

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: **247/2024****LOTTO 003 Proprietà per 1/1**

Appartamento bicamere  
indipendente al piano terra con  
cantina, rimessa e cortile esclusivo  
su contesto di parti comuni.

Vicenza (VI)

Viale Sant'Agostino n° 381-383.

N.C.E.U. Vicenza:

Foglio 51, mappale 120, sub. 11

Foglio 51, mappale 120, sub. 12

Foglio 51, mappale 120, sub. 13

Foglio 51, mappale 120, sub. 3.

**GIUDICE DELEGATO:****Dott. PRENDINI LUCA****CREDIT. PROCEDENTE:****CUSTODE:****IVGVI Tel. 0444/953553****ESECUTATO:****ESPERTO INCARICATO:****GEOM. SANDRI FRANCESCO,****C.F. SND FNC 78H17 L840Y**

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al nr. 2729

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1580

Studio Tecnico Associato RS, Piazzetta San Marco 26/A,

- 36051 - Creazzo (VI), Tel. 0444/349923,

e-mail: [sandri@rsassociati.com](mailto:sandri@rsassociati.com)e-mail certificata: [francesco.sandri1@geopec.it](mailto:francesco.sandri1@geopec.it)

- *SCHEDA SINTETICA ED INDICE:*
- *PREMESSA;*
- *MANDATO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO;*

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO,  
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE;

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI;

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA- AGIBILITÀ;

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE;

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI;

QUESITO 8: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE;

QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO;

QUESITO 10: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO;

QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE;

CRITERIO DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE;

FASI - ACCERTAMENTI E INDAGINI;

DUE DILIGENCE;

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE;

SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE;

ANALISI DEL MERCATO;

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO;

DATI SPECIFICI DEL SUBJET;

CAMPIONE DEI DATI IMMOBILIARI;

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE;

PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO;

MISURAZIONI IMMOBILIARI;

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE;

PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO;

FONTI CONSULTATE;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/ STATO CIVILE;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.

- 01:** Documentazione fotografica del 17/03/2025;
- 02:** Atto di divisione parziale rep. 128.535 del 21/01/2021 Notaio P. Dianese in Vicenza;
- 03:** Pratiche edilizie:
- 03a Autorizzazione edilizia n. 7740 P.G. , 1655 R.P. del 16/06/1961;
  - 03b Abitabilità n. 3911 P.G. , 759 U.P. del 12/07/1962;
  - 03c Autorizzazione edilizia n. 13786 P.G. , 2871 R.P. del 17/09/1963;
  - 03d Concessione edilizia n. 22444/95 P.G. , 27889/0 U.T. del 23/05/1996 per ristrutturazione ed ampliamento;
  - 03e D.I.A. del 30/12/1997 pratica n. 5436 per opere di recinzione;
  - 03f D.I.A. del 20/05/1998 pratica n. 27889 per variante alla C.E. n. 27889 U.T.;
  - 03g Istanza di agibilità del 17/06/1998 n. 22444/94 P.G e n. 27889/0 U.T.;
  - 03h SCIA in sanatoria del 07/03/2022 prot. 0093896;
  - 03i CILAS del 12/11/2022 prot. 0480906 per superbonus (opere non eseguite);
- 04:** Ricerca catastale:
- 04a Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale foglio 51;
  - 04b Catasto Terreni: Visura storica foglio 51, mappale 120;
  - 04c Catasto Urbano: Elaborato planimetrico foglio 51, mappale 120;
  - 04d Catasto Urbano: Elenco sub foglio 51, mappale 120;
  - 04e Catasto Urbano: Scheda catastale mappale 120, sub. 11;
  - 04f Catasto Urbano: Scheda catastale mappale 120, sub. 12;
  - 04g Catasto Urbano: Scheda catastale mappale 120, sub. 13;
  - 04h Catasto Urbano: Visura catastale mappale 120, sub. 11;
  - 04i Catasto Urbano: Visura catastale mappale 120, sub. 12;
  - 04l Catasto Urbano: Visura catastale mappale 120, sub. 13.
- 05:** Attestato di prestazione energetica;
- 06:** Iscrizioni e trascrizioni;
- 07:** Contratto di comodato;
- 08:** Documentazione anagrafica:
- 08a Certificati anagrafico Esecutato: Residenza - stato civile – matrimonio;
  - 08b Certificati anagrafico di residenza inquilino.
- 09:** Documentazione condominiale.

## PREMESSA:

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- Standard Europei per la Valutazione 2012;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011 in considerazione della realtà nazionale;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.



## **INCARICO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO:**

**INCARICO:** Il giorno 17/01/2025, il Giudice Dott. Prendini Luca, nella procedura esecutiva immobiliare n. 247/2024, incaricava lo scrivente Geom. Sandri Francesco, di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato in frontespizio.

L'incarico viene quindi espletato dal Geometra Sandri Francesco, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n°2729 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n°1580, con studio in Creazzo (VI), Piazzetta San Marco 26/A, in qualità di valutatore immobiliare avente le seguenti referenze:

- aver svolto un'attività professionale di valutazioni di cespiti immobiliari ad uso civili abitazione/industriali/terziaria, da oltre un decennio per committenti privati e/o società.

Il valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici reali e su base planimetrica.

Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

**OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO:** Per l'adempimento dell'incarico ricevuto si procederà ad esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, ad eseguire e volgere le seguenti fasi ed operazioni che hanno portato l'esperto estimatore geom. Sandri Francesco a redigere il seguente rapporto di valutazione:

- **Consultazione Agenzia delle Entrate di Vicenza Sister online:** al fine delle verifiche delle visure catastali storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e ispezioni ipotecarie e trascrizioni.
- **Ufficio tecnico del Comune di Vicenza:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo email e con verifica documentale in data 18/03/2025.
- **Accesso presso l'immobile:** in data 17/03/2025 è stato svolto l'accesso sull'immobile con presa atto dello stato di fatto, rilievo interno e fotografico con raccolta di elementi utili alla perizia e per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.
- **Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE):** Abitazione. Codice Identificativo n. 10722/2026, chiave f3d1fe3035 del 02/02/2026 con validità fino al 02/02/2036 e che identifica l'immobile in classe energetica "E".

## NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI:

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso dei sopralluoghi e fino alla data di deposito della presente relazione:

- Non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari, relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interrimento di sostanze tossiche e/o nocive;
- Non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili;
- Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parte di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
- Le misure ricavate sono state confrontate con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza ed alle tavole di progetto allegate ai titoli autorizzativi ricevuti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza a seguito della richiesta di accesso atti;
- La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- La vendita è forzata (art. 2919) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni;
- Ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
- Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "ONERI" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima), relativi:
  - alla regolarizzazione / ripristini delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
  - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
  - riparazioni e/o adeguamento degli impianti;
  - acquisizione di certificazione in genere;
  - sistemazione di danni e/o difetti occulti;
  - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
- Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti dei quali potranno essere utilizzati solo ai fini della presente relazione, non potendo essere utilizzati per altri scopi;
  - Eventuale altri costi imprevisi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere sono considerati nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia nei confronti del sottoscritto Perito che della Procedura. Tutte le parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili dovranno necessariamente essere demolite a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato. Ulteriori decurtazioni applicate in perizia finalizzate ad sostenere costi di ripristino per opere e/o pratiche edilizie/catastali vengono applicate soli fini di determinare il prezzo base d'asta dell'immobile e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile e/o attestazione di conformità dello stesso, le quali potranno risultare solo a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze sono indicativi e non esaustivi e rappresentano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente. L'importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo.



**PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE:** n°247/2024 R.G.;

**GIUDICE:** Dott. PRENDINI LUCA

**PROMOSSA DA:**

**DEBITORE:**

**DIRITTO:** Piena proprietà.

**BENI:** Vicenza (VI), Viale Sant'Agostino n. 381-383.

Appartamento bicamere indipendente posto al piano terra di un edificio di tipo condominiale con ingresso pedonale e carraio esclusivo (Viale Sant'Agostino n° 381-383). Si compone da locale soggiorno /pranzo con locale cucina, disimpegno, bagno, due camere, locale uso lavanderia (autorizzato come autorimessa), locale cantina esterno e cortile esclusivo. Si completa di quote di diritto su spazi esterni scoperti di uso comune .

|                          |                                                            |                                            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Consistenza immobiliare: | Appartamento P. terra (h. ml. 2,70):                       | 100% di mq. lordi 99,0 = mq. 99,0          |
|                          | Locale rimessa al piano terra (h. ml. 2,70) uso lavanderia | 50 % di mq. lordi 17,6 = mq. 8,8           |
|                          | Locale cantina al piano terra (h. ml. 2,90)                | 50 % di mq. lordi 5,0 = mq. 2,5            |
|                          | Cortile esterno esclusivo:                                 | 15 % di mq. 139,4 = mq. 20,9               |
|                          |                                                            | <b>Superficie di riferimento mq. 131,2</b> |

Oltre a diritti di comproprietà su parti di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. quali in particolare l'area esterna adibita a corsia carraia e cortile esterno subalterno 4 al map.le 120.

**UBICAZIONE:** Comune di Vicenza, Viale Sant'Agostino n° 381-383. **CONSERVAZIONE:** Buona.

**DATI CATASTALI:** N.C.E.U. Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Vicenza:

Abitazione:

**Fg. 51, Mp. 120, Sub. 13, Cat. A/3, Cl. 5, Ub. Viale Sant'Agostino n°383, P.T, Con. 4,0 V., Sup. 84 mq., R. €. 309,87.**

Autorimessa:

**Fg. 51, Mp. 120, Sub. 11, Cat. C/6, Cl. 5, Ub. Viale Sant'Agostino n°383, P.T, Con. 15 mq, Sup. 15 mq., R. €. 61,97.**

Autorimessa (da variare in abitativo):

**Fg. 51, Mp. 120, Sub. 12, Cat. C/6, Cl. 5, Ub. Viale Sant'Agostino n°383, P.T, Con. 17 mq, Sup. 17 mq., R. €. 70,24.**

Oltre a quote proporzionali di comproprietà su parti di uso comune dell'intero edificio ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. Secondo l'elaborato grafico e numerico catastale all'unità descritta sono riconosciuti come Beni Comuni Non Censibili i subalterni: 4: area di corte esterna comune dai sub. 6 al 19;

3: area esterna di corte comune ai sub. 11,12 e 13 (diventando di fatto esclusiva).

Ed intestati a:

Proprietà per 1/1.

**Annotazioni:** le planimetrie catastali presentano difformità per diversa destinazione d'uso e diversa indicazione degli spazi interni. Il subalterno 12 censito come autorimessa è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso in camera a con pratica edilizia SCIA del 07/03/2022. Come indicato nell'elaborato planimetrico catastale delle parti comuni al map.le 120, il confine catastale sud tra l'area di corte comune sub. 4 a l'area di corte sub. 3 non è corrispondente alle reale materializzazione di divisione. In particolare il cancello pedonale condominiale e vialetto pedonale di ingresso comune ricadono parzialmente sull'area di cui al sub. 3. Si rendono necessarie pratiche di aggiornamento catastali e sostenere costi per opere di ripristino in quota parte per gli spazi comuni. Il costo per le partiche catastali ed il ripristino delle parti comuni viene quantificato ii complessivi e non probatori **euro 2.500** oltre a diritti catastali.

Sono inoltre previsti opere di ripristino quali: l'autorimessa sub. 11 utilizzato nella realtà come lavanderia dovrà essere ricondotta nell'uso ad autorimessa con accesso dal cortile comune sub. 4; l'ingresso alla rimessa dall'esterno dovrà prevedere adeguate opere per superare il dislivello esistente; il locale di ingresso realizzato in muratura dovrà essere ripristinato come area scoperta; dovrà infine essere realizzato il divisorio interno previsto tra camera e disimpegno.

**DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO:** Nessuna.

Beni catastali colpiti: Comune di Vicenza: foglio 51, mappale 120, sub. 11,12,13 e sub. 3.

**SITUAZIONE EDILIZIA:** Tra lo stato di fatto come visto in fase di sopralluogo, e lo stato autorizzato così come indicato nei progetti approvati rilasciati dall'area tecnica del comune di Vicenza, sono state riscontrate alcune difformità relative a disposizione degli spazi e per destinazione dei locali. Servirà una pratica edilizia in sanatoria finalizzata a regolarizzare parte delle difformità rilevate. Non si esclude la possibilità di difformità a livello di parti comuni condominiali che nel caso andranno discusse ed eventualmente accordate tra i comproprietari.

Il locale utilizzato come lavanderia va riconvertito alla funzione di autorimessa come autorizzato; per il suo accesso dal cortile esterno si dovranno prevedere adeguate opere per superare il dislivello esistente; la manovra di accesso e recesso dall'autorimessa sub. 11 alla corsia comune risulta difficoltosa. Il locale di ingresso all'appartamento di mq. utili 1,4 ricavato senza titolo edilizio all'esterno occupando lo spazio sotto al poggolo del piano primo dovrà essere rimosso e ricondotto lo spazio ad area di corte (la sua eventuale regolarizzazione, se ammissibile, risulta comunque antieconomica ai fini della presente stima e pertanto se ne prevede la rimozione) contestualmente dovranno essere eseguite verifiche di stabilità in modo che la sovrastante terrazza sia consolidata; dovrà essere realizzato come previsto nel progetto di sanatoria del 07/03/2022 la parete con porta di accesso che crea il disimpegno antecedente alla camera. Per quanto di pertinenza delle singole unità immobiliari si prevede una spesa per pratica edilizia in sanatoria e per opere di ripristino pari a indicativi e non probatori **euro 9.500** oltre a sanzioni.

**VALORE DI STIMA:** €. 160.300,00

**VENDIBILITÀ:** Buona.

**OCCUPAZIONE:** Le unità di cui ai sub. 11,12, e 13 sono occupate dalla signora

in forza di contratto di comodato registrato a Vicenza il

26/01/2022 al n.

Contratto del 13/11/2020 che regola l'uso del bene dal 13/11/2020 al 12/11/2030

Contratto non opponibile alla procedura.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE):** Abitazione. Codice Identificativo n. 10722/2026, chiave f3d1fe3035 del 02/02/2026 con validità fino al 02/02/2036 e che identifica l'immobile in classe energetica "E".

**ONERI:** I presenti beni rientrano in un contesto condominiale. Il condominio non risulta costituito e nella gestione interna delle spese allo stesso non vi risulta attribuita alcuna quota millesimale per la gestione delle spese comuni (come da comunicazione mail del proprietario esecutato che riporta la tabella attuale di riparto). Di fatto le unità non usufruiscono del vano scale comune, ma vantano diretti sull'area esterna di corte comune sub. 4, necessaria anche per il collegamento carraio dell'autorimessa sub.11 attraverso il passo carraio civico 385. La gestione delle spese comuni è quindi regolata privatamente tra i proprietari. Resta onere della parte aggiudicataria prendere contatto con i restanti proprietari e regolare la gestione delle spese condominiali. Sull'area esclusiva sub. 3 di pertinenza ai sub. 11, 12 e 13 (lato strada) insistono i contatori dei sottoservizi di tutto il complesso. Si segnalano servitù per sottoservizi derivanti da linee interrato ed occulte e generate dalla costruzione unitaria del complesso immobiliare che attraversano altre unità immobiliari, servendo le unità in oggetto e viceversa. Sul confine sud del lotto (intero map.le 120) è stata rilevata la presenza di una linea aree di sottoservizi con relativi piloni di sostegno (a confine). Come riferito dalla proprietà un regolamento condominiale vero e proprio non c'è mai stato, alla stipula dei vari contratti d'affitto veniva consegnata la bozza di regolamento "generale" che si allega alla presente.

E' costituito fondo patrimoniale con atto del 28/04/1998 rep. 6.968 Notaio Mario Misomalo trascritto a Vicenza il 21/05/1998 ai nn. 8.788 r.g. e 6.317 r.p. a favore ed a carico dei signor sulle unità map.le 120 sub. 1 e 2 (unità poi variate nei sub. 6, 7, 8, 9, 10, 11,12,13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19); con annotamento del 11.02.2021 ai nn. 2.834 r.g. e 446 r.p a seguito di atto di restrizioni di beni, venivano svincolate le unità immobiliari di cui al map.le 120 sub. 7, 8, 9, 10, 14, 15, 18 e 19.



A evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti del procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, il sottoscritto procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza relativamente al lotto formato.

**QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:**

Diritto corrispondente a quello indicato nell'atto di pignoramento ed a quello della titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Beni oggetto di pignoramento: Comune di Vicenza: foglio 51, mappale 120, sub. 11, 12, 13 e sub. 3.

**QUESITO 2:**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO:**

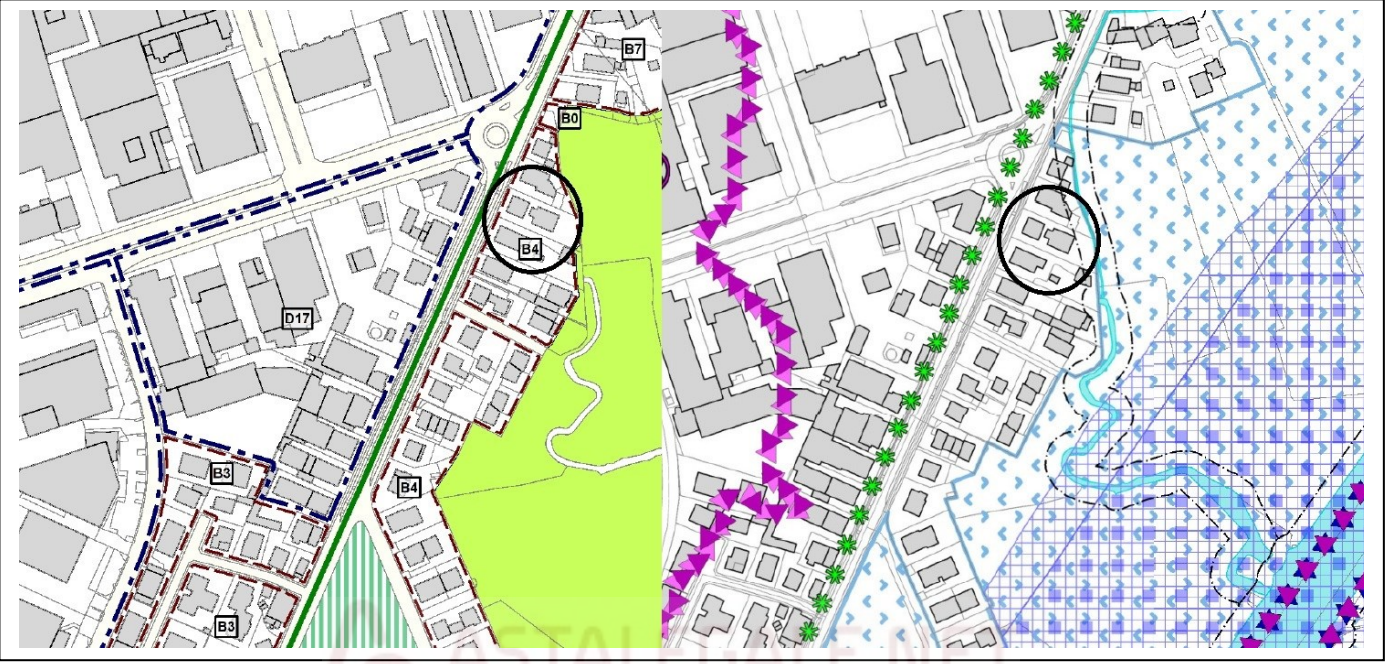




Si opera alla periferia sud della Città di Vicenza, all'interno dell'edificio condominiale con accesso carraio e pedonale diretto da Viale Sant'Agostino al civico n. 381-383-385.

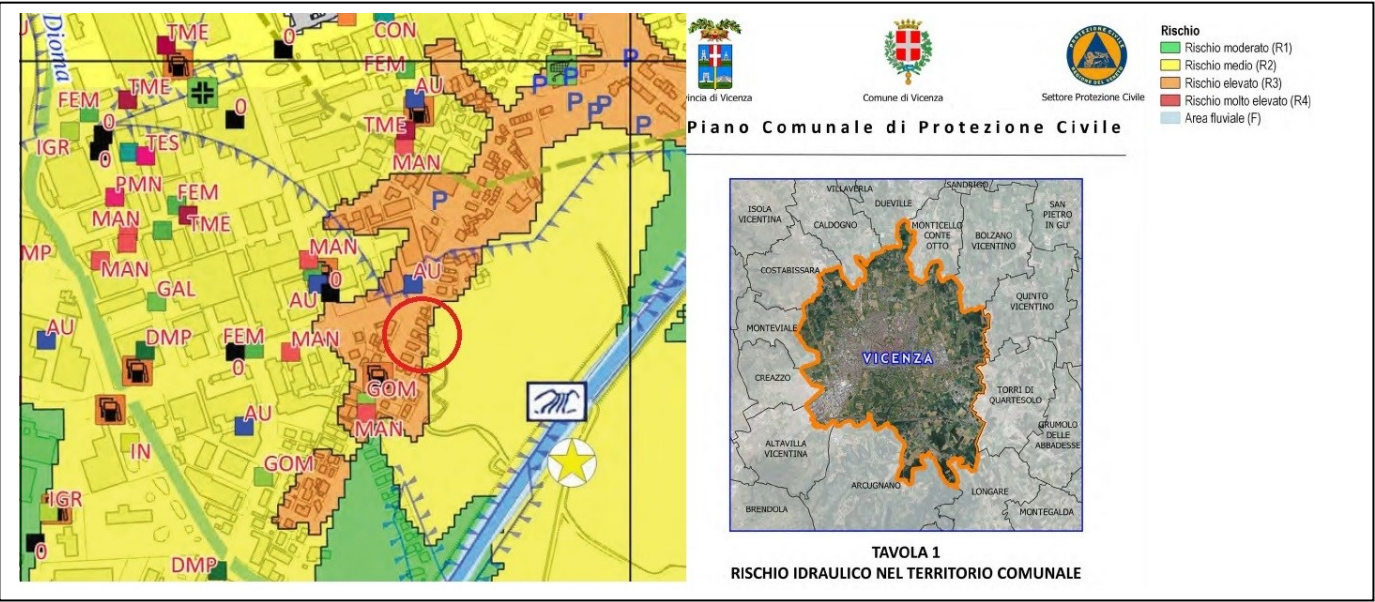
Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un edificio di tipo condominiale che insiste su un'area residenziale mista esistente e di completamento, destinata principalmente alla residenza, integrata con usi terziari e commerciali e classificata dal vigente strumento urbanistico comunale come ZTO B4. La zona seppur periferica rispetto al centro cittadino risulta ben servita da infrastrutture e servizi secondari, e relazionata alle più importanti infrastrutture; si caratterizza per la presenza prevalente di edifici condominiali residenziali a 2 e 3 piani fuori terra anche di recente riconfigurazione architettonica quale risultato del recupero e la ristrutturazione di vecchi fabbricati.

La zona si presenta servita da essenziali sottoservizi secondari e si completa di tutte le opere di urbanizzazione primaria.



Estratto Zonizzazione  
PI Vigente                      Comune di Vicenza

Estratto Vincoli : area di corte condominiale interessata da fascia di rispetto dall'alveo demaniale Scolo Selmo. Zona ricompresa nel Piano d'area dei monti Berici.



Cartografica del rischio idraulico della città di Vicenza. Pubblicata nel sito del comune di Vicenza in data 29/05/2025 con indicazioni delle classi di pericolosità idraulica R1/R2.

Più nel dettaglio le unità di nostro interesse sono parte dell'edificio di tipo condominiale costituito da 7 appartamenti e 6 autorimesse oltre a pertinenze e spazi comuni la cui costruzione è il risultato di un progetto di ristrutturazione dell'esistente con opere di ampliamento ultimate nel 1998.

L'unità abitativa al piano terra con autorimessa di nostro interesse insiste sulla parte oggetto di ristrutturazione edilizia la cui costruzione originaria risale al 1963; la cantina esterna abbinata all'appartamento è stata ricavata in ampliamento nel 1998; il tutto a seguito delle opere di rinnovo è stato portato ad agibilità con istanza del 17/06/1998.

### **QUESITO 2.1: DESCRIZIONE MATERIALE:**

#### **APPARTAMENTO BICAMERE AL PIANO TERRA CON CANTINA, RIMESSA E CORTILE ESCLUSIVO .**

Vicenza (VI)                      Viale Sant'Agostino n° 381 – 383.  
N.C.E.U. Vicenza:              Foglio 51, mappale 120, subalterni 13 - Abitazione con cantina esterna  
Foglio 51, mappale 120, subalterni 11 - Rimessa (di fatto lavanderia).  
Foglio 51, mappale 120, subalterni 12 - Rimessa (di fatto camera);  
Foglio 51, mappale 120, subalterni 3 - BCNC cortile comune ai sub. 11,12,13  
di fatto corte esclusiva.

Appartamento bicamere indipendente posto al piano terra di un edificio di tipo condominiale con ingresso pedonale e carraio esclusivo (Viale Sant'Agostino n° 381-383). Si compone da locale soggiorno / pranzo con locale cucina, disimpegno, bagno, due camere, locale uso lavanderia (da ripristinare ad uso autorimessa come autorizzato), locale cantina indipendente con accesso pedonale esterno e cortile esterno esclusivo. Si completa di spazi esterni scoperti di uso comune ai sensi dell'art. 1.117 del cc. (civico 385).

Consistenza immobiliare:

|                                                                 |                                            |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Appartamento P. terra (h. ml. 2,70) escluso locale di ingresso: | 100 % i mq. lordi 99,0 = mq. 99,0          |
| Locale rimessa al piano terra (h. ml. 2,70) uso lavanderia:     | 50 % di mq. lordi 17,6 = mq. 8,8           |
| Locale cantina al piano terra (h. ml. 2,90)                     | 50 % di mq. lordi 5,0 = mq. 2,5            |
| Cortile esterno esclusivo:                                      | 15 % di mq. 139,4 = mq. 20,9               |
|                                                                 | Superficie di riferimento <b>mq. 131,2</b> |

Oltre a diritti di comproprietà su parti di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. quali in particolare l'area esterna adibita a corsia carraia e cortile subalterno 4 al map.le 120.

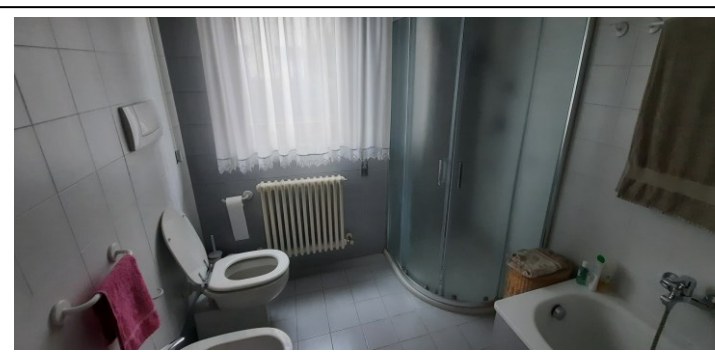
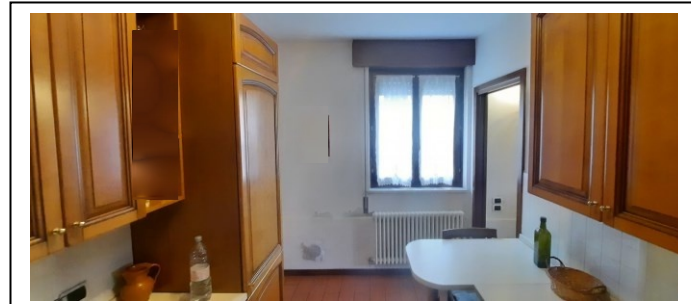
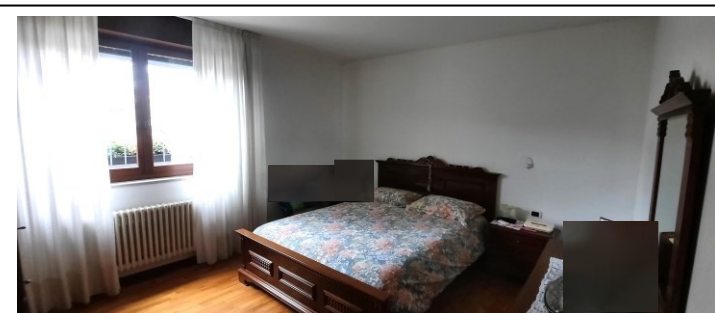
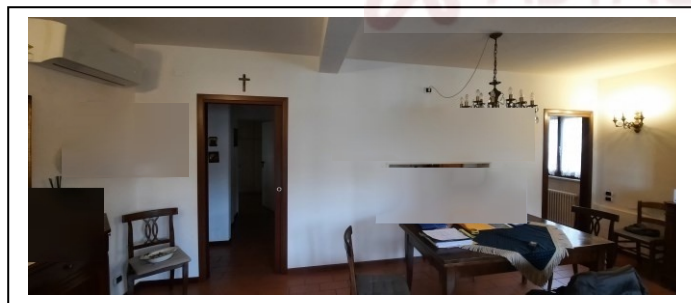
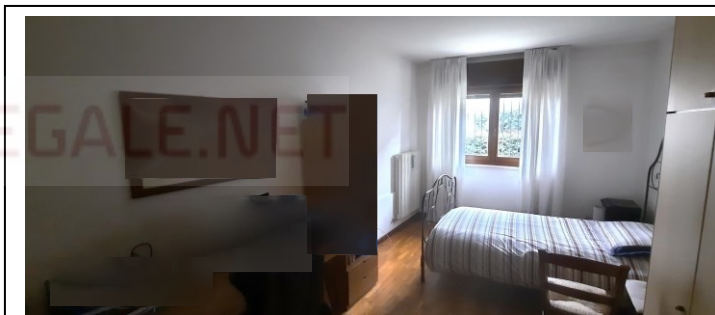
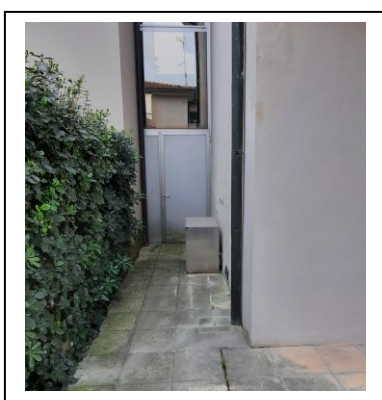
Buono risulta l'orientamento e la prospicienza dell'appartamento collocandosi al piano terra con affaccio principale su Viale Sant'Agostino. Le caratteristiche costruttive, per impianti e finiture sono riconducibili all'epoca di ristrutturazione (1998) mentre la parte strutturale del fabbricato risulta ancora quella di impianto (1961) con sostanziali opere di adeguamento e consolidamento (1998). Lo stato di conservazione usura e vetustà generale dell'unità si può considerare normale.

Presenta una struttura portante con fondazioni, parti di murature, pilastri e travi in cemento armato gettato in opera, murature portanti in laterizio e solai in latero cemento (come da relazione di collaudo statico). L'appartamento presenta tamponamenti e divisori in tradizionali elementi in laterizio intonacati e tinteggiati, pavimenti in monocottura - legno e rivestimenti in ceramico con porte interne in legno, portoncino d'ingresso del tipo rinforzato, serramenti in legno con vetrocamera, avvolgibili ed inferriate per le finestre, servizio igienico completo di sanitari in vetrochina. Impianto elettrico sottotraccia completo di quadro e citofono, impianto di riscaldamento del tipo autonomo con terminali radianti e caldaia murale (impianti da verificare nella funzionalità e loro conformità in base alla normativa vigente). Sono pervenuti perché allegati alla istanza di agibilità i certificati di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idro termo sanitario adduzione.

Una autorimessa è stata trasformata in camera (catastalmente risulta ancora autorimessa); l'altra autorimessa (sub. 11) viene utilizzata come lavanderia; ne dovrà essere ripristinata la funzione di autorimessa come autorizzata con apertura e messa in funzione del basculante in lamiera che immette sulla corte comune superando il dislivello esistente. La manovra di accesso e recesso dall'autorimessa sub. 11 alla corsia comune risulta difficoltosa. L'appartamento al piano terra e sue pertinenze mostra alla base delle murature evidenti segni di umidità da risalita (in parte nascoste con parziali rifodere interne in muratura). L'accesso all'appartamento avviene da un piccolo spazio ad uso ingresso ricavato senza titolo edilizio all'esterno (sotto al pogggiolo del piano primo), occupando l'area di corte; di tale locale ne dovrà essere prevista la rimozione.



Completa il cespite immobiliare la cantina sul retro ed il cortile esterno esclusivo destinato a verde in parte pavimentato / recintato con accesso carrabile e pedonale.



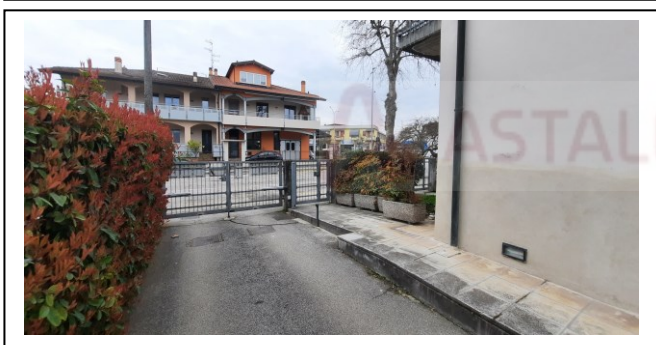
Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPECU QUALIFIED CERTIFICATE SCA G1 Serial#: 43c75b561d17624839f838a5fa3c5f2



Rientrano nella stima le proporzionali quote di comproprietà su parti di uso comune dell'intero edificio ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. Secondo l'elaborato grafico e numerico catastale alle unità descritte è riconosciuti come Beni Comuni Non Censibili il subalterno 4 (area di corte esterna comune dai sub. 6 al 19) mentre il sub. 3 (B.C.N.C. ai sun. 11,12, e 13) diventa di fatto esclusivo.

Il condominio non risulta costituito e nella gestione interna delle spese allo stesso non vi risulta attribuita alcuna quota millesimale per la gestione delle spese comuni (come da comunicazione mail non probatoria del proprietario esecutato che riporta la tabella attuale di riparto). Di fatto le unità non usufruiscono del vano scale comune, ma vanta diretti sull'area esterna di corte comune sub. 4, necessaria anche per il collegamento carraio dell'autorimessa sub. 11 attraverso il passo carraio civico 385 alla pubblica via. La gestione delle spese comuni è quindi regolata privatamente tra i proprietari. Resta onere della parte aggiudicataria prendere contatto con i restanti proprietari e regolare la gestione delle spese condominiali.

Sull'area esclusiva sub. 3 di pertinenza ai sub. 11, 12 e 13 (lato strada) insistono i contatori dei sottoservizi di tutto il complesso.



### **QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Il complesso condominiale di cui le unità ne sono parte si individua censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza:

**N.C.T. in Comune di Vicenza:**

Foglio **51**, Mappale **120**,  
Qualità **Ente Urbano**, Superficie **mq. 1050**.  
Tipo Mappale del 24/06/1998  
in atti dal 24/06/1998 (n. 4479.1/1998).



I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso salvo. Esiste solo sommaria corrispondenza tra i confini reali del lotto (intero map.le 120) ed i confini catastali.

Le unità in oggetto, all' **N.C.E.U.**, si individuano censite all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, in Comune di Vicenza come segue:

Abitazione:

**Fg. 51, Mp. 120, Sub. 13, Cat. A/3, Cl. 5, Ub.** Viale Sant'Agostino n° 383, **P.T, Con. 4,0 V., Sup. 84 mq., R. €.** 309,87.  
Variazione per ampliamento e ristrutturazione del 26/06/1998 n. L00452.1/1998.

Autorimessa:

**Fg. 51, Mp. 120, Sub. 11, Cat. C/6, Cl. 5, Ub.** Viale Sant'Agostino n° 383, **P.T, Con. 15 mq, Sup. 15 mq., R. €.** 61,97.  
Variazione per ampliamento e ristrutturazione del 26/06/1998 n. L00452.1/1998.

Autorimessa:

**Fg. 51, Mp. 120, Sub. 12, Cat. C/6, Cl. 5, Ub.** Viale Sant'Agostino n° 383, **P.T, Con. 17 mq, Sup. 17 mq., R. €.** 70,24.  
Variazione per ampliamento e ristrutturazione del 26/06/1998 n. L00452.1/1998.

Oltre a quote proporzionali di comproprietà su parti di uso comune dell'intero edificio ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. Secondo l'elaborato grafico e numerico catastale all'unità descritta sono riconosciuti come Beni Comuni Non Censibili i subalterni: 4 area di corte esterna comune dai sub. 6 al 19;  
3 area esterna di corte comune ai sub.11,12 e 13 (diventando di fatto esclusiva).

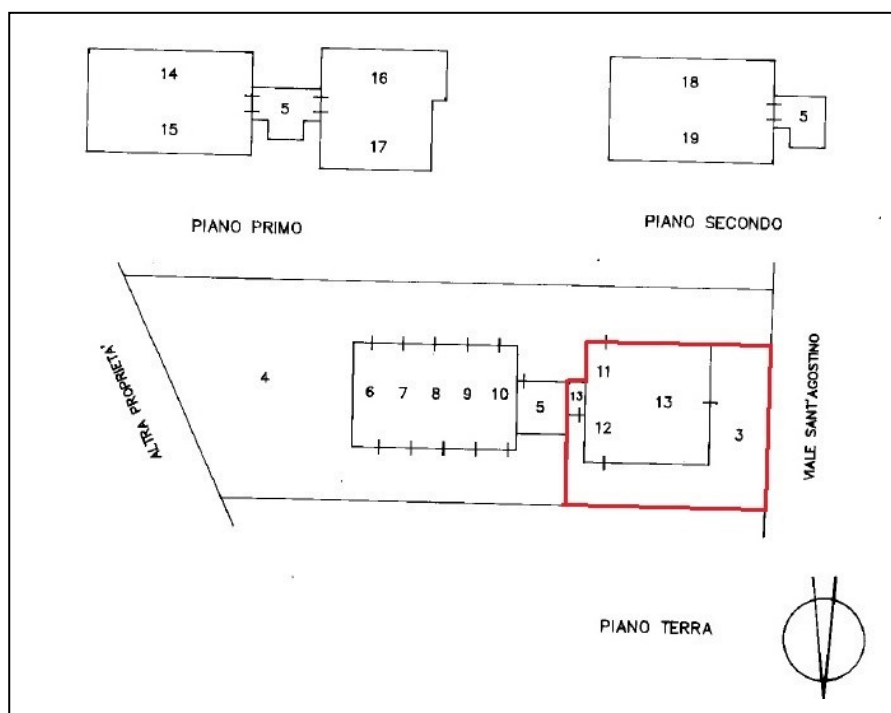
Ed intestati a:

Proprietà per 1/1.

**Annotazioni:** le planimetria catastali presentano difformità per diversa destinazione d'uso e diversa indicazione degli spazi interni. Il subalterno 12 censito come autorimessa è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso in camera con pratica edilizia SCIA del 07/03/2022. Come indicato nell'elaborato planimetrico catastale delle parti comuni al map.le 120), il confine catastale sud tra l'area di corte comune sub. 4 a l'area di corte sub. 3 non è corrispondente alle reali materializzazioni di divisione. In particolare il cancello pedonale condominiale e vialetto pedonale di ingresso comune ricadono parzialmente sull'area di cui al sub. 3. Si rendono necessarie pratiche di aggiornamento catastale e sostenere costi per opere di ripristino in quota parte per gli spazi comuni. Il costo per le partiche catastali ed il ripristino delle parti comuni viene quantificato complessivi e non probatori euro **2.500** oltre a diritti catastali.

Sono inoltre previsti opere di ripristino quali: l'autorimessa sub. 11 utilizzato nella realtà come lavanderia dovrà essere riconvertito in autorimessa con accesso dal cortile comune sub. 4; l'ingresso alla rimessa dall'esterno dovrà prevedere adeguate opere per superare il dislivello esistente; il locale di ingresso realizzato in muratura dovrà essere ripristinato come area scoperta; dovrà infine essere realizzato il divisorio interno previsto tra camera e disimpegno.

Elaborato planimetrico catastale: mappale 120 (con evidenza dei sub. 11,12,13 e 3).





**Confini in senso N.E.S.O.**

Il cespite immobiliare composto dai sub. 11,12,13, e 3 inteso come corpo immobiliare unico con sviluppo al pinao terra del map.le 120, confina in senso N.E.S.O. come segue:

**Nord:** A.u.i. su altro lotto, map.le 131; **Est:** area di corte comune sub. 4 al map.le 120 e vano scale sub. 5; **Sud:** area di corte comune sub. 4 al map.le 120; **Ovest:** Viale Sant'Agostino.

Salvo più precisi.

**QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare risultavano intestati a:

in quota per 1/1 in piena proprietà, in forza di:

- atto notarile pubblico di divisione del **21/01/2021** rep. 128.535 Notaio Paolo Dianese in Vicenza, trascritto a Vicenza il 09/02/2021 ai n. 2.656 r.g. e 1.860 r.p. le unità map.le 120 sub. 6, 11, 12, 13, 16 e 17 passano in ditta **per la piena proprietà** in regime di separazione dei beni a

- successione legittima in morte di \_\_\_\_\_ reg. a Vicenza 27/02/1992 n. 89 Vol. 979, trascritta a Vicenza il 04.04.1995 ai nn. 5.124 r.g. e 3.675 r.p. , la proprietà degli originari subalterni 1,2 e 3 al map.le 120 veniva trasferita a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3, \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3; accettazione tacita di eredità da parte di \_\_\_\_\_ del 30/05/2011 rep. n. 43.449 Notaio Leopoldo D'Ercole; l'esecutato è diventato titolare di una iniziale quota di 1/3 dei beni pignorati per successione diretta e non risulta trascritta alcuna accettazione espressa o tacita di eredità.

**N.B.** con variazione catastale del 26.06.1998 – ampliamento e ristrutturazione (n. L004521/1998) le unità di cui ia mpa.li 120 sub. 1 e 2 venivano soppresse generando tra le altre le unità di cui al map.le 120 sub. 6,11,12,13,16, e 17.

**QUESITO 5: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:**

Le unità di cui ai sub. 11, 12, e 13 sono occupate dalla signora \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, in forza di contratto di comodato registrato a \_\_\_\_\_  
Vicenza il 26/01/2022 al n. \_\_\_\_\_ Contratto del 13/11/2020 che regola l'uso del bene dal 13/11/2020 al 12/11/2030. Contratto non opponibile alla procedura.

**QUESITO 6: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITÀ:**

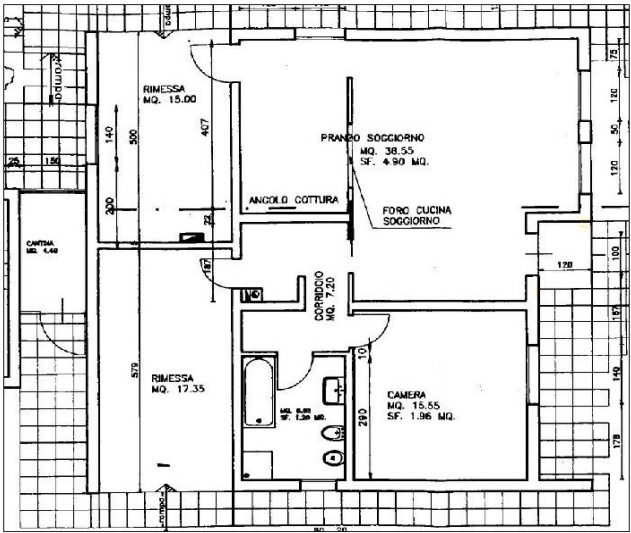
A seguito dell'istanza di accesso agli atti inviata all'area tecnica del comune di Vicenza con verifica documentale in data 18/03/2025, come da documentazione pervenuta dal Comune da parte dall'istruttore al procedimento, il cespite immobiliare in oggetto è risultato essere stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Autorizzazione edilizia n. 7740 di P.G. e n. 1655 di R.P. del 16/06/1961 per costruzione fabbricato uso abitazione ;
- Abitabilità n. 3911 di P.G. e n. 759 di U.P. del 12/07/1962;
- Autorizzazione edilizia n. 13786 di P.G. e 2871 di R.P. del 17/09/1963 per opere di recinzione;
- Concessione edilizia n. 22444/95 di P.G. e n. 27889/0 di U.T. del 23/05/1996 per ristrutturazione ed ampliamento;
- D.I.A. del 30/12/1997, pratica n. 5436 di U.T. per opere di recinzione;
- D.I.A. del 20/05/1998, pratica n. 27889 di U.T. per variante alla C.E. n. 27889 U.T.;
- Istanza di agibilità del 17/06/1998 n. 22444/94 di P.G e n. 27889/0 di U.T.;
- SCIA in sanatoria del 07/03/2022 prot. 0093896 ( pratica SUAP – 1702); integrazione sanzione in data 23/03/2022 prot. 0123285;
- CILAS del 12/11/2022 prot. 0480906 per superbonus (opere non eseguite).

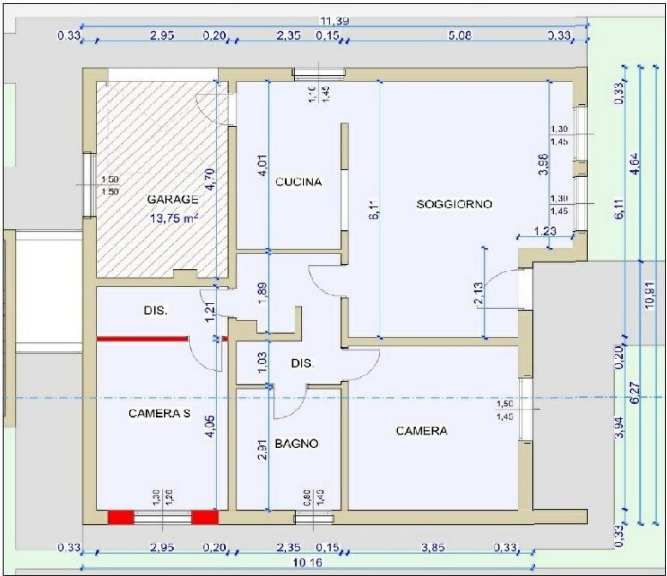
A corredo dell'istanza di agibilità sono stati prodotti e depositati in comune: il fine lavori, il certificato di isolamento termico, i certificati di conformità degli impianti ed il certificato di collaudo statico.

AUTORIZZATO

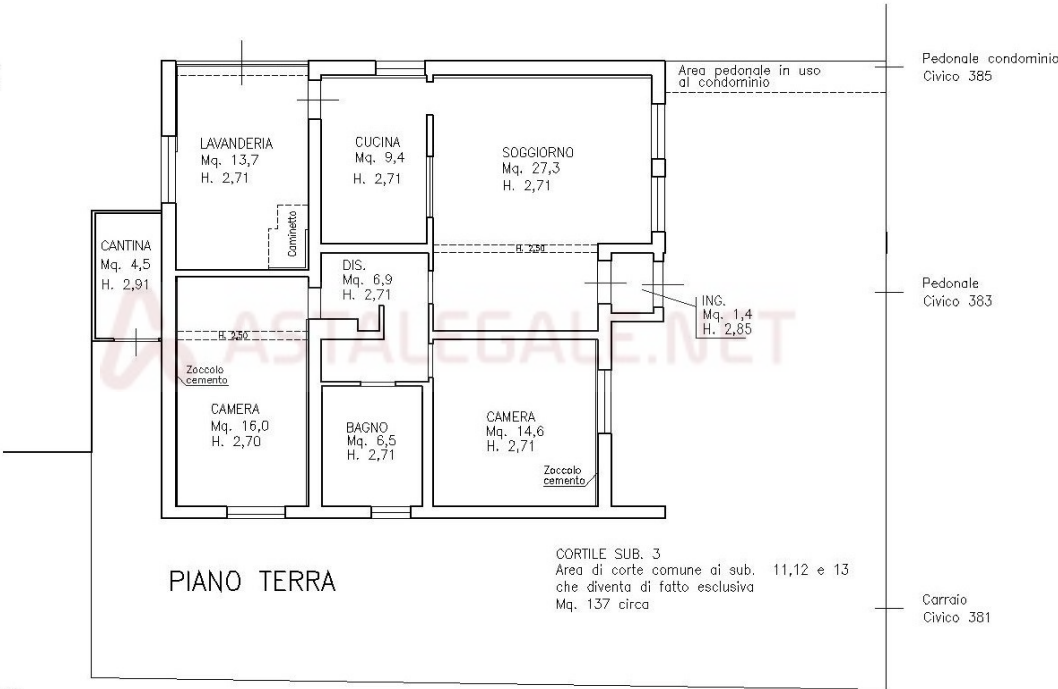
Estratto DIA in variante 20.05.98



Estratto SCIA 07/03/2022



RILEVATO



COMPARATIVO

COSTRUZIONE



DEMOLIZIONE



RIPRISTINI



Tra lo stato di fatto come visto in fase di sopralluogo, e lo stato autorizzato così come indicato nei progetti approvati rilasciati dall'area tecnica del comune di Vicenza, sono state riscontrate alcune difformità relative a disposizione degli spazi e per destinazione dei locali. Servirà una pratica edilizia in sanatoria ordinaria finalizzata a regolarizzare parte delle difformità rilevate. Non si esclude la possibilità di difformità a livello di parti comuni condominiali che nel caso andranno discusse ed eventualmente accordate tra i comproprietari.

Il locale utilizzato come lavanderia va riconvertito alla funzione di autorimessa come autorizzato; per il suo accesso dal cortile esterno si dovranno prevedere adeguate opere per superare il dislivello esistente; la manovra di accesso e recesso dall'autorimessa sub. 11 alla corsia comune risulta difficoltosa. Il locale di ingresso all'appartamento di mq. utili 1,4 ricavato senza titolo edilizio all'esterno occupando lo spazio sotto al poggolo del piano primo dovrà essere rimosso e ricondotto lo spazio ad area di corte (la sua eventuale regolarizzazione, se ammissibile, risulta comunque antieconomica ai fini della presente stima e pertanto se ne prevede la rimozione) contestualmente dovranno essere eseguite verifiche di stabilità in modo che la sovrastante terrazza sia consolidata; dovrà essere realizzato come previsto nel progetto di sanatoria del 07/03/2022 la parete con porta di accesso che crea il disimpegno antecedente alla camera. Per quanto di pertinenza delle singole unità immobiliari si prevede una spesa per pratica edilizia in sanatoria e per opere di ripristino pari a indicativi e non probatori **euro 9.500** oltre a sanzioni (euro 2.500 per pratica edilizia in sanatoria ed euro 7.000 per ripristini).

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE):** Abitazione. Codice Identificativo n. 10722/2026, chiave f3d1fe3035 del 02/02/2026 con validità fino al 02/02/2036 e che identifica l'immobile in classe energetica "E".

#### **QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI:**

##### **SEZIONE A: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura:

**Nessuno**

Servitù anche occulte per effetto della condizione di condominialità in cui i beni si trovano inseriti.

E' costituito fondo patrimoniale con atto del 28/04/1998 rep. 6.968 Notaio Mario Misomalo trascritto a Vicenza il 21/05/1998 ai nn. 8.788 r.g. e 6.317 r.p. a favore ed a carico dei signor sulle unità map.le 120 sub. 1 e 2 (unità poi variate nei sub. 6, 7, 8, 9, 10, 11,12,13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19); con annotamento del 11.02.2021 ai nn. 2.834 r.g. e 446 r.p a seguito di atto di restrizioni di beni, venivano svincolate le unità immobiliari di cui al map.le 120 sub. 7, 8, 9, 10, 14, 15, 18 e 19.

##### **SEZIONE B: Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

Titolo esecutivo posseduto: Sentenza di condanna esecutiva n. 846/2024 pubblicata il 14/03/2024 del Tribunale di Venezia – sezione specializzata imprese emessa nella causa n. 1297/2022 r.g., con attestazione di conformità all'originale del 09.05.2024, notificata in uno con l'atto di precetto in data 24/05/2024.

Pignoramento: Trascritto a Vicenza il 19/06/2024 ai nn. 13346/9811 e notificato all'esecutato il 24/05/2024, in uno con il titolo esecutivo.

Sequestro conservativo: Risulta trascritto sequestro conservativo in data 04.08.2022 ai nn. 18565/13187 (atto giudiziario n. 1297 del 20/07/2022) in favore dell'odierno creditore procedente, il quale ha instaurato l'es. imm. n. 154/2024 poi dichiarata estinta.

Ipoteca: risulta iscritta ipoteca in data 28.10.1997 ai nn. 16996 / 3138 a favore di sull'originario sub. 1 e 2 al map.le 120 che ha poi originato tra gli altri il sub. 11,12 e 13.



 ASTALEGALE.NET





***QUESITO 8: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:***

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

***QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO:***

Dalla documentazione consultata si è potuto verificare che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tali pesi.

***QUESITO 10: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO:***

I presenti beni rientrano in un contesto condominiale. Il condominio non risulta costituito e nella gestione interna delle spese allo stesso non vi risulta attribuita alcuna quota millesimale per la gestione delle spese comuni (come da comunicazione mail non probatoria del proprietario esecutato che riporta la tabella attuale di riparto). Di fatto le unità non usufruiscono del vano scale comune, ma vantano diretti sull'area esterna di corte

comune sub. 4, necessaria anche per il collegamento carraio dell'autorimessa sub.11 attraverso il passo carraio civico 385. La gestione delle spese comuni è quindi regolata privatamente tra i proprietari. Resta onere della parte aggiudicataria prendere contatto con i restanti proprietari e regolare la gestione delle spese condominiali. Sull'area esclusiva sub. 3 di pertinenza ai sub. 11, 12 e 13 (lato strada) insistono i contatori dei sottoservizi di tutto il complesso. Si segnalano servitù per sottoservizi derivanti da linee interrato ed occulte e generate dalla costruzione unitaria del complesso immobiliare che attraversano altre unità immobiliari, servendo le unità in oggetto e viceversa. Sul confine sud del lotto (intero map.le 120) è stata rilevata la presenza di una linea aree di sottoservizi con relativi piloni di sostegno (a confine). Come riferito dalla proprietà un regolamento condominiale vero e proprio non c'è mai stato, alla stipula dei vari contratti d'affitto veniva consegnata la bozza di regolamento "generale" che si allega alla presente.

**QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:  
PER PROCEDIMENTO DI COSTO DI RICOSTRUZIONE:**

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il suddetto costo si distingue in: Costo di ricostruzione (re production cost) propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione; Costo di rimpiazzo (replacement cost), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende: Costi tecnici di costruzione:

- a) Diretti
  - Costo di costruzione opere edilizie edificio
  - Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte
- b) Indiretti
  - Oneri di urbanizzazione
  - Oneri professionali
  - Costi allacciamento servizi
  - Spese generali
  - Spese commercializzazione
- c) Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti
- d) Utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

Procedimento empirico: La stima empirica del costo medio di un'opera, un intervento, una lavorazione avviene per comparazione in presenza di dati di confronto di tipologie edilizie simili a quella in valutazione.

Procedimento analitico: Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico dei costi unitari e totali. Lo schema contabile comprende la individuazione delle lavorazioni, le schede dei mezzi d'opera, la individuazione delle quantità, l'analisi dei prezzi unitari ed, infine, del computo metrico estimativo propriamente detto. Il computo metrico estimativo ha due classificazioni.

Classificazione per materiali e lavorazioni:

- Si basa sull'organizzazione del cantiere
- Si articola in categorie di lavoro
- La caratteristica è la corrispondenza tra elementi fisici e legame tra fattori produttivi e parti fisiche.



- Si basa sul sistema tecnologico, su prestazioni e funzioni
- Si articola in classi di unità tecnologiche ed elementi tecnici
- La caratteristica è che nella stessa classe possono comparire lavorazioni diverse.

**IL DEPREZZAMENTO:** Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali.

1. Obsolescenza fisica
2. Obsolescenza funzionale
3. Obsolescenza economica.

**Obsolescenza fisica:** Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dall'età dell'edificio, dalla quantità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa dell'esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

**Obsolescenza funzionale:** Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito all'attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica.

**Obsolescenza economica:** L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo.

**IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO:** L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento. Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica. L'ammortamento ha, in genere, tre finalità: La distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene; la ricostruzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione; la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

La funzione valore-tempo. Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica. Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica.

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:

- 1) In caso di deterioramento fisico
  - a) Eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento
  - b) Ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla data di stima.
- 2) In caso di deterioramento funzionale
  - a) Eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione
  - b) Ineliminabile
    - b.1) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;
    - b.2) con la stima dei mancati redditi capitalizzati o della differenza di valore tra la condizione di piena funzionalità e lo stato attuale di obsolescenza;
    - b.3) In caso di obsolescenza economica con la stima dei mancati redditi capitalizzati o del minor valore tra la condizione di assenza e presenza dello stato di obsolescenza.

| INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare                                                                                               |  |                                               |                                            |                |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|---------------|
| DATI                                                                                                                                                                     |  |                                               |                                            |                |               |
| Utile ordinario Promotore                                                                                                                                                |  | 5%                                            | Incidenza Area                             |                | 10%           |
| SPESE                                                                                                                                                                    |  |                                               |                                            |                |               |
| A) Costo secco di costruzione                                                                                                                                            |  |                                               | SUP. MQ.                                   | COSTO €/MQ     | TOTALE COSTI  |
| Appartamento                                                                                                                                                             |  |                                               | 99,00                                      | 1500,00        | € 148.500,00  |
| Rimessa (lavanderia)                                                                                                                                                     |  |                                               | 17,60                                      | 750,00         | € 13.200,00   |
| Cantina                                                                                                                                                                  |  |                                               | 5,00                                       | 750,00         | € 3.750,00    |
| Cortile                                                                                                                                                                  |  |                                               | 139,40                                     | 225,00         | € 31.365,00   |
|                                                                                                                                                                          |  |                                               |                                            | Totale C/C     | € 196.815,00  |
| B) Spese tecniche                                                                                                                                                        |  |                                               | Percentuale sul costo di costruzione 10,0% |                |               |
| Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità                                                                                               |  |                                               |                                            | 0,1            | € 19.681,50   |
| SOMMA COSTO COSTRUZIONE                                                                                                                                                  |  |                                               |                                            |                | € 216.496,500 |
| ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%                                                                                                                                    |  |                                               |                                            |                | € 8.659,860   |
| UTILE ORDINARIO PROMOT.                                                                                                                                                  |  |                                               |                                            |                | € 10.824,825  |
| TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE                                                                                                                                              |  |                                               |                                            |                | € 235.981,19  |
| VALORE AREA                                                                                                                                                              |  |                                               |                                            |                |               |
| Rapporto complementarietà                                                                                                                                                |  | 10%                                           | sul costo totale di costruzione            |                |               |
| Valore area (ridotto al 10% - sviluppo su più piani)                                                                                                                     |  |                                               |                                            |                | € 19.681,50   |
|                                                                                                                                                                          |  |                                               |                                            | VALORE A NUOVO | € 255.662,69  |
| DEPREZZAMENTO LINEARE                                                                                                                                                    |  |                                               |                                            |                |               |
| Deterioramento fisico                                                                                                                                                    |  |                                               | incidenza                                  | Vetustà        |               |
| Costo di costruzione struttura                                                                                                                                           |  |                                               | 60%                                        | 28%            | € 33.064,92   |
| Finiture                                                                                                                                                                 |  |                                               | 20%                                        | 28%            | € 11.021,64   |
| Impianti                                                                                                                                                                 |  |                                               | 20%                                        | 28%            | € 11.021,64   |
| SOMMA DEPREZZAMENTO                                                                                                                                                      |  |                                               |                                            |                | € 55.108,20   |
| VALORE ATTUALE DEL BENE                                                                                                                                                  |  |                                               |                                            |                |               |
| Valore a nuovo                                                                                                                                                           |  |                                               |                                            |                | € 255.662,69  |
| Deprezzamento                                                                                                                                                            |  |                                               |                                            |                | € 55.108,20   |
| VALORE FINALE                                                                                                                                                            |  |                                               |                                            |                | € 200.554,49  |
| Anno di valutazione immobile '2026                                                                                                                                       |  |                                               |                                            |                |               |
| Anno di riferimento: ristrutturazione globale 1998. Vetustà anni 28                                                                                                      |  |                                               |                                            |                |               |
| Deprezzamento lineare struttura 60%                                                                                                                                      |  | Deprezzamento lineare impianti e finiture 20% |                                            |                |               |
| N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di costo degli oneri comunali e del costo di realizzo in pro- quota delle parti comuni. |  |                                               |                                            |                |               |

**QUESITO 12: Adeguamenti e correzioni della stima:**

**Lotto 003**

- Valore della proprietà per la quota di 1/1: + €. 200.554,49
- Spese di regolarizzazione edilizia e catastale: - €. 12.000,00  
(Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno)
- Totale parziale: + €. 188.554,49
- Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziaria che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato: € 188.554,49 - 15 % = - € 28.283,17
- Totale: + €. 160.271,31

**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO:**

**€ 160.300,00**

### QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATI.

Si allega alla presente: certificato di residenza, stato civile ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutore e certificato di residenza dell'inquilino.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà;

Il richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Sandri Francesco

Creazzo, lì 05/02/2026

**Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del tecnico incaricato .**