



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 437/2023 R.G.

ELABORATO PERITALE EPURATA

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

LOTTO 2



Giudice: **Dott.ssa PANTANO SONIA**

Creditore procedente: **BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO S.C.**

Esecutato: **XXXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15/04/2025**

Identificazione beni: Beni in Cornedo Vicentino (VI), Via San Lazzaro n. 71 A

Dati Catastali: NCEU foglio 6, p.lla 241, sub. 3 (C/6) -4 (A/2) -5(C/6) -6 (A/2)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2

Esperto stimatore: **Geom. Antonella Di Nuovo** - Via A. Ferrarin 2 – Creazzo (VI)

Mail: studiotecnico@dinuovo.com – cell: 347/4089137

Qualifica *REV* certificato n° *REV-IT/CNGeGL/2022/08*

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Vicenza

Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 437/2023, promossa da: **BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO S.C**

contro **XXXXX**

Giudice: Dott.ssa Pantano Sonia

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/04/2025

Esperto stimatore: Geom. Antonella Di Nuovo

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/2 di unità abitativa con autorimessa.

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): sì

Tipologia bene pignorato (pag. 7): porzione di bifamiliare con autorimessa e corte esclusiva, sviluppata su tre piani fuori terra e un seminterrato.

Ubicazione (pag. 7): Comune di Cornedo Vicentino, via San Lazzaro n. 71 A

Dati catastali attuali dei beni (pag. 16):

C.F. – Comune di Cornedo Vicentino, foglio 6, particella 241, sub. 6 – cat. A/2 di cl. 3 – vani 8,5 – s.c. mq. 280 – r.c. 856,03 euro

C.F. – Comune di Cornedo Vicentino, foglio 6, particella 241, sub. 5 – cat. C/6 di cl. 2 – mq.5 – s.c. mq. 5 – r.c. 8,26 euro

Metri quadri (pag. 8- 11): sup. commerciale comprensiva di autorimessa mq 254,91.

Stato di manutenzione (pag. 10): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 18): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 18 e 22): vi sono difformità edilizie e catastali; i costi necessari alla loro regolarizzazione sono stati stimati in euro 8.800,00 indicativi oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 35): 188.005,52 €

Date/valori comparabili reperiti (Allegati): comparabile A: 11/06/2020, 225.000 €; comparabile B: 15/02/2022, 320.000 €; comparabile C: 10/03/2023, 140.000 €; comparabile D: 06/11/2024, 240.000 €; comparabile E: 06/09/2023, 130.000 €; comparabile F: 26/02/2024, 110.000 €.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 37): 70.800,00 €

Valore debito: € 560.000,00, come da ipoteca trascritta

Occupazione (pag. 16): Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal debitore

Titolo di occupazione (pag. 16): dal debitore esecutato in forza del diritto di comproprietà

Oneri (pag. 30): si rimanda ai paragrafi 8).

APE (pag. 15): E 'stato incaricato un tecnico abilitato per la redazione dell'APE con codice identificativo n. 29519/2025 valido fino al 12/03/2025, classe energetica "F".

Problemi particolari – informazioni utili – criticità (pag. 18 e 27): Difformità catastali rilevate
Presenza di difformità urbanistiche con necessità di pratica di sanatoria, problema di accessibilità dell'autorimessa e chiusura della cantina.

Lotti (pag. 38): LOTTO 2

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore (pag. 23): vedi capitolo 7.4)

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	7
3.1	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.2	Formazione dei lotti.....	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica.....	15
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	16
4.1	Possesso	16
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	16
5.	ASPETTI CATASTALI.....	16
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	16
5.2	Intestatari catastali storici.....	17
5.3	Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto	18
5.4	Giudizio di conformità catastale	18
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	22
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	22
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	22
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	22
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	23
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	27
7.4	Perimetro del "mandato"	29
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	30
8.1	Oneri e vincoli	30
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 12/09/2024)	30
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	31
9.	SUOLO DEMANIALE	31
10.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.....	31

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	32
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	32
11.2 Procedimenti in corso	32
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	32
12.1 Metodo di valutazione.....	32
12.2 Stima del valore di mercato	33
12.3 Determinazione del valore a base d'asta.....	36
12.4 Giudizio di vendibilità'	37
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	37
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	37
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato	37
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore	37
15. LOTTI.....	38
16. OSSERVAZIONI FINALI	38
17. ELENCO ALLEGATI.....	39

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 21/06/2024 la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni dall'udienza art. 569 fissata dal GE il **15/04/2025**.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- in data 21/06/2024 e 18/02/2025 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe e delle planimetrie;
- in data 09/08/2024 e 14/08/2024 attraverso puntuale richiesta presso il Comune di Cornedo Vicentino ottenuto opportuni/e certificati/informazioni anagrafiche per la parte Esecutata interessata dalla presente procedura;
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando in data 18/12/2024, in PCT, la relativa check list;
- in data 25/08/2024 richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta tramite PEC al Comune di Cornedo Vicentino;
- in data 25/08/2024 richiesto CDU attraverso puntuale richiesta tramite PEC al Comune di Cornedo Vicentino;
- in data 20/08/2024 eseguito primo sopralluogo di concerto con il custode;
Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito il rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico solo della porzione di bifamiliare individuata al Fg. 6 particella 241 s. 3 e 4 (LOTTO 1)
- in data 02/10/2024 è stato eseguito il secondo sopralluogo di concerto con il custode;
Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito il rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico solo della porzione di bifamiliare individuata al Fg. 6 particella 241 s. 5 e 6 (LOTTO 2) ed è stata verificata la problematica dell'accesso all'autorimessa di pertinenza;
- in data 12/08/2024, tramite ispezione ipotecaria, è stato reperito il titolo dell'Atto notarile in capo al debitore dei beni oggetto di Esecuzione;
- in data 22/01/2025, il comune di Cornedo Vicentino ha inviato documentazione richiesta accesso atti, tra cui l'atto ultraventennale di provenienza del 02/09/1961;
- In data 12/23/2024 e successivamente in data 19/02/2025 sono state effettuate ispezione ipotecaria e certificazione sul nominativo del debitore e sull'immobile, per la verifica delle proprietà della corte e delle trascrizioni pregiudizievoli;
- in data 12/08/2024 inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate per verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato d'uso per gli immobili oggetto di pignoramento;
- In data 06/03/2025 effettuato colloquio con UTC del Comune di Cornedo Vicentino per discutere delle difformità rilevate sull'immobile pignorato;
- In data 07/03/2025 è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA)

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni procedura

Diritto reale pignorato e identificazione catastale dei beni nell'atto di pignoramento:

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano catastalmente identificati con:

- C.F. - COMUNE DI CORNEDO VICENTINO, FOGLIO 6
- particella 241, sub 3 Via San Lazzaro cat. C/6 P.T. mq 38;
 - particella 241, sub. 4 Via San Lazzaro cat. A/2 P.S-T, vani 8,5;
 - particella 241, sub 5 Via San Lazzaro cat. C/6 P.T. mq 5;
 - particella 241, sub 6 Via San Lazzaro cat. A/2 P.S-T vani 8,5.

per la quota di 1/2 in piena proprietà intestata a:

XXXXX – nato a XXXXX (VI) il XXXXX – C.F. XXXXXX

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

3.2 Formazione dei lotti

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

il sottoscritto esperto ritiene che:

- i beni pignorati debbano essere venduti in **n. 2 LOTTI:**

LOTTO 1: C.F. - COMUNE DI CORNEDO VICENTINO, FOGLIO 6

- particella 241, sub 3 Via San Lazzaro cat. C/6 P.T. mq 38;
- particella 241, sub. 4 Via San Lazzaro cat. A/2 P.S-T, vani 8,5;

LOTTO 2: C.F. - COMUNE DI CORNEDO VICENTINO, FOGLIO 6

- particella 241, sub 5 Via San Lazzaro cat. C/6 P.T. mq 5;
- particella 241, sub 6 Via San Lazzaro cat. A/2 P.S-T vani 8,5.

Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini particella 241: **Nord** strada di Via San Lazzaro, **Est** particella 1625, **Sud** particelle 1672-1299, **Ovest** particella 590, salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni – LOTTO 2

Trattasi di porzione di bifamiliare con autorimessa esclusiva, cantina interrata e scoperto esclusiva; l'intero fabbricato è sviluppato su tre piani fuori terra e un interrato con le relative

pertinenze. L'abitazione oggetto di pignoramento è sviluppata al piano terra, primo e secondo, con cantina interrata, ed è così suddivisa: al piano terra sono ubicati l'ingresso, la cantina, un bagno finestrato e un'ampia autorimessa; il vano scala interno porta al piano primo dove sono ubicati la cucina e il soggiorno in un unico grande vano con terrazzo comunicate ad entrambi, dal disimpegno centrale si accede direttamente al bagno della zona giorno e tramite un altro corridoio adiacente, si accede alla zona notte, composta da due camere, un ripostiglio e un bagno allo stato grezzo. Le scale interne proseguono al piano secondo dove è ubicata la mansarda con un terrazzo. Nel muro della scala di accesso alla mansarda è stata ricavata un'apertura che accede ad una piccola porzione del sottotetto, non presente nei progetti autorizzati, di cui non si terrà conto ai fini della descrizione e della valutazione dell'immobile.

La cantina interrata è accessibile da una scaletta stretta interna e ripida, sita nella zona autorimessa.

L'autorimessa sita al piano terra non è accessibile esternamente con mezzi; infatti, l'area esterna originariamente adibita ad accesso, risulta attualmente proprietà di terzi e non risultano servitù trascritte a favore dell'autorimessa. L'accesso, quindi, è possibile solo pedonale percorrendo il marciapiede lungo il perimetro ovest del fabbricato o dall'interno dell'abitazione.

Il fabbricato ha recinzione in muretta bassa intonacata e ringhiera in ferro verniciata; la corte esclusiva è adibita in parte a marciapiede, in parte a giardino e orto dell'abitazione.

L'accesso pedonale avviene direttamente dalla strada di Via San Lazzaro al civico n. 71-A.

I lavori di costruzione sono stati autorizzati in data 05/06/1986 con successiva variante del 07/08/1989 ed è stato ottenuto il certificato di Abitabilità in data 29/07/1993.

Lo stato manutentivo del fabbricato è complessivamente sufficiente.

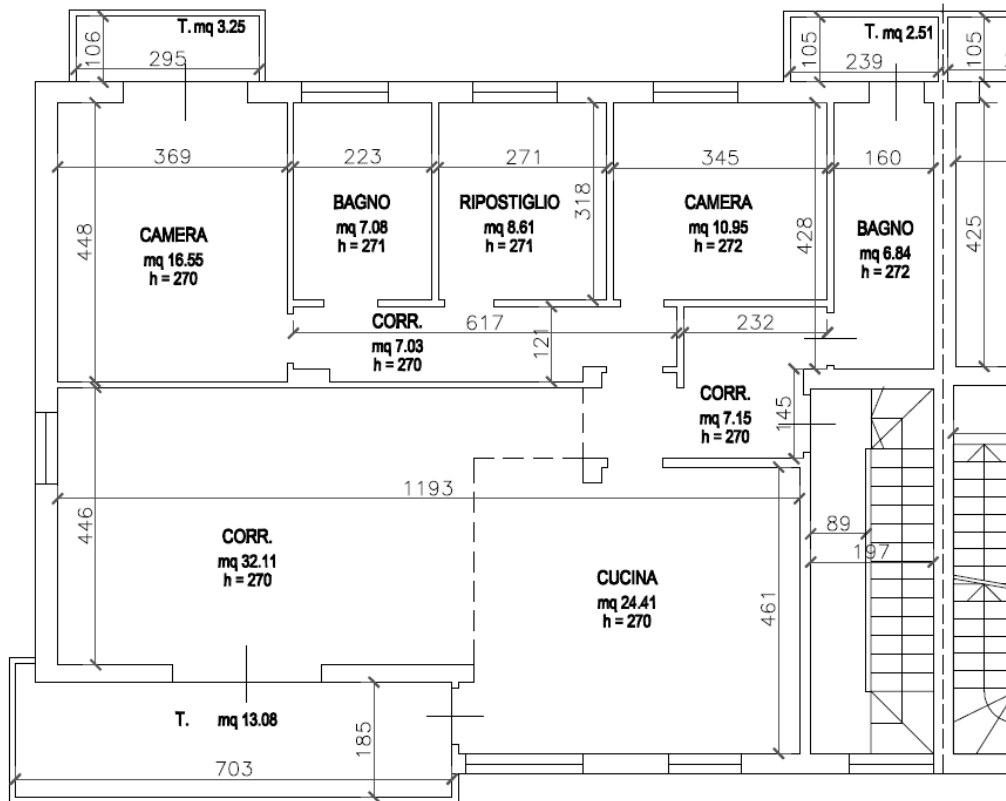
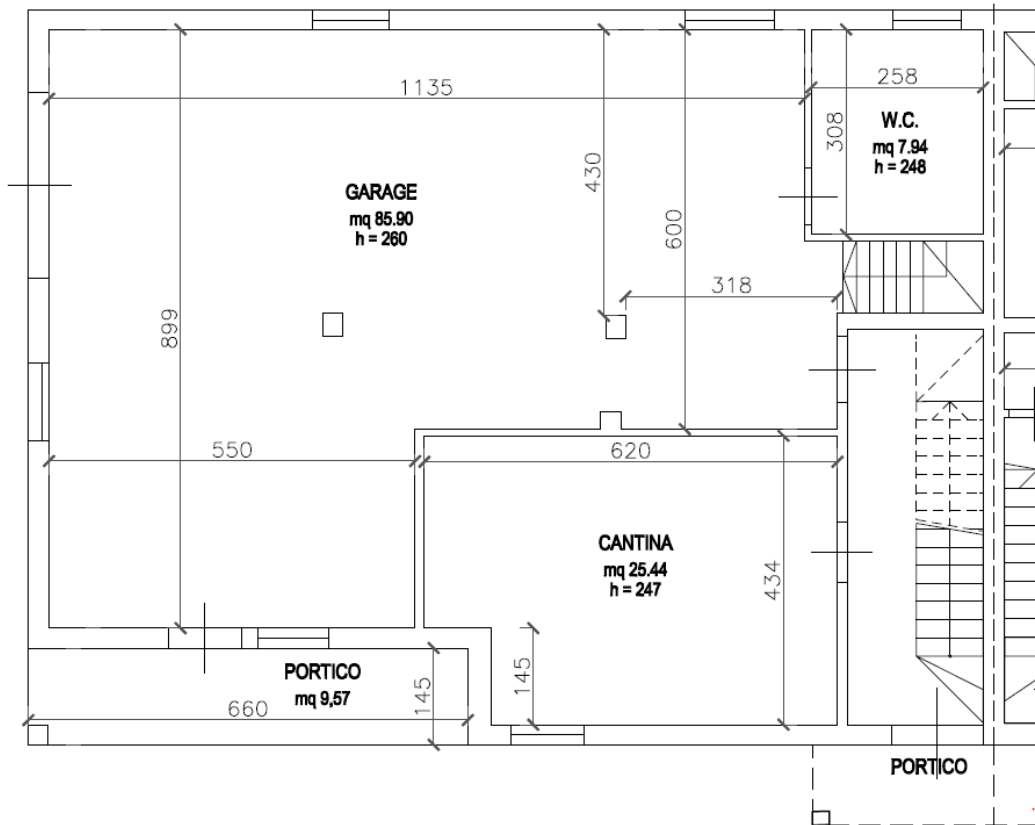
Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto:

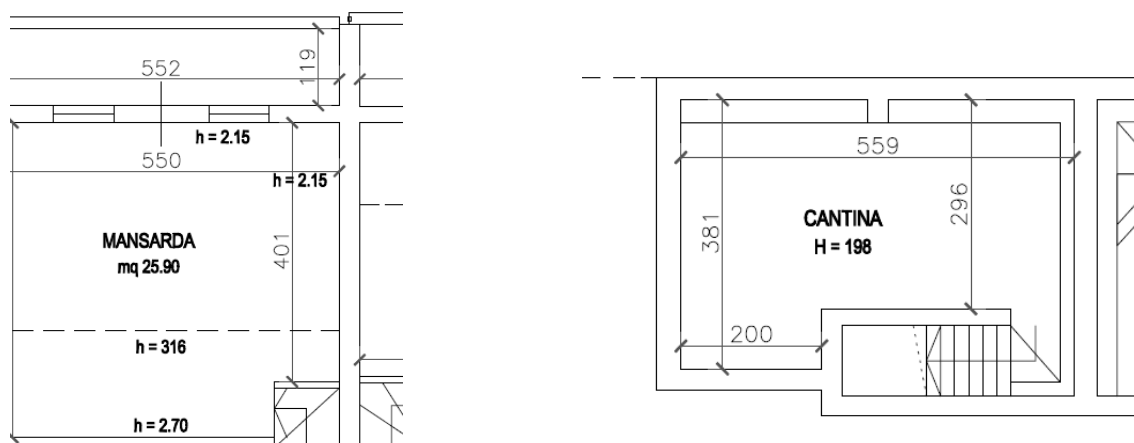
- **l'ABITAZIONE (sub 6)**, si sviluppa:

ai piani terra, primo, secondo e interrato con le seguenti superfici:

- Superficie commerciale (SEL) per ABITAZIONE con accessori di circa mq. 309,42 INDICATIVI;
- Superficie netta per ABITAZIONE di circa mq. 254,61 INDICATIVI;
- Altezza per ABITAZIONE: P.T di circa mt. 2,47 INDICATIVI; P.1 di circa mt. 2,71/72, P.2 di circa mt. 3,16 H max e 2.15 H min. P. INT. circa mt. 1,98.

Stato rilevato appartamento piano terra, primo, secondo e cantina piano seminterrato





L'abitazione ha affaccio su tre lati con esposizione della zona giorno verso Nord, mentre le camere da letto e i bagni hanno affaccio verso Sud.

I componenti e le finiture interne sono di qualità ordinaria con pavimentazione, nella zona giorno, in lastre di marmo, mentre le camere da letto hanno pavimentazione in listelli di parquet; il bagno principale sito al piano primo è dotato di lavabo, vaso wc e bidet e vasca, con pavimentazione e rivestimento a parete in piastrelle di ceramica; il bagno della zona notte è allo stato grezzo con la sola predisposizione degli impianti. Le tinte interne sono in tempera chiara; si segnala una vistosa presenza di infiltrazione in corrispondenza della parte finale del controsoffitto nel solaio del soggiorno. Vi è anche la presenza di un'infiltrazione nella parete Nord della cucina, ai piedi della muratura perimetrale, in corrispondenza della porta finestra di accesso al terrazzo. Poiché è difficile stabilire in questa sede le cause di tali fenomeni, i vizi riscontrati saranno ricompresi nell'abbattimento del valore di vendita forzata.

Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno e vetro- camera con tapparelle e cassonetti in legno.

Lo stato manutentivo dell'abitazione è sufficiente.

A completamento delle caratteristiche, la porzione a destinazione abitativa risulta dotata di impianto elettrico e idrico; la caldaia autonoma posta all'interno del bagno del piano terra, attualmente, come riferito dall'esecutato, funzione solamente per l'acqua calda e non è collegato con i termosifoni dell'abitazione; tale situazione dovrà essere verificata e ripristinata per l'utilizzo a riscaldamento, anche con l'ausilio dell'intervento di un termotecnico per le dovute certificazioni.

Si precisa che l'esecutato ha installato una caldaia a pellet nella zona giorno del piano primo; l'installazione, tuttavia, non risulta a norma per cui rimane a carico dell'esecutato la sistemazione della corretta installazione con tutto quanto necessario al fine del rilascio del certificato di conformità. Per tali motivi ai fini del libretto, non si è tenuto conto di tale caldaia. Tali costi e i vizi sopra elencati saranno ricompresi nell'abbattimento proposto al valore e quindi a carico del futuro acquirente.

In fase di sopralluogo non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti e pertanto gli stessi dovranno essere oggetto di puntuale verifica tecnica per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato; tale verifica sarà a cura dell'aggiudicatario.

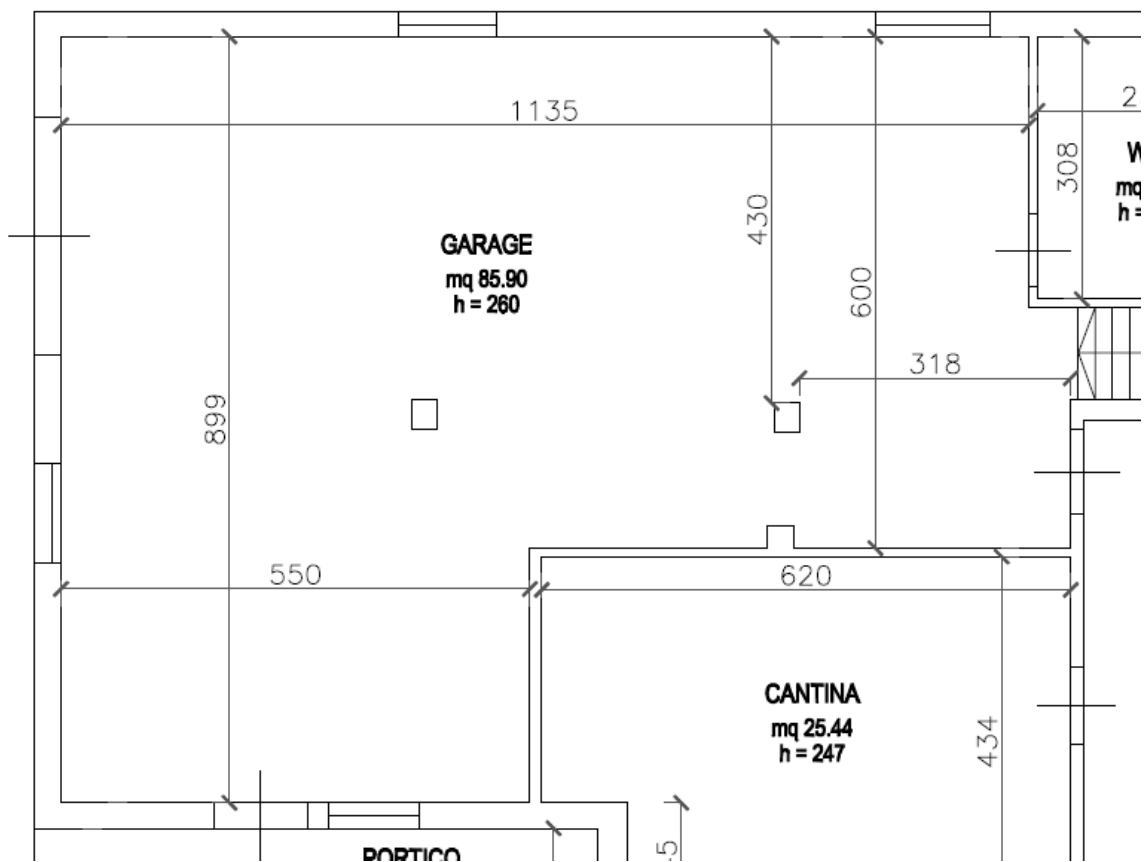
• **l'AUTORIMESSA (sub 5)**, si sviluppa:

al piano terra, con le seguenti superfici:

- Superficie commerciale (SEL) per AUTORIMESSA di circa mq. 93,30 INDICATIVI;
- Superficie netta per AUTORIMESSA di circa mq. 85,90 INDICATIVI;
- Altezza per AUTORIMESSA stato grezzo: P.T di circa mt. 2,60 INDICATIVI.

L'autorimessa rilevata durante il sopralluogo del 02/10/2024 si presentava allo stato grezzo con superficie ampiamente maggiore rispetto al progetto approvato, mancando i divisori interni previsti; l'accesso esterno è collocato nella muratura perimetrale verso Ovest, ma come ribadito nel capitolo precedente, non è accessibile agli automezzi. L'autorimessa è invece accessibile a piedi dall' ingresso principale dell'abitazione e da una porta finestra posta sul muro lato nord.

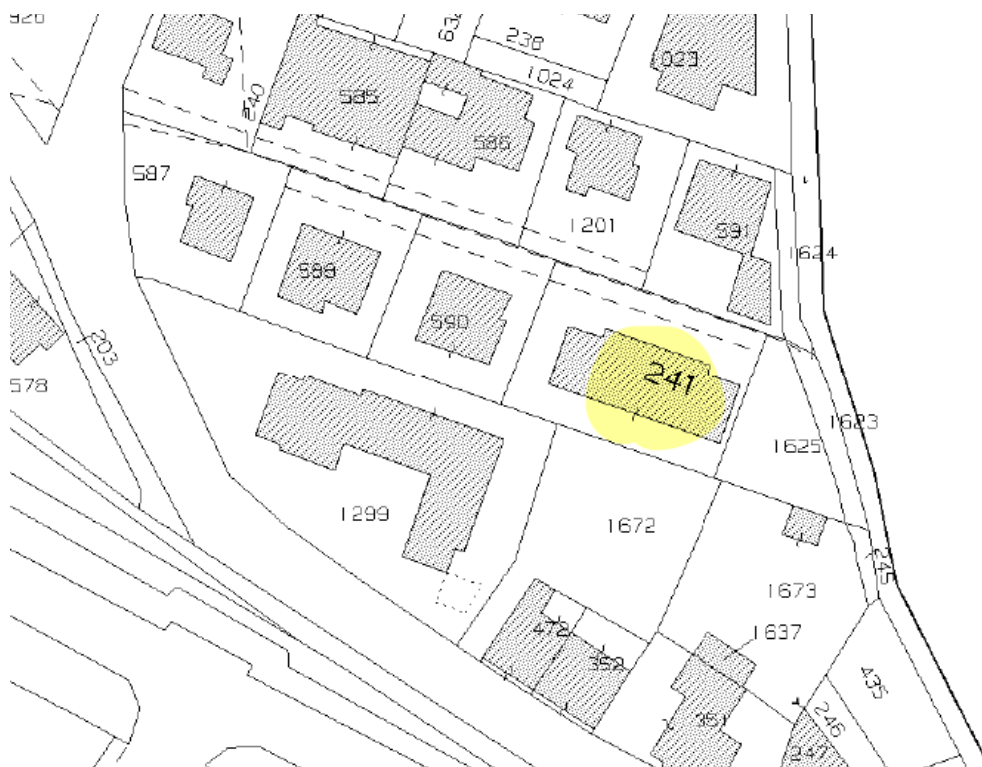
Stato rilevato autorimessa piano terra



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Estratto mappa catastale.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Esterno: vista Nord



Esterno: vista Nord-ingresso pedonale



Esterno: particolare divieto di accesso



Esterno: vista Nord – cortile interno



ingresso P.T.



soggiorno -cucina P.1



cucina P.1



particolari infiltrazioni: cucina piedi murature - soffitto soggiorno P.1



Corridoio zona notte P.1



particolare scarico caldaia a pellet



ripostiglio- camera P.1



camera P.1



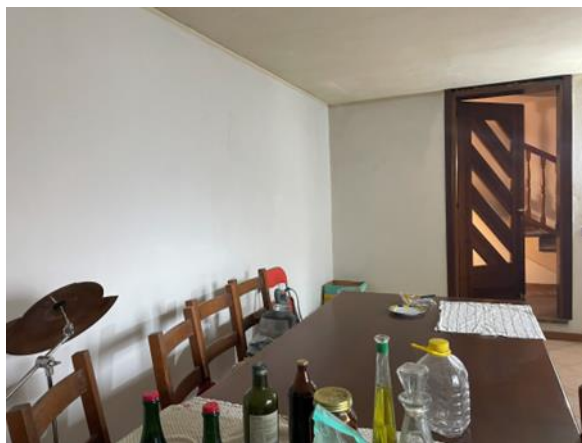
bagno P.1



mansarda P.2



bagno P.T.



taverna P.T.



autorimessa P.T. vista interna



cantina P. INT.

3.5 Certificazione energetica

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura non risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso con l'ausilio di tecnico abilitato. Si precisa che ai fini della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato redatto un nuovo libretto

inerente il solo condizionatore; l'Attestato redatto ha codice identificativo n. 29519/2025, valido fino al 12/03/2025. La classe energetica risultante è la "F".

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Durante il sopralluogo del 02/10/2024 gli immobili oggetto di pignoramento erano occupati dall'esecutato, in qualità di comproprietario dell'immobile.

Si precisa comunque che da interrogazione all' Agenzia delle Entrate, risulta in essere contratto di locazione.

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

Il bene è occupato dall'esecutato signor XXXXX in qualità di comproprietario, come da certificato di residenza fornito dal comune di Cornedo Vicentino.

5. ASPETTI CATASTALI

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta attualmente identificato catastalmente con:

A) COMUNE DI CORNEO VICENTINO:

Catasto Fabbricati, foglio 6

- particella 241, sub 6 cat. A/2 cl. 3, vani 8,5 s.c. totale 280 mq R.C. 856,03 euro piano S1-T-1-2

Via San Lazzaro

- particella 241, sub 5 cat. C/6 cl. 3 mq 5, R.C. 8,26 euro, piano T Via San Lazzaro

il tutto intestato a:

- **XXXXX** – nato a XXXXXX (VI) il XXXXX – C.F. XXXXX – per la quota di 1000/1000 di usufrutto
- **XXXXX** – nato a XXXXXX (VI) il XXXXX – C.F. XXXXX – per la quota di 500/1000 di proprietà
- **XXXXX** – nato a XXXXXX (VI) il XXXXX – C.F. XXXXX – per la quota di 500/1000 di proprietà.

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

La particella attuale n. 241 del fg. 14 Comune di Cornedo Vicentino, deriva da:

- A)** impianto meccanografico del 31/12/1974 al fg. 6 particella 241 sem. arb. di are 11 centiare 69.

- B) FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1991 (n. 21) al fg. 6 particella 241 sem. arb. di are 08 centiare 40.
- C) TIPO MAPPALE del 04/08/1992 Pratica n. VI0068119 in atti dal 22/03/2004 (n. 3111.1/1992) al fg. 6 particella 241 soppresso are 00 centiare 00.
- A) VARIAZIONE del 26/11/2014 Pratica n. VI0253283 in atti dal 26/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9097.1/2014) al fg. 6 particella 241 Ente Urbano di are 08 centiare 40, come da attuale identificazione.

- presso la Sezione **CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Cornedo Vicentino – foglio 6 particella 241 sub. 6

- A) COSTITUZIONE del 12/01/1993 in atti dal 12/01/1993 (n.B00003.2/1993) risulta essere al fg. 6 particella 241 sub 6 – cat. A/2 cl. 3 vani 8,5 - r.c. euro 856,03 L. 1.657.500;
- B) VARIAZIONE del 10/09/2014 Pratica n. VI0171916 in atti dal 10/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 90507.1/2014) risulta essere fg. 6 particella 241 sub. 6 cat. A/2 di cl. 3 – vani 8,5 - r.c. euro 856,03;
- C) a seguito di inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015, la stessa risulta essere censita Comune di Cornedo Vicentino fg. 6 particella 241 sub. 6 cat. A/2 di cl. 3 – vani 8,5 – s.c. 280 mq r.c. euro 856,03 nell'attuale consistenza.

Per l'unità sita in Cornedo Vicentino – foglio 6 particella 241 sub. 5

- A) COSTITUZIONE del 12/01/1993 in atti dal 12/01/1993 (n.B00003.2/1993) risulta essere al fg. 6 particella 241 sub 5 – cat. C/6 cl. 3 mq 5 - r.c. euro 8,26 L. 16.000;
- B) a seguito di inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015, la stessa risulta essere censita Comune di Cornedo Vicentino fg. 6 particella 241 sub. 5 cat. C/6 di cl. 3 – mq 5 – s.c. 5 mq r.c. euro 8,26 nell'attuale consistenza.

5.2 Intestatari catastali storici

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- presso la Sezione **CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Cornedo Vicentino – foglio 6 particella 241 sub. 5-6

- A) DAL 12/01/1993
 - **XXXXX** nato a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXX Usufrutto 1000/1000
 - **XXXXX** nato a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXX Proprietà 500/1000
 - **XXXXX** nato a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXX Proprietà 500/1000
- B) DAL 09/11/2015 (Costituzione)
 - **XXXXX** nato a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXX Usufrutto 1000/1000
 - **XXXXX** nato a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXX Proprietà 500/1000
 - **XXXXX** nato a XXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXX Proprietà 500/1000

5.3 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto

I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti. Si precisa che il signor XXXXX è deceduto in data XXXXX e pertanto la ditta catastale non è allineata alla situazione attuale.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale appartamento (sub 6) risultano alcune difformità da segnalare: al piano terra, lo spostamento dei muri interni del bagno e della cantina; al piano primo non sono stati realizzati i divisori interni tra i locali cucina e soggiorno, che formano un unico vano; da segnalare le terrazze poste sul retro, di diverse dimensioni. Le altezze interne del piano terra risultano rilevate risultano pari a 2,47 m, anziché 2.70 indicate in planimetria; al primo risultano tra 2.70/2.72 da aggiornare rispetto alla planimetria, mentre al piano secondo nel locale mansarda le altezze rilevate risultano di 2.15 m lato sud, 2,70 lato nord e al colmo 3.16 m diverse da quanto indicato in planimetria. L'altezza della cantina interrata risulta pari a 1,98 m. rispetto ai 2,20 m. indicati in planimetria.

Tali difformità devono essere aggiornate con pratica di variazione catastale.

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale autorimessa (sub 5) risultano difformità che incidono, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale della originaria unità immobiliari; in particolare l'attuale locale destinato ad autorimessa risulta occupare quasi tutta l'intera superficie del piano terra; da segnalare l'altezza interna rilevata risulta di m. 2.60 anziché 2.40 m. indicate in planimetria catastale, considerato anche lo stato grezzo del locale. Tale difformità dovrà essere aggiornata con pratica catastale.

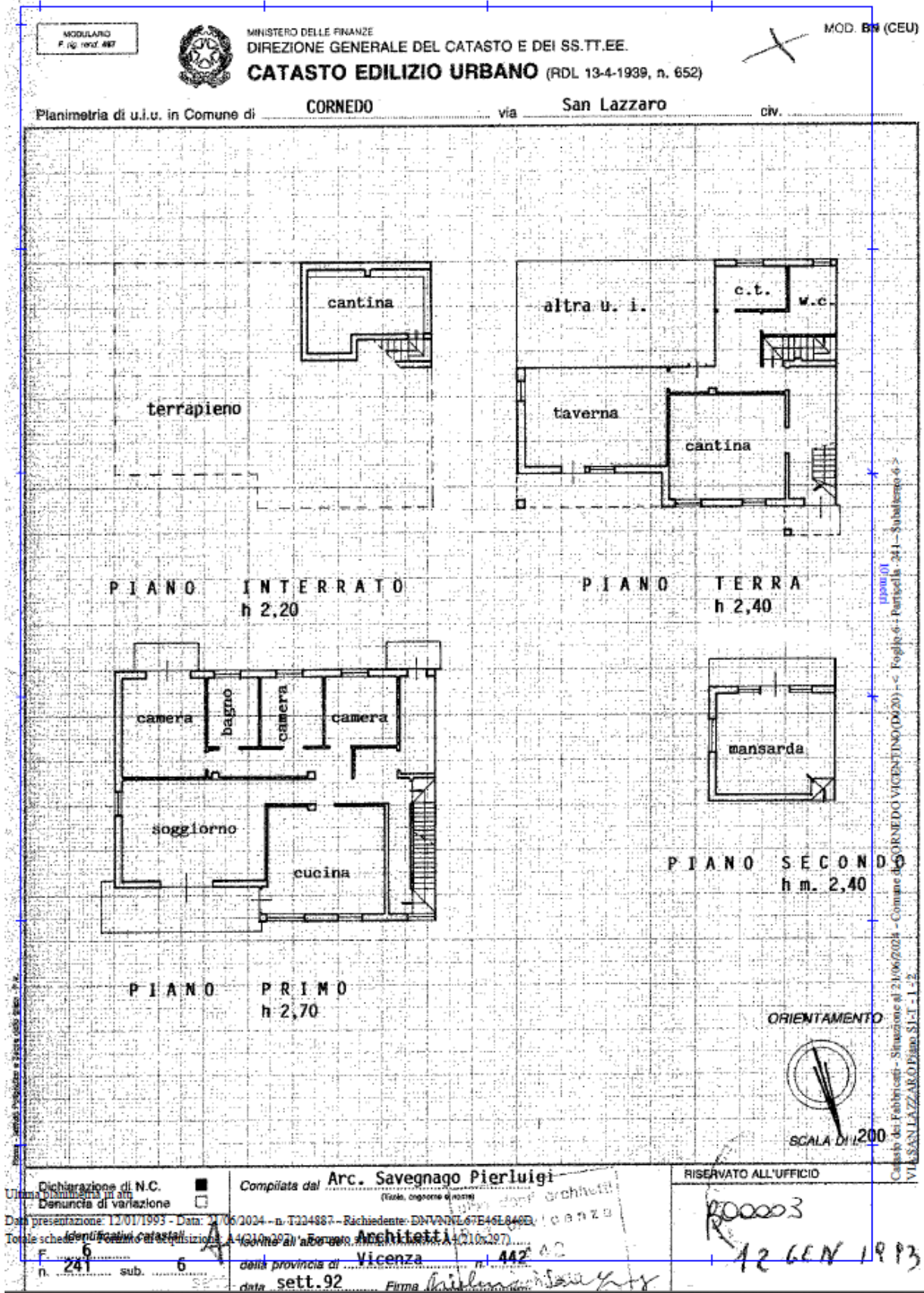
In conseguenza di quanto esposto, verrà detratto il costo della variazione catastale, stimato in **euro 1.500,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni.**

Per quanto riguarda l'elaborato planimetrico depositato in banca dati, si è potuto constatare che sono presenti svariati errori per cui sarà necessario redige un nuovo elaborato. Si precisa che l'elenco dei subalterni all'attualità, è corretto. Nella visura catastale riferita al sub 5 (autorimessa) sono indicati in modo errato i dati di consistenza e di superficie catastale dell'unità. Inoltre, vi è un disallineamento delle ditte catastali per cui i beni risultano ancora intestati al precedente usufruttuario, ora deceduto. Dovrà essere regolarizzato tramite presentazione di pratica per il ricongiungimento di usufrutto.

Tali problematiche dovranno essere quindi, oggetto di approfondimento, con l'intervento di un'attività tecnica i cui costi competeranno all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Planimetria catastale sub 6 (abitazione)

Data presentazione: 12/01/1993 - Data: 21/06/2024 - n. T224887 - Richiedente: DNVVNL67E46L840D



Planimetria catastale sub 5 (autorimessa)

Data presentazione: 12/01/1993 - Data: 21/06/2024 - n. 1234886 - Richiedente: DNVNNL6/E46L840D

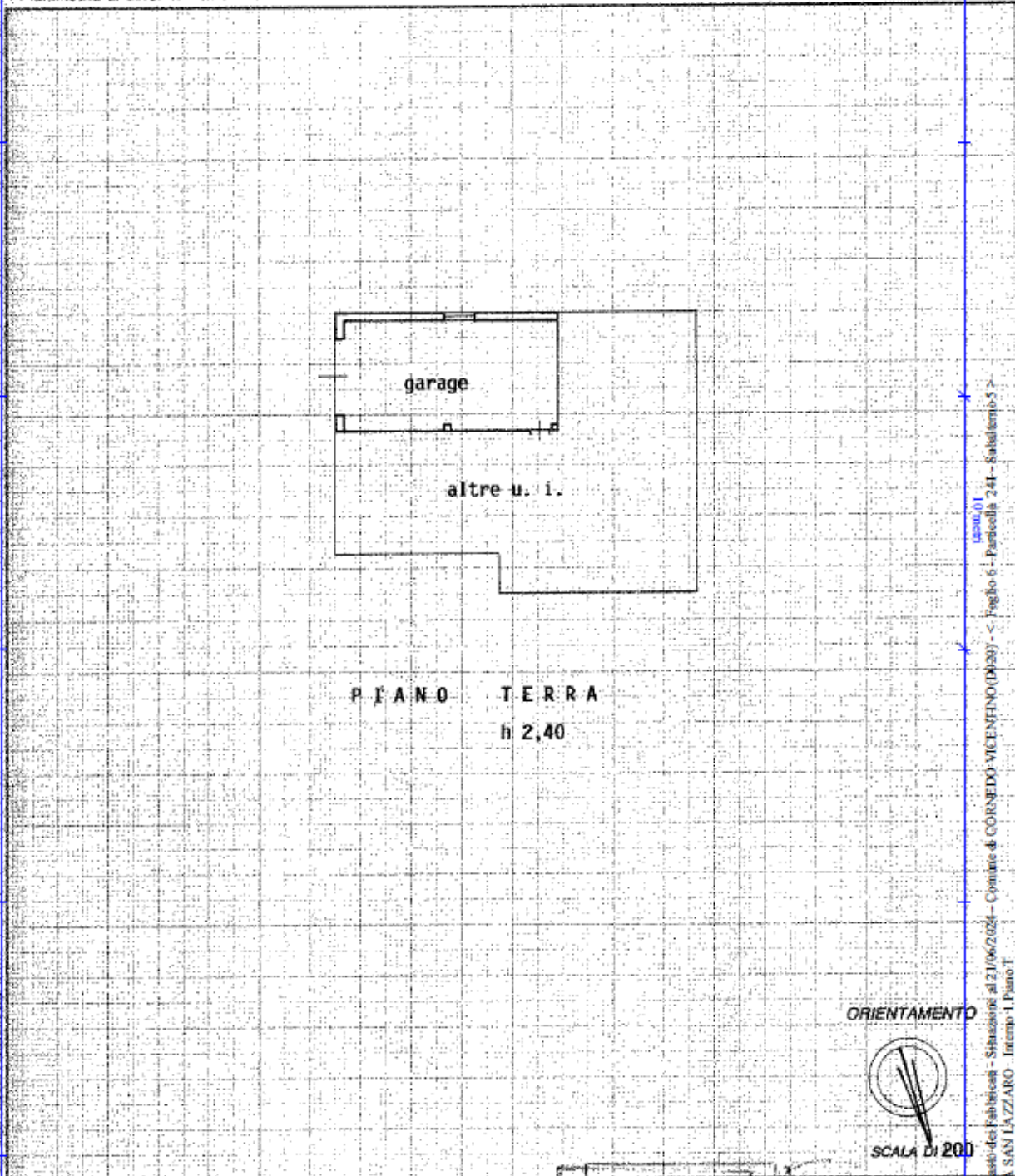
MODULARIO
F. ig. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BR (CEU)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CORNEDO** via **San Lazzaro** civ. _____

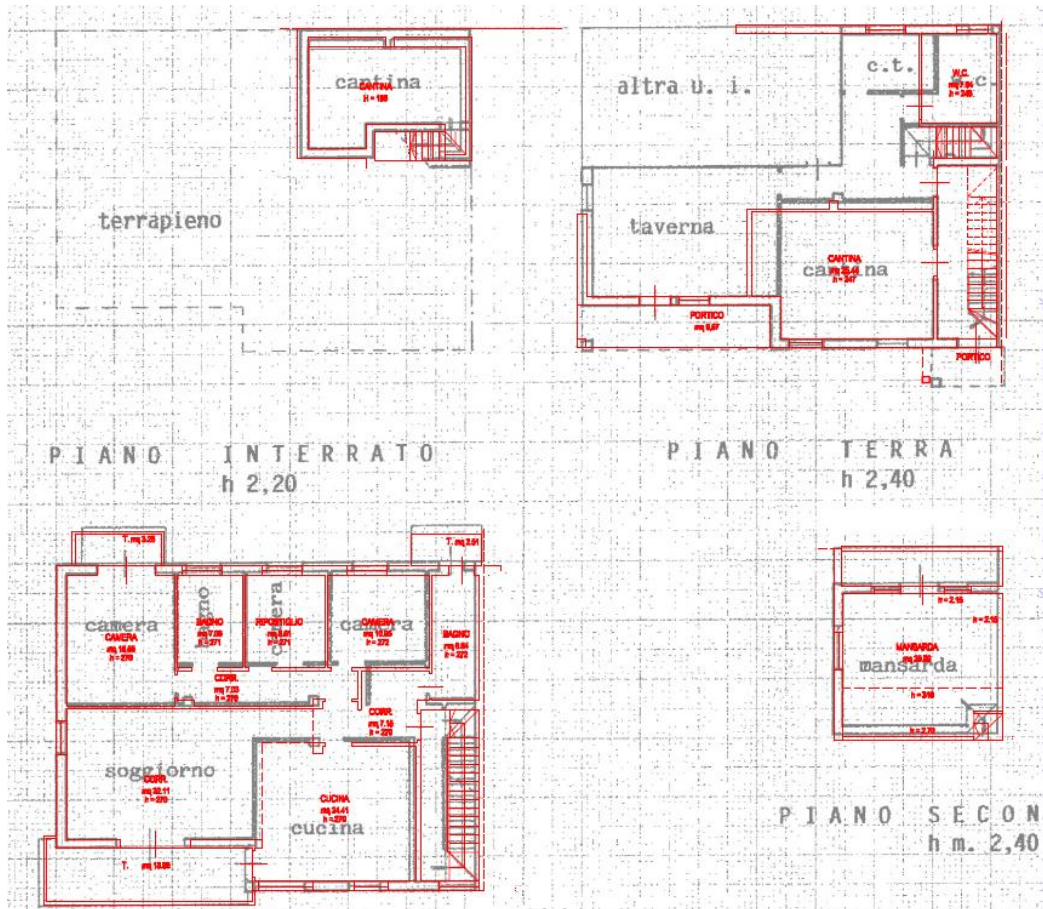


Catasto dei fabbricati - Situazione al 21/06/2024 - Comune di CORNEDO VICENTINO (VI) - < Foglio 6 - Particella 241 - Sublotto 5 - VIA SAN LAZZARO - Interno 1 Piano T

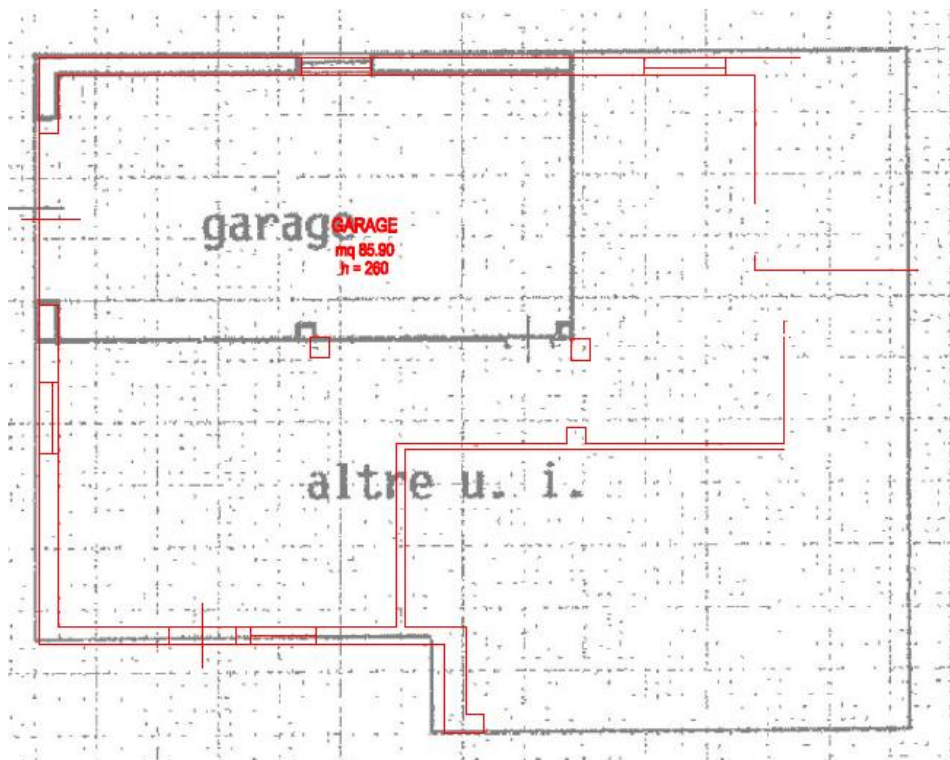
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Compilata dal Arc. Savegnago Pierluigi <small>(Titolo, cognome o nome)</small>		Prov. degli atti VI prov. di vicenza	
Data presentazione: 12/01/1993 - Data: 21/06/2024 - n. 1234886 - Richiedente: DNVNNL6/E46L840D		Totale schede 6		n. 241 sub. 5	
della provincia di Vicenza n. 442		della provincia di Vicenza n. 442		della provincia di Vicenza n. 442	
della provincia di Vicenza n. 442		della provincia di Vicenza n. 442		della provincia di Vicenza n. 442	

12624 1993
600003

**Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale
APPARTAMENTO sub 6**



**Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale
AUTORIMESSA sub 5**



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:

A) Soggetto: XXXXX (1/2 nuda proprietà) e XXXXXX (1/2 nuda proprietà) – XXXXX (usufrutto vitalizio 1/1)

Titolo: DONAZIONE in data 17/09/1985, n. 6101 di rep. Notaio Carlo Sapienza, trascritta a Vicenza il 16/10/1985 ai n.ri 9820/7439 R.G./R.P.

Oggetto: NUDA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Cornedo Vicentino Fg. 6 particella 241 (ex 241/a) di are 8.40.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Primo atto a titolo originario/derivativo ante ventennio

A) Soggetto: XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX Proprietà 1/1

Titolo: COMPRAVENDITA in data 02/09/1961, n. 2439 di rep. Notaio Eugenio Lupin, trascritta a Vicenza il 28/09/1961 ai n.ri 6155/5319 R.G./R.P.;

Oggetto: PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.T. in Comune di Cornedo Vicentino Sez. A Fg. VI (ora Fg. 6) mappali 242/a – 242/b – 241/i – 241/g.

Si precisa che l'attuale particella 241 deriva dal frazionamento della particella 241/g di are 16.69 che ha generato, tra le altre, l'attuale particella 241 di are 8.40 (pignorata).

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Epoca di realizzazione dell'immobile:

A seguito delle ricerche eseguite, vista la richiesta di accesso agli atti inviata agli uffici del Comune di Cornedo Vicentino, si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento sia stato costruito con Concessione Edilizia n.1523/86 rilasciata in data 05-06-1986 e successive varianti.

Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

- Autorizzazione n. 190 del 05-06-1986 per demolizione costruzione esistente ad uso deposito;
- Concessione Edilizia n. 1523 del 05-06-1986 per la costruzione di nuovo fabbricato residenziale con contestuale demolizione dell'accessorio di cui l'Autorizzazione sopra citata,
- Concessione n. 2980 rilasciata in data 19-10-1993 per variante;
- Permesso di Abitabilità Prot. n. rilasciato in data 14-04-1993 per la porzione di appartamento del piano primo identificata al civico n. 71/a;
- Permesso di Abitabilità Prot. n. 3293 rilasciato in data 29-07-1993 per la porzione di appartamento del piano primo identificata al civico n. 71/B,
- Istanza di Permesso di Costruire in sanatoria per modifiche interne e prospettiche Pratica n. 193668 presentata in data 15-11-2017;

- Comunicazione di archiviazione della domanda di permesso di Costruire per mancata integrazione alla documentazione Prot. n. 4018 – Rif. Prot. n. 193668 del 15-11-2017.

Certificato di Destinazione Urbanistica:

È stato acquisito il documento in questione richiedendolo al Comune di Cornedo Vicentino ottenendo il certificato di cui si riportano brevemente i contenuti essenziali:

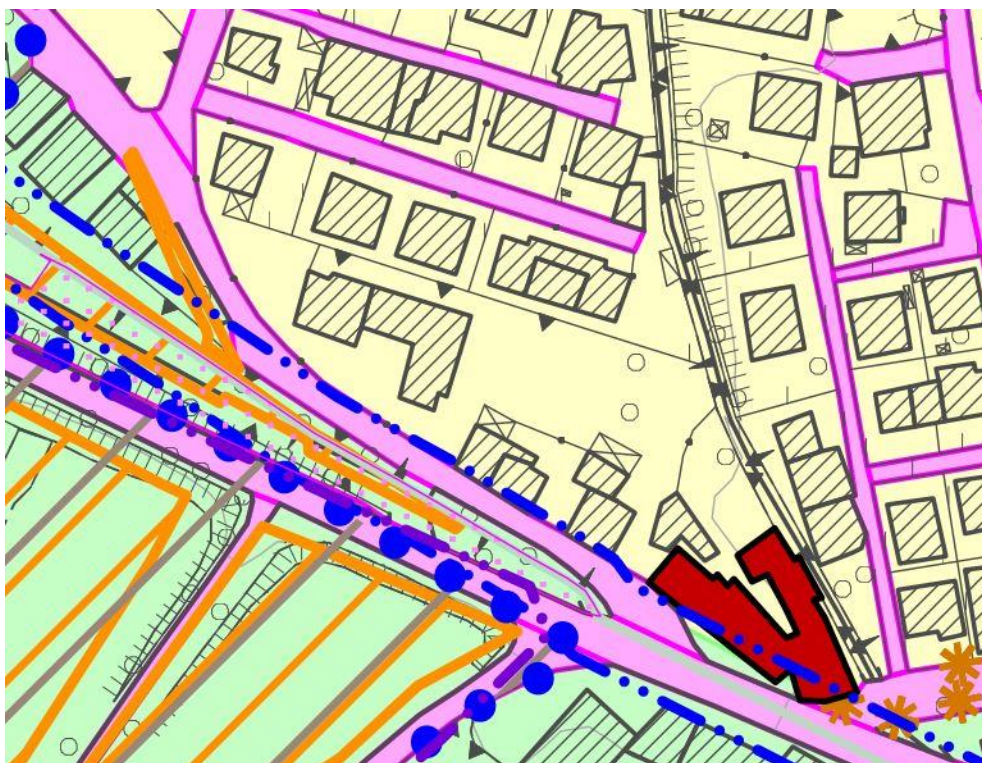
- Fig. 6 della particella n. 241 su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento ricade:
 - In parte zona “**B3/18** – come da N.T.O. art. 14-15-16-17-19
 - In parte zona “**viabilità di P.I.**” di cui all’art. 31 punto 2.8 delle N.T.O. di P.I.

In merito ai vincoli e della pianificazione territoriale:

- In parte **in area di pericolosità idraulica media (P2)** di cui all’art. 13 delle N.T.A. di P.R.G.
- In parte **in area di pericolosità idraulica elevata (P3a)** di cui all’art. 12 delle N.T.A. di P.R.G.

Per approfondimenti sulle norme relative la zona, si rimanda alla lettura del Certificato allegato alla presente perizia e alle norme da esso richiamate.

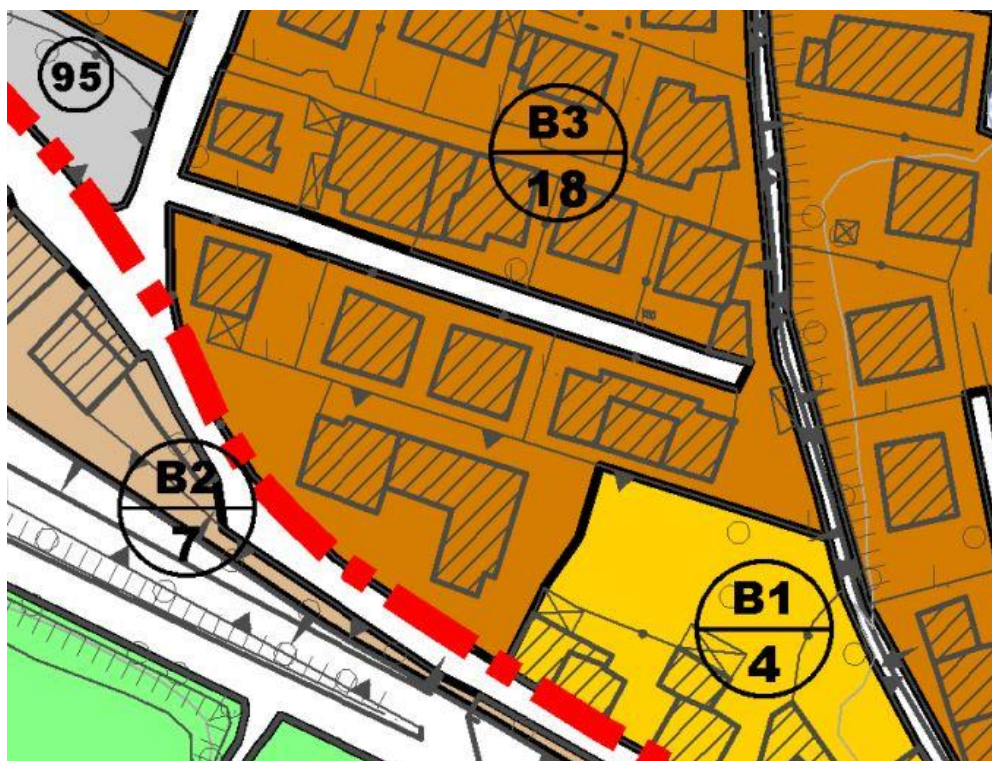
P.I. Estratto Variante Tavola delle Vincoli – Fragilità



Viabilità



Viabilità

P.I. Estratto Variante Tavola delle Zonizzazioni**7.2 Abusi/difformità riscontrati**

Si precisa che il rilievo effettuato riguarda le sole parti interne del fabbricato e non la verifica degli esterni, delle zone comuni, dei confini e delle pertinenze.

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e la variante del progetto approvato nel 1993, si riportano le seguenti osservazioni:

A) Appartamento**piano T:**

- leggera difformità di sagoma dell'unità, probabilmente dovuta anche alla scansione in PDF della tavola progettuale;

- diversa posizione di alcuni muri interni e in particolare l'autorimessa risulta di superficie maggiore rispetto al progetto autorizzato, poiché non sono state realizzate la C.T. e la taverna, prevista dal progetto autorizzato;

- il bagno e la scala che accede al piano interrato sono difformi e la cantina è stata realizzata con superficie maggiore rispetto al progetto autorizzato;

- alcune forometrie esterne risultano spostate o non realizzate rispetto al progetto approvato;

- l'altezza interna rilevata risulta, per i locali finiti, di m 2.47 anziché m 2.40 indicato nel progetto approvato;

piano 1:

- leggera difformità di sagoma dell'unità e in particolare lato nord- ovest, il muro perimetrale della cucina, risulta essere leggermente spostato rispetto a quanto autorizzato nel progetto;
- piccoli spostamenti di muri interni e in particolare il muro di divisione tra la cucina e il soggiorno non è stato realizzato, realizzando così un unico grande vano aperto;
- alcune forometrie esterne risultano spostate rispetto al progetto approvato;
- l'altezza interna rilevata varia da 2,70 a 2,73 tra la zona giorno e le camere; altezza indicata nel progetto approvato m. 2,70;

piano 2 (mansarda):

- leggera difformità di sagoma dell'unità e in particolare il muro perimetrale posto nel lato nord, risulta essere leggermente spostato rispetto a quanto autorizzato nel progetto, generando una maggiore superficie netta interna;
- le forometrie esterne risultano leggermente spostate rispetto al progetto approvato;
- l'altezza interna rilevata, min m. 2,15, colmo m. 3,16, lato nord m. 2,70; altezza indicata nel progetto approvato min m. 2,15, piana m. 2,65.

piano S1 (cantina):

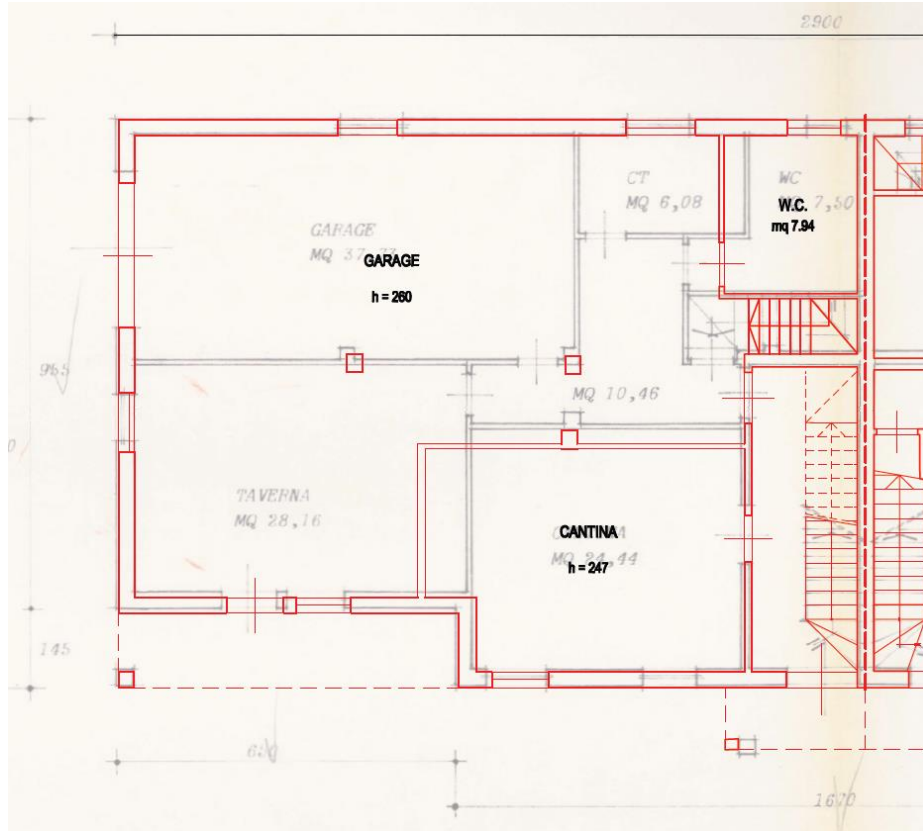
- leggera difformità di sagoma;
- si segnala che l'altezza interna rilevata risulta pari a m. 1.98 non è sanabile, poiché inferiore a m. 2.20 autorizzati.

A) AUTORIMESSA

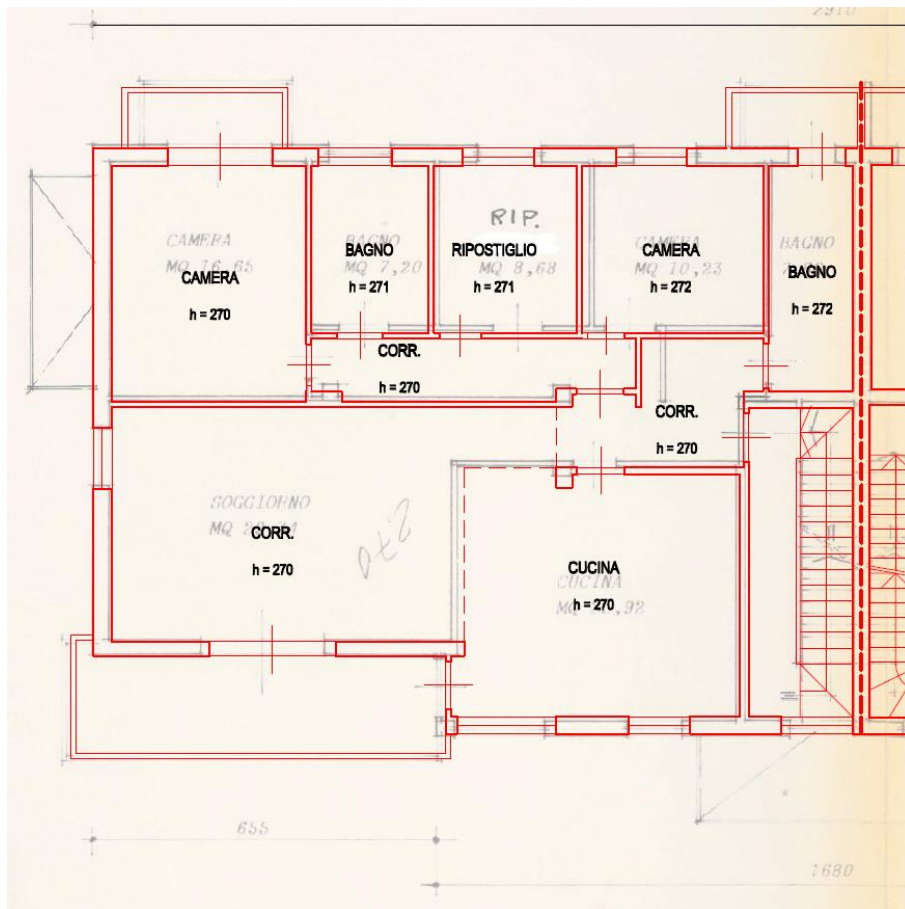
piano T:

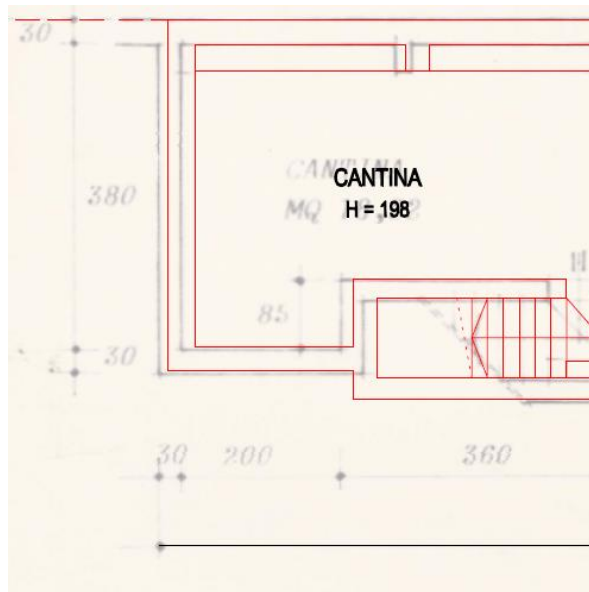
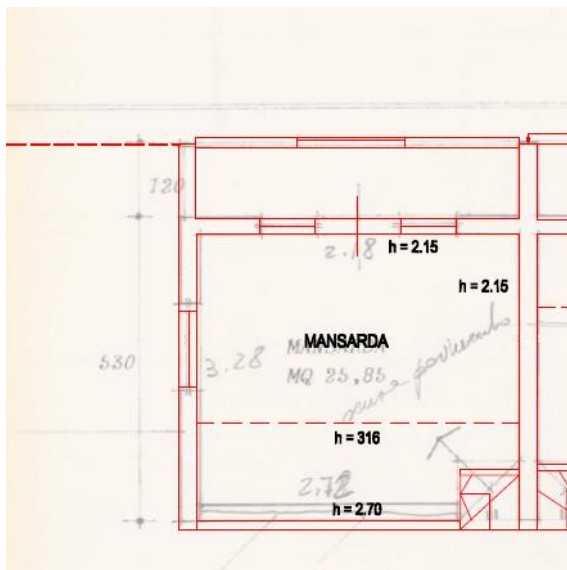
- con riferimento all'autorimessa, si rileva che la superficie netta interna risulta maggiore rispetto quella del progetto approvato, poiché alcuni muri interni non sono stati realizzati;
- l'altezza interna rilevate di m. 2.60 allo stato grezzo.

Comparazione tavola di progetto autorizzato - appartamento – autorimessa P.T.



Comparazione tavola di progetto autorizzato – appartamento piano 1



Comparazione tavola di progetto autorizzato - appartamento piano 2 - cantina piano S1**7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi**

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e a seguito del colloquio con il tecnico del comune di Cornedo Vicentino in data 06/03/2025 e successive e-mail di chiarimenti del 07/03/2025 e del 12/03/2025, va precisato quanto segue:

- in merito alle difformità di sagoma dell'appartamento e in particolare il piccolo aumento di superficie rispetto a quanto autorizzato nel progetto, tale difformità può rientrare nell'ambito delle tolleranze previste dall'art. 34-bis del DPR 380/2001.
- In merito alle difformità interne dovute a spostamenti di alcuni muri e le difformità fotometriche esterne sono sanabili tramite presentazione di progetto di sanatoria.
- In merito alla difformità inerente all'altezza interna della cantina interrata, si precisa che essendo la stessa inferiore a m. 2.20 autorizzati dovrà essere chiusa in modo da renderla non più accessibile; potrebbe anche essere ripristinata l'altezza di m. 2.20 tramite un intervento di scavo del piano di imposta, ma tale ipotesi è maggiormente onerosa e pertanto, l'esperto considererà la sola chiusura della cantina.
- in merito all'altezza rilevate ai piani terra e primo rientrano nella tolleranza dell'art. 34 bis; per quanto riguarda il piano secondo (locale mansarda) l'UTC chiede il ripristino del solaio piano, tramite la posa di cartongesso, per portare l'altezza a m. 2.70 come da progetto autorizzato;
- in merito alle difformità riscontrate nell'autorimessa e in particolare la mancanza di accesso per autoveicoli, l'UTC riferisce che è possibile mantenere la destinazione d'uso ad autorimessa per l'intera superficie rilevata; per rendere funzionale tale accessorio, l'UTC propone di aprire un portone di accesso nel muro posto a nord, in corrispondenza

delle attuali porta e finestra, e di conseguenza realizzare un nuovo passo carraio lungo la recinzione.

Analisi dei costi:

- verifica delle difformità di superficie, interne e fotometrie esterne tramite rilievo puntuale, considerato anche le altezze esterne dell'intero fabbricato, si stima indicativamente in € **1.800,00**;
- presentazione di pratica edilizia di sanatoria, (l'UTC suggerisce un Permesso di Costruire) per regolarizzare le difformità riscontrate, intesa come compenso del tecnico e comprensiva dei diritti di segreteria, si stima indicativamente in € **4.500,00**;
- costi di chiusura della porta di accesso alla cantina, si stimano in € **1.000,00**;
- i costi per l'apertura del portone di accesso all'autorimessa, compreso la nuova apertura carrabile della recinzione, poiché attualmente non stimabili in mancanza di un progetto dettagliato e un computo metrico, si intendono ricompresi nell'abbattimento proposto ai fini del valore forzato, che per tale motivo viene proposto nella misura del **20%**

TOTALE euro 7.300,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche. Inoltre, si precisa che la Legge n. 105/2024 di conversione del D.L.69/2024 è di recente adozione, per cui vi sono molti dubbi interpretativi sulle modalità applicative anche da parte dell'UTC interpellato. Ulteriori verifiche sulla sanabilità andranno effettuate a carico dell'aggiudicatario al momento della redazione delle pratiche.

In ogni caso bisognerà effettuare ulteriori verifiche rispetto le criticità rilevate anche in merito alla richiesta di adeguamento antisismico con eventuali opere che in questa sede non è possibile stimare e si demandano al futuro acquirente.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale proposto e applicato nella determinazione del valore di vendita forzata.

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

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, 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 edilizie 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 comportano 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 relativa 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 imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri

e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso 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

Risultano i seguenti Vincoli e Obblighi:

- Atto d'Obbligo del 13/09/1988 Rep. n. 12.022 Notaio Carlo Sapienza, trascritto a Vicenza in data 20/09/1998 ai n. 10948/8347 di R.G. e R.P. Variata in data 04/12/2007 stipulato con il Comune di Cornedo Vicentino atto ad ottenere la concessione per realizzare la costruzione di un fabbricato composto da n. 2 abitazioni con esonero della quota del costo di costruzione a fronte del vincolo di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione. Tale atto d'obbligo ha validità per anni 30.

- non risultano altri vincoli o oneri trascritti.

- **ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI:** si rimanda alla lettura dei capitoli 5) e 7). La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura, per cui l'importo stimato viene detratto dal valore medio ordinario dell'immobile pignorato.

Si segnalano i seguenti oneri a carico dell'aggiudicatario:

- a) costi per la regolarizzazione catastale e edilizia dei beni paria ad € 8.800,00; per le eventuali sanzioni/oblazioni inerenti alla pratica di regolarizzazione e per lo spostamento della caldaia posta all'interno dell'autorimessa, si intendono ricomprese nell'abbattimento previsto sul valore ordinario, che in questa sede viene proposto pari al 20%;

- **ONERI CONDOMINIALI:** Il bene oggetto di procedura è la porzione di una bifamiliare divisa cielo-terra, priva di amministratore di condominio.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 26/11/2024)

TRASCRIZIONI

A) Domanda giudiziale, trascritto presso la conservatoria di Vicenza in data 20/12/2012 ai n.ri 22827/16855 di RG/RP, a favore di XXXXX nato il XXXXX a XXXXX (VI) contro XXXXX, a seguito di Divisione Giudiziale in data 06/05/2009, n. Rep. 3928/2009 del Tribunale di Vicenza, colpite le unità oggetto di perizia, censite in Cornedo Vicentino, foglio 6, particella 241 sub. 3,4,5,6.

A) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Vicenza in data 27/12/2023 ai n.ri 28911/21244 di RG/RP, a favore di BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO

COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Vedelago (TV) contro XXXXX, a seguito di Atto Giudiziario in data 02/12/2023, n. Rep. 6071 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- quota complessiva di 1/2 del diritto di proprietà delle unità oggetto di perizia, censite in Cornedo Vicentino, foglio 6, particella 241 sub. 3,4,5,6.

ISCRIZIONI

A) Ipoteca giudiziaria iscritta in data 28/02/2014 ai n.ri 3107/428 di RG/RP, a favore della "BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA. con sede a Fara Vicentino (VI) contro XXXXX, a seguito di Decreto Ingiuntivo in data 14/02/2014, n. 807 di repertorio, **capitale euro 33.672,14, oltre a interessi e spese, per € 43.000,00** colpevole la:

- quota complessiva di nuda proprietà di 1/2 delle unità oggetto di perizia, censite in Cornedo Vicentino, foglio 6, particella 241 sub. 3,4,5,6, oltre altri beni.

B) Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 27/10/2023 ai n.ri 23807/3444 di RG/RP, a favore della "BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Vedelago (VI) e CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO con sede a Brendola (VI) contro XXXXX, a ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 21/11/2003, n. 9612/3452 di repertorio Notaio Bonato Alberto, **capitale euro 278.000,00, oltre a interessi e spese, per € 560.000,00** colpevole la:

- quota complessiva di 1/2 del diritto di nuda proprietà a favore BANCA DELLE TERRE VENETE
 - per il diritto di nuda proprietà a favore CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA dei beni pignorati censite in Cornedo Vicentino, foglio 6, particella 241 sub. 3,4,5,6
- Sezione D – Ulteriori informazioni: riferimento al titolo già depositato in data 26/11/2003 ai n. 28314/6226 di cui si fa pieno riferimento.

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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.2: si precisa che la Domanda giudiziale, trascritto presso la conservatoria di Vicenza in data 20/12/2012 ai n.ri 22827/16855 di RG/RP, rimane a carico del futuro acquirente.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Per quanto possibile verificare, non risultano pesi ed oneri di altro tipo.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Trattasi di fabbricato bifamiliare indipendente, senza amministratore di condominio.

11.2 Procedimenti in corso

Per quanto possibile verificare, non risultano procedimenti in corso.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

In particolare, ed in linea di principio, gli Standard di Valutazione prevedono tre metodi di stima, il metodo del confronto di mercato (Market Comparison 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.

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "COMPARABILI") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;

- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;

- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

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

12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

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

Il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione ed esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

A seguito delle indagini di mercato, il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia (**“RESIDENZIALE”**) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

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

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

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

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

Eseguite le operazioni sopra descritte, si ottiene come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa-valutativa allegata) utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (MCA)**

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT) LOTTO 2						
Comune di :		CORNEDO VICENTINO		Ubicazione		Via San Lazzaro n°71
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1-T-1-2	Edificato c.e. 05.06.1986 Agibilità in data 19.10.1993	
Tipologia	Trattasi di porzione di bifamiliare con autorimessa cantina interrata e scoperto esclusivo; l'intero fabbricato è sviluppato su tre piani fuori terra e un interrato con le relative pertinenze. L'abitazione è sviluppata al piano terra, primo e secondo, con cantina interrata, ed è così suddivisa: al piano terra ingresso, taverna, disbrigo, lavanderia, cantina e autorimessa; al piano primo cucina, soggiorno con terrazzo, ripostiglio, corridoio zona notte, due camere, un ripostiglio e un bagno; al piano secondo mansarda con terrazzino e una soffitta, non abitabile. Autorimessa al piano terra non è accessibile esternamente con mezzi carrabili. Dalla cantina sita al piano terra, si accede, alla cantina interrata. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)					
		Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.
	CORNEDO VICENTINO	6	241	Sub 5 cat. A/2	Sub 6 cat. C/6	Sub 2 area di corte
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo					2
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale		SUP 152,49	100%	152,49	Quantitativa
	Poggioli-portico		POG 38,09	30%	11,43	Quantitativa
	Soffitta - Mansarda		SOF 31,49	50%	15,75	Quantitativa
	Ripostiglio - Lavand		RIP 52,23	50%	26,12	Quantitativa
	Cantina		CAN 0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT 0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa grezza		AUG 93,30	35%	32,66	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO 152,49	10%	15,25	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO 61,51	2%	1,23	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ.	APE				Qualitativa
	Affacci	AFF			3	Qualitativa
	Superficie commerciale				254,91	Mq.
Attuali Intestati						
Provenienza dato	Atto di donazione del 11.10.1985 Notaio dott. CARLO SAPIENZA - in Valdagno (VI) trascritto a Vicenza ai numeri di R.P. 7.439 e R.G. 9.820					
Data di Valutazione	12/03/2025					
n: bagni dotazione	2					

TABELLA DEI DATI LOTTO 2							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	CORNEDO VICENTINO					n°71
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
	Via San Lazzaro	Via San Paolo	Via Francesco San	Via San Lazzaro	Via Rasia Dal Polo	Via San Lazzaro n°71	
Prezzo totale (euro)	€ 225.000,00	€ 320.000,00	€ 140.000,00	€ 240.000,00	€ 130.000,00		
Data (mesi)	11/06/2020	15/02/2022	10/03/2023	06/11/2024	06/09/2023	12/03/2025	
Superficie principale (m ²) SEL	233,13	179,01	73,11	171,78	148,00	152,49	
Poggioli Portico (m ²)	46,40	67,94	8,11	1,50	21,37	38,09	
Soffitta - Mansarda (m ²)	0,00	83,96	0,00	49,88	0,00	31,49	
Deposito - Ripostiglio(m ²)	0,00	20,39	4,82	13,06	0,00	52,23	
Cantina (m ²)	0,00	0,00	0,00	49,48	19,07	0,00	
Autorimessa (m ²)	0,00	24,76	42,13	18,49	15,85	0,00	
Autorimessa grezza (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	93,30	
giardino (m ²) 10%	233,13	129,82	0,00	119,45	136,83	152,49	
giardino (m ²) 2%	167,83	0,00	0,00	0,00	0,00	61,51	
Bagni	2	3	2	2	2	2	
Livello di piano (n)	T - 1	T - 1 - 2	S1 - 2	S1 - T - 1 - 2	S1 - T - 1	S1 - T - 1 - 2	
Stato di manutenzione (n)*	3	6	5	4	3	2	
Att. di Prest. Energ. APE**	G	C	B	E	F	0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	4	4	2	2	3	3	
Superficie commerciale	273,72	276,93	99,02	237,26	180,79	254,91	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI LOTTO 2											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)	€ 225.000,00		€ 320.000,00		€ 140.000,00		€ 240.000,00		€ 130.000,00		-
Data (mesi)	57,83	€ 5.421,88	37,37	€ 4.982,22	24,43	€ 1.425,28	4,20	€ 420,00	18,43	€ 998,47	
Superficie principale (m ²)	233,13	-€ 57.986,63	179,01	-€ 19.070,01	73,11	€ 57.080,59	171,78	-€ 13.871,06	148,00	€ 3.228,67	152,49
Poggioli/portico (m ²)	46,40	-€ 1.792,67	67,94	-€ 6.439,36	8,11	€ 6.467,41	1,50	€ 7.893,34	21,37	€ 3.606,91	38,09
Soffitta - Mansarda (m ²)	0,00	€ 11.321,92	83,96	-€ 18.865,07	0,00	€ 11.321,92	49,88	-€ 6.611,94	0,00	€ 11.321,92	31,49
Deposito - Ripostiglio (m ²)	0,00	€ 18.778,78	20,39	€ 11.447,76	4,82	€ 17.045,80	13,06	€ 14.083,19	0,00	€ 18.778,78	52,23
Cantina (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	49,48	-€ 8.895,02	19,07	-€ 3.428,22	0,00
Autorimessa (m ²)	0,00	€ 0,00	24,76	-€ 8.902,21	42,13	-€ 15.147,43	18,49	-€ 6.647,90	15,85	-€ 5.698,71	0,00
Autorimessa grezza (m ²)	0,00	€ 23.481,57	0,00	€ 23.481,57	0,00	€ 23.481,57	0,00	€ 23.481,57	0,00	€ 23.481,57	93,30
Giardino (m ²) 10%	233,13	-€ 5.798,66	129,82	€ 1.630,15	0,00	€ 10.965,25	119,45	€ 2.375,84	136,83	€ 1.126,08	152,49
Giardino (m ²) 2%	167,83	-€ 1.529,05	0,00	€ 884,61	0,00	€ 884,61	0,0	€ 884,61	0,00	€ 884,61	61,51
Bagni *	2	€ 0,00	3	-€ 5.142,86	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2
Stato di manutenzione (n)	3	-€ 30.000,00	6	-€ 120.000,00	5	-€ 90.000,00	4	-€ 60.000,00	3	-€ 30.000,00	2
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	2	€ 1.400,00	0	€ 0,00	1	€ 650,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	G		C		B		E		F		0
N. AFFACCI	4		4		2		2		3		3
		€ 186.897,13		€ 184.006,80		€ 164.925,00		€ 193.112,63		€ 154.950,08	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	24,6%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - D	€ 188.005,52	DIVERGENZA	4,9%
Valore unitario €/m ²	€ 673,70	VERO	< 5 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	20
-------------------------------	----	----------------	----

Quindi, il più probabile valore di mercato alla data del 12/03/2025 risulta essere pari a:

€ 188.005,52 pari a 673,70 €/m².

A tale valore, dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo di valutazione scelto, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

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:

- spese tecniche per la regolarizzazione catastale: € 1.500,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 7.300,00

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 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) rischio per la sanatoria in quanto immobile soggetto a Vincolo Paesaggistico e N.O.

Soprintendenza di Verona,

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del **20%** sul valore dei beni.

La quota in esecuzione riguarda la metà indivisa dell'immobile, pertanto il valore della quota in esecuzione è proporzionale al 50% del valore sopra stimato.

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è definito come da dettaglio seguente:

Valore dell'immobile	€ 188.005,52
Ribasso applicato per vendita forzata - 20%	- € <u>37.601,10</u>
Valore del bene in vendita forzata	€ 150.404,41
A detrarre le spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- € <u>8.800,00</u>
Valore al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 141.604,41
Valore base d'asta della quota di 1/2:	€ 70.802,21
Arrotondato a	<u>€ 70.800,00</u>

Il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: **€ 70.800,00 (settantamilaottocento/00euro).**

12.4 Giudizio di vendibilità'

L'immobile si presenta in stato di conservazione appena sufficiente; sono da ultimare le finiture dell'autorimessa e del bagno al piano primo, oltre agli interventi di verifica e certificazione degli impianti da eseguire. Vi è inoltre la problematica dell'accesso carraio all'autorimessa. Considerato inoltre che si vende una quota dell'immobile, si ipotizza una commerciabilità limitata.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I conteggi eseguiti hanno considerato sulle U.I. oggetto di procedura, identificate con Comune di Cornedo Vicentino al Fg. 6 particella 241 sub. 5 - 6, la quota di piena proprietà pari ad 1/2, come da tabella di calcolo sopra riportata.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore executato

Sono stati richiesti i certificati anagrafici e di stato civile, del solo soggetto executato, al Comune di Cornedo Vicentino, ottenendo i seguenti risultati:

LOTTO 2- attualmente risulta residente presso l'immobile pignorato, il debitore sig. Battilana Ruggero Giacomo in via San Lazzaro n. 71 lettera A.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

È stato richiesto al Comune di Cornedo Vicentino l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.:

Il debitore Battilana Ruggero Giacomo risulta coniugato dal 26/09/1992 in San Vito di Leguzzano (VI) con l'annotazione che i coniugi hanno scelto la separazione dei beni.

15. LOTTI

La presente perizia ha trattato i beni di cui al **LOTTO 2**.

16. OSSERVAZIONI FINALI

LOTTO 1: Porzione di bifamiliare sviluppa una superficie commerciale complessiva di 128,55 mq. I beni sono identificati nel comune di Cornedo Vicentino al Catasto Fabbricati Foglio 6 particella 241 sub. 4 cat. A/2 e sub. 3 cat. C/6; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione per un costo stimato di € 1.500,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità ai progetti approvati e le difformità edilizie sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 7.300,00, le eventuali sanzioni dovute alla pratica di sanatoria, oltre i lavori di accessibilità all'autorimessa, sono ricomprese nell'abbattimento proposto del 20%.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

- € 70.800,00 (settanatmilaottocento/00euro).

Creazzo, li 15/03/2025

L'esperto stimatore
Geometra Antonella Di Nuovo
(firmato digitalmente)



ELENCO ALLEGATI

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali storiche ed elaborato planimetrico
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetrie stato rilevato
6. Sovrapposizione catastale con stato rilevato
7. Sovrapposizione tav. progetto con stato rilevato
8. Certificati di residenza e stato famiglia
9. Atto donazione in capo all'esecutato
10. CDU
11. Ispezioni ipotecarie
12. MCA
13. Documentazione fotografica
14. Invio PEC perizia esecutato- comproprietario
15. Titoli edilizi