

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: **445/2022.**

LOTTO 001 Proprietà per 1/1.

Appartamento con autorimessa coperta, ripostiglio seminterrato e diritti di comproprietà su spazi comuni.

Recoaro Terme (VI),
Via Strada Giocole n. 180/B
(ex Via Recoaro Mille n. 12/A).
C.F. Fg. 11, mp.le 79, sub. 4 e 12.



GIUDICE DELEGATO:

Dt.ssa PANTANO SONIA

CREDIT. PROCEDENTE:

CERVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a con sede in San Donato Milanese (MI) in forza di mandataria di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede legale in Napoli, Via santa Brigida n. 39, difesa dall'avv.to Alessandro Limatola del foro di Vicenza, notifiche@limatolaavvocati.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.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 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.



- 01:** Documentazione fotografica del 08/02/2023;
- 02:** Atto di acquisto rep. 144.973 del 20/05/1996 Notaio Lupi Eugenio;
- 03:** Pratiche edilizie:
 - 03a** Concessione edilizia prot. 169, pratica n. 18/83, del 04.03.1983 per nuova costruzione;
 - 03b** Concessione edilizia in variante prot. 127, pratica n. 119/83 del 21.12.1983 con progetto;
 - 03c** Certificati di abitabilità del 08/10/1984; certificato di collaudo del 17/09/1984;
- 04:** Ricerca catastale:
 - 04a** Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale fg. 11;
 - 04b** Catasto Terreni: Visura storica foglio 11, mappale 79;
 - 04c** Catasto Urbano: Elaborato planimetrico map.le 79;
 - 04d** Catasto Urbano: Elenco subalterni map.le 79;
 - 04e** Catasto Urbano: Scheda catastale sub. 4;
 - 04f** Catasto Urbano: Visura catastale sub. 4;
 - 04g** Catasto Urbano: Scheda catastale sub. 12;
 - 04h** Catasto Urbano: Visura catastale sub. 12.
- 05:** Attestato di prestazione energetica, appartamento;
- 06:** Iscrizioni e trascrizioni;
- 07:** Certificati anagrafici;
- 08:** Interrogazione Agenzia Entrate su contratto di locazione.
- 09:** Documentazione urbanistica: NTO e Regolamento Edilizio del comune di Recoaro Terme.



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 12.12.2022, il Giudice Dot.ssa Pantano Sonia, nella procedura esecutiva immobiliare n. 445/2022, 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 Recoaro Terme:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail in data 11/01/2023 con visione della documentazione in atti il 08/02/2023 e ricezione dei documenti in data 15/02/2023;
- **Accesso presso l'immobile:** in data 08/02/2023 sono iniziate le operazioni peritali, con accesso nell'immobile, presa d'atto dello stato di fatto, rilievi interni e raccolta di elementi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.
- **Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE):** Abitazione subalterno 12. Codice Identificativo n. 22804/2023, chiave 4954df2467 del 09/03/2023 con validità fino al 09/03/2033 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".



PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE: nr. 445/2022 R.G.;

GIUDICE: dot. ssa PANTANO SONIA

PROMOSSA DA: CERVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a con sede in San Donato Milanese (MI) in forza di mandataria di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede legale in Napoli, Via santa Brigida n. 39, difesa dall'avv.to Alessandro Limatola del foro di Vicenza, notifiche@limatolaavvocati.it

DEBITORI:

[REDACTED]

DIRITTO: Piena proprietà.

BENI: Appartamento con pertinenze. Unità abitativa al piano terra / rialzato di un edificio condominiale con ingresso pedonale diretto da scala comune esterna. Si articola al suo interno in locale soggiorno – cucina di mq. utili 15,3, una camera di mq. utili 11,8, un disimpegno di mq. utili 2,3, un bagno di mq. utili 3,9 ed un ripostiglio di mq. utili 6,1. Si completa di due poggiali di 6,8 e 7 mq. Nel livello scantinato dell'edificio, accessibile da spazi condominiali vi è la proprietà esclusiva di un ripostiglio di mq. utili 1,7 e di un posto auto coperto di 10 mq.

<u>Consistenza immobiliare:</u>	Appartamento P. terra (h. ml. 2,57)	100 % di mq. lordi 54,6 =	mq. 54,6
	N. 2 poggiali:	1/3 di mq. 13,8 =	mq. 4,6
	Ripostiglio seminterrato (h. ml. 2,19)	2/3 di mq. 2,1 =	mq. 1,4
	Posto auto coperto (h. ml. 2,18)	1/2 di mq. 10,0 =	mq. 5,0
		<u>Superficie di riferimento</u>	mq. 65,6

Oltre a diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1.117 del c.c.

UBICAZIONE: Comune di Recoaro Terme (VI), località Recoaro Mille, Via Strada Giocole n. 180/B (ex Via Recoaro Mille 12/a).

CONSERVAZIONE: Appena sufficiente.

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

Appartamento piano terra e ripostiglio seminterrato:

Fg. 11, Mp. 79, Sub. 12, Cat. A/3 (abit. di tipo econom.), **Cl. 3, Ubic.** Via Recoaro Mille, **P. S1-T, Con. 3,5 V, Sup. 58 mq., R. € 216,91**

Autorimessa piano seminterrato:

Fg. 11, Mp. 79, Sub. 4, Cat. C/6 (autorimessa), **Cl. 1, Ubic.** Via Recoaro Mille, **P. S1, Con. 10 mq., Sup. 10 mq., R. € 8,26**

Ed intestati a:

[REDACTED]

Proprietario per 1/1.

Oltre alla comproprietà su parti di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. Come da elaborato grafico dei subalterni si evidenziano i seguenti Beni Comuni Non censibili:

- Sub. 1 al map.le 79: corte e autoclave comune a tutti i subalterni;
- Sub. 2 al map.le 79: accesso alle unità del livello seminterrato comune ai sub. 4,5,6,7,8,11,12,13,14,15.

Annotazioni: N.C.T.- N.C.E.U: Situazione catastale agli atti non del tutto conforme. Il locale autoclave a livello seminterrato, sebbene indicato al catasto fabbricati come locale comune, non presenta evidenza di inserimento in mappa al catasto terreni. Le altezze interne indicate nelle planimetrie catastali non sono corrispondenti con quanto rilevato, la planimetria catastale dell'appartamento presenta minime difformità. Costi complessivi e non probatori per pratiche catastali di aggiornamento per complessivi **€ 1.000** esclusi diritti catastali.

DIFFERENZA RISPETTO AL PIGNORAMENTO: Nessuna. Beni catastali colpiti: Comune di Recoaro Terme: fg.11, mp. 79: sub. 4: autorimessa - sub. 12 appartamento con ripostiglio



SITUAZIONE EDILIZIA: Tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato così come pervenuto sono state riscontrate difformità riconducibili a:

Per le unità immobiliari: l'unità abitativa presenta altezze interne dei locali di ml. 2,56-2,58 (inferiore a ml. 2,60 come indicate in progetto). L'autorimessa coperta ed il ripostiglio interrato presentano altezza interna inferiore rispetto a quanto approvato. Vi sono inoltre modifiche al distributivo interno e variazioni prospettiche.

Per le parti comuni: il locale autoclave comune ricavato nel livello seminterrato sul retro del fabbricato non trova evidenza sul progetto di variante approvato; sull'area esterna comune sono stati realizzati annessi in legno per giardino (legnaie) sostenute da pilastri in legno ad uso ricovero legna che non trovano evidenza nei progetti approvati.

Per le parti esclusive dovrà essere presentato un progetto edilizio in sanatoria finalizzato a sanare quanto rilevato di difforme. L'altezza utile interna non conforme (nell'ordine di qualche cm.) potrà essere ricondotta con opere di rimozione degli elementi interni di isolamento installati. Il costo complessivo per il progetto di sanatoria e per le attività di ripristino viene preventivato in indicativi e non probatori €. **4.500** oltre a sanzioni.

Per le parti comuni: relativamente al locale autoclave comune non legittimato, per tipologia destinazione ed dimensione potrà eventualmente essere inteso come volume tecnico e quindi escluso dal calcolo del volume urbanistico (art. 3 comma g delle N.T.O. e art. 3 comma 1 del regolamento edilizio). Le tettoie esterne / legnaie per tipologia o dimensioni (intese abbinata in uso alle singole unità abitative), possono essere intese come piccoli annessi in legno da giardino e/o legnaie come regolamentate dall'art. 3 delle N.T.O. e dagli articoli 3 e 4 del regolamento edilizio. Per la regolarizzazione dovranno essere concordate ed avviate assieme ai restanti comproprietari azioni ed attività di regolarizzazione / comunicazione in comune (uff. tecnico) definendone tempi, modi e fattibilità dei puntuali interventi di regolarizzazione anche in relazione ai vincoli urbanistici di zona (area ad elevata pericolosità geologica), con eventuali ripristini dimensionali, chiusure e/o fiscalizzazioni, riconducendo eventualmente i manufatti esistenti a quanto ammesso della N.T.O. e dai regolamenti comunali. I relativi costi andranno condivisi tra i tutti i proprietari. Il costo in pro- quota per tale attività, da abbinare alla proprietà in oggetto, viene preventivato in indicativi e non probatori in misura forfettaria per €. **1.500**.

VALORE DI STIMA: €. **47.150,00**.

VENDIBILITA': Sufficiente.

OCCUPAZIONE: Immobile al momento del sopralluogo risultava libero. A seguito dell'interrogazione fatta all'A.E. come da comunicazione di riscontro del 20.04.2023, in carico al soggetto esecutato non risulta esservi registrato presso l'Ufficio territoriale di Valdagno alcun contratto di locazione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE): Abitazione subalterno 12. Codice Identificativo n. 22804/2023, chiave 4954df2467 del 09/03/2023 con validità fino al 09/03/2033 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".

ONERI: I presenti beni rientrano in un contesto condominiale. Non esiste un condominio costituito. La condominialità è relativa agli elementi strutturali, agli impianti fino alla diramazione all'interno delle singole unità, agli elementi di facciata, alla copertura, agli spazi esterni scoperti, agli spazi di manovra coperti comuni, alle scale esterne, al locale autoclave ecc. La gestione delle parti comuni è condivisa con i proprietari delle diverse unità che costituiscono l'edificio. Come indicato nel titolo di provenienza alla unità in oggetto compete la quota condominiale di 148/1000 di proprietà generale.

La gestione delle spese condominiali è attualmente regolata in misura forfettaria da uno dei condomini il quale riferisce che: sul cortile comune sono state ricavare n. 7 legnaie coperte ogni una abbinata ad un unità immobiliare; la legnaia relativa all'appartamento in oggetto è la porzione di tettoia di circa 1,5 mq. posta in prossimità dell'ingresso dell'autoclave. Le spese condominiali ordinarie di competenza come riferito sono indicativamente di 300 €. annui; vi è in previsione da parte dei condomini di intervenire con le tinteggiature del fabbricato. Trattandosi di un immobile inserito in un contesto condominiale, dove il condominio non risulta essere costituito, per ogni spesa di gestione e riparto dei costi condominiali, la parte aggiudicataria del bene dovrà definire e prendere accordi con gli altri proprietari.

PROBLEMI: La scala esterna comune che permette di accedere all'appartamento in oggetto ed a quello in adiacenza per effettivo sviluppo invade in minima parte la sede stradale come definito catastalmente (da comparazione cartografica tra mappa catastale e fotogrammetria aerea). Allo scopo si renderà necessaria una azione di riconfinamento e verifica dei confini il cui onere resta a carico della parte aggiudicataria.



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:

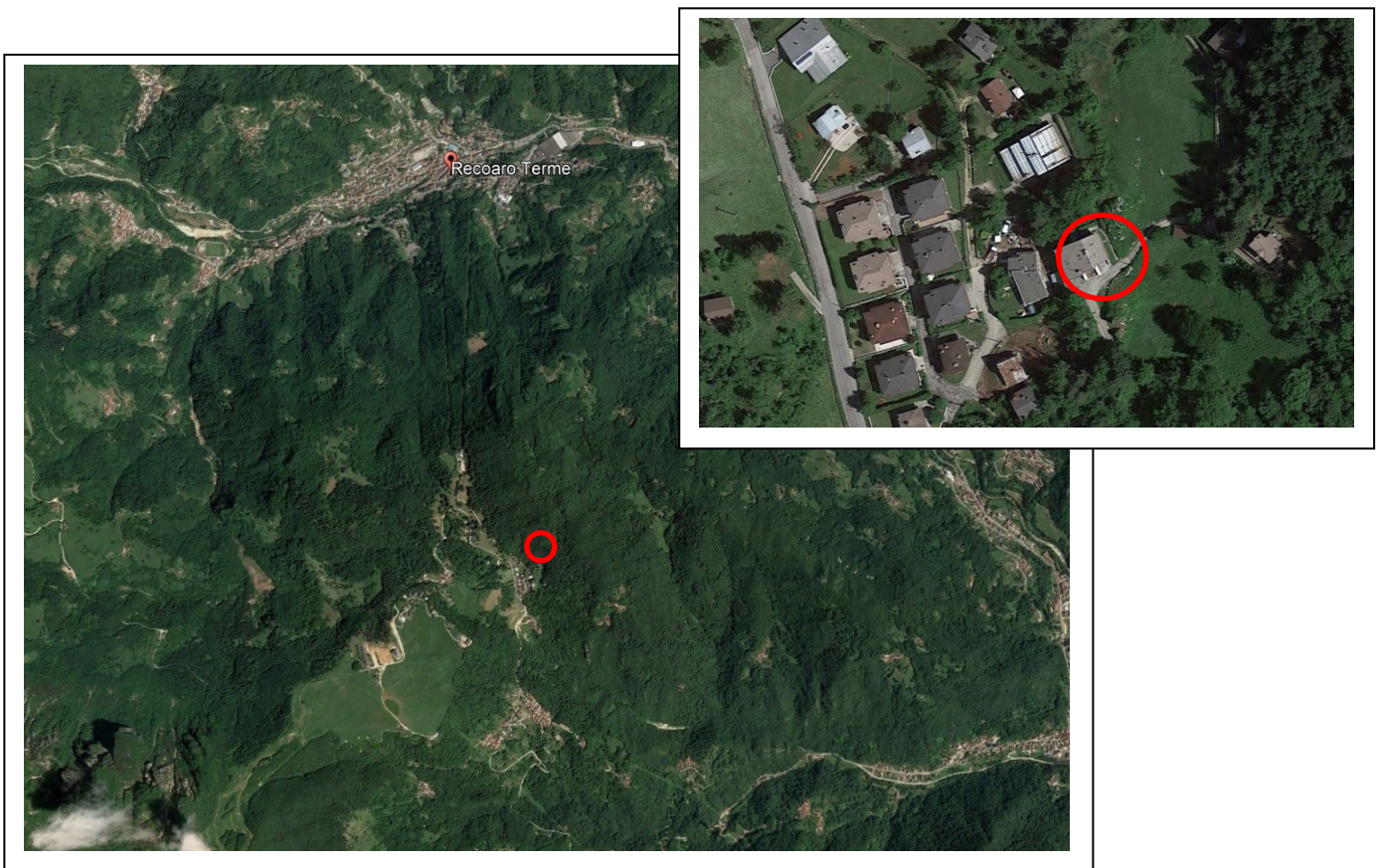
Intera proprietà dei beni immobili intestato a:



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

Beni oggetto di pignoramento:

Comune di Recoaro Terme: N.C.E.U. fg.11, mp. 79: sub. 12 , sub. 4.

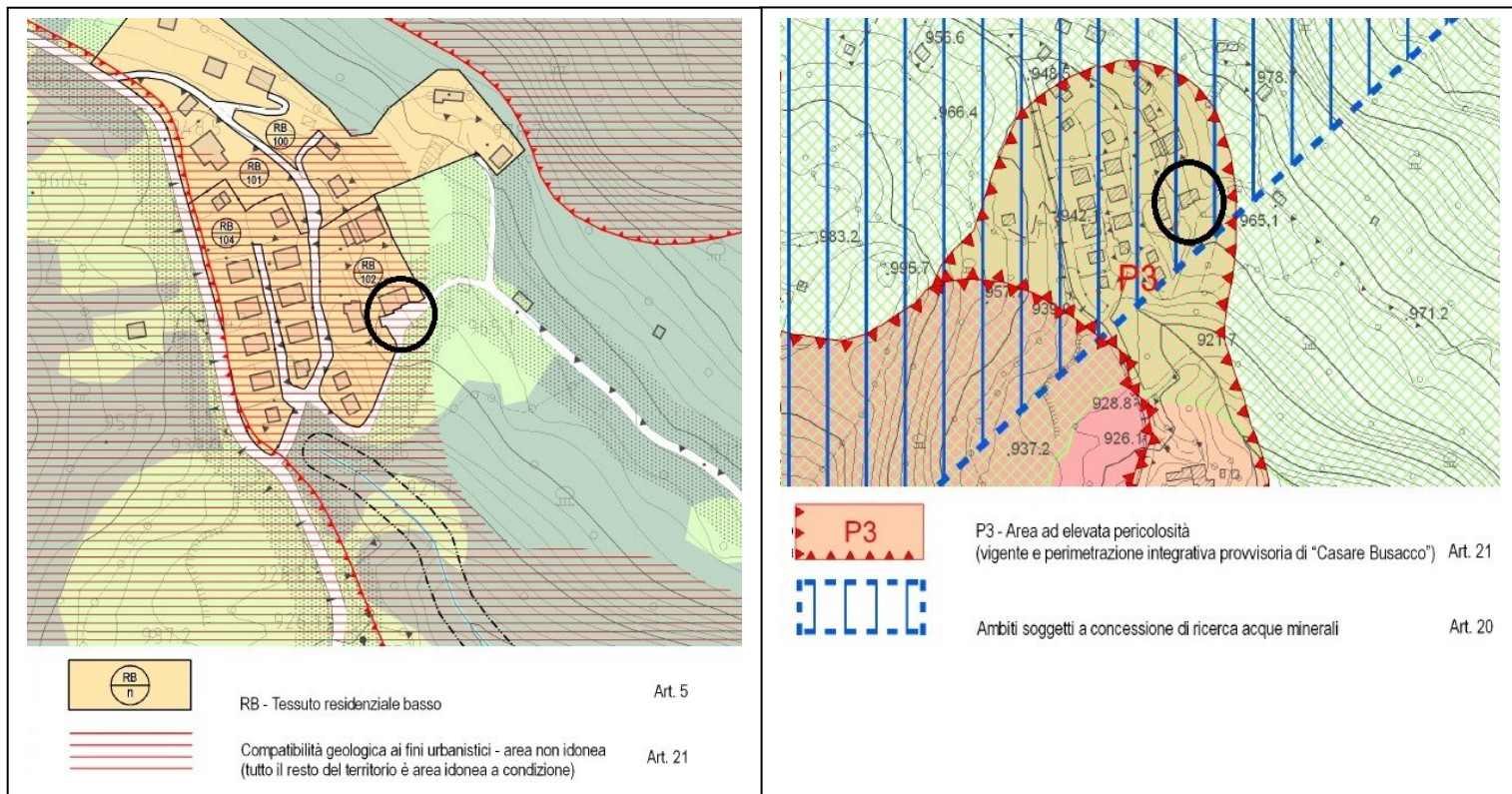
QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE CONPONGONO CIASCUN LOTTO :

Si opera nella frazione comunale di Recoaro Mille contrada Fantoni, in comune di Recoaro Terme a nord della provincia di Vicenza su area montana periferica rispetto al centro comunale limitatamente servita da infrastrutture secondarie, a circa 1 km. dall'impianto di risalita (seggiovia).

L'unità abitative e sue pertinenze è parte di un edificio condominiale che ricade all'interno di un comparto ad indirizzo residenziale costituito prevalentemente da singoli edifici e due e tre piani, utilizzati in via principale come seconde case a carattere turistico- ricettivo. Nello specifico il fabbricato su cui insistono le unità immobiliari è una costruzione che risale al 1984 (agibilità del 08/10/1984 per nuova costruzione) è che successivamente non è stato oggetto di particolari interventi edilizi salvo che le ordinarie opere di manutenzione. Si sviluppa su un livello seminterrato e su tre pinai fuori terra e si compone da 7 appartamenti con rispettivi posti auto e 5 cantine/ ripostigli oltre che da spazi comuni condominiali.



Sotto il profilo urbanistico, visto il vigente strumenti di pianificazione territoriale del comune di Recoaro Terme, il fabbricato ricade in ambito di tipo "RB/102", tessuto residenziale basso quali parti del territorio già urbanizzate ed i cui interventi edilizi sono regolati dall'art. 5 delle N.T.O. (che si allegano). Parametri: altezza max. 7 ml., indice di edificabilità massimo 1,5 mc./mq. sup. La zona è considerata sotto l'aspetto idrogeologico non idonea (art. 21 NTO) ricompresa nella fascia ad elevata pericolosità (P3) e soggetta a concessione di ricerca di acque minerali (art. 20 NTO).



Estratto Zonizzazione - Estratto dei Vicoli

Su tale contesto, sono di nostro interesse un appartamento al piano terra con ripostiglio ed un posto auto coperto nel livello seminterrato

QUESITO 2.1: DESCRIZIONE MATERIALE:

A) APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON AUTORIMESSA E RIPOSTIGLIO AL PIANO SEMINTERRATO
Via Strada Giocole n. 180/B (ex Via Recoaro Mille n. 12) .N.C.E.U fg. 11, mappale 79, sub. 12 e 4.

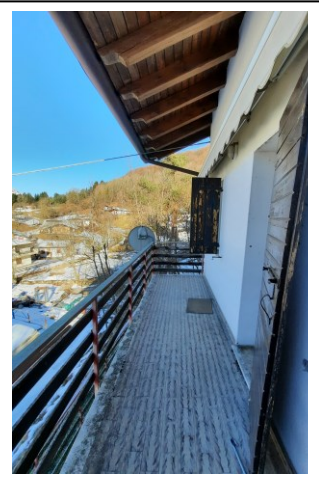
Unità abitativa al piano terra / rialzato di un edificio condominiale con ingresso pedonale diretto da scala comune esterna. Si articola al suo interno in locale soggiorno – cucina di mq. utili 15,3, una camera di mq. utili 11,8, un disimpegno di mq. utili 2,3, un bagno di mq. utili 3,9 ed un ripostiglio di mq. utili 6,1. Si completa di due poggiali di 6,8 e 7,0 mq. Nel livello scantinato dell'edificio, accessibile da spazi condominiali vi è la proprietà esclusiva di un ripostiglio di mq. utili 1,7 e di un posto auto coperto di 10 mq.

Consistenza immobiliare:	Appartamento P. terra (h. ml. 2,57)	100 % di mq. lordi 54,6 =	mq. 54,6
	N. 2 poggiali:	1/3 di mq. 13,8 =	mq. 4,6
	Ripostiglio seminterrato (h. ml. 2,19)	2/3 di mq. 2,1 =	mq. 1,4
	Posto auto coperto (h. ml. 2,18)	1/2 di mq. 10,0 =	mq. 5,0
		Superficie di riferimento	mq. 65,6

Oltre a diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1.117 del c.c.



Posto auto e ripostiglio. Piano seminterrato



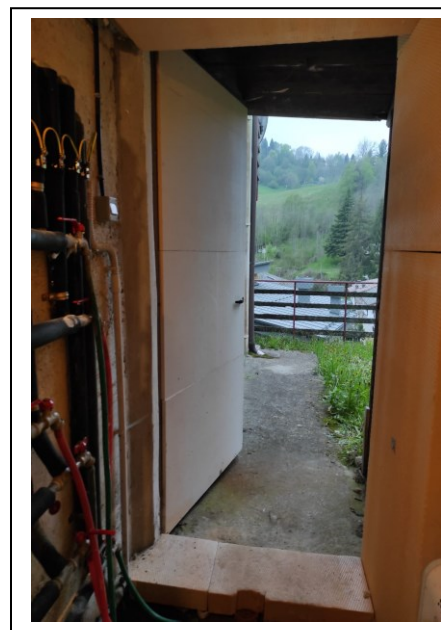
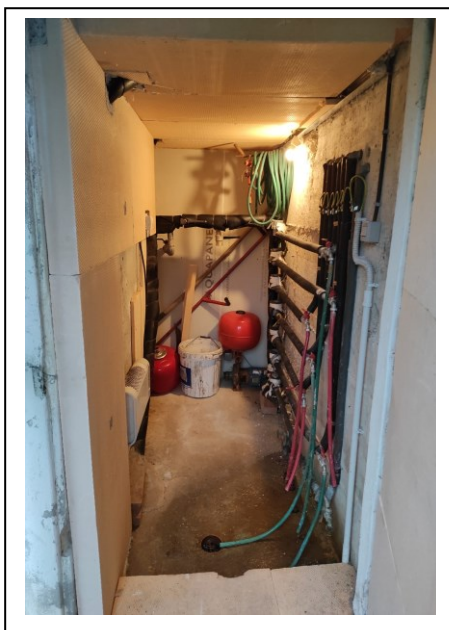
Parti comuni



Buono risulta l'orientamento dell'appartamento con ingresso e stanze rivolte a sud e ad ovest. Sviluppa piccole dimensioni con la disponibilità di una sola camera di mq. utili 11,8 (la seconda stanza è un ripostiglio). Il locale ingresso svolge funzione di cucina e soggiorno per mq. utili 15,30 ambiente dove è presente nell'angolo un camino ventilato a legna in muratura (efficienza e funzionalità da verificare). Le condizioni manutentive del locale sono appena sufficienti con impianti e finiture riconducibili all'epoca di costruzione originaria (1984). La costruzione presenta: struttura portante in conglomerato cementizio per il livello seminterrato ed in blocchi poroton da cm. 30 per i piani fuori terra, solai del tipo misto in l.c.a. formati da travi prefabbricate, blocchi di laterizio interposti e sovrastante cappa in opera; copertura dell'edificio in legno con arcarecci, correntini ed assito (il tutto come indicato nel certificato di collaudo del 17/09/1984). Presenta divisori in laterizio intonacato e tinteggiato con rivestimento interno di parte delle pareti in perline isolate con pannelli isolanti in controsoffitto, serramenti costituiti da balconi esterni in legno e serramenti interni in legno con vetrocamera, pavimento interamente rivestito con laminato plastico (effetto legno) ed in monocottura per il bagno, porte interne in legno. Impianto idro – sanitario del bagno ed elettrico del tipo civile riconducibile all'epoca di costruzione originaria. Impianto di riscaldamento tramite singoli termoconvettori elettrici (tipo Vortice Caldosol 47) ed acqua calda da apposito bollitore elettrico. Tutto gli impianti sono privi di certificazioni di conformità, da verificare, certificare e revisionare ai sensi delle vigente normativa. Gli spazi nel livello seminterrato (posto auto e ripostiglio) presentano pavimenti in monocottura con rivestimento del soffitto con lastre di polistirolo. L'edificio è servito di rete elettrica e rete idrica. Questa ultima viene gestita tramite locale autoclave comune. La zona è sprovvista di rete gas di sottoservizio.

Il complesso è servito di spazi condominiali comuni quali elementi strutturali, impianti fino alla diramazione all'interno delle unità, elementi di facciata, copertura, spazi esterni scoperti, spazi di manovra coperti comuni, scale esterne, locale autoclave ecc. Per le unità descritte la quota condominiale di proprietà (come indicata nel titolo di provenienza) è pari a 148/1000 di proprietà generale. Sul cortile comune sono state ricavare n. 7 legnaie coperte ogni una abbinata ad un unità immobiliare; la legnaia relativa all'appartamento in oggetto è la porzione di tettoia di circa 1,5 mq. posta in prossimità dell'ingresso dell'autoclave.

Il locale autoclave comune (identificato catastalmente all'N.C.E.U. come parte del B.C.N.C. sub. 1 al map.le 79, corrisponde ad un vano tecnico in c.a. con soletta portante, parzialmente fuori terra, posizionato sul retro a ridosso del fabbricato principale (locale coibentato internamente con pannelli isolanti). Lo stesso non risulta indicato nei progetti allegati ai titoli edilizi che hanno legittimato la costruzione del fabbricato. All'interno del locale vi è l'impianto comune di distribuzione dell'acqua con il contatore condominiale della rete idrica e quindi i singoli contatori-consumo per ogni unità immobiliare.



Legnaia e locale autoclave comune



QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE: L'edificio di cui le unità ne fanno parte si individua censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, **N.C.T.** in Comune di Recoaro Terme: Foglio **11**, Mappale **79**, Qualità **Ente Urbano**, Superficie **mq. 500** (per strumento del 22/10/1982 n. 1819.1/1982).

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

Appartamento piano terra e ripostiglio seminterrato:

Fig. 11, Mp. 79, Sub. 12, Cat. A/3 (abitazione), **Cl. 3, Ubic.** Via Recoaro Mille, **P. S1-T, Con. 3,5 V, Sup. 58 mq., R. €.** 216,91

Autorimessa piano seminterrato:

Fig. 11, Mp. 79, Sub. 4, Cat. C/6 (autorimessa), **Cl. 1, Ubic.** Via Recoaro Mille, **P. S1, Con. 10 mq., Sup. 10 mq., R. €.** 8,26

Ed intestati a:

Proprietario per 1/1.

Oltre alla comproprietà su parti di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. Come da elaborato grafico dei subalterni si evidenziano i seguenti Beni Comuni Non censibili:

- Sub. 1 al map.le 79: corte e autoclave comune a tutti i subalterni;
- Sub. 2 al map.le 79: accesso alle unità del livello seminterrato comune ai sub. 4,5,6,7,8,11,12,13,14,15.

Annotazioni: N.C.T.- N.C.E.U: Situazione catastale agli atti non del tutto conforme. Il locale autoclave a livello seminterrato, sebbene indicato al catasto fabbricati come locale comune, non presenta evidenza di inserimento in mappa al catasto terreni. Le altezze interne indicate nelle planimetrie catastali non sono corrispondenti con quanto rilevato, la planimetria catastale dell'appartamento presenta minime difformità. Costi complessivi e non probatori per pratiche catastali di aggiornamento per complessivi **€.** **1.000** esclusi diritti catastali.



N.C.T. foglio 11.

Estratto di mappa catastale

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto Urbano alla data del pignoramento stesso; all' N.C.T. c'è approssimativa corrispondenza tra la reale posizione del fabbricato e dei confini con quanto introdotto in mappa. Si renderà necessaria una azione di verifica ed accertamento dei confini.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto Urbano alla data del pignoramento stesso. Esiste sommariamente corrispondenza tra lo stato reale dei confini della proprietà e la mappa catastale.



La scala esterna comune che permette di accedere all'appartamento in oggetto ed a quello in adiacenza per effettivo sviluppo invade in minima parte la sede stradale come definita catastalmente (da comparazione cartografica tra mappa catastale e fotogrammetria aerea). Allo scopo di accertare l'eventuale sconfinamento, si renderà necessaria una azione di riconfinamento e verifica dei confini il cui onere resta a carico della parte aggiudicataria.

Confini in senso N.E.S.O.

L'appartamento al piano terra sub. 12 al mappale 79 confina in senso N.E.S.O.:

Per tre lati (nord, ovest e sud): Vuoto su cortile map.le 792 ; **Est:** A.U.I. map.le 79 sub. 11;

Il ripostiglio nel livello seminterrato sub. 12 al mappale 79 confina in senso N.E.S.O.:

Nord: autoclave comune sub. 1; **Est:** A.U.I. sub. 11; **Sud:** area di manovra comune sub. 2; **Ovest:** AUI sub. 5;

L'autorimessa nel livello seminterrato sub. 4 al mappale 79 confina in senso N.E.S.O.:

Ovest e Nord: area scoperta comune sub. 1; **Est:** A.U.I. sub. 5; **Sud:** area comune sub. 2; Salvo più precisi.

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

in forza di compravendita Notaio Lupi Eugenio, del 20/05/1996 rep. 144.973. Atto trascritto a Vicenza, in data 06/06/1996 al n. 8399 r.g. e al n. 6241 r.p. da potere di

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

A seguito dell'istanza di accesso agli atti inviata con mail-pec all'area tecnica del comune di Recoaro Terme in data 11/01/2023 con visione della documentazione in atti il 08/02/2023, in relazione alla documentazione tecnica fornita dal tecnico comunale addetto alla pratica di accesso atti, risulta che il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto (appartamento e pertinenze) sono parte, è stata edificato in forza dei seguenti titoli edilizi

- Concessione edilizia prot. 169, pratica n. 18/83, del 04.03.1983 per nuova costruzione;
- Concessione edilizia in variante prot. 127, pratica n. 119/83 del 21.12.1983;
- Certificati di abitabilità del 08/10/1984; certificato di collaudo del 17/09/1984.



Tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato così come pervenuto sono state riscontrate difformità riconducibili a:

Per le unità immobiliari: l'unità abitativa presenta altezze interne dei locali di ml. 2,56-2,58 (inferiore a ml. 2,60 come indicate in progetto). L'autorimessa coperta ed il ripostiglio interrato presentano altezza interna inferiore rispetto a quanto approvato. Vi sono inoltre modifiche al distributivo interno e variazioni prospettiche.

Per le parti comuni: il locale autoclave comune ricavato nel livello seminterrato sul retro del fabbricato non trova evidenza sul progetto di variante approvato; sull'area esterna comune sono stati realizzati annessi in legno per giardino (legnaie) sostenute da pilastri in legno ad uso ricovero legna che non trovano evidenza nei progetti approvati.

Per le parti esclusive dovrà essere presentato un progetto edilizio in sanatoria finalizzato a sanare quanto rilevato di difforme. L'altezza utile interna non conforme (nell'ordine di qualche cm.) potrà esser ricondotta con opere di rimozione degli elementi interni di isolamento installati. Il costo complessivo per il progetto di sanatoria e per le attività di ripristino viene preventivato in indicativi e non probatori **€. 4.500** oltre a sanzioni.

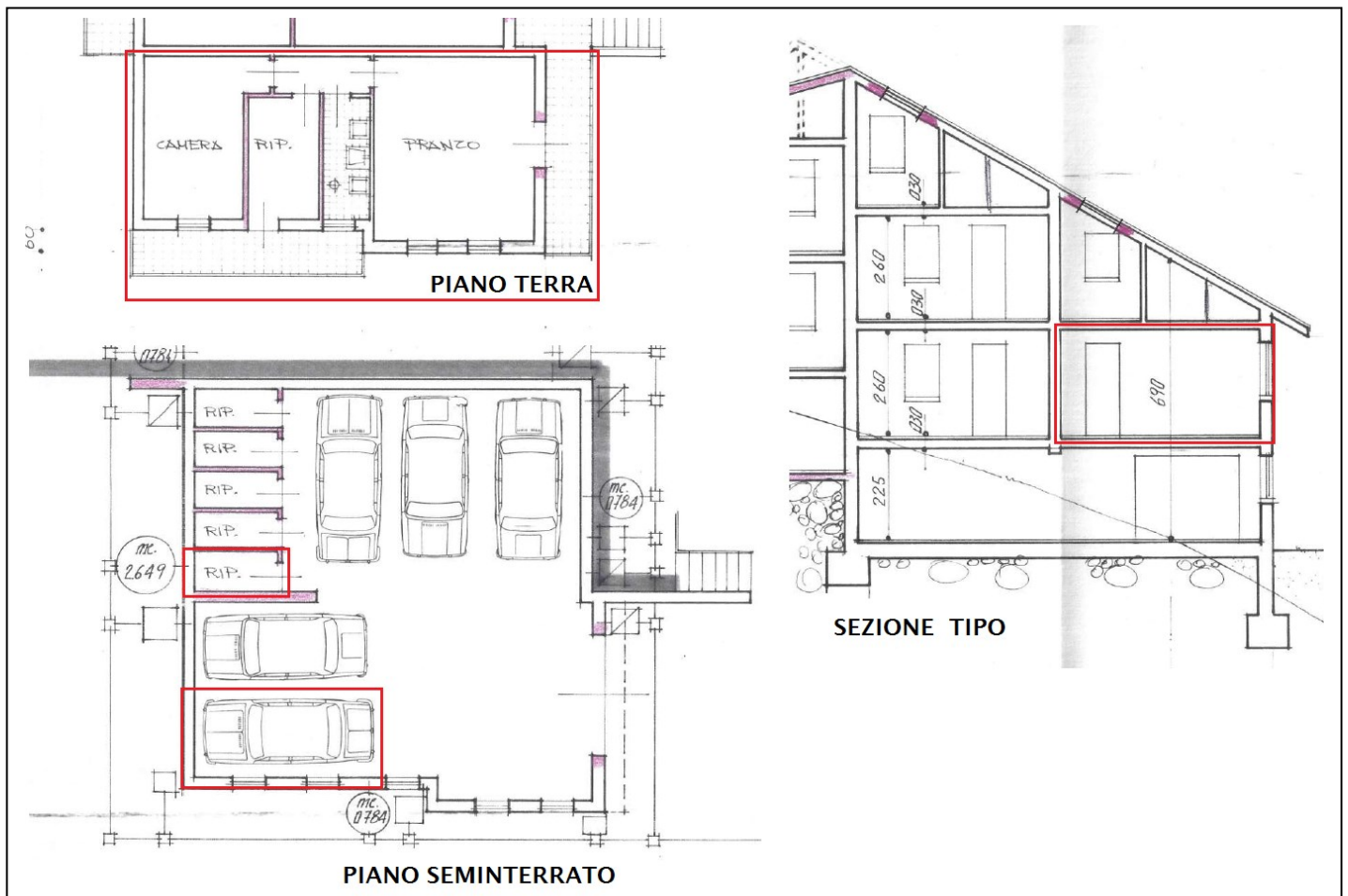
Per le parti comuni: relativamente al locale autoclave comune non legittimato, per tipologia destinazione ed dimensione potrà eventualmente essere inteso come volume tecnico e quindi escluso dal calcolo del volume urbanistico (art. 3 comma g delle N.T.O. e art. 3 comma 1 del regolamento edilizio). Le tettoie esterne / legnaie per tipologia o dimensioni (intese abbinate in uso alle singole unità abitative), possono essere intese come piccoli annessi in legno da giardino e/o legnaie come regolamentate dall'art. 3 delle N.T.O. e dagli articoli 3 e 4 del regolamento edilizio. Per la regolarizzazione dovranno essere concordate ed avviate assieme ai restanti comproprietari azioni ed attività di regolarizzazione / comunicazione in comune (uff. tecnico) definendone tempi, modi e fattibilità dei puntuali interventi di regolarizzazione anche in relazione ai vincoli urbanistici di zona (area ad elevata pericolosità geologica), con eventuali ripristini dimensionali / chiusure e/o fiscalizzazioni riconducendo eventualmente i manufatti esistenti a quanto ammesso della N.T.O. e dai regolamenti comunali. I relativi costi andranno condivisi tra i tutti i proprietari. Il costo in pro- quota per tale attività, da abbinare alla proprietà in oggetto, viene preventivato in indicativi e non probatori in misura forfettaria per **€. 1.500**.

L'immobile è privo di certificazione di conformità degli impianti che sono prevalentemente riconducibili all'epoca di costruzione originaria. Questi sono da revisionare e certificare ai sensi della vigente normativa.

APE: Abitazione subalterno 12. Codice Identificativo n. 22804/2023, chiave 4954df2467 del 09/03/2023 con validità fino al 09/03/2033 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".

STATO AUTORIZZATO

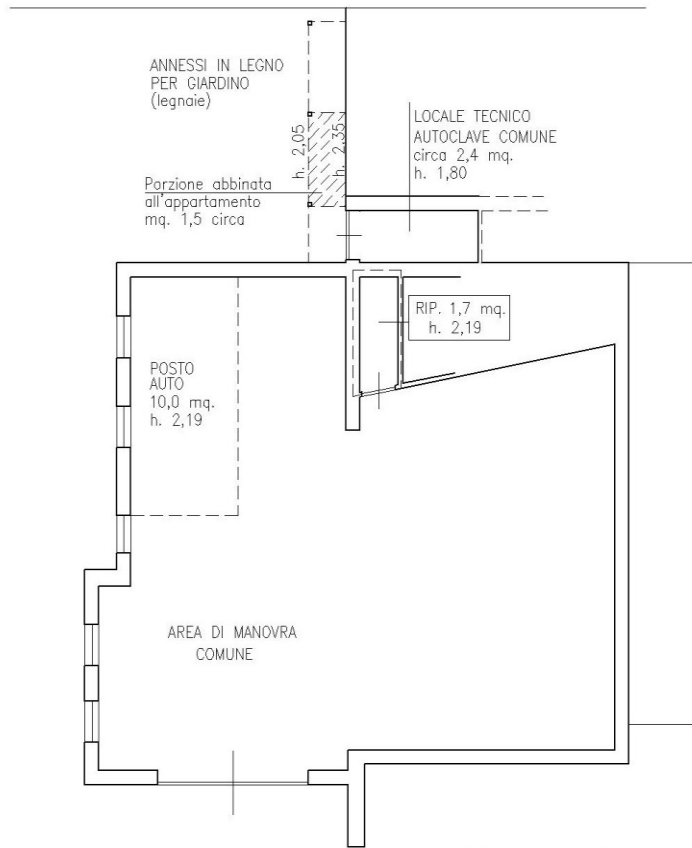
Concessione edilizia in variante prot. 127, pratica n. 119/83 del 21.12.1983.



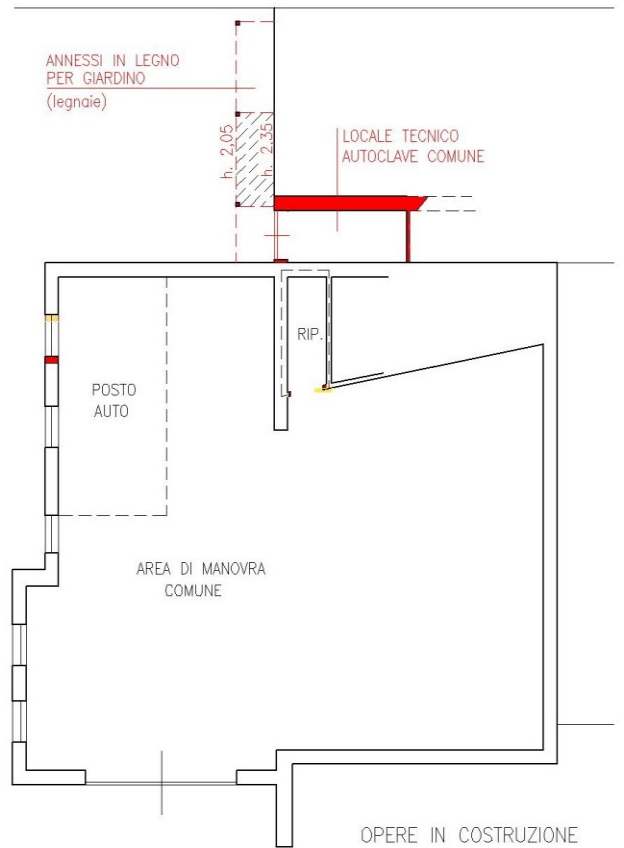
RILEVATO

COMPARATIVO

(di massima indicativo e non esaustivo)



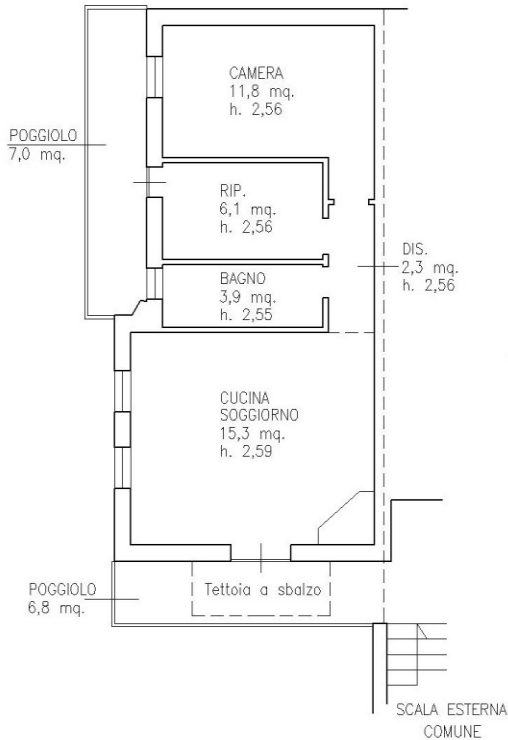
PIANO SEMINTERRATO



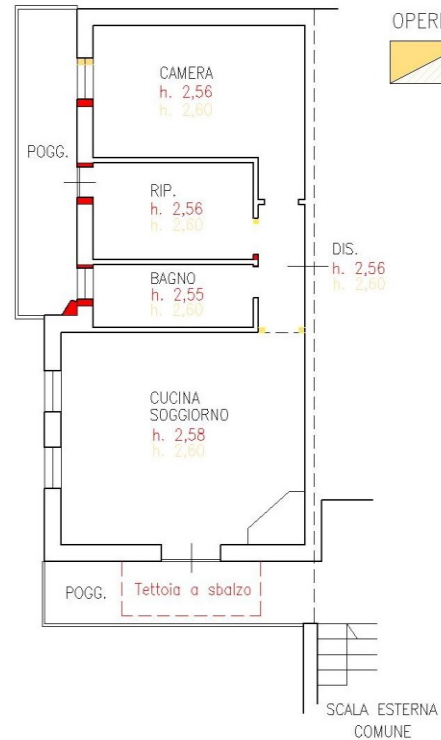
OPERE IN COSTRUZIONE



OPERE IN DEMOLIZIONE



PIANO TERRA



QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero. A seguito dell'interrogazione fatta all'A.E. come da comunicazione di riscontro del 20.04.2023, in carico al soggetto esecutato non risulta esservi registrato, presso l'Ufficio territoriale di Valdagno, alcun contratto di locazione.

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI:

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

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

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

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

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

Titolo esecutivo posseduto:

Contratto di mutuo fondiario del 24/01/2008 rep. 109.866/34006 Notaio dr. Paolo Dianese in Vicenza, munito di formula esecutiva il 11/04/2022.

Pignoramento:

Trascritto all'Ufficio Provinciale di Vicenza servizio di pubblicità immobiliare, in data 10/11/2022 reg. gen. 25.493, reg. part. 17.867 per la quota di proprietà di 1/1.

Iscrizioni e trascrizioni – Ricerca per nominativo al 19/04/2023:

Servizi immobiliari di Vicenza.

Ispezione Numero: T 336327 del: 19/04/2023	
Note individuate: 6	
Annotamenti in calce individuati: 2	
Cognome: XXXXXXXXXX	
<hr/>	
Elenco sintetico delle formalità ordinato per data	
<hr/>	
	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/1996 - Registro Particolare 6241 Registro Generale 8399 Pubblico ufficiale LUPI EUGENIO Repertorio 144973 del 20/05/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in RECOARO TERME (VI) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/1996 - Registro Particolare 1462 Registro Generale 8400 Pubblico ufficiale LUPI EUGENIO Repertorio 144974 del 20/05/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in RECOARO TERME (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 485 del 26/02/1999 (MODIFICA TASSO INTERESSI)
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/2006 - Registro Particolare 19551 Registro Generale 32679 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 3994/2006 del 28/10/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RECOARO TERME (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 88 del 11/01/2008 (CANCELLAZIONE)
4	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 29/01/2008 - Registro Particolare 521 Registro Generale 2091 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio 109866/34006 del 24/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RECOARO TERME (VI) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/01/2019 - Registro Particolare 1014 Registro Generale 1504 Pubblico ufficiale VICENZA Repertorio 1799/9990 del 13/12/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2022 - Registro Particolare 17867 Registro Generale 25493 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5209 del 04/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RECOARO TERME (VI) Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione Numero: **T 370578** del: **19/04/2023**
 Note individuate: **5**
 Annotamenti in calce individuati: **2**
 Comune di: **RECOARO TERME(VI)**
 Catasto: **F Foglio: 11 Particella: 79 Subalterno: 4**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 06/06/1996 - Registro Particolare 6241 Registro Generale 8399 Pubblico ufficiale LUPI EUGENIO Repertorio 144973 del 20/05/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 06/06/1996 - Registro Particolare 1462 Registro Generale 8400 Pubblico ufficiale LUPI EUGENIO Repertorio 144974 del 20/05/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 485 del 26/02/1999 (MODIFICA TASSO INTERESSI)		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 27/11/2006 - Registro Particolare 19551 Registro Generale 32679 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 3994/2006 del 28/10/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 88 del 11/01/2008 (CANCELLAZIONE)		
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 29/01/2008 - Registro Particolare 521 Registro Generale 2091 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio 109866/34006 del 24/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico		
5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 10/11/2022 - Registro Particolare 17867 Registro Generale 25493 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5209 del 04/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico		

Ispezione Numero: **T 370031** del: **19/04/2023**
 Note individuate: **5**
 Annotamenti in calce individuati: **2**
 Comune di: **RECOARO TERME(VI)**
 Catasto: **F Foglio: 11 Particella: 79 Subalterno: 12**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 06/06/1996 - Registro Particolare 6241 Registro Generale 8399 Pubblico ufficiale LUPI EUGENIO Repertorio 144973 del 20/05/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 06/06/1996 - Registro Particolare 1462 Registro Generale 8400 Pubblico ufficiale LUPI EUGENIO Repertorio 144974 del 20/05/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 485 del 26/02/1999 (MODIFICA TASSO INTERESSI)		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 27/11/2006 - Registro Particolare 19551 Registro Generale 32679 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 3994/2006 del 28/10/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 88 del 11/01/2008 (CANCELLAZIONE)		
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 29/01/2008 - Registro Particolare 521 Registro Generale 2091 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio 109866/34006 del 24/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico		
5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 10/11/2022 - Registro Particolare 17867 Registro Generale 25493 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5209 del 04/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico		

Difformità urbanistico - edilizie e catastali e ripristini:

Si. Complessivi euro 7.000 a carico dell'aggiudicatario ed a detrarre dal valore normale.

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

Dalla documentazione consultata una porzione d scala di accesso di uso comune, potrebbe ricadere su suolo pubblico.

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

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

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

I presenti beni rientrano in un contesto condominiale. Non esiste un condominio costituito. La condominialità è relativa agli elementi strutturali, agli impianti fino alla diramazione all'interno delle singole unità, agli elementi di facciata, alla copertura, agli spazi esterni scoperti, agli spazi di manovra coperti comuni, alle scale esterne, al locale autoclave ecc. La gestione delle parti comuni è condivisa con i proprietari delle diverse unità che costituiscono l'edificio. Come indicato nel titolo di provenienza alla unità in oggetto compete la quota condominiale di 148/1000 di proprietà generale.

La gestione delle spese condominiali è attualmente regolata in misura forfettaria da uno dei condomini il quale riferisce che: sul cortile comune sono state ricavare n. 7 legnaie coperte ogni una abbinata ad un unità immobiliare; la legnaia relativa all'appartamento in oggetto e la porzione di tettoia di circa 1,5 mq. posta in prossimità dell'ingresso dell'autoclave. Le spese condominiali ordinarie di competenza come riferito sono indicativamente di 300 €. annui; vi è in previsione da parte dei condomini di intervenire con le tinteggiature del fabbricato. Trattandosi di un immobile inserito in un contesto condominiale, dove il condominio non risulta



essere costituito, per ogni spesa di gestione e riparto dei costi condominiali, la parte aggiudicataria del bene dovrà definire e prendere accordi con gli altri proprietari.

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



INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
DATI				
Utile ordinario Promotore	4%		Incidenza Area	5%
SPESE				
A) Costo secco di costruzione		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
Appartamento		54,60	1100,00 €	60.060,00
Poggioli		13,80	350,00 €	4.830,00
Ripostiglio seminterrato		2,10	750,00 €	1.575,00
Posto auto coperto seminterrato		10,00	550,00 €	5.500,00
			Totale C/C	€ 71.965,00
B) Spese tecniche		Percentuale sul costo di costruzione 10,0%		
Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità			0,1	€ 7.196,50
		SOMMA COSTO COSTRUZIONE		
		€ 79.161,500		
		ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%		
		€ 3.166,460		
		UTILE ORDINARIO PROMOT.		
		€ 3.166,460		
		TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE		
		€ 85.494,42		
VALORE AREA				
Rapporto complementarietà		5% sul costo totale di costruzione		
Valore area (ridotto al 5% - sviluppo su più piani)		€ 5.037,55		
		VALORE A NUOVO		
		€ 90.531,97		
DEPREZZAMENTO LINEARE				
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà 39	
Costo di costruzione struttura		60%	39%	€ 16.839,81
Finiture		20%	39%	€ 5.613,27
Impianti		20%	39%	€ 5.613,27
		SOMMA DEPREZZAMENTO		
		€ 28.066,35		
VALORE ATTUALE DEL BENE				
Valore a nuovo		€ 90.531,97		
Deprezzamento		€ 28.066,35		
VALORE FINALE		€ 62.465,62		
Anno di valutazione immobile '2023				
Anno di riferimento per la struttura 1984				
Vetustà: anni 39				
Deprezzamento lineare struttura 60%		Deprezzamento lineare impianti e finiture 20%		
N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di costo degli oneri comunali e del costo di realizzo in pro- quota delle parti comuni.				

QUESITO 12: Valutazione della quota - Adeguamenti e correzioni della stima: Lotto 001

- Valore della proprietà per la quota di 1/1: + €. 62.465,62
- Spese di regolarizzazione edilizia, catastale / ripristini (come precedent. descritti): - €. 7.000,00
- Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente Nessuno
- Totale parziale: + €. 55.465,62**
- 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: € 55.465,62 - 15 % = - € 8.319,84
- Totale: + €. 47.145,77**

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: € 47.150,00



QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA / STATO FAMIGLIA.

Si allega alla presente:

Interrogazione presso l'ufficio anagrafe del Comune di Recoaro Terme, dalla quale all'indirizzo di Strada Giocole 180/B, non risulta residenzmente alcuna persona. Il soggetto esecutato risulta residente a residente [REDACTED]

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. Sandri Francesco

Creazzo, lì 11.05.2023.

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 .

