



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 296/2023 RGE riunita alla N. 297/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Pantano Sonia**

Creditore procedente:

Esecutati:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **18/11/2025**

Identificazione beni: Cornedo Vicentino (VI), Via Vencati, 7
Dati Catastali: NCEU, foglio 13, p.lla 106, sub. 3 graffato alla p.lla 1216 (A/4).
Proprietà per 1/1 contro

Esperto stimatore: **geom. Mosele Fausto** - Via C. Verlato, 82, Arzignano (VI)
mail: geomfaustomosele@gmail.com tel: 3314723072

Custode Giudiziario: **IVG s.r.l. di Vicenza** - Via Volto, 63 Longare (Vi)
Mail: prenotazioni@ivgvicenza.it- tel: 0444/953915



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 296/2023 riunita alla n. 297/2024, promossa da:

Giudice: Dott.ssa Pantano Sonia

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/11/2025

Esperto stimatore: Geom. Fausto Mosele

Diritto pignorato (pag. 7): Proprietà per 1/1 contro

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): abitazione su tre livelli fuori terra e cantina interrata con accesso separato.

Ubicazione (pag. 7): Via Vencati, 7 cap. 36073 Comedo Vicentino (VI)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 11): NCEU, Fg. n. 13 part. n. 106 sub. 3 graffato alla part. n. 1216 cat. A/4 cl. 3 consistenza 4 vani, superficie catastale totale 100 mq, Rendita € 150,81.

Metri quadri (pag. 7): locali di abitazione 94,50 m² circa, cantina con accesso autonomo dall'esterno 29,00 m² circa.

Stato di manutenzione (pag. 7): sufficiente.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 12): nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 15): difformità edilizie: SI sanabili al costo di € 4.016,00; difformità catastali: SI regolarizzabili al costo di € 1.270,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 24): € 50.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 24): Comparabile "A" 25/10/2023 - € 37.500,00; Comparabile "B" 15/05/2024 - € 72.000,00.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 26): € 37.500,00

Valore debito: € 27.555,27 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 11): occupato dall'esecutato.

Titolo di occupazione (pag. 11): proprietà.

Oneri (pag. 22): nessuno.

APE (pag. 11): L'abitazione è dotata di Attestato di Prestazione Energetica e ricade in classe F

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (pag. 28): vedasi cap. 16

Lotti (pag. 27): unico

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata 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 soli 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 e le aree scoperte i perimetri edifici e 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 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, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	7
3.3	Confini N-E-S-O	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	7
3.5	Certificazione Energetica.....	11
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	11
4.1	Possesso	11
5.	ASPETTI CATASTALI.....	11
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	11
5.2	Intestatari catastali storici	12
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	12
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	12
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	15
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	15
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	16
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	16
7.2	Abusi/difformità riscontrati	16
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	17
7.4	Perimetro del “mandato”.....	21
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	22
8.1	Oneri e vincoli	22
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 01/10/2025).....	22
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	23
9.	SUOLO DEMANIALE	23
10.	USO CIVICO O LIVELLO	23
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	23



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	23
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	24
12.1	Metodo di valutazione.....	24
12.2	Stima del valore di mercato	24
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	26
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	27
12.5	Giudizio di vendibilità	27
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	27
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	27
14.1	Dati residenza dei debitori eseguiti	27
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori.....	27
15.	LOTTE.....	28
16.	OSSERVAZIONI FINALI	28
17.	ELENCO ALLEGATI	29



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 20/10/2023 Giuramento telematico inerente conferimento dell'incarico del G.E., per la valutazione del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 296/2023, visto il fascicolo nel PCT;
- 24/10/2023 Effettuate le ricerche catastali ripetute in data 01/10/2025;
- 24/10/2023-27/10/2023 Effettuate ricerche catastali ripetute in data 11/03/2025 e 01-02/10/2025;
- 21/11/2023 Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- 19/12/2023 Sospensione delle operazioni peritali in seguito alle problematiche emerse in Check list;
- 18/02/2025 Ripresa delle operazioni di stima a seguito di Riunione delle procedure 296/23 e 297/24;
- 03/03/2025 Effettuata richiesta accesso documenti amministrativi Ufficio Edilizia Privata del comune di Cornedo Vicentino tramite portale SUAP per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistica necessaria a cui il comune non ha mai risposto, effettuata seconda richiesta in data 23/09/2025 riscontro del comune con invio della documentazione tramite portale SUAP in data 01/10/2025;
- 04/03/2025 Effettuata richiesta CDU tramite portale SUAP, riscontro del comune con invio del Certificato di Destinazione Urbanistica tramite lo stesso portale in data 04/04/2025;
- 07/03/2025 Effettuata richiesta documentazione all'Ufficio Anagrafe del comune di Cornedo Vicentino (Vi), estratto storico di residenza, estratto stato civile e stato famiglia; risposta del Comune di Cornedo Vicentino con invio dei documenti in data 11/03/2025;
- 07/03/2025 Richiesta copia atto primo di acquisto inter vivos al Notaio Di Marco di Vicenza, ricevuto copia atto in data 10/03/2025;
- 07/03/2025 Effettuata richiesta copia ulteriore atto di acquisto inter vivos all'Archivio Notarile di Vicenza, ricevuto risposta negativa in data 25/03/2025;
- 07/03/2025 Effettuata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di contratti d'affitto e/o comodato per il compendio in esecuzione, ricevuto risposta in data 02/04/2025;
- 07/03/2025 Effettuata richiesta dati recenti aggiudicazioni di immobili siti a Cornedo Vicentino ad Asta Legale, ricevuto risposta in data 08/03/2025;
- 20/03/2025 Sopralluogo, con esecuzione del rilievo dimensionale e fotografico del compendio;
- 22/04/2025 Effettuata richiesta copia atto di acquisto inter vivos alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ricevuto copia atto in data 24/04/2025;
- 08/05/2025 Istanza sospensione operazioni peritali in seguito alla scoperta di alcune problematiche catastali e richiesta di utilizzare l'udienza del 12/06/2025 per le determinazioni su quanto segnalato;
- 12/06/2025 Incarico del GE per la sistemazione delle problematiche catastali ed incongruenze rilevate tramite istanze di evasione di vecchie pratiche ed inserimento in atti di elaborato planimetrico.
- 23/07/2025 Inviata istanze di evasione tipo mappale ed inserimento in atti di elaborato planimetrico, evase dal Catasto in data 01/08/2025 e 11/08/2025;
- 02/10/2025 Stesura rilievo stato attuale e relazione fotografica;
- 02/10/2025 Stesura sovrapposizione tra rilievo eseguito, progetto edilizio/scheda catastale, con indicazione delle difformità rinvenute;
- 03/10/2025 Ricerche di atti di compravendita di immobili simili da comparare per la valutazione,
- 03/10/2025 Verifica e confronto stato rilevato con quanto autorizzato;
- 03/10/2025 Controllo e collazione della documentazione estratta;
- 06/10/2025 Calcolo superfici commerciali, redazione tabella di valutazione comparabili;
- 06/10/2025 Predisposizione di attestato di prestazione energetica;
- 08/10/2025 Stesura bozza relazione ed allegati;
- 10/10/2025 Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate;
- Invio telematico alla cancelleria del Tribunale mediante PCT con ricevute invio relazione alle parti.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di abitazione abitazione su tre livelli fuori terra e cantina interrata con accesso separato sita a Cornedo Vicentino in via Vencati n. 7.

Il complesso è stato edificato circa nel 1910, è ubicato in Via Vencati a Cornedo Vic.no (VI). Accesso pedonale e carraio da corte comune con sbocco nella via pubblica.

Il contesto urbano è sufficientemente decoroso, le unità immobiliari oggetto di stima ricadono in una zona con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali; a qualche km dal fabbricato si trovano tutti i principali servizi cittadini quali, scuole, aree verdi, negozi, la zona non è servita dal trasporto pubblico, è vicina ai collegamenti autostradali.

L'edificio è individuato dallo strumento urbanistico in zona A2 nuclei storici.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato:

Proprietà per 1/1 contro

Beni oggetto del pignoramento:

Comune di Cornedo Vicentino

Fg. n. 13 part. n. 106 sub. 3 graffato alla part. n. 1216 cat. A/4 cl. 3 consistenza 4 vani, superficie catastale totale 100 mq, Rendita € 150,81;

Beni intestati a:

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza della successione di _____ Registrata a Valdagno (Vi) Registrazione Volume 398 n. 39 in data 06/06/2002

Si precisa che al momento dell'apertura della successione di _____ l'immobile oggetto di pignoramento era censito come: fg. n. 13 part. n. 106 sub. 2 cat. F/4 e come fg. n. 13 mapp. 1216 cat A/4, il mapp. 1216 era inoltre censito al catasto terreni come mappale 105 fabbricato rurale.

Per le variazioni storiche intervenute si rimanda al punto 5.1

I dati catastali dei beni riportati nel pignoramento, nella trascrizione del pignoramento e nell'atto di acquisto in favore dell'esecutato sono corretti.

Il diritto reale corrisponde a quanto indicato nel pignoramento, nella trascrizione del pignoramento e nell'atto di acquisto.

Per le variazioni storiche intervenute si rimanda al punto 5.1

3.3 Confini N-E-S-O

L'abitazione di cui al fg. n. 13 part. n. 106 sub. 3 graffato alla part. n. 1216 in un unico corpo confina a nord con le part. n. 97 e 107, ad est con le part. 107 e 431, a sud la part. n. 431 e ad ovest con altre u.i.u. del mapp. 106.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Le condizioni risultano sufficienti, considerando l'epoca di costruzione, non si percepiscono interventi manutentivi urgenti necessari.

Il complesso ha tre piani fuori terra, e un piano sotto-strada, è composto da abitazione e cantina.

La distanza dalle principali arterie autostradali è di circa 6,6km.

Distanza dal centro del paese è di circa 3km, così come dai principali servizi, scuole, asili, municipio, ufficio postale, parchi, negozi, supermercati.

Il complesso è stato realizzato con struttura in muratura in sasso e mista, solai in legno e muratura divisoria in laterizio.



Il complesso è stato sufficientemente ben realizzato all'epoca di costruzione che risale circa al 1910, successivamente risultano effettuati interventi di manutenzione o ristrutturazione, è sufficientemente mantenuto, e non risultano necessari interventi manutentivi urgenti, dal punto di vista dell'isolamento termico ed acustico non sono stati rilevati materiali per tali scopi.

L'abitazione è distribuita su tre livelli, piano terra, primo e secondo, ha una superficie SEL di circa 94,50mq, è dotato al piano terra di ingresso, cucina/soggiorno, scale; al piano primo di scale, disimpegno, bagno, camera; al piano secondo di scale e camera. Le altezze dei locali sono varie.

Non sono presenti poggiali.

La cantina è situata al piano interrato con accesso separato, direttamente su strada e sul retro dell'abitazione, ha una superficie di circa 29,00mq è composto da un locale unico con soffitto a volta con altezze variabili.

Le finiture dell'abitazione sono le seguenti:

La porta di accesso all'abitazione è in pvc e vetro, non blindata, i pavimenti sono in piastrelle in ingresso, cucina/ soggiorno e bagno, in parquet nelle camere, nel disimpegno e scale, i serramenti interni sono in legno, gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera e balconi in pvc per l'oscuramento.

Le pareti sono intonacate e tinte.

Non c'è impianto di riscaldamento, viene utilizzata esclusivamente una stufa posizionata al piano terra.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldacqua elettrico posizionato in bagno.

Non è dotato di impianto per la climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico risponde alle caratteristiche dell'epoca di ristrutturazione.

Il bagno cieco è finestrato.

L'appartamento non è dotato di citofono.

Non è presente l'impianto di allarme.

Le finiture della cantina sono le seguenti:

Il portone di accesso è in legno, pareti in sasso in parte intonacate.

Non è presente l'impianto elettrico.

Non è presente l'ascensore.

Non sono presenti le dichiarazioni conformità impianti.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



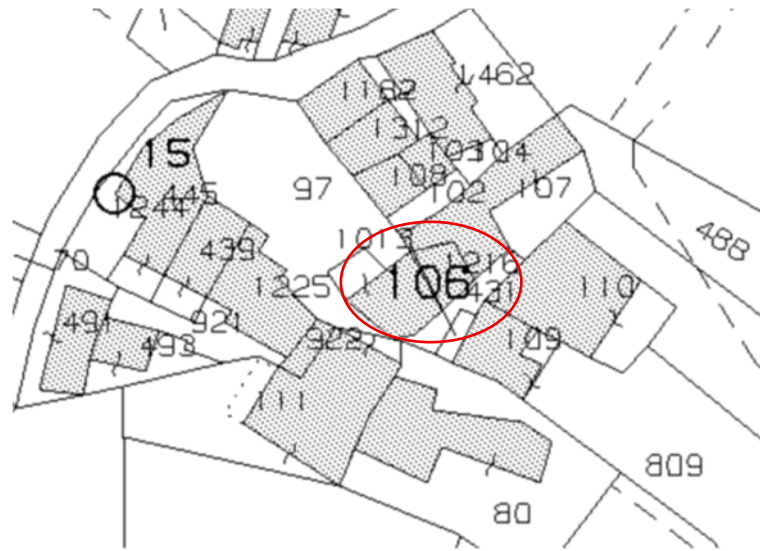


Figura 2. Estratto mappa catastale.

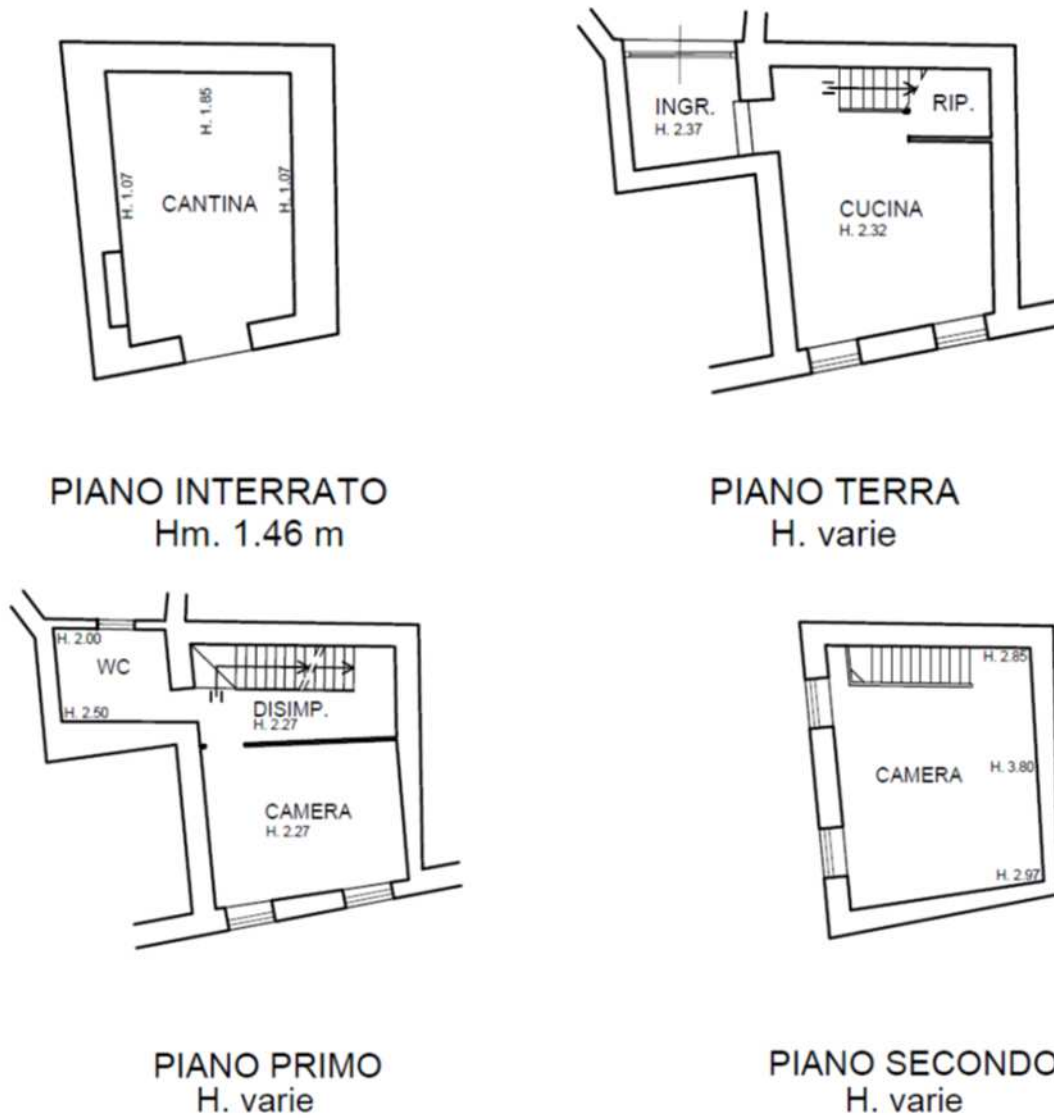


Figura 3. Planimetria immobili (rilievo).





Foto 1 Corte comune



Foto 2 Esterno edificio



Foto 3 Retro edificio



Foto 4 Cantina



Foto 5 Ingresso



Foto 6 Ingresso



Foto 7 Scala p.t. - p.1



Foto 8 Zona giorno p.t.



Foto 9 Cucina p.t.



Foto 10 Disimp. p.1



Foto 11 Camera p.1



Foto 12 Bagno p.1



Foto 13 Camera p.2



Foto 14 Camera p.2

Figura 4. Foto immobili.



3.5 **Certificazione Energetica**

Abitazione è provvista di Attestato di Prestazione e ricade in classe F.

4. **STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

4.1 **Possesso**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 20/03/2025 il cespite pignorato risulta occupato dall'esecutato

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

L'immobile pignorato è occupato dal proprietario esecutato

5. **ASPETTI CATASTALI**

5.1 **Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni**

Storia Catasto terreni part. 1216

L'attuale particella del comune di Cornedo Vicentino fg. n. 13 part. n. 1216, ente urbano di mq. 26 è presenta in banca dati come mapp. 105 fabbricato rurale di mq. 26 con diritto alla corte part. n. 431 del foglio 13 dall'impianto meccanografico del 31/12/1974.

In data 28/04/1998 con pratica n. VI0193452 in atti dal 08/08/2025 è stata eseguita una variazione su istanza d'Ufficio che ha inserito in atti l'attuale particella fg. n. 13 part. n. 1216, ente urbano di mq. 26 derivata dalla soppressione del mapp. 105.

Storia Catasto terreni part. 106

L'attuale particella del comune di Cornedo Vicentino n. 106 del foglio n. 13, ente urbano di mq. 60 con diritto alla corte part. n. 97 del foglio 13 è presente in banca dati banca dati dall'impianto meccanografico del 31/12/1974.

In data 30/10/2003 Pratica n. 18509 è stato eseguito un tipo mappale pratica n. 18509 in atti dal 30/10/2003 (n. 15790.1/2003)

Storia Catasto fabbricati part. 106 sub. 3 graffato alla part. 1216

L'unità immobiliare catastalmente censita al comune di Cornedo Vicentino, fg. n. 13 part. n. 106 sub. 3 graffata alla part. n. 1216, categoria A/4 cl. 3 consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale 100 mq, Rendita € 150,81;

E' presente in banca dati catastale dal 30/06/2006 come fg. n. 13 part. n. 1216 graffata alla part. n. 106 sub. 3, categoria A/4 cl. 3 consistenza 4,0 a seguito di pratica n. VI0141197 (n. 31385.1/2006) e deriva dalla soppressione della part. n. 106 sub. 2* e dalla part. n. 1216 del fg. n. 13 pratica di fusione;

In data 30/06/2007 è stata eseguita una variazione del classamento pratica n. VI0287131 (n. 24674.1/2007);

In data 09/11/2015 è stata eseguita una variazione per l'inserimento in visura dei dati di superficie generando l'attuale unità immobiliare censita al fg. n. 13 part. n. 106 sub. 3 graffata alla part. n. 1216, categoria A/4 cl. 3 consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale 100 mq, Rendita € 150,81;

Storia Catasto fabbricati part. 106 sub. 2*

L'unità immobiliare catastalmente censita al comune di Cornedo Vicentino, fg. n. 13 part. n. 106 sub. 2 è presente in banca dati dal 25/05/1995 come part. 106 categoria C/2 cl. 3 consistenza 86 mq pratica di Costituzione del 25/05/1995 in atti dal 25/05/1995 (n. B01577/1995);

In data 25/05/2000 è stata soppressa con pratica di divisione n. 105816 in atti dal 25/05/2000 (n. 3994.1/2000) che ha generato la particella n. 106 sub. 2 categoria F/4;

In data 30/06/2006 con pratica di fusione n. VI0141197 in (n. 31385.1/2006) generando l'attuale particella fg. n. 13 part. n. 106 sub. 3 graffata alla part. n. 1216;



5.2 Intestatari catastali storici

Dal 10/09/2001

Dati derivanti da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 10/09/2001 - Ur Sede Valdagno (VI) Registrazione Volume 398 n. 39 registrato in data 06/06/2002 - Dichiarazione di successione Voltura n. 8024.1/2006 - Pratica n. VI0100832 in atti dal 16/05/2006.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, sono corretti.

Si precisa che nella denuncia di successione di _____ trascritta a Vicenza il 01/10/2002 ai numeri R.G. 22182 R.P. 14783 forza della quale l'esecutato è diventato proprietario dell'unità immobiliare in perizia la stessa era catastalmente individuata dalle seguenti unità immobiliari soppresse con pratica di fusione pratica n. VI0141197 in (n. 31385.1/2006):

comune di Cornedo Vicentino, fg. n. 13 part. n. 106 sub. 2 catasto fabbricati;

comune di Cornedo Vicentino, fg. n. 13 part. n. 1216 catasto fabbricati e identificata anche come fg. n. 13 mapp. 105 al catasto terreni;

Per ulteriori specifiche si rimanda al paragrafo 5.1

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dalle consultazioni effettuate tramite il portale SISTER di Agenzia delle Entrate - Territorio riguardanti gli immobili oggetto della presente perizia, risultano acquisiti i seguenti documenti:

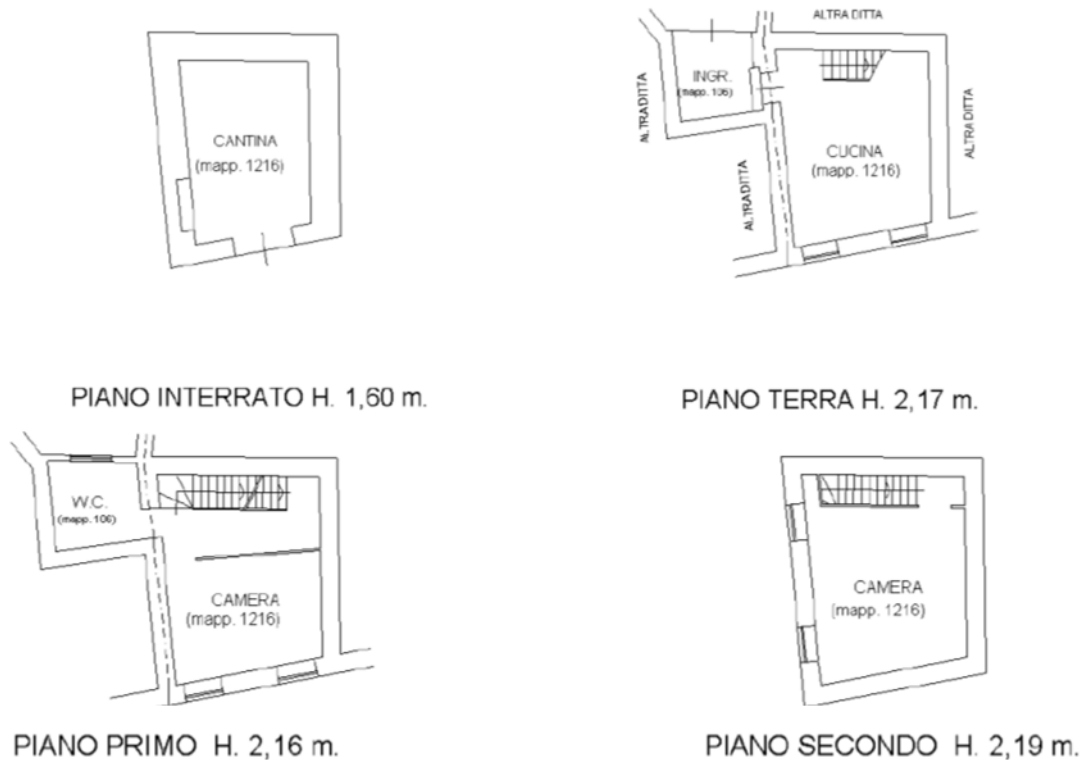


Figura 5. estratto planimetria catastale dell'abitazione



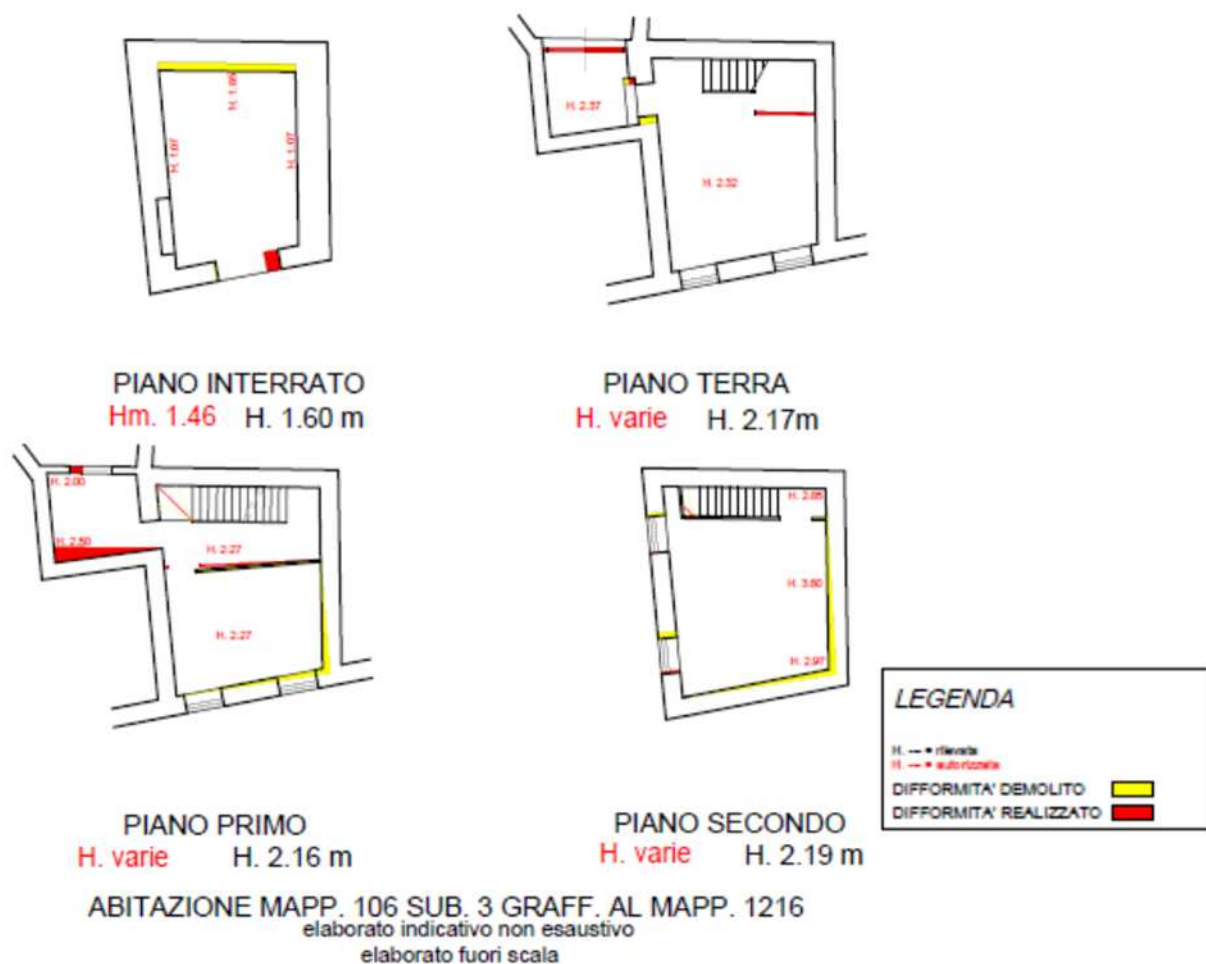


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell’abitazione

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con l’elaborato planimetrico e le visure si rileva che l’elaborato planimetrico in atti non rappresenta la particella 1216.

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** alla planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità:

Abitazione:

- Chiusura ingresso con serramento;
- Diverso spessore e posizione delle tramezzature interne;
- Diverso spessore muri perimetrali;
- Diverse altezze delle stanze;
- Diverse dimensioni di porte e finestre;
- Diversa realizzazione di un pianerottolo della scala.

Nota:

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante la redazione di una pratica di variazione catastale:
 Pratica catastale denuncia di variazione docfa per aggiornamento
 planimetria ed elaborato planimetrico € 1.200,00

Oneri e sanzioni: € 70,00
TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva) € 1.270,00

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d’asta dell’immobile e posto a carico dell’assegnatario.



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 10/09/2001

Titolo: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 10/09/2001 di - Ur Sede Valdagno (VI) Registrazione Volume 398 n. 39 registrato in data 06/06/2002 - Dichiarazione di successione Voltura n. 8024.1/2006 - Pratica n. VI0100832 in atti dal 16/05/2006, trascritta a Vicenza il 01/10/2002 R.G. n. 22182 R.P. n. 14783

Si rileva accettazione di eredità trascritta a Vicenza in data 26/03/2024 RG 6452 RP 4763 relativa esclusivamente alla particella 1216 del foglio 13, rimane esclusa la particella 106 sub 2 che accorpata alla 1216 ha costituito l'unità di cui al fg. n. 13 part. n. 106 sub. 3 graffata alla part. n. 1216, categoria A/4 cl. 3 consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale 100 mq,

Al sig. la particella 106 sub. 2 è pervenuta con atto di acquisto del Notaio Di Marco del 06/10/2000 Rep. n. 5572 trascritto a Vicenza in data 02/11/2000 RG 23554 RP 16595. Soggetto venditore

Al sig. già proprietario in quota la particella 1216 identificata al catasto terreni con la particella 105 è pervenuta con atto del Notaio Carlo Misomalo del 15/09/1974 Rep. n. 38153, trascritto a Vicenza il 24/09/1974 ai numeri R.G.8613, R.P.7326 Soggetti venditori:

Si riporta quanto precisato nell'atto ..omissis.. benchè alla partita catastale relativa agli immobili ceduti risulti intestato anche per la quota di 13/60 è stato fatto presente che lo stesso risulta emigrato in Brasile da più di trent'anni e che non ha mai dato più notizie di se e che le parti qui sottoscritte hanno avuto sempre il possesso pacifico, indisturbato, non clandestino, non violento, non sospeso, non interrotto di detta quota; per cui è stata chiesta la eliminazione dalla corrispondente partita catastale del nome di ...omissis...

Con questo atto il sig. è divenuto l'unico proprietario della particella 105.

Ai sig.

la di particella n. 105 è pervenuta in forza della successione in morte di di cui alla denuncia di successione trascritta a Vicenza il 04/02/1957 RG 936 RP 812 eredità devoluta per testamento pubblico del 23/09/1955 Rep. n. 2234 del Notaio Mistè Domenico fu Augusto da Valdagno trascritto a Vicenza il 09/01/1956 RG192 RP165. Si precisa che l'intera piena proprietà ereditata dai signori è gravata per metà dall'usufrutto in favore della moglie del de cuius, signora . Il ricongiungimento di usufrutto è avvenuto in data 16/04/1966.

Al sig. la particella n. 105 è pervenuta in forza di atto tra vivi- cessione del notaio Mistè Domenico fu Augusto del 28/10/1927 Rep. n. 4378 trascritto a Vicenza in data 03/12/1927 RG 5435 RP 4430 da potere



7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

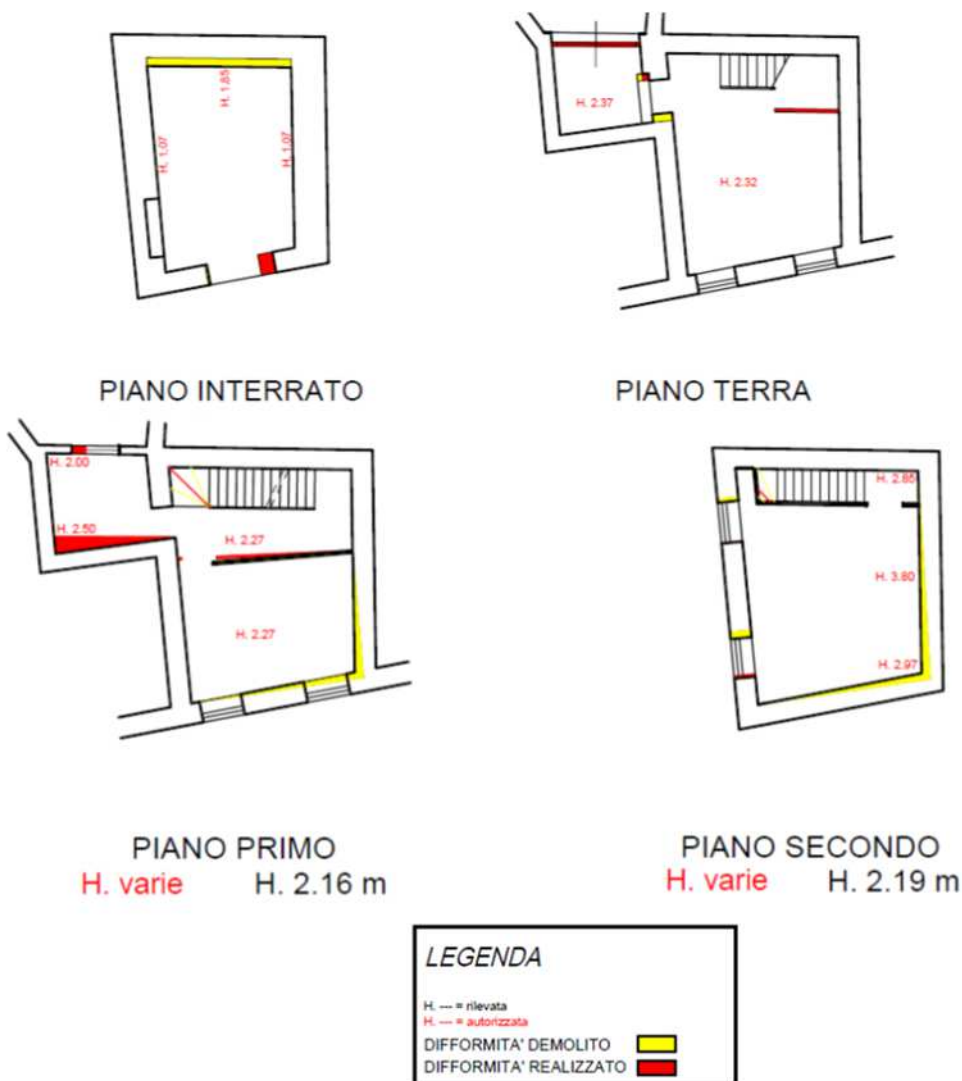
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'unità in perizia è stata costruita in data anteriore al 1° settembre 1967, successivamente è stata interessata dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

Autorizzazione prot. n. 22223 rif. Prot. n. 2540 Pratica n. A00/0006 Adeguamento Igienico rilasciata il 14/12/2000;

Agibilità n° 4634 Prot. n. 10083 rif. Prot. n. 7425 Pratica n. A00/0006 parziale dell'unità immobiliare limitatamente al nuovo W.C. del 04/05/2009

7.2 Abusi/difformità riscontrati



ABITAZIONE MAPP. 106 SUB. 3 GRAFF. AL MAPP. 1216
elaborato indicativo non esaustivo
elaborato fuori scala

Figura 9 Comparazione stato attuale – stato rilevato abitazione



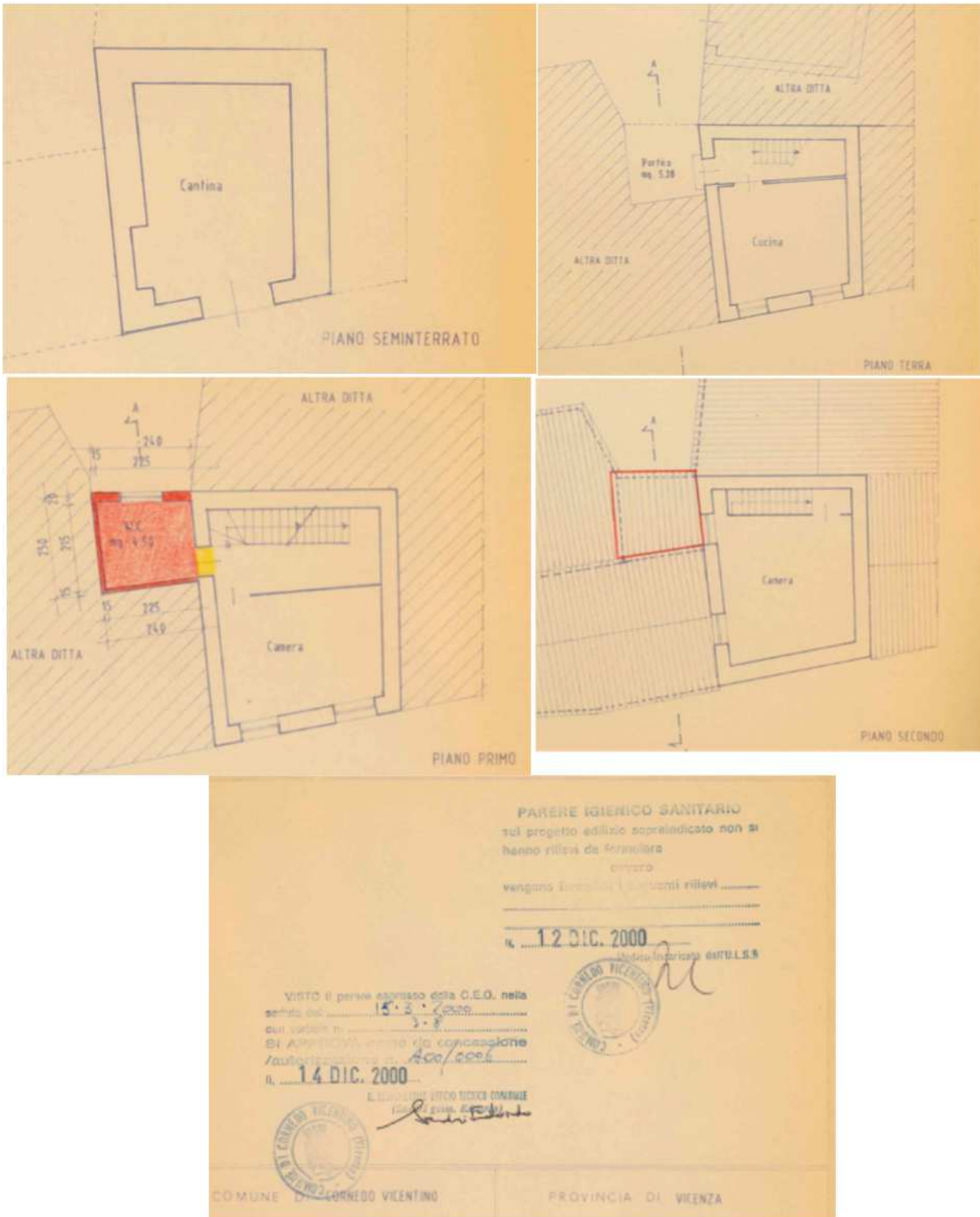


Figura 10 Stato approvato abitazione

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con quanto approvato si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** a quanto autorizzato. Sono state rilevate le seguenti difformità:

Abitazione:

- Chiusura ingresso con serramento;
- Diverso spessore e posizione delle tramezzature interne;
- Diverso spessore muri perimetrali;
- Diverse altezze delle stanze;
- Diverse dimensioni di porte e finestre;



- Diversa realizzazione di un pianerottolo della scala.

Nota:

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante la redazione di una pratica di sanatoria:

Pratica edilizia per sanatoria secondo quanto disposto dal del D.P.R. n. 380 del 2001	€ 3.500,00
<u>Oneri e sanzioni:</u>	€ 516,00
TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva)	€ 4.016,00

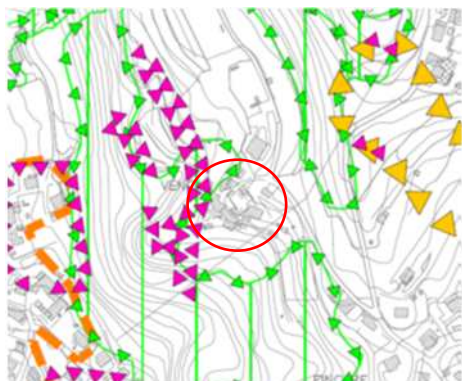
Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

Situazione urbanistica:

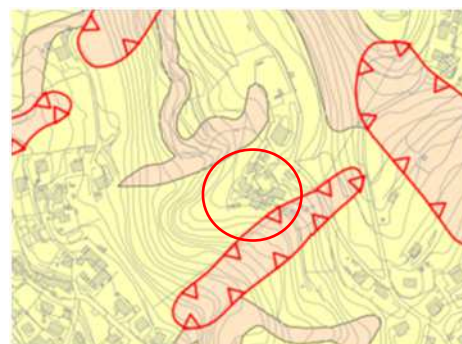
Dal sito del Comune di Cornedo Vicentino (Vi) da cui si accede agli strumenti urbanistici vigenti si rileva che l'immobile ricade nelle seguenti zone ed è soggetto ai seguenti vincoli:

PIANO ASSETTO TERRITORIO

ELABORATO 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE giugno 2013
Elaborati adeguati per la Conferenza di Servizi di approvazione del PAT (ai sensi del IV comma dell'art. 15 della L.R. 11/2004)



ELABORATO 3 CARTA DELLE FRAGILITA' giugno 2013
Elaborati adeguati per la Conferenza di Servizi di approvazione del PAT (ai sensi del IV comma dell'art. 15 della L.R. 11/2004)



ELABORATO 4 CARTA DELLE TRASFORMABILITA' giugno 2013
Elaborati adeguati per la Conferenza di Servizi di approvazione del PAT (ai sensi del IV comma dell'art. 15 della L.R. 11/2004)





Azioni strategiche
 Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali

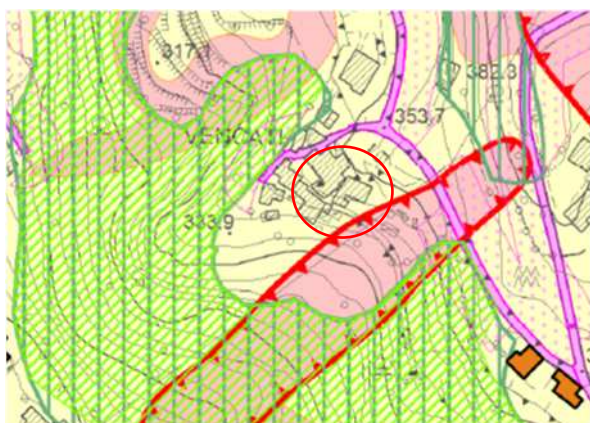
Art. 38

P.R.C.-P.I. Variante Generale 2023 Piano degli Interventi

- P.I. Approvato con DCC n. 48 del 30.10.2014 e DCC n. 8 del 23.02.2015
- Variante 1 PI Approvata con DCC n. 19 del 23.05.2017
- Variante generale (fase 1) Approvata con DCC n. 5 del 21.03.2018
- Variante generale al P.I. (fase 2) Approvata con DCC n. 23 del 04.07.2018
- Variante generale al P.I. (fase 3) Approvata con DCC n. 50 del 20.12.2019
- Variante di adeguamento delle NTO alle Definizioni Uniformi Approvata con DCC n. 64 del 29/12/2020
- Variante di recepimento della viabilità complementare alla SPV Approvata con DCC n. 2 del 19.01.2022
- Variante Verde 2019 Approvata con DCC n. 16 del 11.04.2023
- Variante Verde 2023 Approvata con DCC n. 66 del 13.12.2023

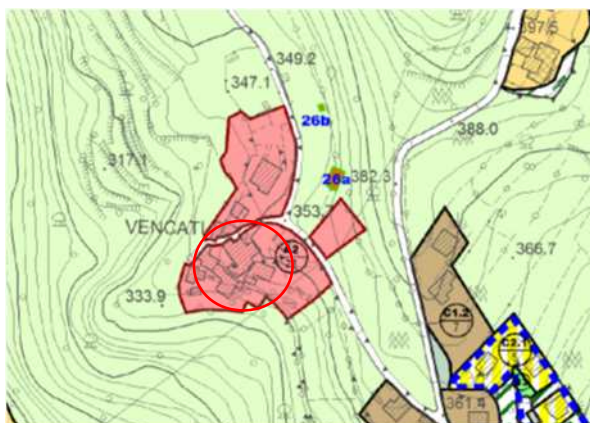
Variante tematica generale 2023 Approvata con DCC n. 10 del 11.03.2025

ELABORATO 1.1 CARTA DEI VINCOLI, TUTELE E FRAGILITA'

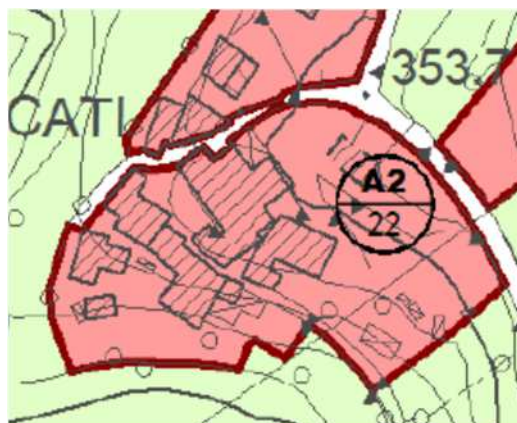


Area idonea a condizione

ELABORATO 2.2 ZONIZZAZIONE



A2 Nuclei storici



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

CITTÀ DI CORNEO VICENTINO - PROVINCIA DI VICENZA		
- Ufficio Tecnico -		
Prot. N° 5929	Rif. prot. n. 0135499	Pratica n. 2025/U/0013
OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.		
(Legge 28.02.1985, n. 47, articolo 18 – 2° comma)		
IL RESPONSABILE AREA TECNICA		
Vista la richiesta del <i>signor MOSELE geom. FAUSTO</i> residente a		
/ , pervenuta al protocollo del Comune in data 04/03/2025 intesa		
ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione Urbanistica per i terreni		
sottoindicati siti nel Comune di Cornedo Vicentino:		
Visto l'art. 18 – 2° comma della legge 28.2.1985, n. 47, come sostituito		
dall'art. 7 bis del decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, convertito con		
modificazioni nella legge 21 giugno 1985, n. 298;		
Visto il Piano di Assetto del Territorio approvato il 02/06/2013 (pubblicato		
nel B.U.R. n. 71 del 16/08/2013), ratificato con Deliberazione Commissario		
Straordinario n. 131 del 02/07/2013:		
Vista la variante al Piano di Assetto del Territorio di adeguamento alle		
disposizioni per il contenimento del consumo di suolo approvata con D.C.C. n.		
43 del 29/09/2020;		
Vista la Variante Generale al Piano degli Interventi approvata con D.C.C.		
n. 10 del 11/03/2025;		
Vista la propria competenza per materia ai sensi del decreto n.5 del		
05/02/2025;		
CERTIFICA		
- che nel Piano degli Interventi approvato i terreni catastalmente censiti:		
- Foglio 13, mappale 106 sub 3, ricade in zona A2 di interesse architettonico ed		
ambientale "Nuclei Storici" nucleo n. 22 - senza nuovi ambiti di edificazione -		
come da N.T.O. Art. 2 - 6 – 10 – 14 – 16 – 17 – 18.2 – 18.3.2 avente grado di		
protezione n. 4 di cui all'art. 4 – allegato A delle N.T.O. del P.I. =====		
Il presente certificato ha validità per un anno da oggi, se non		
interverranno modifiche agli strumenti attuali.		
Si rilascia il presente certificato, a richiesta del signor MOSELE geom.		
FAUSTO , per gli usi consentiti dalla legge.		
Cornedo Vic.no, 26/03/2025		
IL RESPONSABILE AREA TECNICA		
Arch. Giampaolo Tonegato		



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

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

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: NON RILEVATI;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: NON RILEVATI;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: NON RILEVATI;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: NON RILEVATI;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: IMMOBILE NON FA PARTE DI CONDOMINIO;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: NON RILEVATI;
- g) provvedimenti di sequestro penale: NON RILEVATI;
- h) domande giudiziali: NON RILEVATI;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NON RILEVATI;
- j) convenzioni urbanistiche: NON RILEVATO;
- k) convenzioni matrimoniali: NON RILEVATI;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NON RILEVATI;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: NON RILEVATI;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: NON RILEVATI;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: NON RILEVATI;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: vedi convenzione privata;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: NON RILEVATI;
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: NON RILEVATI;
- s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: NON RILEVATI;
- t) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: IMMOBILE NON FA PARTE DI CONDOMINIO.

Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: SI;

- u) Difficoltà urbanistico edilizie: Si, sanabili al costo di € 4.016,00;
- v) Difficoltà catastali: Si, sanabili al costo di € 1.270,00

Si evidenzia che 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.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 01/10/2025)

Nessuno



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

MAPPAL 105 CATASTO TERRENI DA CUI DERIVA IL MAPP. 1216

ISCRIZIONE del 05/04/2017 - Registro Particolare 1109 Registro Generale 6879 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1477/12417 del 29/03/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

MAPPAL 1216 CATASTO FABBRICATI

ISCRIZIONE del 20/06/2006 - Registro Particolare 4153 Registro Generale 17094 Pubblico ufficiale FACCHIN RENATO Repertorio 10846/2672 del 09/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 05/04/2017 - Registro Particolare 1109 Registro Generale 6879 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1477/12417 del 29/03/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

TRASCRIZIONE del 11/09/2023 - Registro Particolare 14686 Registro Generale 20067 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3911/2023 del 24/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 17/07/2024 - Registro Particolare 11576 Registro Generale 15726 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3843/2024 del 01/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

MAPPAL 106 SUB. 3 CATASTO FABBRICATI

ISCRIZIONE del 05/04/2017 - Registro Particolare 1109 Registro Generale 6879 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1477/12417 del 29/03/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

TRASCRIZIONE del 17/07/2024 - Registro Particolare 11576 Registro Generale 15726 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3843/2024 del 01/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9. SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul suolo demaniale e non vi è stato provvedimento di declassamento

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle verifiche ipotecarie non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

IMMOBILE NON FA PARTE DI CONDOMINIO.



12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

“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), 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

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

Le unità assunte come comparabili sono situate nelle vicinanze del compendio in esecuzione e considerate simili e appartenenti allo stesso segmento di mercato:

COMPARABILE “A”

Comune di Cornedo Vicentino, via Marogna n. 8.
Abitazione catastalmente censita al fg. n. 13 mapp. 1457 Categoria A/4
Riferimento: Atto Notaio Quagliariello del 25/10/2023 Rep. n. 28766
Condizioni dell’immobile: scarso Prezzo di vendita: € 37.500,00

COMPARABILE “B”

Comune di Cornedo Vicentino, via Rosetton n. 4.
Abitazione catastalmente censita al fg. n. 12 mapp. 1698 Categoria A/4
Terreno catastalmente censito al fg. n. 12 mapp. 515 seminativo arborato
Riferimento: atto Notaio Noto del 15/05/2024 Rep. n. 6620
Condizioni dell’immobile: sufficienti Prezzo di vendita: € 72.000,00



TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI				CORNEDO VICENTINO	VIA VENCATI	n 7
	Comparabile A		Comparabile B		Subject		
Ubicazione	VIA MAROGNA	n°8	VIA ROSETTON	n°4	VIA VENCATI		n°7
Prezzo totale (euro)	€ 37.500,00		€ 72.000,00				
Data (mesi)	25/10/2023		15/05/2024		06/10/2025		
Superficie principale (m ²) SEL	167,50		155,50		94,50		
Balconi e terrazze (m ²)	0,00		1,50		0,00		
Portici (m ²)	0,00		0,00		0,00		
Soffitta (m ²)	82,00		75,50		0,00		
Deposito (m ²)	0,00		0,00		0,00		
C.t. e lavanderie (m ²)	25,50		57,00		29,00		
Autorimessa (m ²)	0,00		0,00		0,00		
Posto auto esterno (m ²)	0,00		0,00		0,00		
giardino (m ²) 10%	5,50		156,00		0,00		
giardino (m ²) 2%	0,00		250,00		0,00		
Bagni	1		1		1		
Livello di piano (n)	0		0		0		
Stato di manutenzione (n)*	1		2		2		
Superficie commerciale	235,74		255,68		109,00		
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5							
Rapporti mercantili				Importo			
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***				-0,80%			
Rapporto mercantile di terrazzo e portico				33,00%			
Rapporto mercantile dei legnaia				33,00%			
Rapporto mercantile della soffitta				67,00%			
Rapporto mercantile del deposito				50,00%			
Rapporto mercantile cantina				50,00%			
Rapporto mercantile autorimessa				50,00%			
Rapporto mercantile del posto auto esterno				20,00%			
Rapporto mercantile del giardino 10 %				10,00%			
Rapporto mercantile del giardino 2 %				2,00%			
Saggio del livello di piano				1,00%			
Costi di intervento da un livello al successivo				€ 35.000,00			
Costo di realizzazione di un bagno				€ 10.000,00			
Costo di un piccolo impianto di condizionamento				€ 4.000,00			
Prezzo medio di un posto auto				€ 4.500,00			
***OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE STATISTICHE REGIONE VENETO.IT							



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI					
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto				Subject
	Comparabile A		Comparabile B		
Prezzo totale (euro)		€ 37.500,00		€ 72.000,00	-
Data (mesi)	23,73	-€ 593,33	16,97	-€ 814,40	
Superficie principale (m ²)	167,50	-€ 11.612,37	155,50	-€ 9.703,49	94,50
Terrazzo e Portico (m ²)	0,00	€ 0,00	1,50	-€ 78,74	0,00
Legnaia (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m ²)	82,00	-€ 8.739,50	75,50	-€ 8.046,74	0,00
Deposito (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m ²)	25,50	€ 278,38	57,00	-€ 2.227,03	29,00
Autorimessa (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Posto auto esterno (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	5,50	-€ 87,49	156,00	-€ 2.481,55	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	250,00	-€ 795,37	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	1	€ 35.000,00	2	€ 0,00	2
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
		€ 51.745,68		€ 47.852,69	
	VALORE MEDIO con MCA		€ 49.799,19		
				DIVERGENZA	8,1%
				VERO	< 5 %
* si è considerato una durata anni	40	e vetustà anni	25		

Detto ciò, premesso che 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, il più probabile valore di mercato alla data del 06/10/2025 risulti essere pari a:

€ 49.799,19 arrotondato ad € 50.000,00 (Cinquantamila/00 €), pari a circa 459,00 €/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”.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

“Il valore di cui sopra deve essere ridotto 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:	€ 1.270,00-
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 4.016,00-
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0.000,00-
- altri costi/oneri:	€ 0.000,00-
- <u>riduzione per vendita forzata (15% *)</u>	€ 7.500,00-
Totale riduzioni	€ 12.786,00
TOTALE VALORE BASE ASTA	€ 37.214,00
TOTALE ARROTONDATO	€ 37.500,00

* Si propone 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 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) Vizi occulti e mancanza garanzie.
- g) Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria.
- h) Deprezzamento per immobile locato od abitato.
- i) Mancanza di garanzie.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore di mercato dei beni pari ad € 7.500,00.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il compendio in esecuzione è divenuto in proprietà dell'esecutato per successione.

Dall'analisi dei dati delle aggiudicazioni forniti da Astalegale S.p.a. e relativi ad immobili siti a Cornedo Vicentino (Vi), epurati dai beni non compatibili con quello oggetto di pignoramento (terreni, edifici commerciali e produttivi), precisando che i dati forniti non indicano lo stato e l'epoca di costruzione degli immobili aggiudicati e quindi possono essere solamente indicativi rispetto al bene oggetto di pignoramento, sono stati rintracciati n. 2 immobili comparabili oggetto di recente aggiudicazione (anno 2023) aggiudicati al 2° e 3° esperimento al prezzo medio di circa € 200/mq.

12.5 Giudizio di vendibilità

L'immobile ha scarse possibilità sia per la dimensione dei locali, per la posizione e l'accesso e per il fatto che è senza autorimessa. I possibili soggetti interessati potrebbero essere i proprietari degli immobili confinanti.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile è stato pignorato per intero. Quota non divisibile

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati residenza dei debitori esecutati

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori



15. LOTTI

Lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Manca accettazione di eredità per il mappale 106 sub. 2 da cui è derivata l'unità oggetto di pignoramento.

Presenza di ipoteca sul mappale 105 da cui è derivato il mapp. 1216 oggetto di pignoramento.

L'accesso avviene da corte comune.

Esiste una convenzione privata per l'utilizzo e manutenzione dei muri confinanti l'ingresso.

Arzignano, 10/10/2025

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



17. 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 del soggetto esecutato e di provenienza;
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati;
7. 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 del soggetto esecutato;
10. Ricevuta spedizione perizia all'esecutato ed ai creditori.

