

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

In applicazione agli Standards Internazionali di valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA: EI: 447/2022

**Comune di
Cornedo Vicentino,**

**Via San Sebastiano
civ. n. 36.**

Piena proprietà

AUTORIMESSA al piano
terra: fg. 7, mappale 587,
sub. 1

Piena proprietà

ABITAZIONE al piano
terra, primo e secondo:
fg. 7, mappale 265 sub. 11



GIUDICE DELEGATO: Dott. Rosato Maria Antonietta;

CREDITORE: "RED SEA SPV SRL" con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1 P.IVA 04938320266, quale procuratrice di "Prelios Credit Solutions S.p.a". con sede in Milano (MI), via Valtellina n. 15/17 P.IVA 13048380151, aderente a "Prelios Credit Servicing S.p.a.", P.IVA 08360630159, rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Davide Arnaldi del Foro di Milano;

email: andreadavide.arnaldi@milano.pecavvocati.it ; Tel. 02-36709728.

CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE;

ESECUTATO: [REDACTED]

ESPERTO INCARICATO: **GEOM. RIELLO SAMUELE,** CF. RLL SML 76B20 C743W;
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al nr. 2566;
Consulente Tecnico del Tribunale di Vicenza al nr. 1446;
Studio Tecnico Associato RS, Piazzetta San Marco 26/A,
- 36051 - Creazzo (VI), Tel. 0444/349923,
e-mail: riello@rsassociati.com
e-mail certificata: info@pec.rsassociati.com



- *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: 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:

COSTO DI RICOSTRUZIONE.



















QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

1. EI_447/2022: **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** del 20.02.2023 e 14.03.2023;
2. EI_447/2022: **PROVENIENZA:**
Atto di C/V n. 35138 di Rep. del 19.07.2006 Notaio G. Muraro;
3. EI_447/2022: **PRATICHE EDILIZIE:**
 -  3 EI 447-2022 RICHIESTA ACCESSO ATTI 11.01.2023
 -  3A EI 447-2022 Autor. Edilizia n. 1509 del 02.03.1970
 -  3B EI 447-2022 Tavola progetto Autor. n. 1509
 -  3CEI 447-2022 Inizio Lavori del 16.03.1970
 -  3D EI 447-2022 Abitabilità del 04.09.1970
 -  3E EI 447-2022 Aut. Edilizia n. 1508 del 21.03.1970
 -  3F EI 447-2022 Tavola progetto Autor. n. 1508
 -  3G EI 447-2022 Scrittura privata del 02.04.1970
 -  3H EI 447-2022 Inizio lavori del 16.03.1970
4. EI_447/2022: **DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**
 -  4 EI 447- 2022 NCT Estratto di mappa
 -  4a EI 447-2022 NCT Visura storica mappale 265
 -  4b EI 447-2022 NCT Visura storica mappale 587
 -  4c EI 447-2022 NCEU Elaborato planimetrico mappale 265
 -  4d EI 447-2022 NCEU Elenco sub mappale 265
 -  4e EI 447-2022 NCEU Scheda mappale 265 sub 11
 -  4f EI 447-2022 NCEU Visura storica mappale 265 sub 11
 -  4g EI 447-2022 NCEU Scheda mappale 587 sub 1
 -  4h EI 447-2022 NCEU Visura storica mappale 587 sub 1
5. EI_447/2022: **APE ABITAZIONE:** fg. 7, mappale 265 sub. 11;
6. EI_447/2022: **ISPEZIONI IPOTECARIE:** Beni immobili fg. 7, mappale 587 sub.1;
fg. 7, mappale 265 sub. 11;
Nominativo esecutato.
7. EI_447/2022: **CERTIFICATI:**
Esecutato: residenza AIRE e stato di famiglia AIRE;
Occupanti: certificato contestuale di residenza, stato di famiglia con rapporti parentela
8. EI_447/2022: **VERIFICA CONTRATTI LOCATIVI:** email pec Agenzia delle Entrate Ufficio Vicenza del 27.02.2023 ed Ufficio di Valdagno del 3.3.2023, ed contratto di comodato d'uso gratuito.



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, 03.01.2023 IL Giudice Rosato Maria Antonietta, nella procedura esecuzione immobiliare 447/2022, incaricava lo scrivente Geom. Riello Samuele, di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato in frontespizio.

L'incarico viene quindi espletato dal Geometra Riello Samuele, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n°2566 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1446, 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 svolgere le seguenti fasi ed operazioni che hanno portato l'esperto estimatore geom. Riello Samuele a redigere il seguente rapporto di valutazione:

- Giuramento telematico inerente il conferimento dell'incarico del G.E., recupero ed analisi del fascicolo nel PCT;
- Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- 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 Cornedo Vicentino: richiesta di accesso atti formulata mezzo email pec in data 11.01.2023, consultazione delle pratiche edilizie in data 13.04.2023;
- Accesso presso l'immobile: in data 20.02.2023 sono iniziate le operazioni peritali, con verifica della consistenza, rilievo indicativo e non esaustivo, presa d'atto dello stato di fatto e relativa documentazione fotografica, secondo accesso presso l'immobile in data 13.04.2023;
- Stesura del rilievo indicativo e non esaustivo e documentazione fotografica;
- Sovrapposizione tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato;
- Ricerche ipotecarie per i beni in oggetto;
- Calcolo delle superfici commerciali e redazione tabella di valutazione;
- Stesura bozza della relazione di stima ed allegati;
- Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate, ed invio alla Cancelleria del Tribunale mediante PCT della perizia e documentazione allegata.



SCHEDA SINTETICA ED INDICE: - LOTTO 1 -

El.: 447/2022 R.G.;

Giudice: dott. Rosato Maria Antonietta

CREDITORE PROCEDENTE: "RED SEA SPV SRL" con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1 P.IVA 04938320266, quale procuratrice di "Prelios Credit Solutions S.p.a." con sede in Milano (MI), via Valtellina n. 15/17 P.IVA 13048380151, aderente a "Prelios Credit Servicing S.p.a.", P.IVA 08360630159.

ESECUTATO: [REDACTED]

UBICAZIONE E BENI: Cornedo Vicentino, Via San Sebastiano civ. n. 36. Trattasi di una abitazione di corte affiancata con staccata autorimessa, il tutto inserito in un contesto di corte e con accesso dalla strada comunale Via San Sebastiano attraverso area di corte di terzi (mappale 263, 264, 265 sub. 15, 731, 732, 665).

Autorimessa piano terra fg. 7, mappale 587, sub. 1: si presenta come un corpo staccato dall'abitazione; si articola in unico locale con una superficie utile di mq. 15,10, con semplici elementi costruttivi e di finitura. Ai fini commerciali sviluppa una superficie al lordo delle murature di complessivi mq. 18,60 h. interna sottotavolato di ml. 2,60-2,95.

Abitazione affiancata piano terra, primo e secondo, fg. 7, mappale 265, sub. 11: abitazione di corte con sviluppo nel lato nord e sud con altre unità immobiliari si articola in tre piani fuori terra. Al piano terra si individua soggiorno/sala da pranzo mq. 12,20, un angolo cottura di mq. 6,10, ripostiglio (sottoscala) di mq. 1,50; piano primo: una camera singola mq. 12,90, un bagno mq. 3,95 finestrato, ambienti collegati attraverso un disimpegno di mq. 1,40; piano secondo un ripostiglio mq. 4,55, una camera singola di mq. 13,45 con terrazza mq. 3,25, un disimpegno di collegamento mq. 1,55; il piano si completa di un ballatoio di mq. 2,10 sul vano scale. Ai fini della presente relazione di stima si prendono in considerazione le seguenti superfici commerciali ragguagliate:

- 100% abitazione al piano T-1-2: mq. 92,80 h. interna di ml. 2,66/2,69;
- 30% terrazza al piano secondo (mq. 3,25): mq. 0,97;
Per complessivi mq. 93,77.

Il tutto si completa dell'area di corte di cui al sub. 12 al mappale 265 quale bene comune non censibile ai sub. 10 e 11, che si sviluppa nel lato ovest tra l'abitazione ed l'autorimessa.

DATI CATASTALI: I compendio di nostro interesse si individua censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, NCT in Comune di Cornedo Vicentino al foglio 7, mappale 587 quale ente urbano di complessivi mq. 54 (Frazionamento del 10.02.2004, pratica n. VI0029823) e mappale 265 quale ente urbano di complessivi mq. 209 (Tipo mappale 23.02.2004, pratica n. VI0040310). I beni all'NCEU risultano descritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza in Comune di Cornedo Vicentino come segue:

Autorimessa al piano terra: Fg. 7, Map. 587, Sub. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 15, Sup. cat. mq. 15, Piano T, Ubic. Via San Sebastiano, Ren. €. 24,79. Variazione del 09.11.2015 - Inserimento dei dati di superficie.

Abitazione al piano terra, primo e secondo: Fg. 7, Map. 265, Sub. 11, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. 4,5 vani, Sup. cat. mq. 74, Piano T-1-2, Ubic. Via San Sebastiano n. 14, Ren. €. 255,65. Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il tutto intestato a: [REDACTED]

Oltre alle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC, in particolare mappale 587 sub. 12: BCNC. corte comune ai sub. 10, 11 (trattasi dell'area di corte comune interposta tra l'abitazione ed l'autorimessa).

Annotazioni: a seguito di un confronto tra la scheda catastale dell'abitazione agli atti e lo stato di rilievo indicativo e non esaustivo si sono riscontrate delle difformità interne e prospettiche, ed una diversa altezza interna per il piano secondo indicata in ml. 2,66 e rilevata in ml. 2,69. Per quanto riguarda l'autorimessa si è riscontrata una diversa sagoma nell'estratto di mappa CT, ed un'altezza interna diversa, indicata ml. 2,40 rilevata ml. 2,60/2,95. A seguito della sanatoria edilizia si dovrà procedere con un tipo mappale per aggiornamento della mappa catastale a cui seguirà denuncia di variazione catastale il cui costo ammonta a complessivi e non probatori € 2.000,00 oltre Iva e accessori.

DIFFERENZE PIGNORAMENTO: Nessuna. Dati catastali Cornedo Vicentino, fg. 7, map.le 587 sub. 1, fg. 7, map.le 625 sub 11.

SITUAZIONE EDILIZIA: Si ipotizza di procedere con una sanatoria ordinaria che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune; il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori € 4.000,00 oltre Iva e accessori, oneri comunali, sanzioni, eventuali fiscalizzazioni, atto di assenso con i confinanti per la traslazione dell'area di sedime dell'autorimessa. Prima di procedere con sanatoria edilizia dovrà essere inoltre ripristinata l'altezza interna a ml. 2,70 per l'abitazione ed a ml. 2,90/2,50 per l'autorimessa elementi quest'ultimi che sono stati presi in considerazione quale elemento di decurtazione nella stima proposta.

VALORE DI STIMA: € 64.800,00

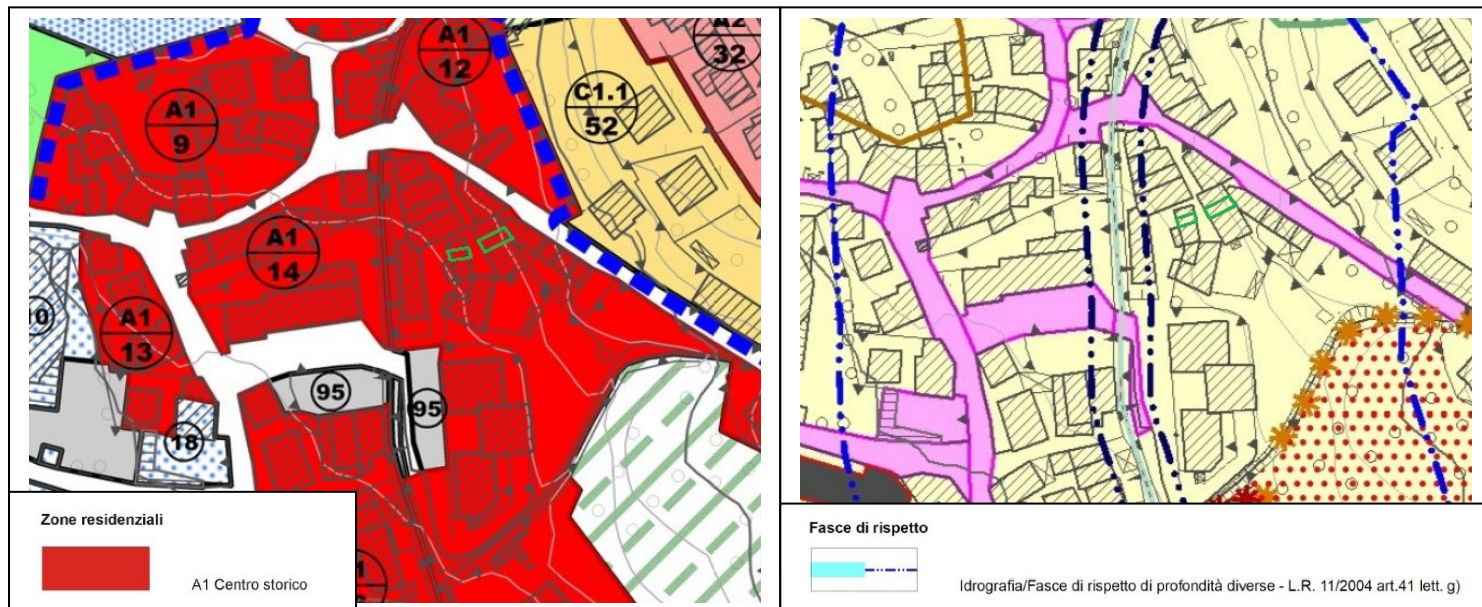
VENDIBILITÀ: sufficiente

OCCUPAZIONE: l'esecutato al momento del sopralluogo non era presente e l'immobile si mostrava occupato (come da verbale di primo accesso), secondo contratto d'uso gratuito **non opponibile alla procedura**, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Valdagno in data 16.03.2016, del dal [REDACTED]

[REDACTED], il tutto come confermato dai certificati (residenza-stato famiglia) rilasciati dal Comune di Cornedo in data 07.03.2023.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): ABITAZIONE FG. 7, MAPPALE 625, SUB. 11: codice identificativo 25587/2023, valido fino al 07.04.2033, chiave 38a933a6fc che classifica l'immobile in classe energetica: "G".

PROBLEMI: il bene presenta elementi tipologici tipici dell'epoca di costruzione (progetto di sopraelevazione 1970), con condizioni igienico sanitarie appena sufficienti per un uso abitativo; si sono riscontrati evidenti segni di umidità nel cucinino del piano terra e nel bagno del piano primo. Ed inoltre l'impianto elettrico per forza motrice dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo non risulta funzionante; lo stesso impianto elettrico per luminosità è stato riadattato dall'occupante, ma non risulta conforme alla normativa vigente di riferimento. Il compendio immobiliare in genere necessita di un intervento di ristrutturazione edilizia finalizzato al rifacimento degli impianti e delle finiture in genere. L'accesso ed il recesso a piedi e con i mezzi dalla strada comunale Via San Sebastiano avviene percorrendo il tratto privato di stradina che si snoda nel mappale 263, 264, 265 sub. 15, 731, 732, 665 di terzi non esegutati; si precisa quindi che sotto questo profilo il fondo risulta formalmente (da un punto di vista giuridico) intercluso anche se di fatto risulta da sempre esercitato il diritto di passaggio. Condizione di cui si è tenuto conto nella valutazione immobiliare.



L'abitazione l'autorimessa di nostro interesse ricade secondo lo strumento urbanistico vigente in ZTO. A1. "Centro Storico". Il lotto sul quale insiste il fabbricato è parzialmente interessato dal vincolo delle fasce di rispetto di "idrografia/fasce di rispetto".

PIENA PROPRIETA' ABITAZIONE AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO CON AUTORIMESSA AL PIANO TERRA e corte

esterna comune. Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale di corte con sviluppo su tre piani fuori terra ed relativa autorimessa staccata. L'accesso pedonale e carraio dalla strada comunale Via San Sebastiano avviene attraverso area di corte di terzi (mappale 263, 264, 265 sub. 15, 731, 732, 665) sulla quale giuridicamente esiste una servitù pedonale e carraia da sempre esercitata. L'abitazione (mappale 265 sub. 11) presenta accesso diretto dall'area di corte comune di cui al sub. 12 e si sviluppa in adiacenza nel lato nord e sud con altre unità immobiliari. Buona è l'illuminazione ed areazione ricevendo luce dai prospetti est e ovest; analizzando più nel dettaglio l'abitazione si articola nei seguenti spazi: piano terra si individua soggiorno/sala da pranzo mq. 12,20, un angolo cottura di mq. 6,10, ripostiglio (sottoscala) di mq. 1,50; piano primo: una camera singola mq. 12,90, un bagno mq. 3,95 finestrato, ambienti collegati attraverso un disimpegno di mq. 1,40; piano secondo un ripostiglio mq. 4,55, una camera singola di mq. 13,45 con terrazza mq. 3,25, un disimpegno di collegamento mq. 1,55; il piano si completa di un ballatoio di mq. 2,10 sul vano scale. Ai fini della presente relazione di stima si prendono in considerazione le seguenti superficie commerciali ragguagliate:

- 100% abitazione al piano T-1-2: mq. 92,80 h. interna di ml. 2,66/2,69;
- 30% terrazza al piano secondo (mq. 3,25): mq. 0,97;
- Per complessivi **mq. 93,77.**

Il compendio si completa dell'autorimessa (mappale 587 sub. 1) che si sviluppa come corpo staccato dall'abitazione nel lato ovest e con accesso dall'area di corte comune di cui al sub. 12. Si presenta come un unico spazio capace di ospitare al suo interno un'autovettura di medie dimensioni, ai fini commerciali si sviluppa per una superficie al lordo delle murature di **mq. 18,60** h. interna 2,60-2,95. Per quanto riguarda i materiali costruttivi (tipici dell'epoca di costruzione, sopraelevazione '1970) ed il grado di finitura si segnala: abitazione in muratura tradizionale debitamente intonacata e tinteggiata (priva di elementi di coibentazione) con elementi in cls. gettati n opera, pavimentazione in piastrelle in gress per la zona giorno, parquette in legno, in marmo per il vano scale. Il bagno presenta pavimentazione in piastrelle monocottura con sanitari in vetrochina funzionali ma vetusti. Serramenti esterni in legno con vetro semplice, protetti da avvolgibili in plastica, soglie per davanzali in marmo, serramenti interni in legno, portoncino di ingresso non blindato in legno con vetro semplice. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si segnala: impianto elettrico dimensionato per luminosità e con corpi illuminanti di varia natura, impianto di riscaldamento del tipo autonomo con radiatori lamellari. La terrazza al piano secondo presenta piastrelle con ringhiera in ferro. Si sono riscontrate dei segni di umidità e muffe all'interno dei locali che necessitano a breve di un intervento di tinteggiature interno con eventuali risanamenti delle murature. Dalle informazioni raccolte l'impianto di riscaldamento risultava funzionante, mentre l'impianto elettrico per forza motrice non risulta funzionante; l'impianto elettrico per luminosità è stato riadatto e messo in esercizio dall'occupante. Per gli impianti tecnologici pretesi all'interno dell'unità gli stessi necessitano di una revisione, riordino in funzione della normativa vigente. Per quanto riguarda l'autorimessa si segnalano i seguenti materiali e grado di finitura: muratura intonacata, solaio in legno con manto di copertura in lamiera, pavimentazione in getto di cls., portone di ingresso in metallo, finestra in legno con vetri semplici.

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f



QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- ✓ Con atto n. 34.487 di Repertorio Notaio Di Marco Gianfranco, veniva trascritta in data 22 novembre 2005 ai n.ri 29.174 R.G. e 17.311 R.P. accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED], la signora [REDACTED], diventava proprietaria dell'immobile per **successione legittima** in morte [REDACTED], registrata all'Ufficio di Valdagno den. 46, vol. 392 del 13 febbraio 2001, trascritta in data 10 novembre 2001 ai n.ri 24.232/16.690;
- ✓ Con **atto di compravendita in data 19 luglio 2006** n. 35.138 di Repertorio e n. 7434 di Raccolta di Notaio Giovanni Muraro, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 7 agosto 2006 ai n.ri 23.315 R.G. e 14.158 R.P., [REDACTED] vendeva al signor [REDACTED] che acquistava la quota di 1/1 (piena proprietà) ciascuno in piena proprietà dell'unità immobiliare sita in comune di Cornedo Vicentino e individuata al Catasto Fabbricati dal mappale n. 587 sub.1 e mappale n. 265 sub. 11 del Foglio 7.

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITÀ:

A seguito della richiesta di accesso atti formulata in data 11.01.2023 tramite pec, successiva presa visione dei documenti in data 14.01.2023, si è potuto accertare che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 (come indicato nell'atto di CV. n. 35.138 di Rep. del 19.07.2006 Notaio G. Muraro). Successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione edilizia n. 1509 del 02.03.1970 per modificare ed ampliare fabbricato ad uso abitazione; denuncia di inizio lavori del 16.03.1970; Permesso di abitabilità del 04.09.1970, n. 795.
- Autorizzazione edilizia n. 1508 del 21.03.1970 per la costruzione di un garage su un'area coperta da tettoia/magazzino; denuncia di inizio lavori del 16.03.1970. Al fine del rilascio di tale autorizzazione è stata sottoscritta in data 3.2.1970, una scrittura privata al fine di permettere la costruzione in adiacenza con il mappale 268 (lato sud); scrittura che è stata registrata a Valdagno il 2.4.1970 al n. 1834. L'autorizzazione edilizia n. 1508 non risulta conclusa con il fine lavori ed la richiesta di agibilità.

A seguito del rilievo indicativo e non esaustivo condotto, preso atto della stato autorizzato si sono riscontrate le seguenti difformità:

Abitazione: modifiche interne e prospettiche per il piano terra, primo e secondo; l'altezza interna rilevata per il piano terra e primo è di ml. 2,66 ed l'altezza rilevata per il piano secondo è di ml. 2,69. Nell'autorizzazione edilizia n. 1508 del 21.03.1970 l'altezza interna per il piano terra, primo e secondo è di ml. 2,80; sentito preventivamente l'area tecnica del Comune di Cornedo Vicentino essendo l'immobile ricadente all'interno del centro storico le altezze interne dovranno essere ricondotte a ml. 2,70.

Autorimessa: diversa sagoma ed un'altezza interna rilevata di ml. 2,60/2,95 mentre l'altezza interna autorizzata è di ml.2,50/2,90; sentito preventivamente l'area tecnica del Comune di Cornedo Vicentino l'altezza interna dovrà essere ripristinata all'altezza autorizzata prima della presentazione della sanatoria edilizia; per quanto concerne la traslazione dell'area di sedime dovrà essere ottenuto atto di assenso della parte confinante che dovrà essere registrato e trascritto e le tavole di progetto della sanatoria edilizia dovranno essere sottoscritte dalla parte confinante per accettazione e presa visione.

Si ipotizza di procedere con una sanatoria ordinaria che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune; il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori **€. 4.000,00** oltre Iva e accessori, oneri comunali, sanzioni, eventuali fiscalizzazioni, atto di assenso con i confinanti per la traslazione dell'area di sedime dell'autorimessa. Prima di procedere con sanatoria edilizia dovrà essere inoltre ripristinata l'altezza interna a ml. 2,70 per l'abitazione ed a ml. 2,90/2,50 per l'autorimessa elementi quest'ultimi che sono stati presi in considerazione quale elemento di decurtazione nella stima proposta.

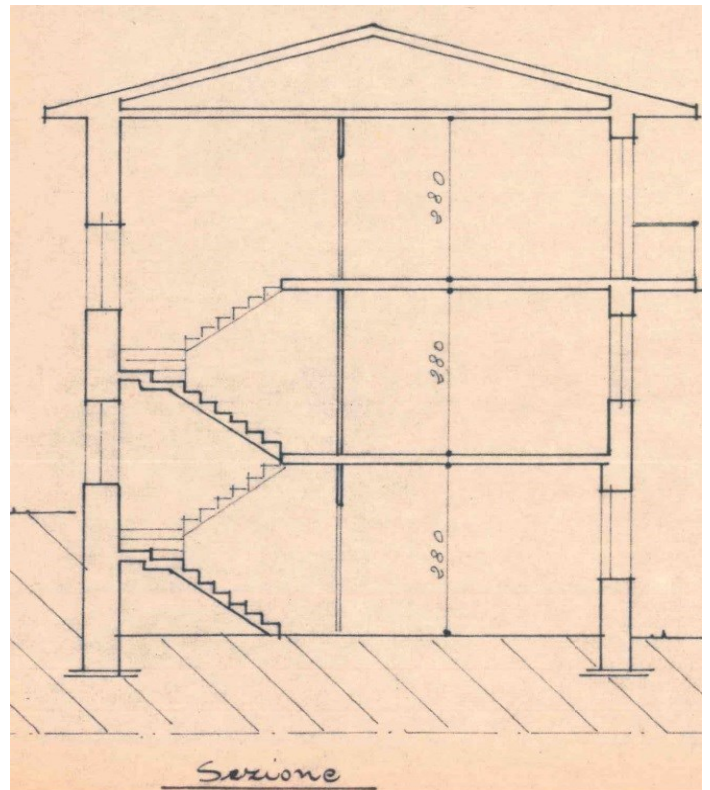
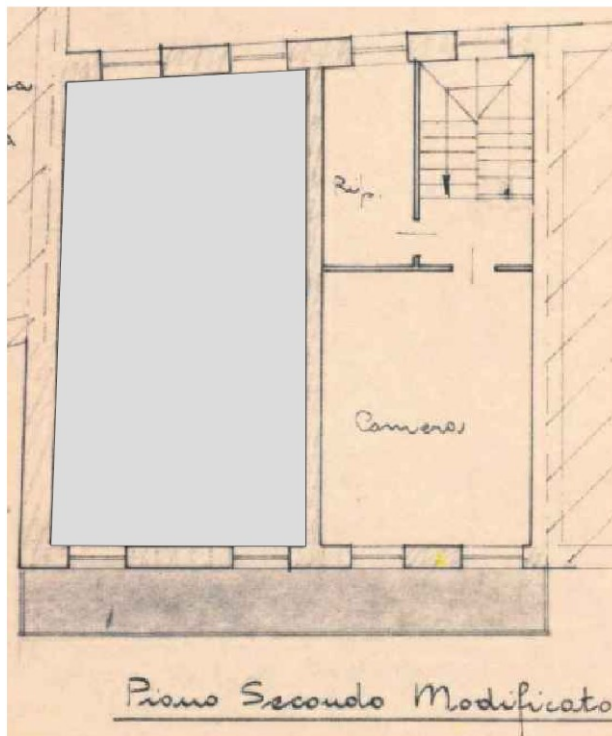
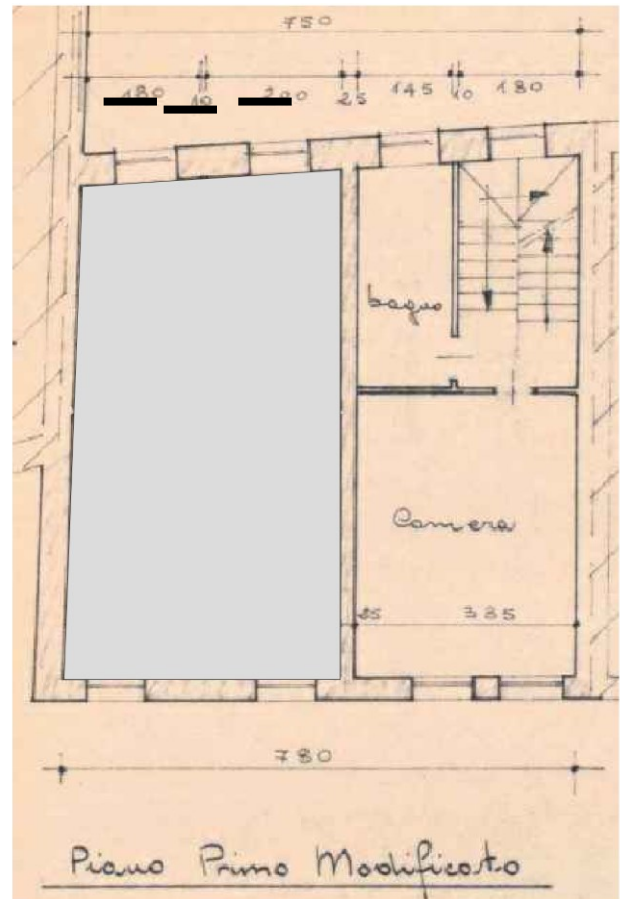
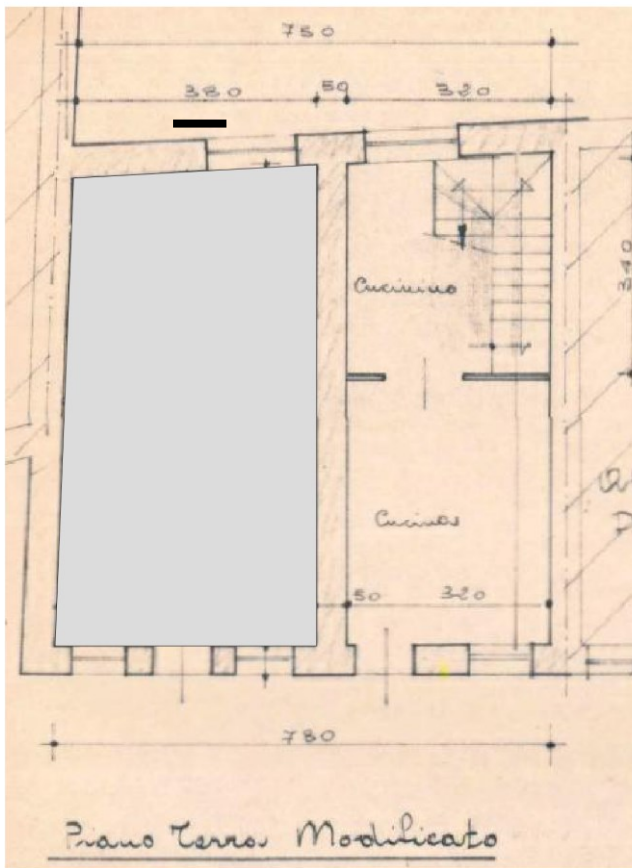
Si allega alla presente: **Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE): ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): ABITAZIONE FG. 7, MAPPALE 625, SUB. 11:** codice identificativo 25587/2023, valido fino al 07.04.2033, chiave 38a933a6fc che classifica l'immobile in classe energetica: "G".

Per gli impianti tecnologici presenti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) non sono state rese disponibili le dichiarazioni di conformità; gli stessi seppur funzionanti necessitano di un adeguamento/rifacimento in base alla normativa vigente. Ed inoltre l'impianto elettrico per forza motrice dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo non risulta funzionante; lo stesso impianto elettrico per luminosità è stato riadattato dall'occupante, ma non risulta conforme alla normativa vigente di riferimento.



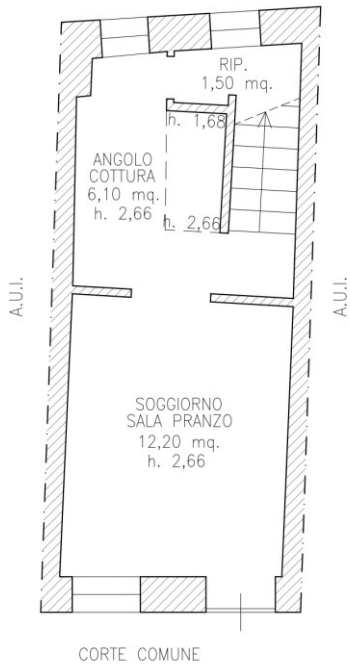
ELABORATI GRAFICI, STATO CONCESSIONATO ABITAZIONE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 1509 DEL 02.03.1970



STATO RILEVATO ABITAZIONE:

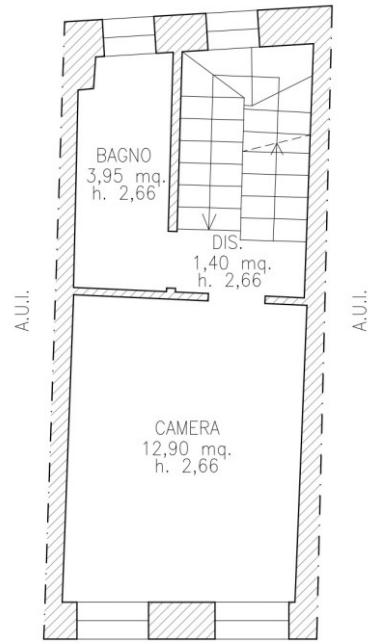




CORTE COMUNE

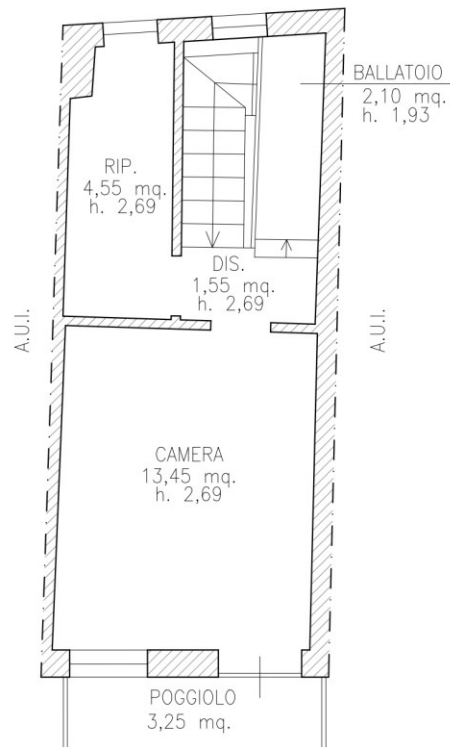
PIANO TERRA

RILIEVO INDICATIVO
E NON ESAUSTIVO



PIANO PRIMO

RILIEVO INDICATIVO
E NON ESAUSTIVO

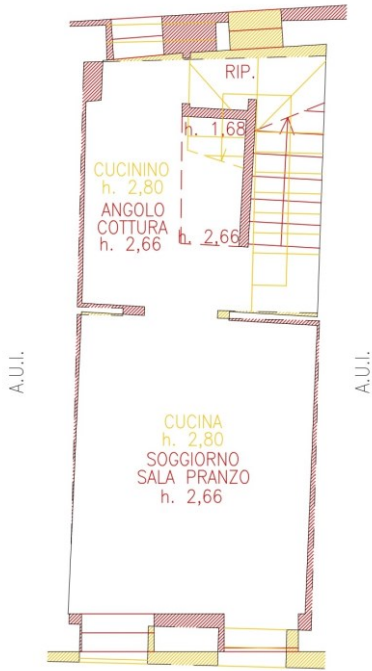


PIANO SECONDO

RILIEVO INDICATIVO
E NON ESAUSTIVO

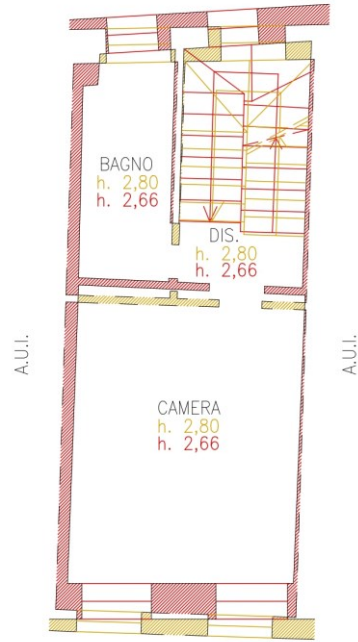


SOVRAPPOSIZIONE ABITAZIONE:



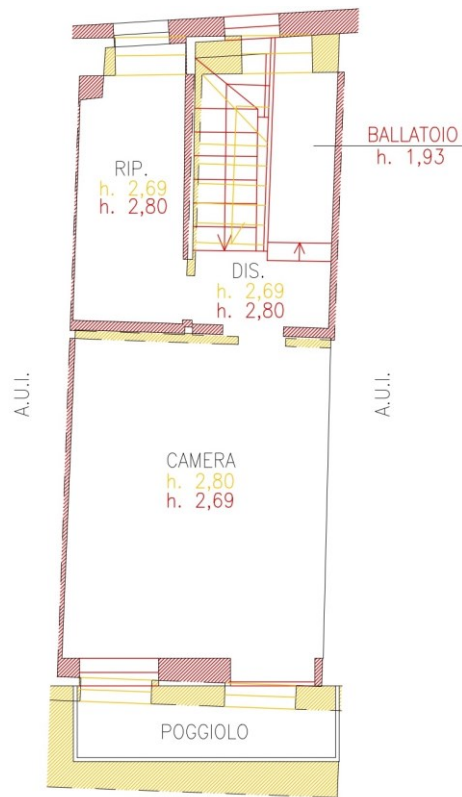
PIANO TERRA

SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA
E NON ESAUSTIVA



PIANO PRIMO

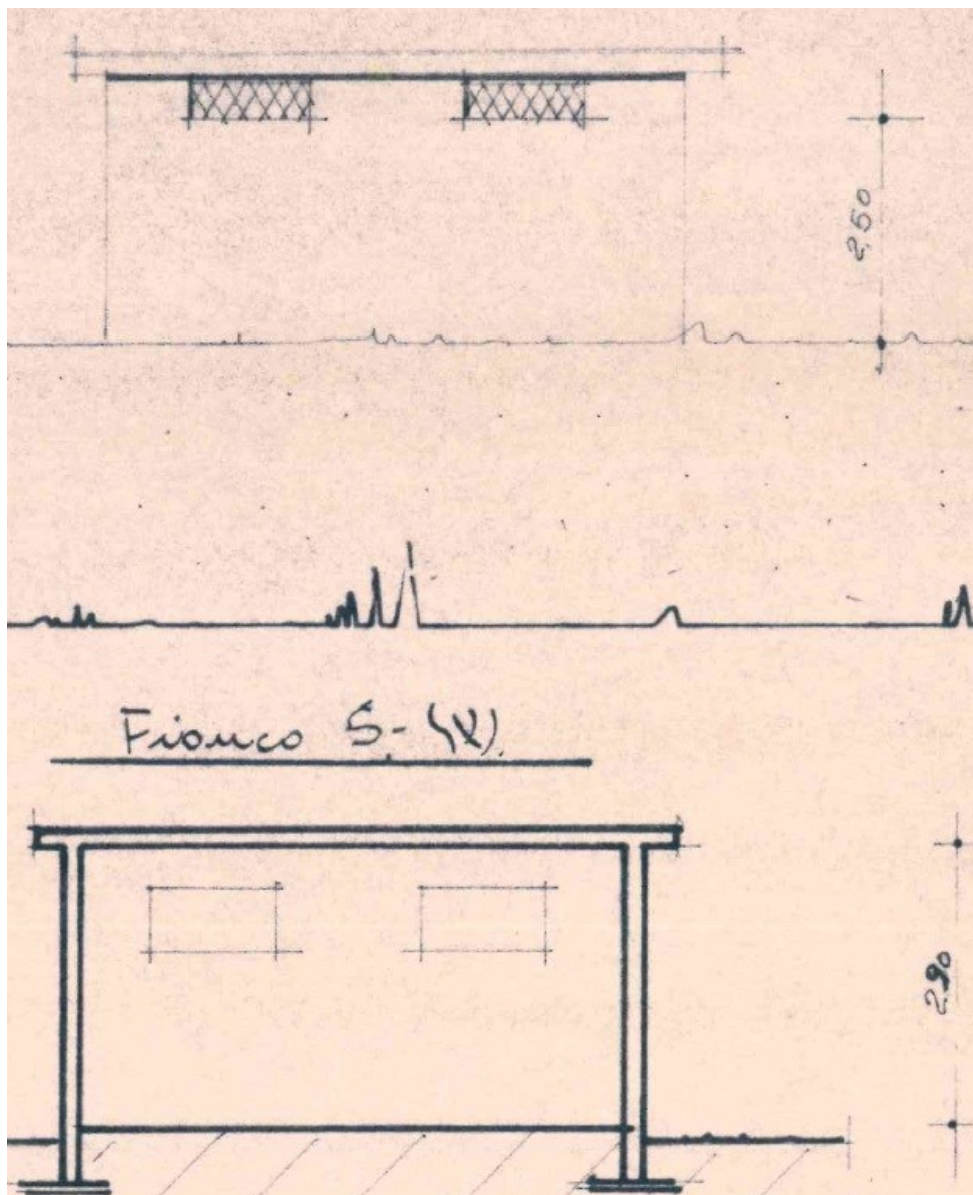
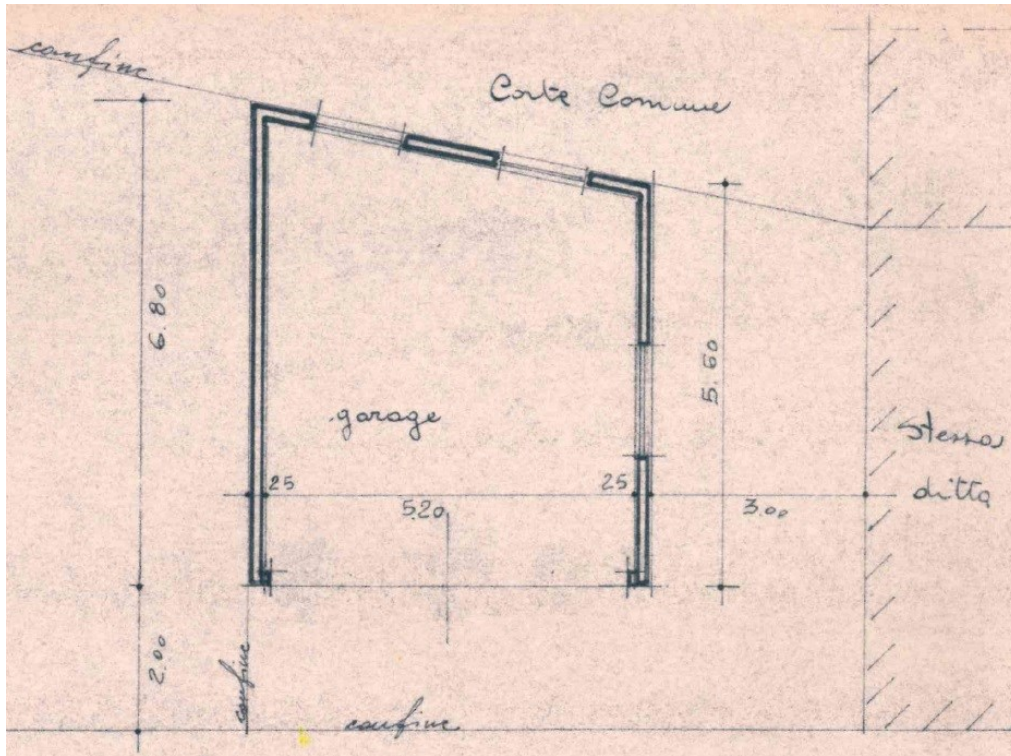
SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA
E NON ESAUSTIVA



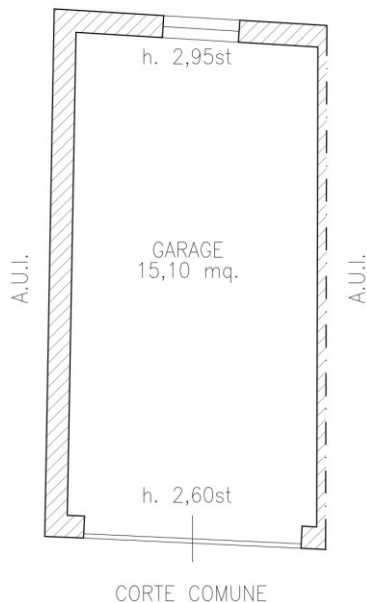
PIANO SECONDO

SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA
E NON ESAUSTIVA



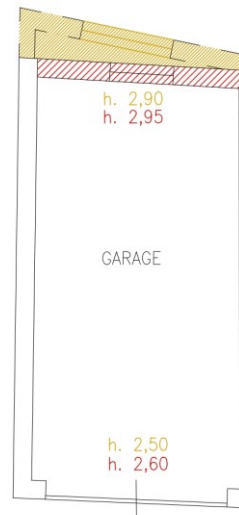


STATO RILEVATO E SOVRAPPOSIZIONE AUTORIMESSA



PIANO TERRA

RILIEVO INDICATIVO
E NON ESAUSTIVO



PIANO TERRA

SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA
E NON ESAUSTIVA



QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE: l'esecutato al momento del sopralluogo non era presente e dai certificati rilasciati dal Comune di Cornedo Vicentino residente nel Regno Unito a partire dal 24.07.2014. L'immobile si mostrava occupato (come da verbale di primo accesso), secondo contratto d'uso gratuito **non opponibile alla procedura**, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Valdagno in data 16.03.2016 al numero 497, dal sig. [REDACTED]

INTERROGAZIONE AGENZIA ENTRATE VICENZA 27.02.2023



**Oggetto: NRG.447/2022 - TRIB.VI VERIFICA CONTRATTI LOCATIVI IN ESSERE
Esecuzione immobiliare n. 447/2022 – PROT. N. 39581**

Buongiorno,
a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento ai contratti stipulati dal sig. [REDACTED], Le significo quanto segue:

Non risulta presente alcuna registrazione di contratti di locazione; risulta tuttavia registrato un contratto di comodato d'uso gratuito (registrato presso l'Ufficio Territoriale di Valdagno) per il quale non è possibile sapere se lo stesso sia o meno ancora in essere.

Per maggiori chiarimenti in merito al detto contratto di comodato (del quale le trasmetto l'interrogazione) la invito a prendere contatti direttamente con l'Ufficio di registrazione all'indirizzo: dp.vicenza.utvaldagno@agenziaentrate.it
Distinti saluti.



Direzione Provinciale di Vicenza

Ufficio Territoriale di Valdagno

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 447/2022, esecutato:

RICHIESTA COPIA CONTRATTI DI LOCAZIONE.

In relazione alla richiesta indicata in oggetto, si comunica che:

- [REDACTED] - da interrogazione in anagrafe tributaria, il comodato d'uso gratuito come da interrogazione seguente, presumibilmente è attivo in quanto il comodatario risulta esser tuttora residente nell'immobile di proprietà dell'esecutato.

INTERROGAZIONE ATTO NUMERO 497
ATTO PRIVATO SERIE 3
STIPULATO IL 16/03/2016 REGISTRATO IL 16/03/2016
NUMERO ELENCO ATTI/PACCO 3000497
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]
ID. TELEMATICO: T6E16L000497000F
CODICE TRIBUTO IMPORTO
1091 200,00
TOTALE 200,00
SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ATTO
N.ORD. COD.FISC.
[REDACTED]

DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO - NEGOZI
N.ORD. Progr. DESCRIZIONE
1 001 - 8001 COMODATO
VALORE DICHIARATO : 0,00
DANTI CAUSA SOGGETTI: 1
AVENTI CAUSA SOGGETTI: 2

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI:

Titolo esecutivo posseduto: contratto di mutuo IPOTECARIO, con atto a rogito del Notaio Giovanni Muraro. n. 35.139 di Rep. e n. 7435 di Racc. del 19.07.2006, munito di formula esecutiva in data 30.08.2006, notificato - in uno con l'atto di precetto - in data 30/08/2022.

DATA DI NOTIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

- Atto di pignoramento notificato in data 19.10.2022
- Atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 25.10.2022;
- Iscrizione a ruolo registrata dalla Cancelleria il 26.10.2022;
- Atto di precetto notificato il 30.08.2022.

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 e dell'atto di pignoramento con attestazione di conformità del 26.10.2022. L'attestazione di conformità non ricomprende la nota di trascrizione.

DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: pignoramento trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 09.11.2022, reg. gen. 25.350, reg. part. 17.747 per l'intera proprietà in capo all'esecutato

Pignoramenti precedenti o contestuali: Nessuno.

Difformità catastali edilizie: Si

Regolarizzazione edilizia, catastale: €. 6.000,00.



Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VICENZA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 396666** del: **02/03/2023**
Note individuate: **3**
Annotamenti in calce individuati: **1**
Comune di: **CORNEDO VICENTINO(VI)**
Catasto: **F** Foglio: **7** Particella: **265** Subalterno: **11**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 07/08/2006 - Registro Particolare 14158 Registro Generale 23315 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 35138/7434 del 19/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 07/08/2006 - Registro Particolare 5629 Registro Generale 23316 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 35139/7435 del 19/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2211 del 25/06/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 09/11/2022 - Registro Particolare 17747 Registro Generale 25350 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5275 del 19/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Trascrizioni ed iscrizioni rinvenute Immobile al 02.03.2023: Comune di Cornedo Vicentino fg. 7, map.le 587 sub. 1.

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VICENZA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 399577** del: **02/03/2023**
Note individuate: **4**
Annotamenti in calce individuati: **1**
Comune di: **CORNEDO VICENTINO(VI)**
Catasto: **F** Foglio: **7** Particella: **587** Subalterno: **1**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 10/11/2001 - Registro Particolare 16690 Registro Generale 24232 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 46/392 del 13/02/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 07/08/2006 - Registro Particolare 14158 Registro Generale 23315 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 35138/7434 del 19/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 07/08/2006 - Registro Particolare 5629 Registro Generale 23316 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 35139/7435 del 19/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2211 del 25/06/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 09/11/2022 - Registro Particolare 17747 Registro Generale 25350 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5275 del 19/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VICENZA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 403207 del: 02/03/2023

Note individuate: 8

Annotamenti in calce individuati: 2

Cognome: [REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/12/2002 - Registro Particolare 19491 Registro Generale 29016 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 18836 del 20/11/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CORNEDO VICENTINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2002 - Registro Particolare 6068 Registro Generale 29016 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 18838 del 20/11/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CORNEDO VICENTINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2777 del 24/08/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2005 - Registro Particolare 12990 Registro Generale 20515 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 31691/5869 del 21/07/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CORNEDO VICENTINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico

4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/08/2006 - Registro Particolare 14156 Registro Generale 23315 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 35138/7434 del 19/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CORNEDO VICENTINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2006 - Registro Particolare 5629 Registro Generale 23316 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 35139/7435 del 19/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CORNEDO VICENTINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2211 del 25/06/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 24/06/2009 - Registro Particolare 8411 Registro Generale 13438 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 45325/14907 del 29/05/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CORNEDO VICENTINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 24/06/2009 - Registro Particolare 8412 Registro Generale 13439 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 45325/14907 del 29/05/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CORNEDO VICENTINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
8	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/2022 - Registro Particolare 17747 Registro Generale 25350 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5275 del 19/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CORNEDO VICENTINO (VI) Nota disponibile in formato elettronico

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

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul 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:

Trattasi di un fabbricato di corte con relativa autorimessa staccata, **non inserito** all'interno di un contesto condominiale.

QUESITO 11: 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:

- 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

Costi tecnici di costruzione:

- 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.

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 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.



ABITAZIONE AFFIANCATA P.T-1-2: FG. 7, MAPPALE 265 SUB. 11

AUTORIMESSA P.T:

FG. 7, MAPPALE 587 SUB. 1

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
DATI: ABITAZIONE AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO fg. 7, mapale 265 sub. 11				
AUTORIMESSA AL PIANO TERRA, fg. 7, mappale 587 sub. 1				
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area	4%	
SPESE				
A) Costo secco di costruzione				
		SUP. MQ.	COSTO €/MQ.	TOTALE COSTI
Abitazione PT-1-2		92,80	1300,00	€ 120.640,00
Terrazza P2.		3,25	500,00	€ 1.625,00
Autorimessa PT.		18,60	650,00	€ 12.090,00
			Totale C/C	€ 134.355,00
B) Spese tecniche				
		Percentuale sul costo di costruzione 10,0%		
Progetto		0,025	€	3.358,88
Impianti		0,025	€	3.358,88
Strutture		0,02	€	2.687,10
Sicurezza		0,01	€	1.343,55
Direzione lavori		0,01	€	1.343,55
Conformità più abitabilità		0,002	€	268,710
			Totale S/T	€ 12.360,660
SOMMA COSTO COSTRUZIONE € 146.715,660				
ONERI FINANZIARI (24 m.) € 5.868,626				
UTILE ORDINARIO PROMOT. € 5.868,626				
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE € 158.452,91				
VALORE AREA				
Rapporto complementarietà	4%	sul costo secco di costruzione		
Valore area	Immobile su piu' livelli			€ 5.374,20
		VALORE A NUOVO € 163.827,11		
DEPREZZAMENTO LINEARE				
Deterioramento fisico:				
		Incidenza	Vestustà 53	
Costo di costruzione struttura		60%	53%	€ 42.724,89
Finiture		20%	53%	€ 14.241,63
Impianti		20%	53%	€ 14.241,63
		SOMMA DEPREZZAMENTO € 71.208,15		
VALORE ATTUALE DEL BENE				
Valore a nuovo				€ 163.827,11
Deprezzamento				€ 71.208,15
VALORE FINALE € 92.618,96				
N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione / ricostruzione tengono conto dell'incidenza dei lavori di manutenzione ordinaria che si sono susseguiti nel corso degli anni.				

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Adeguamenti e correzioni della stima:

Lotto 001 INTERA PROPRIETA':

+ €. 92.618,96

- Spese di regolarizzazione catastale, edilizia:

- €. 6.000,00

Parziale €. 86.618,96

- Al fine di procedere con la presentazione della sanatoria edilizia dovrà essere ripristinata l'altezza interna a ml. 2,70 per l'abitazione; ed inoltre dovrà essere ripristinata l'altezza a ml. 2,50/2,90 per quanto riguarda l'autorimessa. Tale intervento comporta inevitabilmente per l'abitazione il rifacimento delle pavimentazioni e del relativo massetto, mentre per quanto riguarda l'autorimessa la creazione di un controsoffitto interno strutturale. Al fine di coprire gli eventuali costi di ripristino si ritiene congruo applicare al valore ordinario sopra determinato una riduzione del 12% quale ipotetica spesa per la realizzazione di tali opere di ripristino
 $€ 86.618,96 \times 12\% =$ - €. 10.394,27

Annotazioni: considerando una superficie di mq. 92,80 per l'abitazione e di mq. 18,60 per l'autorimessa per complessivi mq. 111,40, ne risulta un valore unitario medio di €/mq. 93,00 che confrontato con altre tipologie di intervento si ritiene congruo.

Parziale €. 76.224,69

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente Nessuno
- 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.

€ 76.224,69 - 15% = - €. 11.433,70

Totale + €. 64.790,99

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: €. 64.800,00

(diconsessantaquattromilaottocentoeuro).

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA: Il pignoramento non ha per oggetto una quota ma l'intera proprietà.

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/STATO CIVILE E/O CERTIFICATO:

Si allega alla presente:

- Certificato di residenza AIRE e Certificato di stato di famiglia AIRE a nome di [REDACTED] in Stato Estero Regno Unito;
- Certificato contestuale di residenza, stato di famiglia con rapporti di parentela di sig. [REDACTED] occupante dell'immobile con la famiglia.

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:

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

(documento sottoscritto digitalmente)

Creazzo, lì 18.04.2023.

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.

