

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: **493/2022****LOTTO 001 Proprietà per 1/1.**

Appartamento al piano secondo con ingresso da scala condominiale comune.

Vicenza (VI).

Via Meschinelli n. 73/a int. 2.

N.C.E.U. Vicenza:

Fg. 8, mp.le 552, sub. 3.

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

ORGANA SPV SRL con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri 1 quale procuratrice di: "INTRUM ITALY SPA", con sede legale in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 19,
Avv.to Enrico Spina di Treviso, enricospina@pec.ordineavvocatitreviso.it

CUSTODE:**ATS ANVIPES-IVGVI** Tel. 0444 / 953553.**ESECUTATI:**

[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.come-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 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: VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.



ALLEGATI:

- LOTTO 001-

- 01:** Documentazione fotografica del 28/03/2023;
- 02:** Titolo di provenienza: atto di acquisto rep. 140.813 del 03/04/1998 Notaio O. Giarolo;
Titolo di provenienza: atto di acquisto rep. 47.162 del 04/03/2010 Notaio G. Di Marco.
- 03:** Pratiche edilizie:
- 03a)** Progetto con visto di approvazione del 18/08/1939 per opere di ampliamento;
 - 03b)** Progetto con visto di approvazione del 19/02/1953, ornato n. 30, PNG 1770 per opere di sopraelevazione con visto di conformità ad opere concluse del 10/06/1953 ;
 - 03c)** Autorizzazione edilizia per la sistemazione della scala interna npg 15710 del 21/10/1958;
 - 03d)** Autorizzazione edilizia per l'apertura di un cancello npg 5394 del 08/04/1959;
 - 03e)** Comunicazione art. 48 legge 47/85 per opere interne pratica n. 1569 del 21/06/1986;
 - 03f)** C.I.L.A. del 20/07/2021 prot. supro 0255324 per opere di manutenzione straordinaria della facciata per la sistemazione degli intonaci ammalorato e tinteggiatura.
- 04:** Ricerca catastale:
- 04a** Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale foglio 8;
 - 04b** Catasto Terreni: Visura storica foglio 8, mappale 552;
 - 04c** Catasto Urbano: Scheda catastale mappale 552, sub. 3;
 - 04d** Catasto Urbano: Visura catastale mappale 552, sub. 3.
- 05:** Attestato di prestazione energetica, appartamento;
- 06:** Iscrizioni e trascrizioni;
- 07:** Certificato anagrafico;
- 08:** Interrogazione per contratti di locazione all'A.E.



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 MODALITA' DI SVOLGIMENTO:

INCARICO: Il giorno 17.01.2023, il Giudice Dot.ssa Pantano Sonia, nella procedura esecutiva immobiliare n. 493/2022, 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 07.02.2023, visione e ritiro in copia della documentazione come fornita dal tecnico istruttore in data 16.02.2023, 21.02.2023, 07.03.2023 e 01.06.2023;
- **Accesso presso l'immobile:** in data 28.03.2023 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 3. Codice Identificativo n. 52114/2023, chiave 29c65086f5 con validità fino al 12/05/33 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".



PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE: nr. 493/2022 R.G.;

GIUDICE: dot. ssa PANTANO SONIA

PROMOSSA DA: **ORGANA SPV SRL** con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri 1 quale procuratrice di "INTRUM ITALY SPA", con sede legale in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 19, difesa dall'avv.to Enrico Spina dell'Ordine degli Avvocati di Treviso, enricospina@pec.ordineavvocatitreviso.it

DEBITORE:

[REDACTED]

DIRITTO: Piena proprietà.**BENI:** Vicenza (VI). Via Meschinelli n. 73/a interno 2.

Appartamento al piano secondo con ingresso pedonale da cortile e vano scale comune. Si compone oltre al pianerottolo del piano da: locale di ingresso, soggiorno con cucinino e pogggiolo, camera matrimoniale, disimpegno / centrale termica e bagno oltre ad altra stanza da destinare a ripostiglio (h. utile ml. 2,55).

<u>Consistenza immobiliare:</u> Appartamento P. secondo (h. ml. 2,55-3,00)	100 % di mq. lordi 88,80	=	mq. 88,80
Pogggiolo P. secondo 25 % di mq. 4,2=			mq. 1,05
	<u>Superficie di riferimento</u>		mq. 89,85

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, Via Meschinelli n. 73/a, interno 2.**CONSERVAZIONE:** Appena sufficiente.**DATI CATASTALI:** N.C.E.U. Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Vicenza:Abitazione di tipo economico

Fg. 8, Mp. 552, Sub. 3, Cat. A/3 (abitazione), **Cl. 6, Ub.** Via G. Capparozzo n. 40, **P.2, Con. 4,5 V. Sp.** 82mq., **R. € 418.33**
 Con comproprietà su parti di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. (map.li 522, 1686 e 1687).

Ed intestato a: [REDACTED] Proprietà 1/1.

Annotazioni: Catasto terreni: situazione agli atti non conforme. Le particelle all'N.C.T. map.li 1686 e 1687 (Enti Urbani) oltre a non essere correttamente rappresentate in cartografia agli atti, non trovano corrispondenza all'N.C.E.U. con alcuna unità. Corrispondono di fatto al cortile di ingresso sul fronte nord, ed a porzione del fabbricato sul lato est. Si rendono necessarie pratiche e/o istanza di aggiornamento da presentare al catasto terreni e da condividere con i restanti due comproprietari. Catasto fabbricati: La planimetria catastale presenta difformità planimetriche relative al distributivo interno degli spazi, indicazione delle altezze interne e disposizione delle forometrie. Si rendono necessarie attività di aggiornamento catastale il cui costo viene preventivato in indicativi e non probatori euro **1.500** oltre diritti catastali.

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO: Nessuna. Beni catastali colpiti: Comune di Vicenza: fg.8, mp.le 552, sub. 3.

SITUAZIONE EDILIZIA: Non conforme. Dalla ricostruzione dei titoli edilizi forniti a seguito dei diversi accessi agli atti svolti, non è pervenuto alcun progetto che evidenzi la sopraelevazione della porzione sud-est del fabbricato (relativo alla stanza h. ml. 2,55 di mq. utili 11,80). Dalle informazioni assunte e ragionevole ricondurre tale l'ampliamento a data contestuale o appena successiva al 1958 (momento in cui è stata realizzato l'ampliamento della scala interna adiacente). Tale opera, eseguita quindi senza titolo edilizio (sulla base delle documentazione fornita dal comune di Vicenza), si prevede possa essere regolarizzata con un progetto in sanatoria attraverso la fiscalizzazione di mq. utili 11,80 del locale accessorio diretto all'abitazione (la sanatoria edilizia utilizzando l'indice di edificabilità a disposizione sul lotto non risulta ammissibile in quanto l'indice di edificabilità Uf. di 1,00 mq/mq. è già saturato). La fiscalizzazione così come prevista con l'art. 34, comma 2 ,del DPR 380.2001 sulla base del modello di calcolo previsto (L. 27 luglio 1978 n. 392 pubblicata sulla G.U. n. 211 del 29 luglio 1978 e successive) porta ad un valore di fiscalizzazione di €. 13.183. Inoltre tra lo stato di rilievo e lo stato legittimato di cui all'elaborato grafico unito alla comunicazione art. 48 legge 47/85 del 21/06/1986, sono presente difformità planimetriche, prospettiche e per altezza utile dei locali. Condizione quest'ultima anch'essa regolarizzabile con un progetto edilizio in sanatoria. L'attività di regolarizzazione edilizia va comunque pianificata e definita con l'area tecnica del comune, coinvolgendo nella sanatoria, trattandosi di modifiche prospettiche, anche le restanti proprietà condominiali.

Il costo tecnico per le suddette pratiche viene quantificato in indicativi e non probatori complessivi **euro 17.000** (dei quali 13.183 per fiscalizzazioni). Costo in questa fase solo preventivabile e da definire puntualmente solo sulla scorta del progetto definitivo. Si evidenzia che sanando l'immobile, per come si presenta allo stato attuale, una stanza interna all'appartamento non presenterà comunque le caratteristiche igienico sanitarie per poter esser adibita a camera (h. utile di ml. 2,55 anziché di ml. 2,70) e quindi nel progetto in sanatoria va indicata come ripostiglio e/o locale accessorio diretto.



VALORE DI STIMA: €. 58.100,00.

VENDIBILITA': Limitata.

OCCUPAZIONE: Immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE): Abitazione subalterno 3. Codice Identificativo n. 52114/2023, chiave 29c65086f5 con validità fino al 12/05/33 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".

ONERI: Rientrano nella stima le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. quali in particolare l'area coperta e scoperta dell'edificio condominiale, le fondazioni, le strutture portanti e gli impianti fino alla diramazione all'interno delle singole unità (n. 3 unità immobiliari). Non esiste un condominio costituito.

A seguito delle indagini svolte la gestione delle spese ordinarie comuni (che si riconducono sostanzialmente alla gestione del cortile, annessi contatori, e del vano scale, viene regolata tra i condomini che si relazionano di volta in volta per il riparto delle eventuali spese comuni). Il cortile risulta comune ai tre appartamenti mentre il vano scale viene utilizzato dall'appartamento del piano primo e dall'appartamento del piano secondo. Non sono da escludere anche nel breve periodo opere di manutenzione straordinaria che possono interessare l'intero edificio (rifacimento copertura, sistema di scarico ecc.).

PROBLEMI: L'unità immobiliare presenta una importante vetustà acquisita (costruzione originaria del 1953 in sopraelevazione ad un fabbricato preesistente) con limitata garanzie strutturale ed una dotazione di impianti e finiture comunque da adeguare. Sono altresì evidenti segni di umidità con stacchi di intonaco in corrispondenza della copertura che ne impone interventi di manutenzione. Una stanza interna non presenta le caratteristiche igienico sanitarie per essere utilizzata come camera (h. utile 2.55) e quindi va ricondotta a ripostiglio e/o locale accessorio diretto.



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:

Intera proprietà di beni immobili intestati a:

[Redacted] Proprietario per 1/1.

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

Beni oggetto di pignoramento: Comune di Vicenza: fg. 8, mp.le 552,sub. 3.

QUESITO 2:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE CONPONGONO CIASCUN LOTTO :



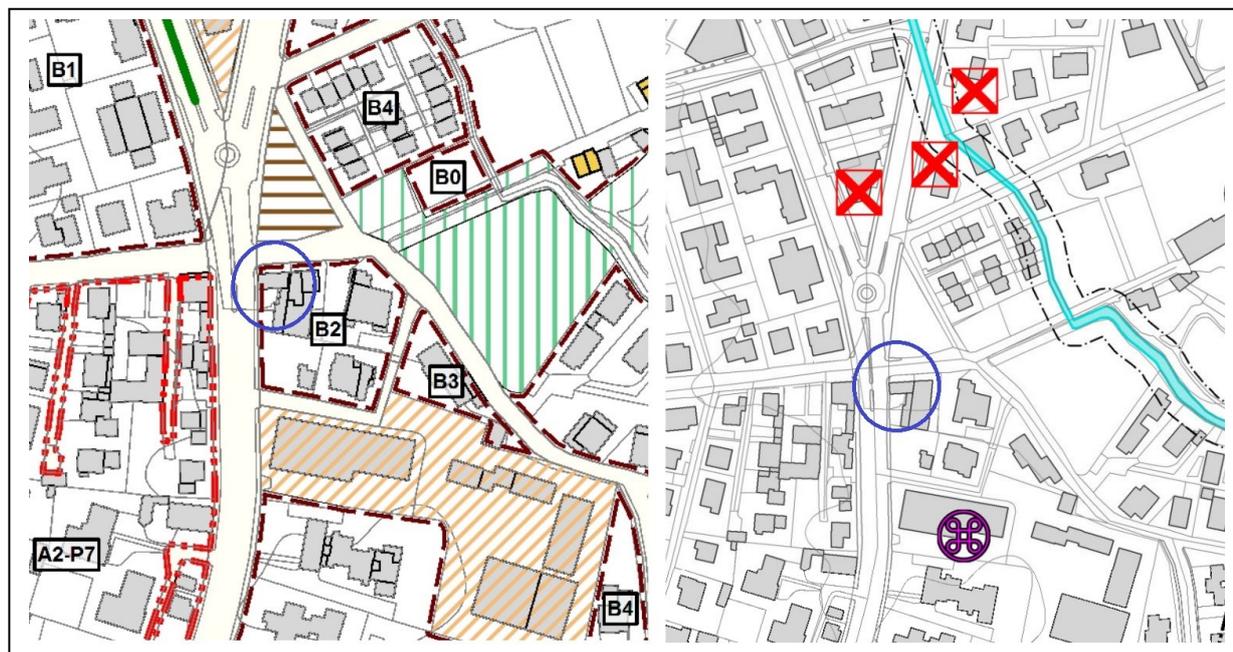
Si opera nell'area residenziale esistente della Città di Vicenza, prima periferia est del centro cittadino in quartiere Sant'Andrea, in prossimità del parcheggio Villa Berica ed all'altezza dell'intersezione viaria tra Via G. Battista Quadri e Via D. Meschinelli.

Trattasi di un'area residenziale da tempo consolidata, ben servita da infrastrutture e servizi secondari, subito relazionata al centro della città 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 dalla metà degli anni



50'. Sotto il profilo urbanistico si opera in zona residenziale B2. Trattasi di aree residenziali destinate a tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza integrata con usi terziari e commerciali, nonché a suolo libero non impermeabilizzato (art. 37 NTO.) La zona B2 prevede: un indice fondiario di 1 mq./mq. con altezza massima di ml. 15. Considerata la carta dei vincoli e delle tutele il fabbricato risulta collocarsi in prossimità di un impianto generante campi elettromagnetico ad alta frequenza.

Estratto del PI vigente del Comune di Vicenza. Estratti elaborati: di zonizzazione – vincoli e tutele.



Più nel dettaglio l'unità di nostro interesse è parte dell'edificio condominiale costituito da tre appartamenti e con sviluppo su tre piani fuori terra (map.le 552- 1686 - 1687), con ingresso pedonale unico e diretto da Via D. Maschinelli civico 73. L'edificio (la cui costruzione originaria è riconducibile a primi decenni del 1900) è stato interessato da opere di ampliamento nel 1939, con sopraelevazione nel 1953 ed ulteriori ampliamenti a partire dal 1958, presentandosi oggi in un diversificato stato di conservazione.

Dal cancello pedonale al civico 73 di Via D. Maschinelli si accede ad un'area scoperta di corte condominiale (cortile catastalmente map.le 1686) in uso comune ai tre appartamenti e sul quale insistono gli allacciamenti ed i sottoservizi comuni alle tre unità immobiliari. Dal cortile si raggiunge il vano scale interno (scala A) a servizio degli appartamenti subalterno 2 (al piano primo) e subalterno 3 (al piano secondo).

Su tale contesto, è di nostro interesse l'appartamento al piano secondo subalterno 3 al map.le 552.

QUESITO 2.1: DESCRIZIONE MATERIALE: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO.

Vicenza (VI). Via D. Meschinelli n. 73 scala A interno 2. N.C.E.U. Vicenza: foglio 8, map.le 552, subalterni 3.

Appartamento al piano secondo con ingresso pedonale da cortile e vano scale comune. Si compone oltre al pianerottolo del piano da: locale di ingresso, soggiorno con cucinino e poggiolo, camera matrimoniale, disimpegno / centrale termica e bagno oltre ad altra stanza da destinare a ripostiglio (h. utile ml. 2,55).

Consistenza immobiliare:

Appartamento P. secondo (h. ml. 2,55-3,00)	100 % di mq. lordi 88,80	= mq. 88,80
Poggiolo P. secondo 25 % di mq. 4,2=		mq. 1,05
	Superficie di riferimento	mq. 89,85

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

Discreto risulta l'orientamento e la prospicienza dell'appartamento collocandosi all'ultimo livello del fabbricato, in posizione di testa con pareti finestrate sui prospetti nord, sud ed ovest. Le caratteristiche costruttive, sono principalmente riconducibili all'epoca di costruzione originaria ovvero al 1953 (sopraelevazione) per gli elementi strutturali, e verosimilmente al 1980 per impianti e finiture.



L'unità immobiliare presenta una importante vetustà acquisita con limitate garanzie strutturali ed una dotazione di finiture ed impianti comunque da adeguare e revisionare / certificare ai sensi delle vigenti normative. Sono altresì evidenti segni di stacco di intonaco e di umidità in corrispondenza della copertura che ne impone interventi di manutenzione. Una stanza interna, come esistente, non presenta le caratteristiche igienico sanitarie per poter esser utilizzata come camera (h. utile di ml. 2,55 anziché di ml. 3,00 come indicato in progetto) e quindi va ricondotta a ripostiglio e/o locale accessorio diretto.

Dall'analisi visiva svolta la costruzione presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in muratura ordinaria mista ad opere in cls. / laterizio / mattoni, sasso, con muratura di tamponamento tradizionali in termolaterizio e mattoni intonacata e tinteggiata, solai intermedi in latero cemento con copertura costituita da assito in legno e tavelle. Presenta pavimenti con finiture diversificate (legno, monocottura, piastrelle), serramenti in alluminio e legno con vetro semplice e balconi in legno, porte interne in legno, controsoffitto con doghe in legno (su una stanza). Impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento del tipo autonomo con terminali radianti, impianto idro-sanitario e di scarico (impianti da verificare per efficienza e funzionalità). Tutti gli impianti tecnologici (elettrico, gas metano e termoidraulico) sono da revisionare e certificare ai sensi della vigente normativa.

Il cortile esterno di ingresso comune risulta in parte pavimentato (cemento-rivestimento) ed in parte coperto con ghiaio / elementi da giardino e con delimitazione dei confini da mure con recinzioni. La scala interna di ingresso comune ai due appartamenti presenta finiture e caratteristiche costruttive riconducibili all'epoca di costruzione originaria (1958). Nei primi anni 2000 il tetto del fabbricato è stato oggetto di opere di manutenzione. Recentemente (nel 2021) sul condominio, da parte dei tre comproprietari (proprietari dei sub. 1,2 e 3) è stato svolto un lavoro di manutenzione straordinaria delle facciate per la sistemazione degli intonaci ammalorati e la tinteggiatura dei prospetti.



QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

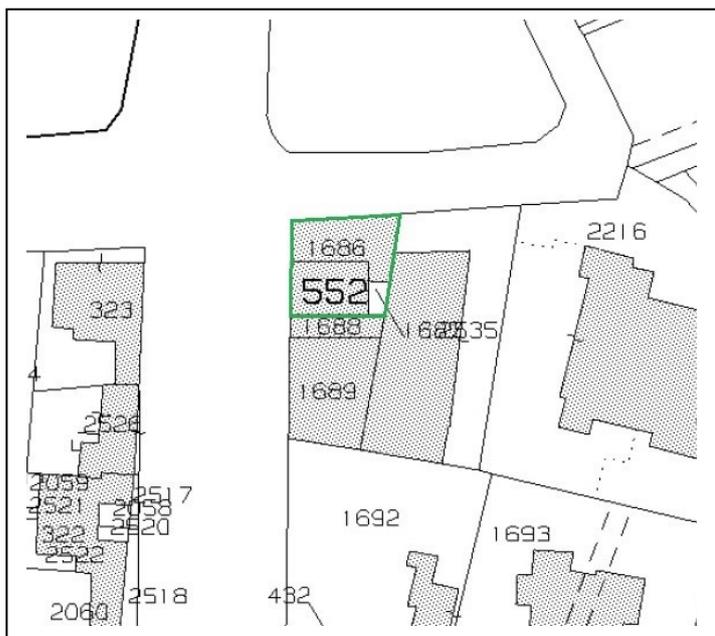
L'unità immobiliare è parte dell'edificio di carattere condominiale che insiste sui map.li 552, 1686 e 1687 del foglio 8 del comune di Vicenza, particelle che risultano censite all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, **N.C.T.** in Comune di Vicenza:

Foglio **8**, Mappale **552**, Qualità **Ente Urbano**, Superficie **mq. 70**. Impianto meccanografico del 31/12/1975.

Foglio **8**, Mappale **1686**, Qualità **Ente Urbano**, Superficie **mq. 70**. Impianto meccanografico del 31/12/1975.

Foglio **8**, Mappale **1687**, Qualità **Ente Urbano**, Superficie **mq. 12**. Impianto meccanografico del 31/12/1975.

Estratti della cartografia Mappe NCT e comparazioni



I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono solo parzialmente a quelli agli atti del Catasto Terreni essendo coinvolte cartograficamente nella proprietà oltre al mappale 552 anche le particelle 1686 e 1687.

All'N.C.T. si rende necessaria una azione di aggiornamento catastale.

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

Fig. 8, Mp. 552, Sub. 3, Cat. A/3 (abitazione), Cl. 6, Ub. Via G. Capparozzo 40, **P.2, Con. 4,5 V. Sp. 82mq., Ren. 418,33.**

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 09/02/1986 pratica n. 19324 in atti dal 16/03/2000 (variazione di classamento)

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

La planimetria del subalterno 3 al map.le 552 evidenzia graficamente la proprietà condivisa con gli altri subalterni 1 e 2 per il cortile esterno e solo con il subalterno 2 per il vano scale.

Ed intestato a:



Proprietà. Per 1/1



NCEU Estratto
della planimetria
catastale agli atti:
map.le 552 sub. 3.

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

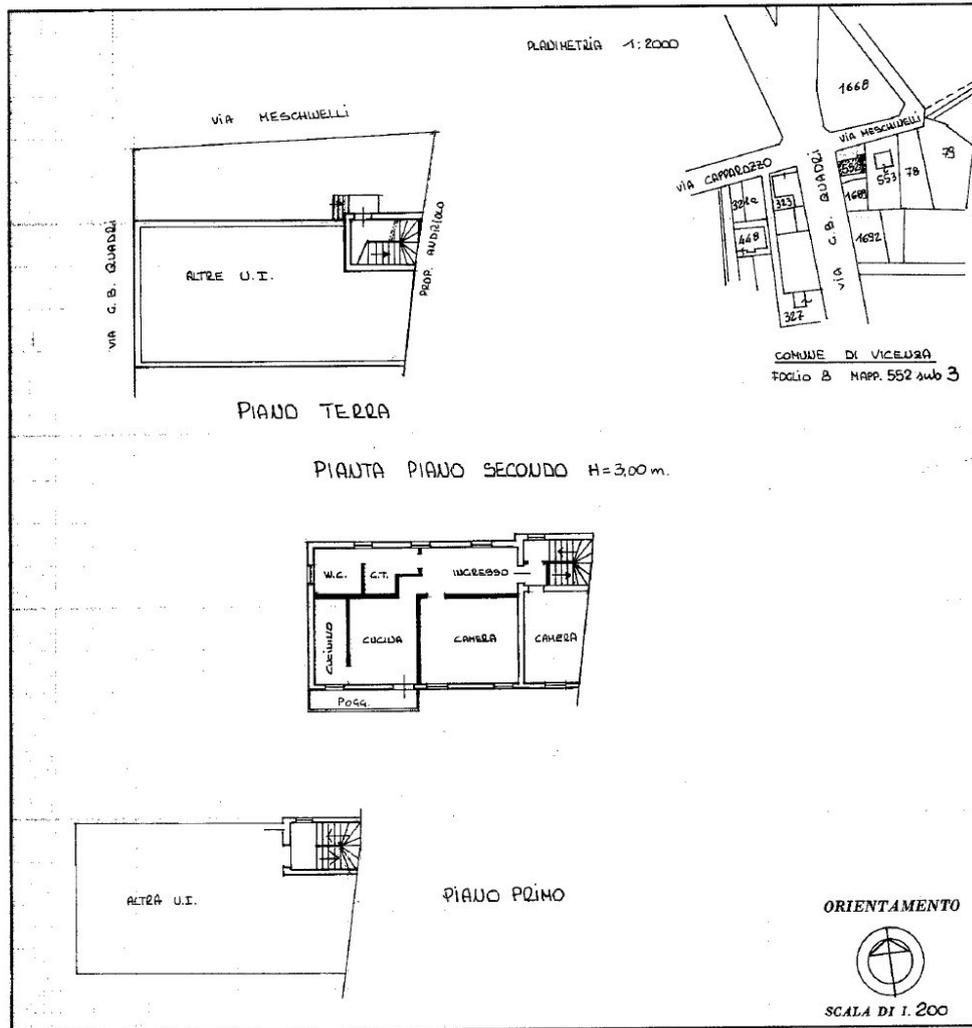
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 642)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA Via MESCHIVELLI
Ditta BERNARDOTTO MARIO n. d. VICENZA il 11-3-1924
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>	

Compilata dal ING. ANTONIO BERARDOTTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inserito all'Albo degli INGEGNERI
della Provincia di VICENZA

DATA 6-9-1985

Firma: A. Berardotto

Catasto terreni: situazione agli atti non conforme. Le particelle all'N.C.T. map.li 1686 e 1687 (Enti Urbani) oltre a non essere correttamente rappresentate in cartografia agli atti, non trovano corrispondenza all'N.C.E.U. con alcuna unità corrispondendo di fatto al cortile di ingresso, ed a porzione del fabbricato. Si rendono necessarie pratiche e/o istanza di aggiornamento da presentare al catasto terreni e da condividere con i restanti due comproprietari.

Catasto fabbricati: La planimetria catastale presenta difformità planimetriche relative: al distributivo interno degli spazi, nella indicazione delle altezze interne e nella disposizione delle forometrie. Manca inoltre l'elaborato grafico e planimetrico catastale del map.le 552.

Si rendono necessarie attività di aggiornamento catastale il cui costo viene preventivato in indicativi e non probatori **euro 1.500** oltre diritti catastali.

Confini in senso N.E.S.O. L'appartamento al piano secondo, NCEU mappale 552, sub. 3 confina:

Nord: vuoto su cortile comune map.le 1686 e vano scale comune; **Est:** vano scale comune a mappale 2535;

Sud: vuoto su mappale 1688; **Ovest:** Via G. Battista Quadri. Salvo più precisi.

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

[REDACTED] a questi pervenuti:

- per la quota di $\frac{1}{2}$, in forza di atto notarile di compravendita notaio dot. Giarolo Ottaviano del **03/04/1998** rep. 140813, trascritto a Vicenza, in data 23.04.1998 ai nn. 6836/4977 da poteri di [REDACTED].
- per la restata quota di $\frac{1}{2}$ in forza di atto notarile di compravendita Notaio Di Marco Gianfranco del **04/03/2010** rep. 47162/16306, trascritto a Vicenza, in data 19.03.2010 ai nn. 6274/4204 da poteri di [REDACTED].

In entrambi i titoli di acquisto l'esecutato dichiarava di essere di essere celibe. Il comune di Vicenza con certificato di stato civile rilasciato il 11/05/2023 attestava lo stato libero dell'esecutato.

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

Dalle informazioni assunti e come dichiarato nell'atto notarile di acquisto del 03/04/1998 e del 04/03/2010, la costruzione risulta essere iniziata in data anteriore al 01/09/1967. A seguito dell'istanza di accesso agli atti inviata presso l'area tecnica del Comune di Vicenza con mail-pec in data 07.02.2023, con visione e ritiro in copia della documentazione come fornita dal tecnico istruttore in data 16.02.2023, 21.02.2023, 07.03.2023 e 01/06/2023, il cespite immobiliare in oggetto è risultato essere stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Progetto con visto di approvazione del 18/08/1939, prot. 751, PNG 10271 per opere di ampliamento;
- Progetto con visto di approvazione del 19/02/1953, ornato n. 30, PNG 1770 per opere di sopraelevazione con visto di conformità ad opere concluse del 10/06/1953 ;
- Autorizzazione edilizia per la sistemazione della scala interna del 21/10/1958, prot. 3177, npg 15710;
- Autorizzazione edilizia per l'apertura di un cancello del 08/04/1959, prot. 1124, npg 5394;
- Comunicazione art. 48 leg. 47/85 per opere interne pratica n. 1569 del 21/06/1986, prot. 13935 -10.8.3;
- C.I.L.A. del 20/07/2021 prot. supra 0255324, pratica CNGMSMBI-15072021-1701 per opere di manutenzione straordinaria della facciata per la sistemazione degli intonaci ammalorati e tinteggiatura.

Dalla ricostruzione dei titoli edilizi forniti a seguito dei diversi accessi agli atti svolti (in data 16.02.2023, 21.02.2023, 07.03.2023 e 01.06.2023) non è pervenuto alcun progetto che evidenzi la sopraelevazione della porzione sud-est del fabbricato (relativo alla stanza h. ml. 2,55 di mq. utili 11,80). Dalle informazioni assunte e ragionevole ricondurre tale l'ampliamento a data contestuale o appena successiva al 1958 (momento in cui è stata realizzato l'ampliamento della scala interna adiacente). Tale opera, eseguita quindi senza titolo edilizio (sulla base delle documentazione fornita dal tecnico istruttore del procedimento per il comune di Vicenza), si prevede possa essere regolarizzata con un progetto in sanatoria attraverso la fiscalizzazione di mq. utili 11,80 del locale accessorio diretto all'abitazione (la sanatoria edilizia utilizzando l'indice di edificabilità a disposizione sul lotto non risulta ammissibile in quanto l'indice di edificabilità Uf. di 1,00 mq/mq. è già saturato). La fiscalizzazione così come prevista con l'art. 34, comma 2 ,del DPR 380.2001 sulla base del modello di calcolo previsto (L. 27 luglio 1978 n. 392 pubblicata sulla G.U. n. 211 del 29 luglio 1978 e successive) porta ad un valore di fiscalizzazione di €. 13.183 (vedasi tabella di calcolo sotto riportata). Inoltre tra lo stato di rilievo e lo stato legittimato di cui all'elaborato grafico unito alla comunicazione art. 48 legge 47/85 del 21/06/1986, sono presente difformità planimetriche, prospettiche e per altezza utile dei locali. Condizione quest'ultima anch'essa regolarizzabile con un progetto edilizio in sanatoria.



L'attività di regolarizzazione edilizia va comunque pianificata e definita con l'area tecnica del comune, coinvolgendo nella sanatoria, trattandosi di modifiche prospettiche anche le restanti proprietà condominiali.

Il costo tecnico per le suddette pratiche viene quantificato in indicativi e non probatori complessivi **euro 17.000** (dei quali 13.183 per fiscalizzazioni). Costo in questa fase solo preventivabile e da definire puntualmente solo sulla scorta del progetto definitivo. Si evidenzia che sanando l'immobile, per come si presenta allo stato attuale, una stanza interna all'appartamento non presenterà comunque le caratteristiche igienico sanitarie per poter essere adibita a camera (h. utile di ml. 2,55 anziché di ml. 2,70 e quindi nel progetto in sanatoria va indicata come ripostiglio e/o locale accessorio diretto. Non è pervenuta e/o non è stata reperita alcuna certificazione di abitabilità del bene; l'immobile manca di certificazione di conformità degli impianti tecnologici che dovranno essere verificati e certificati.

Tabella di calcolo della fiscalizzazione:

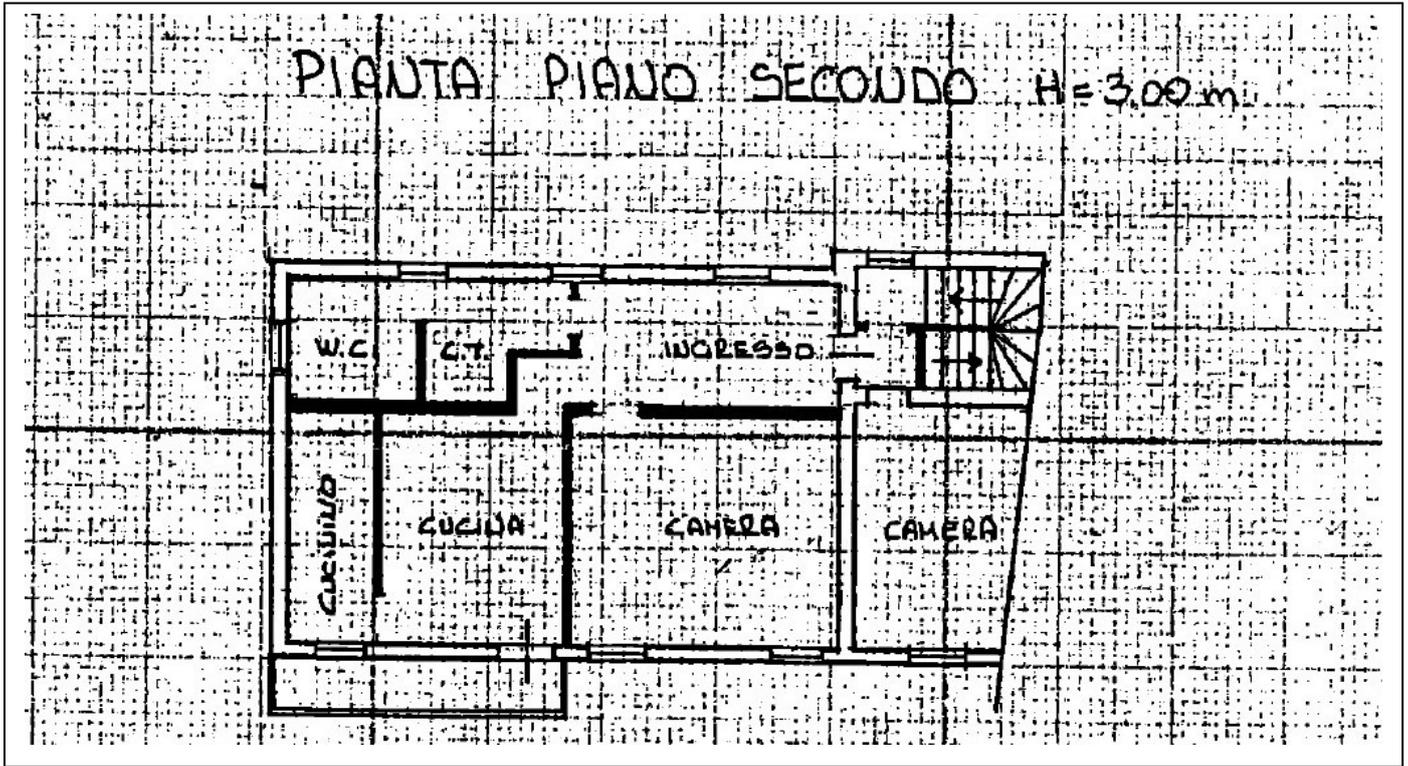
D.P.R. 380/01 ART. 34 COMMA 2 - (c.d. "FISCALIZZAZIONE")								
(calcolo in base alla L. 27 luglio 1978 n. 392 pubblicata sulla G.U. n. 211 del 29 luglio 1978)								
PE	E.I. 493.2022							
SOGGETTO	[REDACTED]							
UBICAZIONE	Vicenza, Via Meschinelli 73							
TABELLA 1 - Determinazione SUPERFICIE CONVENZIONALE								
	DESCRIZIONE IMMOBILE	SUPERFICIE REALE	30% PER VANI CON H. INF 1,70	SUPERFICIE DA CONSIDERARE	COEFF.	SUPERFICIE CONVENZIONALE		
	Unità superiore a mq. 70 (mq. 71,96 netti)				1,00			
	Unità tra mq. 46 e mq. 70 (*)				1,10			
	Unità inferiore a mq. 46 (*)	11,80		11,80		11,80		
	Autorimesse singole				0,50			
	Posto macchina in comune				0,20			
	Balconi, terrazze, cantine e simili (loc. sottot. non abitabili)				0,25			
	Superfici scoperte in godimento esclusivo				0,15			
	Superfici a verde in condominio (quota millesim.)				0,10			
						Totale Superf. Convenzionale: mq.	11,80	
(*) i relativi coefficienti non si applicano se lo stato di conservazione è scadente; in tal caso il coeff. da applicare è 1,00								
TABELLA 2 - Determinazione del COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE								
(con riferimento all'art. 13 e segg. della L. 27 luglio 1978 n. 392 ed Allegato "A")								
	COSTO BASE (Euro / mq.) (ex Lire 1.450.000 ultimo dato Ministeriale al 18/12/1998)	TIPOLOGIA (categoria Catastale) (introdurre tipologia catastale e relativo coeff.)	DEMOGRAFIA abitanti (Comune di)	UBICAZIONE zona (introdurre zona e relativo coeff.)	LIVELLO piano (introdurre livello piano solo qualora immobile con almeno 3 p.f.t)	VETUSTA' anni (introdurre anni vetustà e relativo coeff)	CONSERVAZ. stato (introdurre stato di conservazione e relativo coeff.)	COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE
	748,863	1,05	1,05	1,00	1,00	0,700	0,60	346,76
TABELLA 3 - calcolo EQUO CANONE								
	SUPERFICIE CONVENZIONALE	COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE	COSTO DI PRODUZIONE					
	11,80	346,76	4.091,78					
TABELLA 4 - calcolo ADEGUAMENTO ISTAT				TABELLA 5 - calcolo FISCALIZZAZIONE				
	COSTO DI PRODUZIONE	AUMENTO ISTAT (da 18/12/1998 a oggi) (aggiornam con indice ISTAT relativo al costo di costruz. fabb. resid.)	COSTO DI PRODUZIONE (ATTUALIZZATO)		APPLICAZIONE ART. 34 DPR 380/01	IMPORTO FISCALIZZAZIONE EX ART. 34 DPR 380/01		
	4.091,78	61,10% vd conteggio a parte (1)	6.591,85		x 2 = €	13.183,71		

per vani con h. < 1,70 si detrae dalla superficie della stanza il 30%

non si applica alcun coeff se lo stato di conservaz. è scadente

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

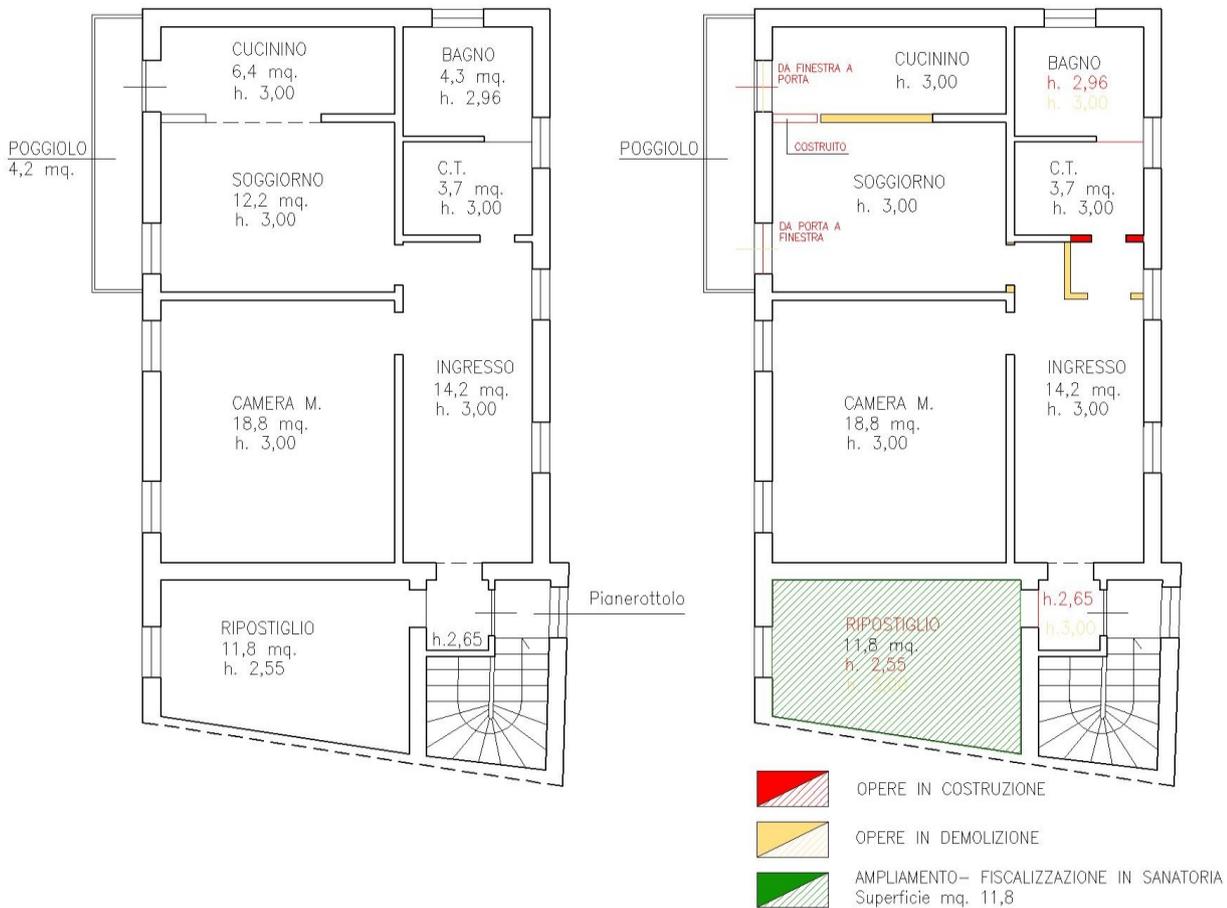




STATO RILEVATO

COMPARAZIONE

(di massima: indicativo e non esaustivo)



QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI:

Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE): Abitazione subalterno 3. Codice Identificativo n. 52114/2023, chiave 29c65086f5 con validità fino al 12/05/33 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura: **Nessuno.**

Servitù anche occulte per effetto della condizione di condominialità in cui l'unità si trova inserita.

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

Titolo esecutivo posseduto:

Contratto di mutuo fondiario del 04/03/2010 rep. 47.163 Notaio Gianfranco Di Marco in Vicenza, munito di formula esecutiva il 08/06/2022.

Pignoramento:

Trascritto all'Ufficio Provinciale di Vicenza servizio di pubblicità immobiliare, in data 15/12/2022 reg. gen. 28612, reg. part. 19981 per la quota di proprietà di 1/1 contro il soggetto esecutato. Notificato in data 26.10.2022-05.11.2022 presso la residenza; in data 25.10.2022 presso il domicilio eletto in contratto di mutuo.

Iscrizioni e trascrizioni – Ricerca per nominativo al 12/05/2022: Servizi immobiliari di Vicenza.

Ispezione Numero: T 245498 del: 12/05/2023	
Note individuate: 5	
Annotamenti in calce individuati: 0	
Cognome: [REDACTED]	
Elenco sintetico delle formalità ordinato per data	
	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/04/1998 - Registro Particolare 4977 Registro Generale 6836 Pubblico ufficiale GIAROLO OTTAVIANO Repertorio 140813 del 03/04/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 05/05/1998 - Registro Particolare 1306 Registro Generale 7588 Pubblico ufficiale OTTAVIANO GIAROLO Repertorio 140814 del 03/04/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARI Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 3458 del 08/11/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/03/2010. Cancellazione totale eseguita in data 08/11/2010 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/03/2010 - Registro Particolare 4204 Registro Generale 6274 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 47162/16306 del 04/03/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 19/03/2010 - Registro Particolare 1160 Registro Generale 6275 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 47163/16307 del 04/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2022 - Registro Particolare 19981 Registro Generale 28612 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5410 del 14/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione Numero: **T 251810** del: **12/05/2023**

Comune di: **VICENZA(VI)**

Catasto: **T Foglio: 8 Particella: 552**

– Elenco Immobili

NESSUN IMMOBILE REPERITO A FRONTE DEI DATI RICHIESTI

Ispezione Numero: **T 248181** del: **12/05/2023**

Note individuate: **6**

Annotamenti in calce individuati: **1**

Comune di: **VICENZA(VI)**

Catasto: **F Foglio: 8 Particella: 552 Subalterno: 3**

– Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 23/04/1998 - Registro Particolare 4977 Registro Generale 6836 Pubblico ufficiale GIAROLO OTTAVIANO Repertorio 140813 del 03/04/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 05/05/1998 - Registro Particolare 1306 Registro Generale 7588 Pubblico ufficiale OTTAVIANO GIAROLO Repertorio 140814 del 03/04/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 3458 del 08/11/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/03/2010. Cancellazione totale eseguita in data 08/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 20/11/2009 - Registro Particolare 5420 Registro Generale 24087 Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 114233/110 del 28/10/2009 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO ESECUTIVO AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 3135 del 04/11/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 19/03/2010 - Registro Particolare 4204 Registro Generale 6274 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 47162/16306 del 04/03/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 19/03/2010 - Registro Particolare 1160 Registro Generale 6275 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 47163/16307 del 04/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 15/12/2022 - Registro Particolare 19981 Registro Generale 28612 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5410 del 14/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Difformità catastali, urbanistico – edilizie e fiscalizzazioni:

Si. Pratiche edilizie, catastali e fiscalizzazioni per complessivi e non probatori **€ 18.500.**

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:

L'unità immobiliare presenta una importante vetustà acquisita (costruzione originaria del 1953 in sopraelevazione ad un fabbricato preesistente) con limitate garanzie strutturali ed una dotazione di impianti e finiture, anche comuni, comunque da adeguare. Sono altresì evidenti segni di umidità con stacco di intonaco in corrispondenza della copertura che ne impone interventi di manutenzione. Una stanza interna non presenta le caratteristiche igienico sanitarie per essere utilizzata come camera (h. utile 2.55) e quindi va ricondotta a ripostiglio e/o locale accessorio diretto. Per essere utilizzata come camera potrà in alternativa alla sanatoria essere prevista la rimozione del controsoffitto in legno e/o del solaio fino a raggiungere l'altezza utile interna necessaria (salvo la verifica e/o adeguamento dei rapporti aero-illuminanti necessari).

Rientrano nella stima le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. quali in particolare l'area coperta e scoperta dell'edificio condominiale, le fondazioni, le strutture portanti e gli impianti fino alla diramazione all'interno delle singole unità (n. 3 unità immobiliari). Non esiste un condominio costituito. A seguito delle indagini svolte, la gestione delle spese ordinarie comuni (che si riconducono sostanzialmente alla gestione del cortile con annessi contatori e del vano scale, viene regolata tra i condomini che si relazionano di volta in volta per il riparto delle eventuali spese comuni). Il cortile risulta comune ai tre appartamenti mentre il vano scale viene utilizzato dall'appartamento del piano primo e dall'appartamento del piano secondo; nel vano scale, al piano terra, sono presenti i contatori elettrici di tutti e tre gli appartamenti. Non sono da escludere anche nel breve periodo opere di manutenzione straordinaria che possono interessare l'intero edificio (rifacimento copertura, sistema di scarico ecc.). Il sottotetto non è censito catastalmente e non è abbinato a nessuna delle tre unità immobiliari, dispone di botola estraibile di accesso attraverso l'appartamento sub. 3 che di fatto se ne può servire, ma rientra strutturalmente e funzionalmente tra gli elementi condominiali.

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

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

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

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

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



E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

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

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

Classificazione per materiali e lavorazioni:

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

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

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
DATI				
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area 5%		
SPESE				
A) Costo secco di costruzione		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
Appartamento		88,80	1450,00	€ 128.760,00
Poggioli		4,20	400,00	€ 1.680,00
			Totale C/C	€ 130.440,00
B) Spese tecniche		Percentuale sul costo di costruzione 10,0%		
Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità		0,1	€	13.044,00
SOMMA COSTO COSTRUZIONE				€ 143.484,000
ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%				€ 5.739,360
UTILE ORDINARIO PROMOT.				€ 5.739,360
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE				€ 154.962,72
VALORE AREA				
Rapporto complementarietà		5%	sul costo totale di costruzione	
Valore area (ridotto al 5% - sviluppo su più piani)			€	9.130,80
VALORE A NUOVO				€ 164.093,52
DEPREZZAMENTO LINEARE				
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà	
Costo di costruzione struttura		60%	70%	€ 54.784,80
Finiture		20%	43%	€ 11.217,84
Impianti		20%	43%	€ 11.217,84
SOMMA DEPREZZAMENTO				€ 77.220,48
VALORE ATTUALE DEL BENE				
Valore a nuovo				€ 164.093,52
Deprezzamento				€ 77.220,48
VALORE FINALE				€ 86.873,04
Anno di valutazione immobile '2023				
Anno di riferimento per la struttura 1953. Vetustà struttura 70				
Anno di riferimento per finiture ed impianti 1980. Vetustà finiture ed impianti 43				
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.				

N.B. valutazione che considera le limitazioni immobiliari come descritte e la limitazione commerciali derivante dal fatto che all'immobile non è abbinato posto auto e/o autorimessa di proprietà.



QUESITO 12: Adeguamenti e correzioni della stima:**Lotto 001**

• Valore della proprietà per la quota di 1/1:	+ €.	86.873,04
• Spese di regolarizzazione catastale, edilizia ,sanatoria con fiscalizzazione:	- €.	18.500,00
• Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		Nessuno
	<u>Totale parziale: + €.</u>	<u>68.373,04</u>
• 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: €.	68.373,04 – 15 % =	- € 10.255,95
	<u>Totale: + €.</u>	<u>58.117,08</u>

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: + €. 58.100,00**QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA / STATO FAMIGLIA.**

Si allega alla presente: certificato di residenza, stato famiglia e stato civile dell'esecutato.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA:

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

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

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

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Sandri Francesco

Creazzo, li 07.06.2023.

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.

