Firmato digitalmente da
FRANCESCO SANDRI
CN = SANDRI FRANCESCO
O = Collegio dei Geometri di Vicenza
C = IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: **121/2021.**

LOTTO 001 Proprietà per 1/2.
Miniappartamento con camera singola e posto auto scoperto su contesto condominiale.

Vicenza, Viale Sant'Agostino n. 13 int. 24.

N.C.T. Vicenza: Fg. 49, mp.le 598
N.C.E.U. Vicenza: Fg. 49, mp.le 448 sub. 24 oltre a quota parte di spazi condominiali comuni.

ASTALegale.net

GIUDICE DELEGATO: **Dt.ssa PANTANO SONIA**

CREDIT. PROCEDENTE: [redacted] residente a [redacted],
Via [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] residente in [redacted]),
Via [redacted]
assistite dall'Avv.to [redacted]
mail: [redacted]

CUSTODE: [redacted]**-IVGVI** Tel. 0444 / 953553.

ESECUTATO: [redacted]

ESPERTO INCARICATO: GEOM. **SANDRI FRANCESCO**, CF. 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, Fax 0444 / 278221
e-mail: info@rsassociati.com
e-mail certificata: info@pec.rsassociati.com

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

QUESITO 2: INDENTIFICAZIONE 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 EVENTULI 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: CONSIDERAZIONI SULLA QUOTA;

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ALLEGATI: *- LOTTO 001-*

01: Documentazione fotografica del 04/10/2021 ;

02: Provenienza:

- 02a Provenienza compravendita 23.03.1990;
- 02b Dichiarazione di successione n. 931, volume 9990 del 08/10/2010;
- 02c Dichiarazione di successione n. 479, volume 9990 del 27/04/2017;

03: Pratiche edilizie:

- 03a Autorizzazione edilizia n. p.g. 3186/74 n. u.t. 9908 del 13/11/1975;
- 03b Autorizzazione edilizia in 1°variante n. p.g. 3186/74 n. u.t. 9908 del 26/07/1976;
- 03c Autorizzazione edilizia in 2° variante n. p.g. 3186/74 n. u.t. 9908 del 12/07/1977;
- 03d Abitabilità n. p.g. 3186/74 n. u.t. 285/urb78 del 27/09/1978;
- 03e CILA in sanatoria prot. SUPRO/0099474 del 30/03/2021.

04 Ricerca catastale:

- 04a Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale foglio 49;
- 04b Catasto Terreni: Visura foglio 49, mappale 448;
- 04c Catasto Terreni: Visura foglio 49, mappale 598;
- 04d Catasto Fabbricati: Planimetria mappale 448, sub. 24;
- 04e Catasto Fabbricati: Visura mappale 448, sub. 24.

05 - Attestato di prestazione energetica, appartamento;

06: - Iscrizioni e trascrizioni;

07: - Certificato anagrafico esecutato;

08: - Documentazione condominiale;

09 - Contratto di locazione.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 Commitee), 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.

ASTAlegale.net

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

INCARICO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO:

INCARICO: Il giorno 09.06.2021, il Giudice Dot.ssa Pantano Sonia, nella procedura esecutiva immobiliare n. 121/2021, 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 nr. 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 MODALITA' 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 ispezione ipotecarie e trascrizioni;

- **Ufficio tecnico del Comune di Vicenza:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail in data 24/08/2021 con presa visione e ritiro documenti in data 17 e 19 /01/2022;

- **Accesso presso l'immobile**: in data 04/10/2021 sono iniziate le operazioni peritali, con accesso nell'immobile preso atto dello stato di fatto con misurazioni interne e raccolta di elementi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica;

- **Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE):** Abitazione subalterno 24. Codice Identificativo n. 100731/2016, chiave c505be2aad con validità fino al 05/10/2026 e che identifica l'immobile in classe energetica "F".

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

SCHEDA SINTETICA ED INDICE: ***- LOTTO 001 –***

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE: nr. 121/2021 R.G.; **GIUDICE**: dot. ssa PANTANO SONIA

PROMOSSA DA: [redacted] residente a [redacted] C.F. [redacted]

assistite dall'Avv.to [redacted]

DEBITORE: [redacted] Proprietario per la quota di ½.

DIRITTO: Quota di proprietà di ½.

BENI PIGNORATI: Miniappartamento al piano secondo di un edificio di tipo condominiale e composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera singola (mq. utili 12,90) direttamente collegata al soggiorno, poggiolo e bagno non finestrato. Posto auto scoperto (N.C.T. mappale 598) su area di corte esterna.
Otre a comproprietà su enti e spazi di uso comune.

Consistenza immobiliare:	Appartamento P. secondo (h. ml. 2,97)	100 %	di mq. lordi 47,0	= mq.	47,0
	Poggioli P. secondo	1/3	di mq. 6,6	= mq.	2,2
	Posto auto scoperto (circa mq. 11)	1/2	di mq. 11,0	= mq.	5,5
			Superficie di riferimento	**mq.**	**54,7**

Oltre a diritti di comproprietà su parti di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C.

UBICAZIONE: Comune di Vicenza, Viale Sant'Agostino n. 13, interno 24. **CONSERVAZIONE:** Discreta.

DATI CATASTALI: N.C.T. Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Vicenza:
Fg. **49**, Map. **598**, Qualità **Seminativo Arborato**, Cl. **3**, Superficie **8 mq.**, Rd. D. **€. 0,06** Rd. Ag. **€. 0,04**.

N.C.E.U. Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Vicenza:
Fg. **49**, Map. **448**, Sub. **24**, Cat. **A/3** (abit. di tipo economico), Cl. **5**, Ubic. Viale **Sant'Agostino n. 13**, P. **2**, Con. 3 V, Sup. **49**, Ren. **€. 232,41**.

Oltre a quote di comproprietà su parti di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C.

Ed intestati a: [redacted] Prop. per ½
[redacted] Prop. per ½

Annotazioni: Situazione catastale agli atti non del tutto conforme. Il posto auto scoperto pertinenziale ancora censito come un terreno a seminativo, va definito al catasto fabbricati con le necessarie pratiche di aggiornamento. Il posto auto attualmente attribuito dal condominio come pertinenziale all'appartamento e contrassegnato a terra con il n. 16 (abbinato all'appartamento in oggetto interno 24) non trova corrispondenza con la posizione catastale del mappale 598. I costi per l'aggiornamento catastale del posto auto (da sostenere coinvolgendo anche gli altri posti auto e quindi tutti i condomini) per quanto di competenza vengono indicati in complessivi e non probatori €. 500 esclusi diritti catastali.

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO: Beni catastali colpiti:
Comune di Vicenza: NCT foglio 49, mappale 598
NCEU foglio 49, mappale 448, sub. 24.

Il posto auto attualmente utilizzato ed associato all'appartamento, come stabilito e regolamentato dal condominio, non trova corrispondenza con la posizione catastale del mappale 598. La problematica è di carattere catastale / condominiale. Nel primo atto traslativo inter- vivos del 23/03/1990 come pure nel contratto di locazione si indica come abbinato all'appartamento **l'uso esclusivo** (**e non la proprietà**) di terreno di pertinenza adibito a posto macchina già identificato al mappale 598 (ex 448/m) di mq. 8.

SITUAZIONE EDILIZIA: Minime difformità ricomprese nella tolleranza costruttiva art. 34/bis del DP 380/2001, che non costituiscono violazione edilizia: *"… il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo…"*, .

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il locale sebbene reso agibile con certificato del 27/09/1978 presenta oggi caratteristiche igienico sanitarie non conformi alle attuali normative vigenti. Il rapporto tra superficie finestrata e superficie utile del locale soggiorno e cucina non rispetta il rapporto minimo di legge. Si precisa inoltre che la camera è in collegamento diretto con il soggiorno e sviluppa una superficie utile inferiore a mq. 14 (destinata all'uso di una sola persona). Come evidenziano nel verbale di assemblea condominiale del 06/04/2022 e precedenti, vi sono irregolarità urbanistico – edilizie condominiali che interessano le parti comuni del complesso (coperture, prospettiche ecc.) oggetto di sanatoria che dovrà essere approvata dal condominio ed il cui costo veniva preventivato in €. 6.000 oltre ad oneri comunali. Intervento che non è stato ancora deliberato dal condominio.

VALORE DI STIMA: **€. 17.300,00** (quota di ½) **VENDIBILITA':** Limitata

OCCUPAZIONE: Immobile occupato in forza di contratto di locazione registrato a Vicenza il 17/07/2018 serie 3T numero 6094 con decorrenza dal 01/07/2018 al 30/06/2021 e rinnovato fino al 30/06/2023. Canone concordato €. 4.080 annui (salvo aggiornamenti). Contratto rinnovato con registrazione in data 14/06/2021 prot. 21061417573724704. Titolo opponibile alla procedura. Il canone di locazione pattuito in relazione alla tipologia e dimensione del bene si ritiene essere congruo.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE): Abitazione subalterno 24. Codice Identificativo n. 100731/2016, chiave c505be2aad con validità fino al 05/10/2026 e che identifica l'immobile in classe energetica "F".

ONERI: I presenti beni rientrano in un contesto condominiale. Il "Condominio Iris", è amministrato dallo studio Civites sas di Valente Catia & C. (Tel. 0444/255135 Torri di Quartesolo). Le spese condominiali ordinarie annue complessive di competenza preventivate per il 2022 sono di €. 767,37. Il saldo dell'esecutato nei confronti del condominio non ancora pagato per l'anno in corso e l'anno precedente ammontano a €. 165,00 (€. 330,00 / 2). Nell'ultimo verbale di assemblea del 06/04/2022 non essendovi i millesimi per deliberare sono state rinviate alla successiva assemblea le decisioni in merito a: sanatoria delle parti condominiali; tinteggiatura vano scale condominiale; asfaltatura parziale del cortile i cui lavori restano quindi sospesi.

PROBLEMI: Utilità del bene limitata per condizioni igienico- sanitario. Stato di cui si è tenuto conto nella valutazione immobiliare. Nel primo atto traslativo inter- vivos del 23/03/1990 come pure nel contratto di locazione si indica come abbinato all'appartamento **l'uso esclusivo** (e non la proprietà) di terreno di pertinenza adibito a posto macchina già identificato al mappale 598 (ex 448/m) di mq. 8. Il pignoramento ha colpito la proprietà per ½ del posto auto identificato al mappale 598.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

RISPOSTA AI QUESITI: *- LOTTO 001 -*

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:

Quota di proprietà di ½ dei beni immobili intestati a:

[redacted]

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

Beni oggetto di pignoramento:

Comune di Vicenza, Viale Sant' Agostino 13: NCT foglio 49, mappale 598 (Posto auto scoperto)
NCEU foglio 49, mappale 448, sub. 24. (Miniappartamento)

Il posto auto attualmente utilizzato ed associato all'appartamento come stabilito e regolamentato dal condominio non trova corrispondenza con la posizione catastale del mappale 598. La problematica è di carattere catastale / condominiale. Nel primo atto traslativo inter- vivos del 23/03/1990 come pure nel contratto di locazione si indica come abbinato all'appartamento l'uso esclusivo (e non la proprietà) di terreno di pertinenza adibito a posto macchina già identificato al mappale 598 (ex 448/m) di mq. 8. Il pignoramento ha colpito la proprietà per la quota di ½ del posto auto identificata al mappale 598 e non l'uso.

QUESITO 2:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE CONPONGONO CIASCUN LOTTO :

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si opera nell'area residenziale esistente della Città di Vicenza, a sud- ovest del centro cittadino, all'interno del quartiere di Sant'Agostino, in prossimità della chiesa parrocchiale e dei campi sportivi. Trattasi di un'area residenziale da tempo consolidata ben servita da infrastrutture e servizi secondari, subito relazionata al centro della citta ed alle più importanti infrastrutture, caratterizzata per la presenza prevalente di edifici condominiali residenziali a 3 e 4 piani fuori terra edificati in modo intensivo a partire dai primi anni 60'.

Più nel dettaglio, le unità di nostro interesse, sono parte dell'edificio condominiale denominato "Iris" , che si sviluppo su tre piani fuori terra oltre che da un livello interrato e che risulta costituito da spazi commerciali / direzionali al piano terra, unità abitative ai piani superiori ed autorimesse, locali accessori nel livello interrato oltre che da uno scoperto condominiale con disponibilità di parcheggi abbinati alle diverse unità immobiliari. La costruzione sorge ad angolo tra Viale Sant'Agostino e Via G. Fincato.

Su tale contesto, all'interno del condominio, con ingresso pedonale e carraio da Viale Sant'Agostino 13, e con accesso da spazi condominiali comuni si colloca l'appartamento con posto auto scoperto oggetto di esecuzione immobiliare.

QUESITO 2.1: DESCRIZIONE MATERIALE:

A) MINI APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA
Viale Sant'Agostino 13 Catastalmente: fg. 49, mappale 448 sub. 24 e mappale 598.

Miniappartamento al piano secondo di un edificio di tipo condominiale con ingresso da vano scale e corridoio di uso comune. Si compone da ingresso con soggiorno ed angolo cottura, camera singola (mq. utili 12,90) direttamente collegata al soggiorno, poggiolo e bagno non finestrato. Uso di posto auto scoperto (N.C.T. mappale 598) su area di corte esterna. Vanta diritti ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. su enti e spazi di uso comune quali in particolare lo scoperto condominiale, l'ingresso con vano scale e corridoio, locale tecnico comune interrato oltre che per elementi strutturali, copertura ed impianti fino alla diramazione all'interno delle singole unità immobiliari. Come indicato nel titolo di provenienza e come ripreso nelle tabelle millesimali fornite dall'amministratore di condominio, alle unità corrispondono complessivamente 28,76/1000 di proprietà generale relative alle parti comuni.

A seguito dei rilievi metrici svolti la consistenza immobiliare lorda risulta la seguente:

Consistenza immobiliare:

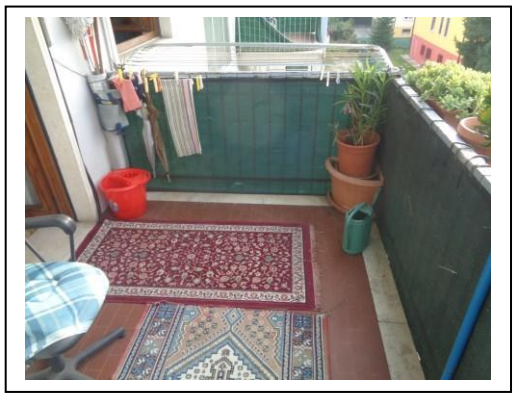
Appartamento P. secondo (h. ml. 2,97)	100 % di mq. lordi 47,0	= mq. 47,0
Poggioli P. secondo	1/3 di mq. 6,6	= mq. 2,2
Posto auto scoperto (circa mq. 11)	1/2 di mq. 11,0	= mq. 5,5
	Superficie di riferimento	**mq. 54,7**

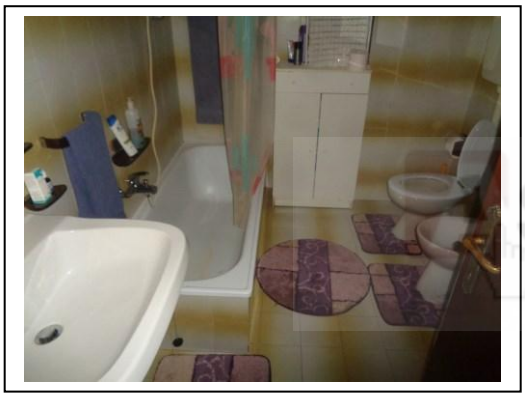
Discreto risulta l'orientamento e la prospicienza dell'appartamento collocandosi in posizione interna con affaccio unico verso sud. Le caratteristiche costruttive, materiali, impianti e finiture sono principalmente riconducibili all'epoca di costruzione originaria e lo stato di usura e vetustà generale dell'unità si presenta medio (condizioni comunque sufficienti). Servono in ogni caso, secondo le necessità, interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Presenta struttura portante in cls. armato, con muratura di tamponamento tradizionale intonacata e tinteggiata e solai in latero cemento, pavimenti e rivestimenti in monocottura (vetusti), serramenti singoli in legno con vetro semplici ed avvolgibili, porte interne in legno, servizio igienico rivestito in monocottura con sanitari in vetrochina. Impianto elettrico sottotraccia con citofono, impianto di riscaldamento del tipo autonomo con terminali radianti (impianto con canalizzazioni a vista e caldaia indipendente separato dalla rete di riscaldamento in origine centralizzata dell'edificio). Tutti gli impianti tecnologici (elettrico, gas metano e termoidraulico) sono da revisionare e certificare ai sensi della vigente normativa. Il posto auto scoperto attualmente abbinato all'appartamento è contrassegnato a terra con il n. 16 e non trova corrispondenza con la posizione catastale del mappale 598. **N.B.** nel titolo di provenienza originario del 1990 si parla di "uso esclusivo di terreno di pertinenza da adibire a posto macchina identificato al foglio 49 mappale 598 di mq. 8,00".

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Foto al 04.10.2021





QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'appartamento è parte del complesso condominiale che si individua censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, **N.C.T**. in Comune di Vicenza:

Foglio **49,** Mappale **448**, Qualità **Ente Urbano**, Superf. **mq. 556.**
Tipo mappale del 01/10/1976 prot. VI0306879.

Il posto auto scoperto si individua censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, **N.C.T**. in Comune di Vicenza:

Foglio **49,** Mappale **598**, Qualità **Sem. Arbor.** Class. **3°** Superf. **mq. 8** Red. Dom. **€. 0,06**, Red. Agr. **€. 0,04**. Frazionamento del 30/09/1976 prot. n. 277744 in atti dal 19/09/2003 (n. 191.1.1976).

Ed intestato a:

[redacted] Prop. per ½
[redacted] Prop. per ½

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Estratto di mappa: Vicenza foglio 49.

All' **N.C.E.U.** l'appartamento si individua censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, in Comune di Vicenza come segue:

Appartamento piano secondo:

Fg. **49,** Map. **448**, Sub. **24**, Cat. **A/3** (abit. di tipo economico), **Cl. 5**, Ubic. **Viale Sant'Agostino 13**, P. **2**, Con. **3 V**, Sup. **49 mq.**, Ren. **€. 232,41**. Variazione del 07/04/2021 prot. VI 0033751 – Errata rappresentazione grafica.

Oltre a quote di comproprietà su parti di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C.

Ed intestato a:

[redacted] Prop. per ½

[redacted] Prop. per ½

Annotazioni: Situazione catastale agli atti non del tutto conforme. Il posto auto scoperto pertinenziale ancora censito come un terreno a seminativo, va definito al catasto fabbricati con le necessarie pratiche di aggiornamento. Il posto auto attualmente attribuito dal condominio come pertinenziale all'appartamento e contrassegnato a terra con il n. 16 (abbinato all'appartamento in oggetto interno 24) non trova corrispondenza con la posizione catastale del mappale 598. I costi per l'aggiornamento catastale del posto auto (da sostenere coinvolgendo anche gli altri posti auto e quindi tutti i condomini) per quanto di competenza vengono indicati in complessivi e non probatori €. 500 esclusi diritti catastali.

Confini in senso N.E.S.O.

L'appartamento al piano secondo sub. 24 al mappale 448 confina in senso N.E.S.O.:
Nord: Corridoio comune; **Est**: corridoio vano scale comune; **Sud:** Vuoto su area di corte map.le 589.;
Ovest: A.U.I.

Il terreno adibito a parcheggio mappale 598 confina in senso N.E.S.O.:
Nord: Spazio condominiale map.le 589, **Est**: A.U.I. map.le 599 ; **Sud:** A.U.I. map.le 254; **Ovest:** A.U.I. map.le 597.
Salvo più precisi.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto Urbano alla data del pignoramento stesso salvo che per la mancata corrispondenza del posto auto.

Il posto auto attualmente utilizzato ed associato all'appartamento come stabilito e regolamentato dal condominio si identifica materialmente sul posto con il n° 16 che non corrisponde on la posizione catastale del mappale 598. La problematica è di carattere catastale / condominiale.

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Anteriormente al ventennio i beni oggetto di esecuzione immobiliare risultavano intestati a:

[redacted]

coniugi proprietari per 1/1 in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita del 23/03/1990 rep. 41.614 Notaio E. Mele di Vicenza, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza il 28/03/1990 ai nn. 4037 – 2909.

[redacted], per quote in forza di successione legittima in morte di [redacted] apertasi il 29/12/2009 come da dichiarazione registrata a Vicenza 2 il 08/10/2010 al n. 931 vol. 9990 e trascritta a Vicenza il 14/01/2011 ai nn. 875/562, successivamente rettificata d'ufficio con trascrizione del 28.05.2021 ai nn. 12.175/8.768;

[redacted], diventano proprietari per ½ ciascuno in forza di successione in morte di [redacted] apertasi il 12/05/2016 come da dichiarazione registrata a Vicenza il 27/04/2017 al n. 479 vol. 9990 e trascritta a Vicenza il 12/06/2017 ai nn. 11.466/8042 successivamente integrata con dichiarazione registrata a Vicenza in data 11/05/2017 al n. 547 vol. 9990 e trascritta a Vicenza il 12/06/2017 ai nn. 11.487/8063.

N.B. I beni, pignorati in quota, derivano da successioni dirette e dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c., **non risultano trascritte le relative accettazioni espresse o tacite di eredità**. Trattasi di beni aventi natura personale. Nel primo atto traslativo inter- vivos del 23/03/1990 come pure nel contratto di locazione si indica come abbinato all'appartamento l'uso esclusivo (e non la proprietà) di terreno di pertinenza adibito a posto macchina già identificato al mappale 598 (ex 448/m) di mq. 8.

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITA':

A seguito dell'istanza di accesso agli atti inviata con mail-pec presso l'area tecnica del comune di Vicenza in data 24/08/2021, con visione e ritiro delle pratiche edilizie in data 17/01/2022 ed in data 19/02/2022, in funzione della documentazione tecnica fornita dall'istruttore comunale del procedimento di accesso atti, è risultato che l'unità immobiliare in oggetto (appartamento e pertinenze) è stata edificata e/o comunque interessata dai seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione edilizia n. p.g. 3.186/74 n. u.t. 9.908 del 13/11/1975 per costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi;
- Autorizzazione edilizia per 1°variante planimetrica n. p.g. 3.186/74 n. u.t. 9.908 del 26/07/1976;
- Autorizzazione edilizia in 2° variante n. p.g. 3.186/74 n. u.t. 9.908 del 12/07/1977;
- Abitabilità n. p.g. 3.186/74 n. u.t. 285/urb. 78 del 27/09/1978; Verbale di visita e certificato di collaudo del 29/10/1977;

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- CILA in sanatoria prot. SUPRO/0099474 del 30/03/2021, prot. comunale 100563 del 31/03/2021 per opere interne ad un appartamento realizzate all'epoca di costruzione dell'edificio.

Tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato così come pervenuto sono riscontrabili minime difformità ricomprese nella tolleranza costruttiva art. 34/bis del DP 380/2001, che non costituiscono violazione edilizia: *"… il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo…", .*

Il locale sebbene reso agibile con certificato del 27/09/1978 presenta oggi caratteristiche igienico sanitarie non conformi alle attuali normative vigenti. Il rapporto tra superficie finestrata e superficie utile del locale soggiorno e cucina non rispetta il rapporto minimo di legge. Si precisa inoltre che la camera è in collegamento diretto con il soggiorno e sviluppa una superficie utile inferiore a mq. 14 (destinata all'uso di una sola persona).

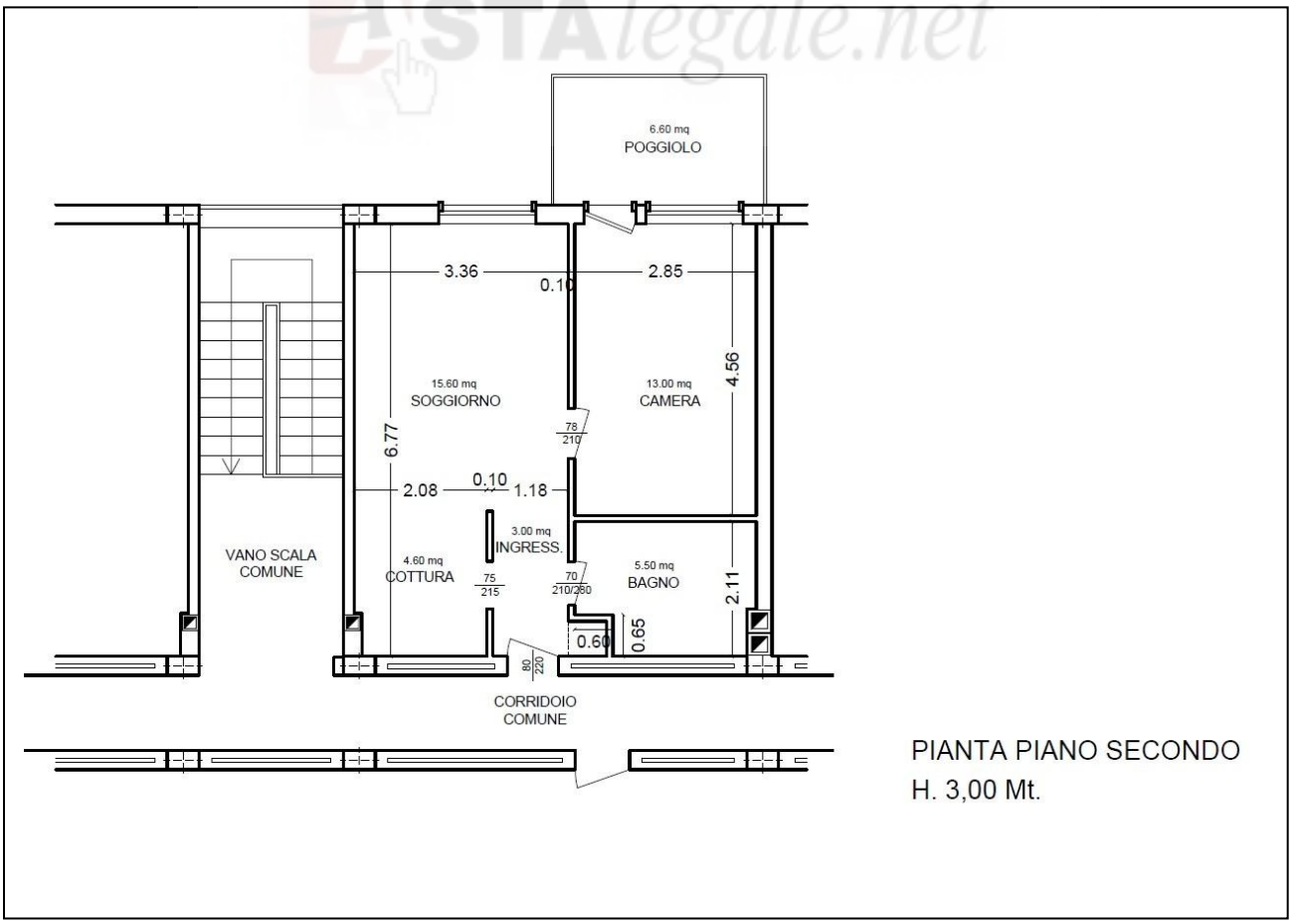
Come evidenziano nel verbale di assemblea condominiale del 06/04/2022 e precedenti, vi sono irregolarità urbanistico – edilizie condominiali che interessano le parti comuni del complesso (coperture piana e non a 4 falde, diverse forometrie prospettiche, per poggioli al piano primo) che potranno essere regolarizzate con un progetto in sanatoria che dovrà comunque essere approvato dal condominio. Il costo per la regolarizzazione delle parti condominiali veniva preventivato in assemblea in €. 6.000 oltre ad oneri comunali. Intervento che non è stato ancora deliberato dal condominio.

L'immobile è privo di certificazione di conformità degli impianti. Questi sono da revisionare e certificare ai sensi della vigente normativa.

Si allega alla presente: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE):. Abitazione subalterno 24. Codice Identificativo n. 100731/2016, chiave c505be2aad con validità fino al 05/10/2026 e che identifica l'immobile in classe energetica "***F***".

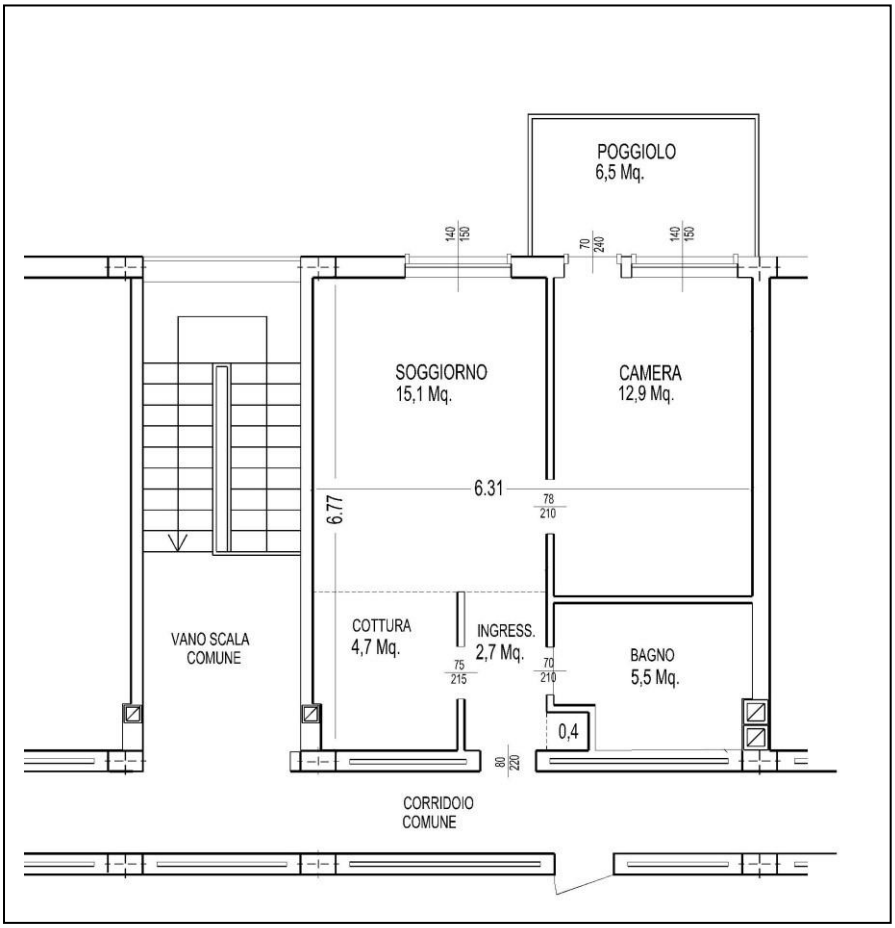
C.I.L.A. del 30.03.2021
Stato approvato.

ESTRATTO DI PROGETTO



Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Stato rilevato
Piano 2°. H. interna ml. 2,97

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

Immobile occupato in forza di contratto di locazione registrato a Vicenza il 17/07/2018 serie 3T numero 6094 con decorrenza dal 01/07/2018 al 30/06/2021 e rinnovato fino al 30/06/2023. Canone concordato €. 4.080 annui (salvo aggiornamenti). Contratto rinnovato con registrazione in data 14/06/2021 prot. 21061417573724704. **Titolo opponibile alla procedura**. Il canone di locazione pattuito in relazione alla tipologia e dimensione del bene si ritiene essere congruo.

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 di carattere condominiale discendenti dalla comproprietà di enti e spazi di uso comune.

Si richiama come riportato nel titolo di provenienza del 1990: l'accesso ai posti macchina per persone, cose ed automezzi avviene su una striscia di terreno di cui al mappale 589 (ex 448/b) partendo da Via S. Agostino;

Vincoli discendenti dalla convenzione di cui all'atto di rep. 16.711 del 21/01/1975, Notaio Bruno Bertuzzo di Vicenza e successive modifiche ed al quale è seguito atto di cessione di beni al Comune di Vicenza rep. 23.970 del 05/09/1978.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

Titolo esecutivo posseduto:

Sentenza del Tribunale civile di Roma n. 34342/02 dell'11/09/2002 munita di formula esecutiva il 22.09.2010, a seguito di autorizzazione al rilascio di II titolo del 26.07.2010, notificata – in uno con l'atto di precetto – il 28.06.2012-18.07.2012 ai sensi dell'art. 143 c.p.c..

Pignoramento:

Notificato in data : 24.02.2021-16.03.2021 ai sensi dell'art. 143 c.p.c.. (Atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 01.03.2021; iscrizione a ruolo registrata dalla Cancelleria il 10.03.2021). Atto di precetto in rinnovazione notificato in data 12.01.2021-01.02.2021 ai sensi dell'art. 143 c.p.c..

Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che con l'iscrizione a ruolo sono state depositate le copie del titolo esecutivo, dell' atto di precetto, dell'atto di precetto in rinnovazione e dell'atto di pignoramento con attestazioni di conformità datate 10.03.2021. La nota di trascrizione porta attestazione di conformità del 26.04.2021.

Pignoramento trascritto all'Ufficio Provinciale di Vicenza servizio di pubblicità immobiliare, in data 15/03/2021 reg. gen. 5442, reg. part. 3861 per la quota di proprietà di ½ contro il soggetto esecutato.

Creditori intervenuti con titolo esecutivo:

[redacted], in forza di sentenza del Tribunale di Roma n. 676/08 dell'11.01.2008, munita di formula esecutiva il 27.11.2014, notificata il 06.05.2015-26.05.2015 ai sensi dell'art. 143 c.p.c., nonché sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 6811/2014 del 05.11.2014, munita di formula esecutiva il 20.11.2014, notificata il 06.05.2015-26.05.2015.

Iscrizioni e trascrizioni – Ricerca per nominativo al 13/04/2022: *Servizi immobiliari di Vicenza.*

Ispezione Numero: **T 15889** del: **14/04/2022**
Note individuate: **4**
Annotamenti in calce individuati: **0**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota | Ordina per data

1	☐	TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/06/2017 - Registro Particolare 8042 Registro Generale 11466 Pubblico ufficiale VICENZA Repertorio 479/9990 del 27/04/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	☐	TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/06/2017 - Registro Particolare 8063 Registro Generale 11487 Pubblico ufficiale VICENZA Repertorio 547/9990 del 11/05/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	☐	TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2021 - Registro Particolare 3861 Registro Generale 5442 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 773 del 24/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico
4	☐	TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/05/2021 - Registro Particolare 8768 Registro Generale 12175 Pubblico ufficiale VICENZA Repertorio 931/9990 del 08/10/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Ispezione Numero: **T 12015** del: **14/04/2022**
Note individuate: **3**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di:**VICENZA(VI)**
Catasto:**F** Foglio: **49** Particella: **448** Subalterno: **24**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota | Ordina per data

1 TRASCRIZIONE del 23/12/1998 - Registro Particolare 19190 Registro Generale 26059
Pubblico ufficiale RIZZI GIOVANNI PIAZ Repertorio 53640 del 14/12/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2 TRASCRIZIONE del 12/06/2017 - Registro Particolare 8042 Registro Generale 11466
Pubblico ufficiale VICENZA Repertorio 479/9990 del 27/04/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

3 TRASCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 3861 Registro Generale 5442
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 773 del 24/02/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 13501** del: **14/04/2022**
Note individuate: **4**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di:**VICENZA(VI)**
Catasto:**T** Foglio: **49** Particella: **598**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota | Ordina per data

1 TRASCRIZIONE del 14/01/2011 - Registro Particolare 562 Registro Generale 875
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 931/9990 del 08/10/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2 TRASCRIZIONE del 12/06/2017 - Registro Particolare 8063 Registro Generale 11487
Pubblico ufficiale VICENZA Repertorio 547/9990 del 11/05/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

3 TRASCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 3861 Registro Generale 5442
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 773 del 24/02/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

4 TRASCRIZIONE del 28/05/2021 - Registro Particolare 8768 Registro Generale 12175
Pubblico ufficiale VICENZA Repertorio 931/9990 del 08/10/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Ispezione Numero: **T 19447** del: **14/04/2022**
Note individuate: **1**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di:**VICENZA(VI)**
Catasto:**T** Foglio: **49** Particella: **448**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota | Ordina per data

1 TRASCRIZIONE del 20/04/2000 - Registro Particolare 6514 Registro Generale 8982
Pubblico ufficiale GIUSEPPE BOSCHETTI Repertorio 146010 del 08/11/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 23259** del: **14/04/2022**
Comune di:**VICENZA(VI)**
Catasto:**T** Foglio: **49** Particella: **589**

Elenco Immobili

NESSUN IMMOBILE REPERITO A FRONTE DEI DATI RICHIESTI

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 Iris", è amministrato dallo studio Civites sas di Valente Catia & C. (Tel. 0444/255135 Torri di Quartesolo). Le spese condominiali ordinarie annue complessive di competenza preventivate per il 2022 sono di €. 767,37. Il saldo dell'esecutato nei confronti del condominio non ancora pagate per l'anno in corso e l'anno precedente ammontano a €. 165,00 (€. 330,00 / 2). Nell'ultimo verbale di assemblea del 06/04/2022 non essendovi i millesimi per deliberare sono state rinviate alla successiva assemblea le decisioni in merito a: sanatoria delle parti condominiali; tinteggiatura vano scale condominiale; asfaltatura parziale del cortile i cui lavori restano quindi sospesi.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c137706f9640f35a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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.

ASTAlegale.net

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.

Classificazione per funzioni (Norma UNI 8290-Metodi di classificazione e codificazione degli elementi tecnici della costruzione)

- 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

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare					
DATI					
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area 10%			
SPESE					
A) Costo secco di costruzione		**SUP. MQ.**	**COSTO €/MQ**	**TOTALE COSTI**	
Appartamento piano secondo		47,00	900,00	€	42.300,00
Poggiolo piano secondo		6,60	300,00	€	1.980,00
Posto auto		11,00	450,00	€	4.950,00
			Totale C/C	€	49.230,00
B) Spese tecniche		**Percentuale sul costo di costruzione 10,0%**			
Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità			0,1	€	4.923,00
	SOMMA COSTO COSTRUZIONE			€	54.153,000
	ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%			€	2.166,120
	UTILE ORDINARIO PROMOT.			€	2.166,120
	TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE			€	**58.485,24**
VALORE AREA					
Rapporto complementarietà	10%	sul costo totale di costruzione			
Valore area (ridotto al 10% - sviluppo su più piani)				€	4.923,00
		VALORE A NUOVO		€	**63.408,24**
DEPREZZAMENTO LINEARE					
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà 44		
Costo di costruzione struttura		60%	44%	€	12.996,72
Finiture		20%	44%	€	4.332,24
Impianti		20%	44%	€	4.332,24
		SOMMA DEPREZZAMENTO		€	21.661,20
VALORE ATTUALE DEL BENE					
Valore a nuovo				€	63.408,24
Deprezzamento				€	21.661,20
VALORE FINALE				€	41.747,04

Anno di valutazione immobile '**2022**

Anno di riferimento di agibilità: **1978**

Vetustà: **anni 44**

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.

Adeguamenti e correzioni della stima*:** ***Lotto 001

- Valore della proprietà per la quota di 1/2: (€. 41.747 /2) + €. 20.873,50
- Spese di regolarizzazione edilizia e catastale:
  €. 500 catastali + €. 6.000,00 per parti comuni in quota millesimale di 28,76/1000
  Totale €. 672,56. Calcolate per la quota 1/2: - €. 336,28
- Spese condominiali insolute nel biennio alla data attuale: €. 330,00 /2 = - €. 165,00
- Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno

Totale parziale: + €. 20.372,22

- 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: €. 20.372,22 – 15 % = - € 3.055,83

Totale: + €. 17.316,38

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: €. 17.300,00

N.B. considerato il caso in oggetto, e la contenuta incidenza di valore del posto auto, si intende equiparabile in termini di valore di mercato la quota di proprietà di ½ del posto auto con il suo valore di ½ in uso esclusivo.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

QUESITO 12: CONSIDERAZIONI SULLA QUOTA.

Il pignoramento ha per oggetto il diritto di proprietà per la quota di ½ dei beni descritti. La quota non risulta essere divisibili in natura individuando il corrispondente valore per intero di una porzionie dei beni colpiti dall'esecuzione.

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA / STATO FAMIGLIA.

Si allega alla presente: certificato di residenza degli esecutati.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA:

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 15.04.2022.

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 .

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25d30e7ae8628af5c1377064f964035a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009