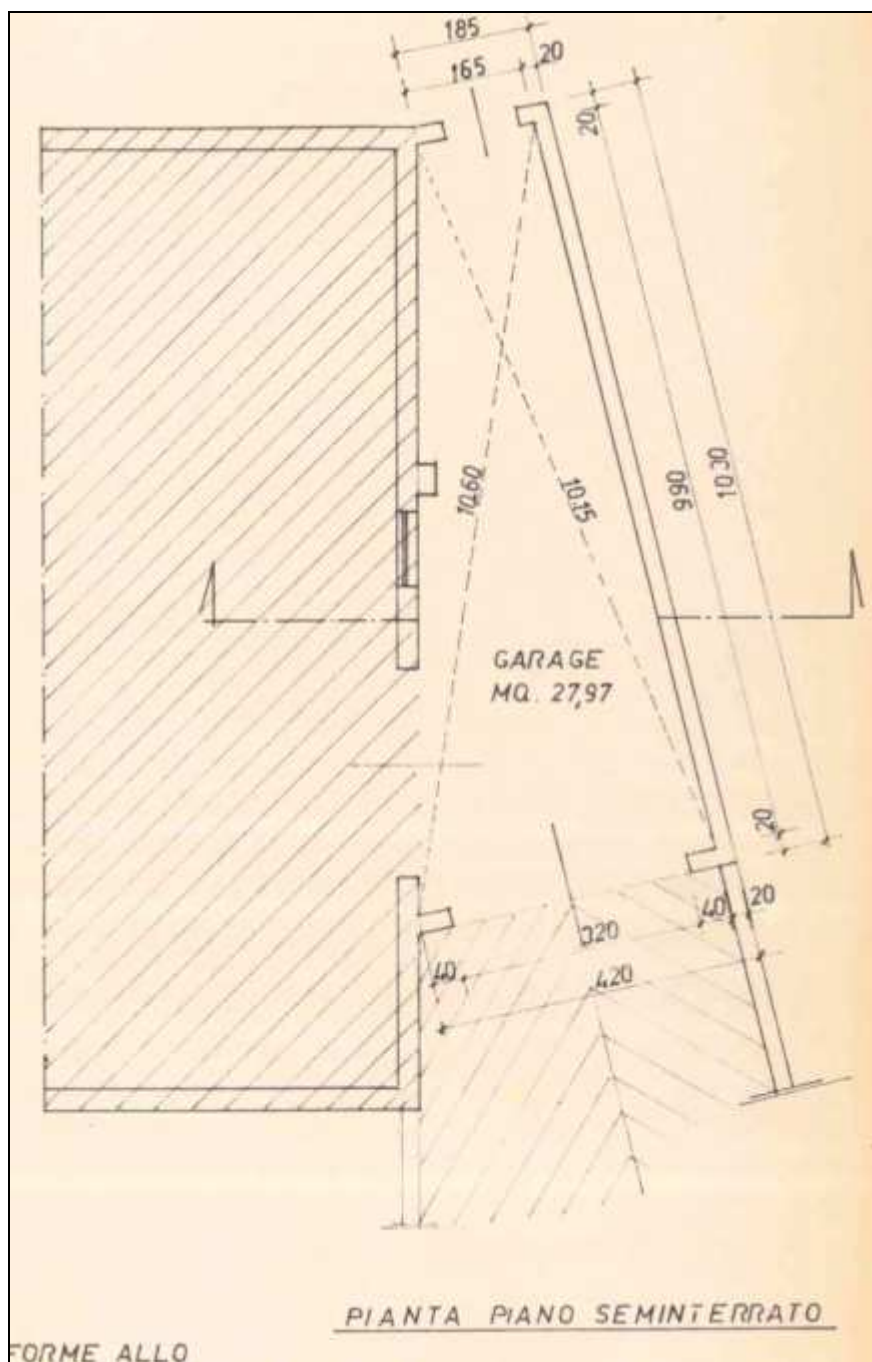
Comparazione stato attuale – stato rilevato – primo





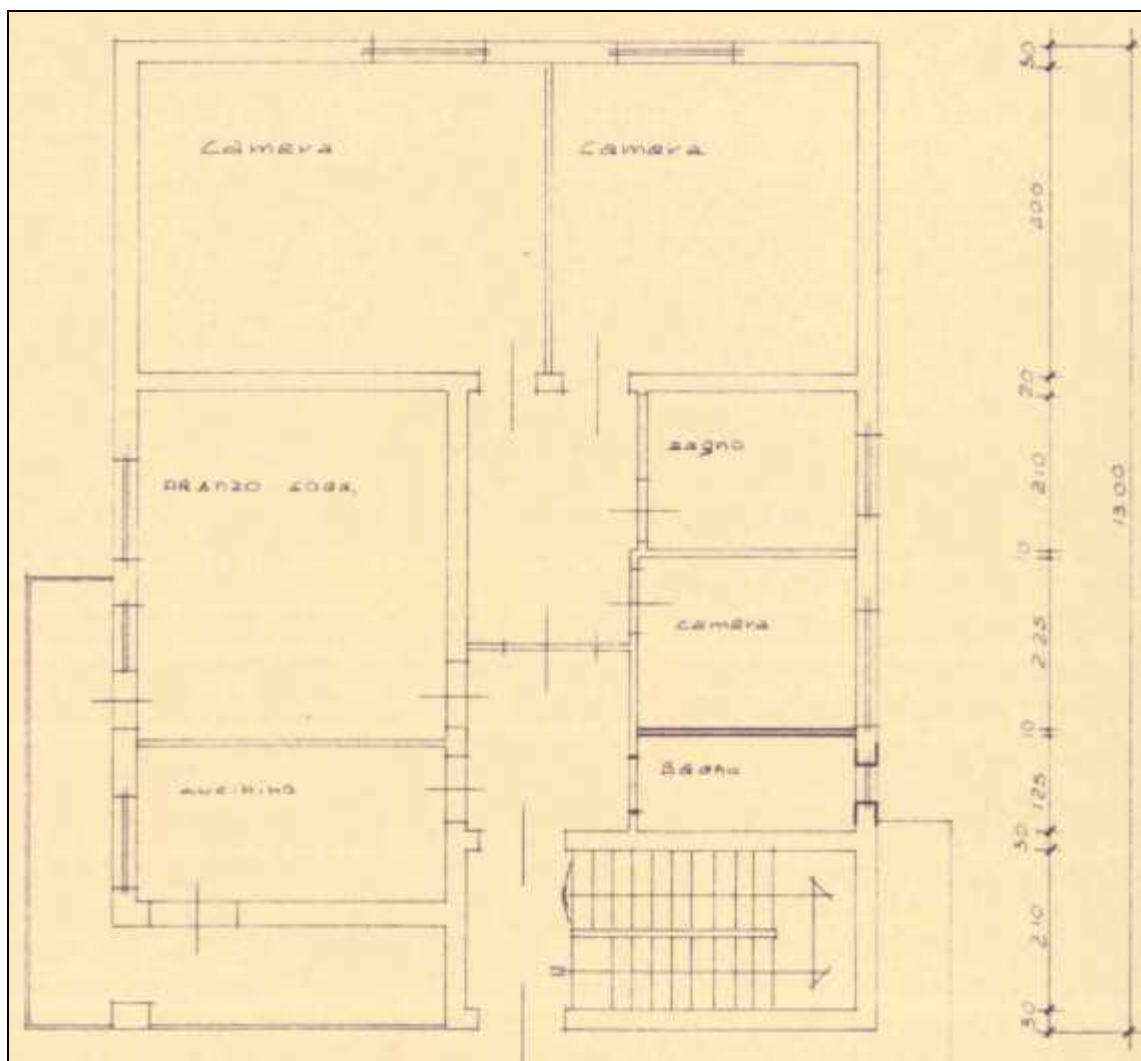
Stato approvato





Stato approvato





Stato approvato

Difficoltà 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 diffinità:

APPARTAMENTO:

- Scostamenti generalizzati di pareti interne e forometrie;
- Aumento della superficie del balcone sul lato ovest;
- Trasformazione di un terrazzo in veranda;
- Suddivisione del locale cantina al piano interrato

AUTORIMESSA:

- Scostamento di un pilastro esistente e di una forometria esterna;
- Aumento dell'altezza utile interna con sopralzo a confine con terzi.



7.3 **Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi**

Da un'analisi tra quanto autorizzato e quanto costruito emerge, oltre alle consuete difformità di forometrie e pareti, una diminuzione generalizzata del volume complessivo del fabbricato.

Per quanto riguarda la situazione dell'autorimessa, questa risulta essere stata oggetto di interventi, non autorizzati, in data successiva alla pratica di condono edilizio che ne hanno modificato la consistenza volumetrica ed in particolar modo un innalzamento di un fronte (privo di aperture) su muro di confine di proprietà di terzi.

Dopo vari colloqui avuti con i tecnici preposti dell'ufficio Urbanistica, vista anche la recente Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, gli interventi paiono sanabili tramite pratica di sanatoria edilizia dato che vi è disponibilità volumetrica ed a condizione che vi sia l'assenso del confinante tramite convenzione trascritta o cointestazione della pratica edilizia di sanatoria e previo nulla osta dell'Ulss n. 8 Berica per deroga altezze interne del locale al piano interrato.

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 edilizia in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità.

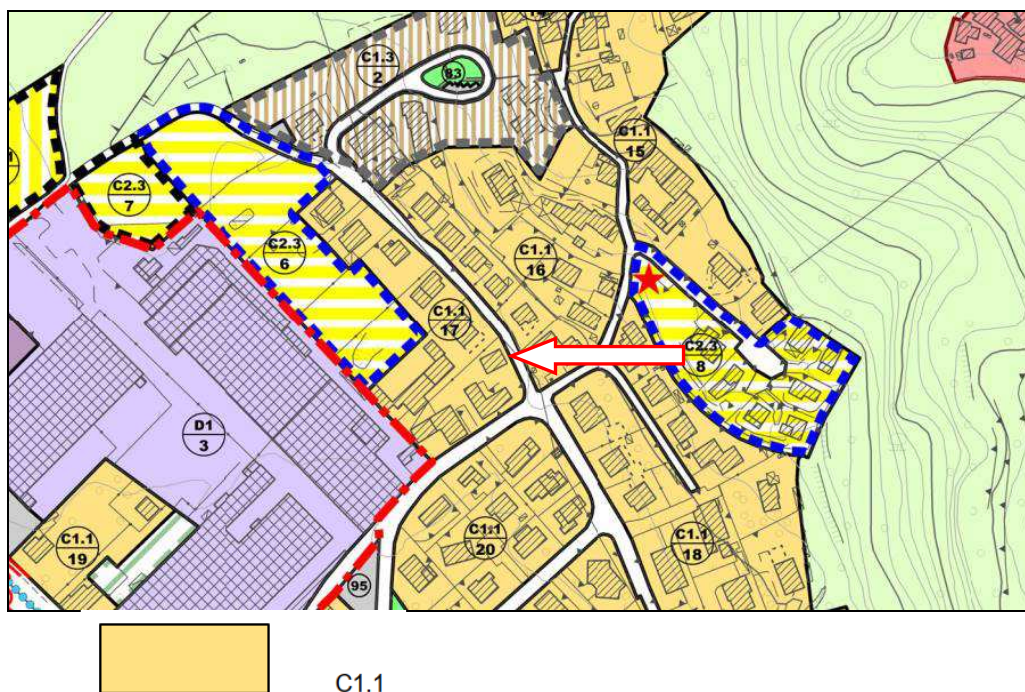
L'iter procedurale potrebbe essere particolarmente problematico con esiti non sempre prevedibili; nel caso in questione potrebbe essere necessario coinvolgere nella pratica l'altra unità dell'immobile che presenta probabilmente altrettante discrasie al fine di effettuare sanatoria dell'intero edificio; l'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, ed altre spese risulta viene qui indicato sommariamente in € 8.000,00= salvo imprevisti. Non è possibile fornire indicazioni sulle presunte sanzioni amministrative ed 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: di tutto ciò se ne terrà conto in sede di riduzione del prezzo a base d'asta.

Costo regolarizzazione 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 C1.1/17.



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.

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 ultra novennali 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;
- 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 5:

Particella 118 sub 8-10

Particella 259.

- 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 5:

Particella 118 sub 8-10

Particella 259.

- 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 5:

Particella 118 sub 8-10

Particella 259.



- 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 5:
Particella 118 sub 8-10
Particella 259.

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 5:
Particella 118 sub 8-10
Particella 259.
- 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 5:
Particella 118 sub 8-10
Particella 259.



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 Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di



mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

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% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$).



METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' M.N. 118 SUB 10-8

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO		
Epoca costruzione/agibilità	1977		
Comune	CORNEDO VICENTINO		
Indirizzo	VIA VERGA 21		
Dati catastali	FOGLIO 5, M.N. 697 SUB 4		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	106,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	12,50
	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 1		
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono		
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4		
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente		
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	32
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 72.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO NOTO DI CORNEDO VICENTINO, REI 4362 DEL 29/10/2021		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO		
Epoca costruzione/agibilità	1983		
Comune	CORNEDO VICENTINO		
Indirizzo	VIA MONTE ORTIGARA 42/E		
Dati catastali	FOGLIO 5, M.N. 697 SUB 4		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	111,00
	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	21,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	SER 1		
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono		
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4		
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente		
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	32
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 120.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO FACCHIN DI VICENZA, REP. 28504 DEL 27/10/2023		

Caratteristiche comparabile B

SUBJECT			
Descrizione dato	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO		
Epoca costruzione/agibilità	1964		
Comune	CORNEDO VICENTINO		
Indirizzo	VIA FOSCOLO 1		
Dati catastali	FOGLIO 5, M.N. 118 SUB 10		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	127,50
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	6,50
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	5,50
	superficie soffitta	SUS	127,50
	superficie cantina-deposito	SUC	24,50
	superficie autorimessa	SUA	19,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	SER 2		
Stato di manutenzione	1 scarso ; 2 sufficiente ; 3 buono		
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4		
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente		
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	0
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject



Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
p(DAT) (€/mq)	409,09	681,82	
p(SUP) (€/mq)	653,80	653,80	
p(BAL/TER) (€/mq)	215,75	215,75	
p(POR) (€/mq)	326,90	326,90	
p(SOF) (€/mq)	196,14	196,14	
p(CAN-DEP) (€/mq)	261,52	261,52	
p(AUT) (€/mq)	326,90	326,90	
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) (€)	35.000,00	32.000,00	
p(IMCOND) (€)	3.000,00	3.000,00	
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (€)	72.000,00	120.000,00	
(DAT) (mesi)	-13.090,91	-21.818,18	
SUP (mq)	14.056,75	10.787,74	
BAL/TER (mq)	-1.294,53	1.402,41	
POR (mq)	1.797,96	1.797,96	
SOF (mq)	25.007,95	25.007,95	
CAN-DEP (mq)	6.407,26	6.407,26	
AUT (mq)	6.211,12	-653,80	
BOX (mq)	0,00	0,00	
PAS (mq)	0,00	0,00	
PAC (mq)	0,00	0,00	
SUE (mq)	0,00	0,00	
SER (n)	2.133,33	3.000,00	
LIV (n)	0,00	-650,00	
STM (N)	-35.000,00	-64.000,00	
IMCOND (N)	0,00	0,00	
Prezzi corretti (€)	78.228,94	81.281,33	
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 3 unità (A-B)			
d%= (V max-V min) / V min x 100			3,9%
Valore di stima del subject= ∑ Vi / n (considerando i comparabili A,B con d<5%)			€ 79.755,13
Valore di stima del subject arrotondato			€ 80.000,00

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:

€ 80.000,00 (ottantamila/00 €), pari a 1.017,10 €/m².



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

Descrizione - Piano	Superfici e (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Cantina+w.c. - Seminterrato	24,50	0,45	11,03	418,48	4.613,74
Appartamento - Primo	127,50	1,00	127,50		53.356,20
Veranda - Primo	5,50	0,50	2,75		1.150,82
Balconi - Primo	6,50	0,33	2,15		897,64
Soffitta - Secondo	127,50	0,30	38,25		16.006,86
Autorimessa - Seminterrato	19,00	0,50	9,50		3.975,56
			191,17		80.000,82

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: € 1.200,00
- 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

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile



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

- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- 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 25% sul valore dei beni.

Descrizione	Valore
Valore di mercato	80.000,00 €
Costi per la regolarizzazione catastale	-1.200,00 €
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) 25%	-20.000,00 €
Valore a base d'asta	50.800,00 €
Valore a base d'asta (arrotondato)	50.000,00 €

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

€ 50.000,00 (euro cinquantamila /00)."

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **261,55 €/mq** di superficie commerciale

Descrizione - Piano	Superfici e (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Cantina+w.c. - Seminterrato	24,50	0,45	11,03	261,55	2.883,59
Appartamento - Primo	127,50	1,00	127,50		33.347,63
Veranda - Primo	5,50	0,50	2,75		719,26
Balconi - Primo	6,50	0,33	2,15		561,02
Soffitta - Secondo	127,50	0,30	38,25		10.004,29
Autorimessa - Seminterrato	19,00	0,50	9,50		2.484,73
			191,17		50.000,51

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni pignorati sono stati compravenduti in data 23.09.2013, Notaio Bonato di Schio (VI), rep. 23679 al prezzo pari ad € 80.000,00.



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 ($\sum$ valori aggiudicazione / $\sum$ 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.



14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

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

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

Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese

Partita IVA

Forma giuridica

Data atto di costituzione

Data iscrizione

Data ultimo protocollo

Socio Accomandatario

VI - 357763

03832720241

03832720241

società in accomandita semplice

23/05/2013

06/06/2013

25/07/2018

Rappresentante dell'Impresa

ATTIVITA'

Stato attività

Data inizio attività

Attività prevalente

Codice ATECO

Codice NACE

Attività import export

Contratto di rete

Albi ruoli e licenze

Albi e registri ambientali

attiva

01/12/2014

locazione immobiliare di beni propri o in leasing (affitto)

68.20.01

68.2

-

-

-

-

L'IMPRESA IN CIFRE

Ammontare conferimenti

Titolari di cariche

Unità locali

Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi

Trasferimenti di sede

Partecipazioni ⁽¹⁾

8.300,00

2

0

0

0

-

CERTIFICAZIONE D'IMPRESA

Attestazioni SOA

Certificazioni di QUALITA'

-

-

DOCUMENTI CONSULTABILI

Fascicolo

Statuto

Altri atti

sì

sì

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. 3 di 3.

16. OSSERVAZIONI FINALI

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

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Esperto incaricato: Geom. Stefano De Cecchi

Pagina 48 di 49

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

ELENCO ALLEGATI

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

Vicenza, 20/08/2024

Il Tecnico Incaricato
Geometra STEFANO DE CECCHI
(firma digitale)

