

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: **204/2022**

**- Lotto 003 -**

**Quota di proprietà di 1/1.**

**Ufficio livello seminterrato.**

Thiene (VI), Via San Vincenzo n. 43, scala B  
N.C.E.U. foglio 2, map.le 156, sub. 38-39.



**GIUDICE DELEGATO:**

dott.ssa NITTI MARIALUISA

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CUSTODE:**

I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie Vicenza Tel. 0444 / 953553

**ESECUTATO:**

**ESPERTO ESTIMATORE:**

**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](mailto:info@rsassociati.com) - [info@pec.rsassociati.com](mailto:info@pec.rsassociati.com)

- 01** EI\_204/2022: Documentazione fotografica al 17.10.2022;
- 02** EI\_204/2022: Atto di compravendita del 29.04.1987 rep. 41.000, Notaio Giuseppe Giardina;
- 03** EI\_204/2022: Pratiche edilizie:
- **03a** Concessione edilizia n. 150/82;
  - **03b** Cambio di intestazione con C.E. 45/83/VI del 28.04.1983;
  - **03c** Concessione edilizia in variante n. 45/83/V1 del 10.11.1983;
  - **03d** Concessione edilizia in variante n. 274/84/1 del 07.11.1984;
  - **03e** Concessione edilizia in variante n. 45/83/V2 del 04.03.1985;
  - **03f** Concessione edilizia in variante n. 155/86/1 del 21.07.1986 con progetto;
  - **03g** Certificato di agibilità prot. part. 90/86 del 22/08/1986.
- 04** EI\_204/2022: Ricerca catastale:
- **04a** Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale;
  - **04b** Catasto Terreni: Visura storica mappale 156;
  - **04c** Catasto Urbano: Elaborato planimetrico;
  - **04d** Catasto Urbano: Elenco subalterni;
  - **04e** Catasto Urbano: Planimetria e visura sub. 38;
  - **04f** Catasto Urbano: Planimetria e visura sub. 39
- 05** EI\_204/2022: Attestato di prestazione energetica. Ufficio sub. 38-39;
- 06** EI\_204/2022: Trascrizioni ed iscrizioni.
- 07** EI\_204/2022: Documentazione condominiale;
- 08** EI\_204/2022: Riscontro Agenzia Entrate su richiesta verifica contratti di locazione.
- 09** EI\_204/2022: Documentazione anagrafica.
- **09a** Certificato di residenza amministratore società esecutata.
  - **09b** Visura camerale società esecutata del 31/05/2023.

## 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, 15.09.2022 il Giudice Dott.ssa Nitti, nella procedura esecuzione immobiliare 204/2022, 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 Riello Samuele, 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. Riello Samuele 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 Thiene:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail in data 11.10.2022, con presa visione in copia delle pratiche edilizie in data 14.02.2023;
- **Accesso presso l'immobile:** in data 17.10.2022 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 degli APE; in secondo accesso si è reso necessario in data 10.02.2023;
- **Attestato di Prestazione Energetica immobile (APE):** Ufficio Sub. 38-39, codice attestato 22547/2023, codice chiave 873bfdd4dc del 09/03/2023 che identifica l'immobile in classe energetica "G".

**PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE:** nr. 204/2022 R.G.;

**Giudice:** dott. Nitti Marialuisa

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**ESECUTATO:**

**BENE IMMOBILE:** Quota di 1/1 in piena proprietà di una unità direzionale, ubicato al piano seminterrato di un complesso condominiale. Si compone da due locali ad uso ufficio, tra loro internamente collegati, con annesso locale w.c. Le due stanze dispongono ogni una di porta di ingresso che immette nel corridoio con vano scale comune e quindi nel cortile condominiale esterno (originariamente erano due uffici ora collegati con la porta interna).

Consistenza immobiliare: Locale direzionale h. ml. 2,68 (servizio 2,55). Sup. lorda **mq. 53,90**.  
Oltre alla comproprietà di enti condominiali ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC.:

**UBICAZIONE:** Comune di Thiene (VI) Via S. Vincenzo n. 43, scala B.

**STATO CONSERVAZIONE:** Sufficiente.

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

Uffici:

**Fg. 2, Mp. 156, Sub. 38, Cat. A/10, Cl. 3, Con. 1,5 vani Sup.cat. 18 mq., P. S1, Ubic.** Via F. Ferrarin, **Ren. €.** 441,57.

**Fg. 2, Mp. 156, Sub. 39, Cat. A/10, Cl. 3, Con. 1,5 vani Sup.cat. 37 mq., P. S1, Ubic.** Via F. Ferrarin, **Ren. €.** 441,57.

Oltre alla comproprietà di beni comuni non censibili distinti al mappale fg.2, mappale 156, sub. 1 (B.C.N.C.).

Ed intestati a: Proprietà per 1/1

**DIFFORMITA' CATASTALI:** Diversa indicazione dell'altezza interna del locale di servizio igienico ed indicazione di una finestra dove non presente. Difformità regolarizzabili con una denuncia di variazione catastale. Costi indicativi e non probatori **euro 500,00**. Trattasi di fatto di una unica unità immobiliare per la quale è consigliabile la fusione dei due subalterni 38 e 39 in una unica unità catastale.

**DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO:** Nessuna. Beni colpiti: Comune di Thiene: fg. 2, mp. 156, sub. 38,39.

**SITUAZIONE EDILIZIA:** Difformità minime regolarizzabile con un progetto, edilizio in sanatoria ordinario.  
Costo per indicativi e non probatori **euro 1.500** oltre a sanzioni.

**VALORE DI STIMA:** €. 32.750,00 **VENDIBILITA':** Limitata.

**OCCUPAZIONE:** Alla data del sopralluogo l'ufficio risultava essere nella disponibilità del signor quale legale rappresentante della ditta A seguito dell'interrogazione inviata all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di eventuali contratti di locazione, in data 11/07/2023 l'A.E. dava riscontro indicando che negli ultimi 10 anni non risulta esservi registrato alcun contratto di locazione.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE):** Ufficio Sub. 38-39, codice attestato 22547/2023, codice chiave 873bfd4dc del 09/03/2023 che identifica l'immobile in classe energetica "G".

**ONERI:** Spese condominiali ordinarie di competenza previste e relative al biennio come comunicate dall'amministratore di condominio in data 18/07/2023 e pari a €. 747,00.

**PROBLEMI- LIMITAZIONI:** Limitata commerciabilità per livello di piano (seminterrato). Sebbene reso agibile l'immobile presenta condizioni limitate di illuminazione naturale. Si evidenzia la presenza di segni di umidità per infiltrazioni da risalita; il locale w.c. è direttamente comunicante con la zona uffici (privo di anti-w.c.). Derivanti dal contesto condominiale in cui il bene si trova inserito in relazione ad interventi straordinari deliberati e/o previsti dall'assemblea condominiale.

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

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

Quota di proprietà per 1/1 intestata alla società:

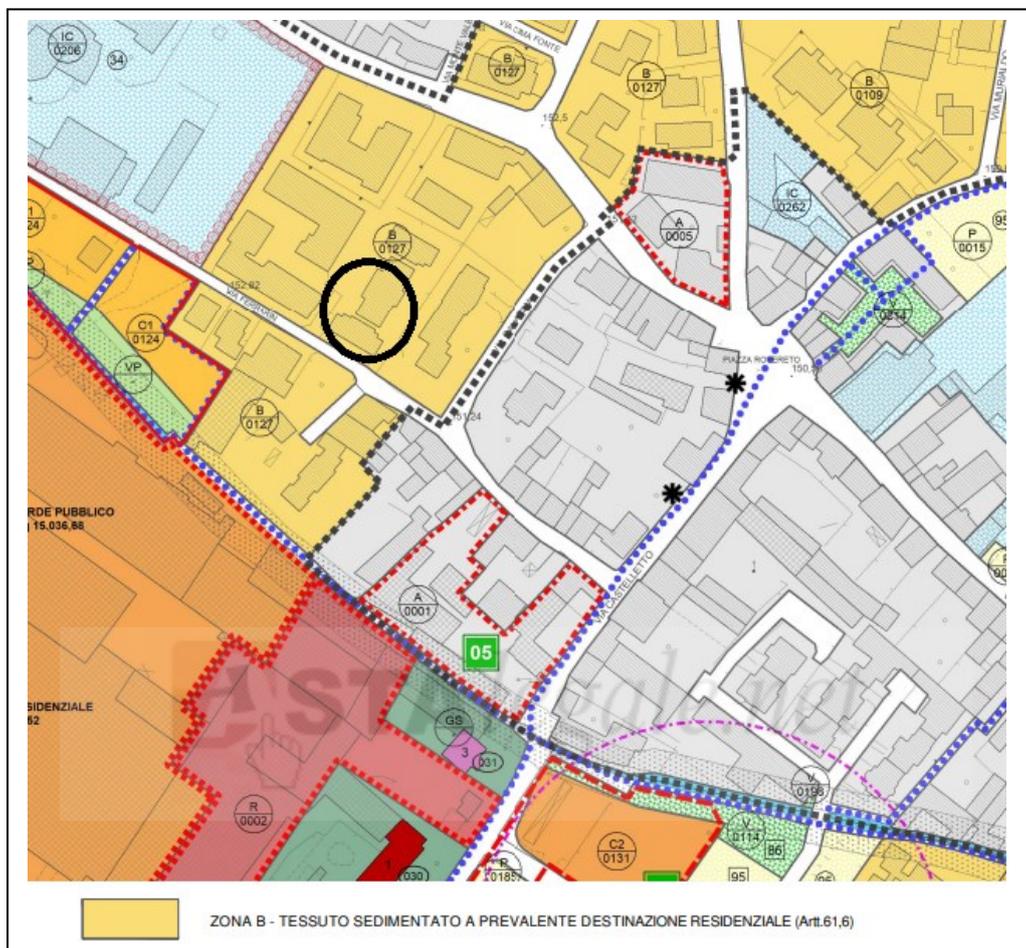
di locale uso ufficio su contesto condominiale quale unità immobiliare catastalmente censita all'N.C.E.U. di Thiene (VI), foglio 2, mappale 156, subalterni 38 e 39, oltre a quote di comproprietà delle parti comuni del complesso ai sensi dell'art. 1.117 del CC.

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

**QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:**



Si opera nel centro della città di Thiene, nell'ambito residenziale consolidato che si sviluppa a nord del centro storico, su contesto da tempo urbanizzato in prossimità dei servizi ospedalieri, e di impianti sportivi, e non lontano dalla SP 349 Via Valdastico che attraversa la città di Thiene. Il complesso si inserisce nel tessuto urbano, su ambito individuato dallo strumento urbanistico comunale vigente (P.I.) in zona B/127, (tessuto sedimentato a prevalente destinazione residenziale), per le quali la destinazione prevalente è la residenza. Il contesto si caratterizza per la presenza di edifici condominiali ad principale indirizzo residenziale integrati da spazi commerciali al piano terra e unità direzionali e la cui edificazione è avvenuta in modo intensivo a partire dalla fine degli anni '70'. L'area risulta fornita di tutti i sottoservizi primari, ma con una limitata dotazione di parcheggi pubblici in relazione al carico urbanistico.

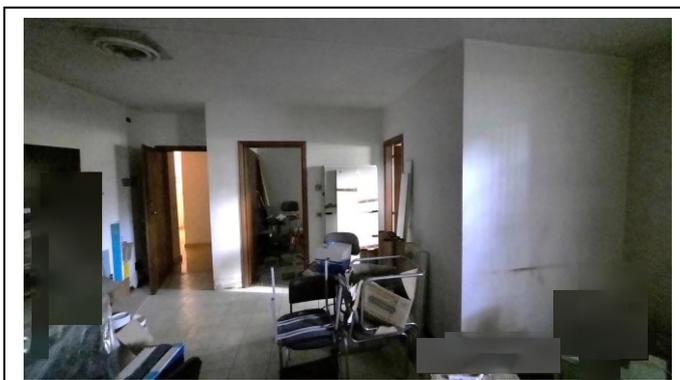


Su tale contesto, all'interno dell'edificio condominiale denominato "Condominio residence Summano", che sorge tra Via F. Ferrarin e Via San Vincenzo, con sviluppo su sei livelli per complessive 46 unità immobiliari oltre ad autorimesse e parti comuni, si individua l'unità immobiliare oggetto di stima.

UFFICIO. Piano seminterrato Map.le 156, Sub. 38 e 39, San Vincenzo n. 43 scala B.

Con ingresso pedonale principale da Via San Vincenzo 43, attraversando le aree scoperte comuni e quindi utilizzando il vano scale con ascensore e le parti comuni interne all'edificio, si raggiunge nel livello seminterrato il locale direzionale. Si compone da due locali ad uso ufficio (mq. utili 14,0 e 29,0), tra loro internamente collegati, con annesso locale w.c. di mq. utili 3,3 (locale w.c. privo di anti-w.c.). Le due stanze dispongono ogni una di porta di ingresso che immette nel corridoio con vano scale comune e quindi nel cortile condominiale esterno (originariamente erano concepiti come due uffici ora collegati da porta interna). L'ambiente direzionale risulta di forma regolare con luce naturale indiretta tramite finestre seminterrate poste nel prospetto est (luce parzialmente ridotta perché le finestre sono collocate sotto i poggianti / superfici coperte relative ad altre unità immobiliari - affaccio ridotto).

Consistenza immobiliare: Locale direzionale h. ml. 2,68 (servizio 2,55). Sup. lorda **mq. 53,90**.



La costruzione del complesso è iniziata nel 1983 (agibilità per l'ufficio del 1986) e l'unità immobiliare presenta caratteristiche costruttive, finiture ed impianti riconducibili per tipologia all'epoca di costruzione originaria salvo piccoli ammodernamenti. Presenta: struttura portante costituita da telaio strutturale in c.a. con solai in latero cemento e tamponamenti in muratura portante, pareti intonate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in monocottura, serramenti in legno con vetrocamera, porte di ingresso in legno. Presenta finiture al civile con servizio igienico completo di sanitari in vetrochina vetusti e rete idro-sanitaria e di scarico. Risulta servito di impianto elettrico al civile e di impianto di riscaldamento con terminali radianti e caldaia autonoma (presente all'interno dell'unità immobiliare). Per tutti gli impianti si rende necessaria la loro revisione e/o l'adeguamento di conformità ai sensi della vigente normativa. Vetustà generale per impianti e finiture in linea con l'epoca di costruzione originaria con presenza di evidenti segni di umidità di risalita.

All'unità viene riconosciuta la comproprietà su parti ed enti di uso condominiale quali: l'area coperta e scoperta del condominio, i vani comuni, le scale, gli ascensori, i camminamenti / collegamento con la pubblica via ovvero quanto stabilito e definito a livello condominiale ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. Come indicato nel titolo di provenienza: "... la presente vendita è comprensiva delle proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni condominiali...". Sentito l'amministratore di condominio la quota millesimale di proprietà generale abbinata ai subalterni 38 e 39 è pari a 11,771/1000.



### QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare è parte dell'edificio che si trova introdotto in mappa all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, N.C.T. in Comune di Thiene come segue:

Foglio **2**, Mappale **156**, Qualità **Ente Urbano**, Superficie mq. **2.427**.  
Tipo mappale del 23.10.1996 atto in deroga (n. 5465.1/1996).

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

UFFICI: sub. 38 e sub. 39:

**Fg. 2, Mp. 156, Sub. 38, Cat. A/10, Cl. 3, Con. 1,5 vani Sup.cat. 18 mq., P. S1, Ubic.** Via F. Ferrarin, **Ren. €.** 441,57.  
Per variazione toponomastica da aggiornamento ANSC del 12/12/2018, prateria n. VI0142594; Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie); Variazione del 21/04/2015, pratica n. VI0056533, codifica piano incoerente (n. 24060.1/2015); Variazione del 21/04/2015, pratica n. VI0056530, codifica piano incoerente (n. 24059.1/2015); Classamento automatico in atti dal 14/07/1993; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Fg. 2, Mp. 156, Sub. 39, Cat. A/10, Cl. 3, Con. 1,5 vani Sup.cat. 37 mq., P. S1, Ubic.** Via S. Vincenzo n. 43, **Ren. €.** 441,57.  
Per variazione toponomastica da aggiornamento ANSC del 12/12/2018, prateria n. VI0142595; Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie); Variazione del 21/04/2015, pratica n. VI0056534, codifica piano incoerente (n. 24061.1/2015); Variazione del 01/01/992, (variazione del quadro tariffario); Classamento automatico in atti dal 01/12/1991; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Ed intestati a:

Proprietà per 1/1.

Oltre alla comproprietà di beni comuni non censibili come distinti catastalmente: fg.2, mappale 156, sub. 1 (B.C.N.C.).

**ANNOTAZIONI:** Diversa indicazione dell'altezza interna del locale di servizio igienico ed indicazione di una finestra dove non presente. Difformità regolarizzabili con una denuncia di variazione catastale. Costi indicativi e non probatori **euro 500,00**. Trattasi di fatto di una unica unità immobiliare per la quale è consigliabile la fusione dei due subalterni in una unica unità catastale.

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

L'ufficio al piano scantinato *sub. 38-39 inteso come unica unità* confina in senso NESO come segue:

- N.** A.U.I. sub. 43;
- E:** Terrapieno su A.U.I. sub. 22;
- S:** A.U.I. sub. 73.
- O:** A.U.I. sub. 40 e corridoio / v. scale sub. 1;

Il tutto al map.le 156,  
del foglio 2 di Thiene. Salvo più precisi.

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



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

Anteriormente al ventennio il bene oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto alla società eseguita in forza di atto di compravendita del 29/04/1987 rep. 41.000 Notaio Giardina Giuseppe, trascritto il 27/05/1987 ai nn. 3466/2825 da poteri di

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

A seguito della domanda di accesso atti presentata in Comune mezzo e-mail in data 11.10.2022, con presa visione delle pratiche edilizie in data 10.02.2023, in funzione dei provvedimenti rilasciati dal tecnico comunale di servizio istruttore del procedimento in data 14.02.2023, si è accertato che la costruzione del bene è avvenuta in forza del rilascio dei seguenti provvedimenti edilizi:

Concessione edilizia n. 150/82 per costruzione di fabbricato per civile abitazione costituito da 28 alloggi (istanza del 14/058/1981- concessione edilizia priva di data);

Concessione edilizia n. 45/83 del 28.02.1983, per costruzione di fabbricato (citata nel titolo notarile di provenienza ma non pervenuta dall'accesso atti svolto);

Cambio di intestazione con C.E. 45/83/VI del 28.04.1983;

Concessione edilizia in variante n. 45/83/V1 del 10.11.1983 in variante alla C.E. 45/83;

Concessione edilizia in variante n. 274/84/1 del 07.11.1984 in variante alla C.E. 45/83, (cod. intervento 01RE13);

Concessione edilizia in variante n. 45/83/V2 del 04.03.1985 in variante alla C.E. 45/83, (cod. intervento 13RE);

Permesso di abitabilità del 04.06.1986 per le parti generali del complesso (citata nel titolo di provenienza);

Concessione edilizia in variante n. 155/86/1 del 21.07.1986, in variante alla C.E. 45/83, (prot. partic. 149/86) per varianti interne al fabbricato con cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato ricavando 13 uffici;

Certificato di agibilità prot. part. 90/86 del 22/08/1986 che ha reso agibile il locale direzionale .

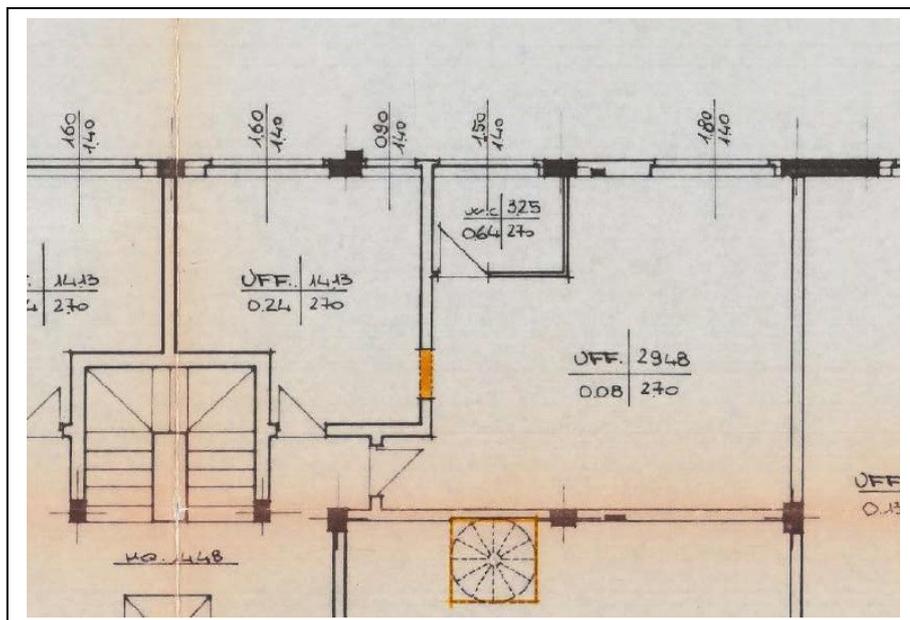
Sebbene certificato come agibile, il locale direzione presenta una dotazione di illuminazione naturale diretta limitata e questo in relazione ai requisiti igienico-sanitari necessari nel rispetto delle attuali normative.

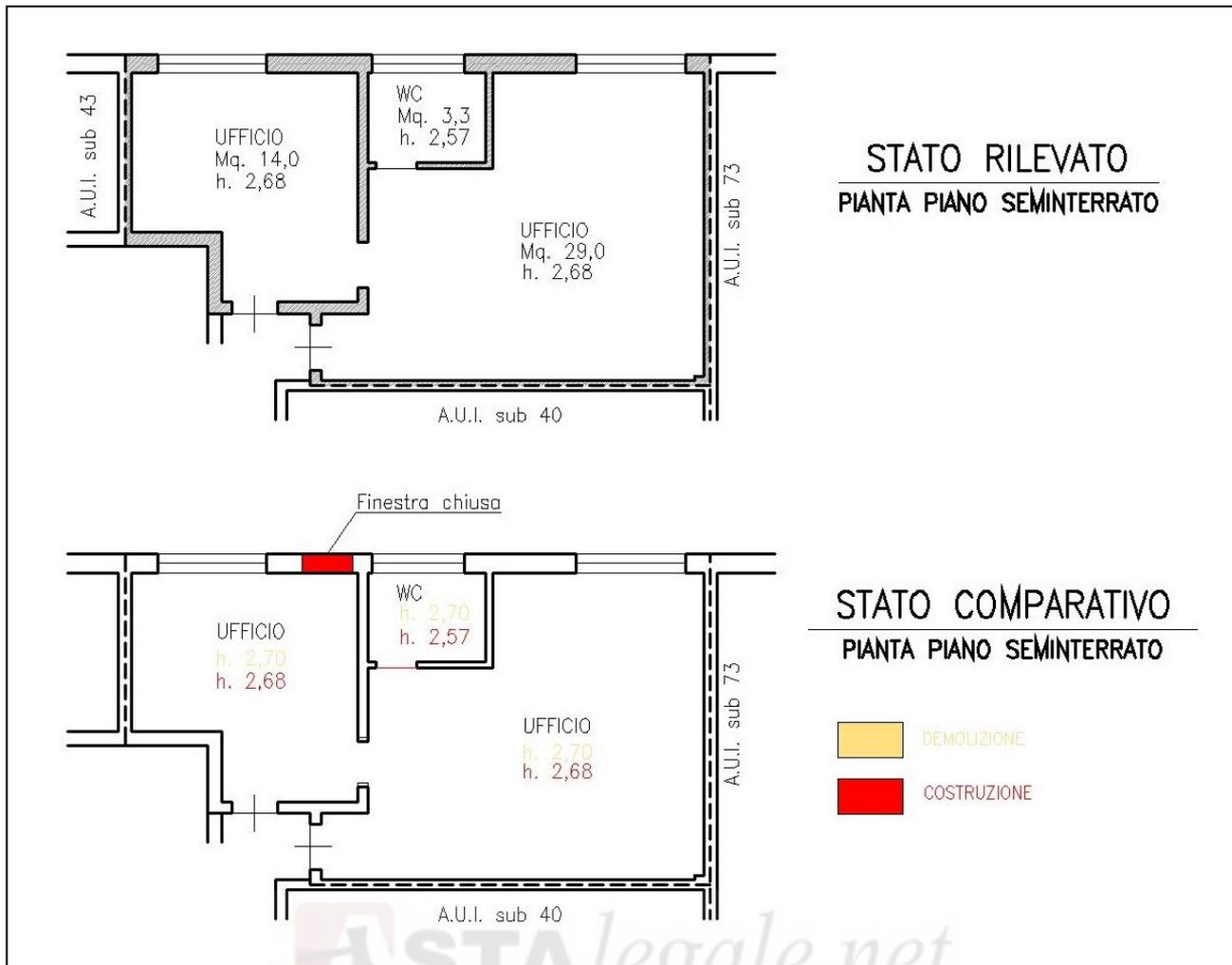
L'elaborato grafico allegato alla c.e. in variante n. 155/86/1 presenta minime difformità rispetto a quanto rilevato che potranno essere regolarizzate con un provvedimento edilizio in sanatoria ordinario il cui costo viene indicato in non probatori **euro 1.500** a cui dovranno essere aggiunte sanzioni e diritti di segreteria.

#### STATO AUTORIZZATO

Allegato alla c.e. in variante n. 155/86/1  
Altezza utile agibile ml. 2,70.

Livello seminterrato





Si allega alla presente:

**Attestato di Prestazione Energetica immobile APE):** Ufficio Sub. 38 e 39, codice attestato 22547/2023, codice chiave 873bfdd4dc del 09/03/2023 che identifica l'immobile in classe energetica "G".

Non sono pervenute le certificazioni di conformità degli impianti. Gli impianti esistenti dovranno essere adeguati / adattati e certificati ai sensi della vigente normativa.

**QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:**

Alla data del sopralluogo l'ufficio risultava essere nella disponibilità del signor \_\_\_\_\_ quale legale rappresentante della ditta \_\_\_\_\_. A seguito dell'interrogazione inviata all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di eventuali contratti di locazione, in data 11/07/2023 l'A.E. dava riscontro indicando che negli ultimi 10 anni non risulta esservi registrato 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.

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

Titolo esecutivo posseduto:

Decreto ingiuntivo n. 255/2020 emesso dal Tribunale di Vicenza il 30/01/2020 - RG 8524/2019, notificato a \_\_\_\_\_ munito di formula esecutiva il 10.08.2020, con dichiarazione di esecutività del 27.07.2020.

Pignoramento: notificato il 02.05.2022. Atto di pignoramento consegnato all'UNEP per notifica il 26.04.2022; atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 03.05.2022; iscrizione a ruolo registrata dalla Cancelleria il 04.05.2022. Atto di precetto in rinnovazione notificato in data 01.02.2022.

Pignoramenti precedenti o contestuali: NO

Creditori ipotecari: SI

Comune di Thiene in forza di ipoteca giudiziale - sentenza di condanna (iscrizione 11501/1442 del 10/12/2020) che grava tra gli altri sul bene immobile: Thiene fg. 2, map.le 156 sub. 38 e 39.

\_\_\_\_\_ in forza di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario (iscrizione 5825/1195 del 12/05/2006) che grava tra gli altri sul bene immobile: Thiene fg. 2, map.le 156 sub. 38 e 39.

Vedasi ispezioni allegate.

**Trascrizioni, iscrizioni e creditori ipotecari rilevati in riferimento alla ricerca effettuata per soggetto esecutato e per immobile: Ufficio Pr. di Vicenza – Sez. Schio**

Per unità immobiliari

Ispezione Numero: T 282595 del: 05/07/2023		Ispezione Numero: T 285453 del: 05/07/2023	
Note individuate: 4		Note individuate: 4	
Annotamenti in calce individuati: 3		Annotamenti in calce individuati: 3	
Comune di: THIENE(VI)		Comune di: THIENE(VI)	
Catasto: F Foglio: 2 Particella: 156 Subalterno: 38		Catasto: F Foglio: 2 Particella: 156 Subalterno: 39	
<b>Elenco sintetico delle formalità ordinato per data</b>		<b>Elenco sintetico delle formalità ordinato per data</b>	
<input type="checkbox"/>	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>	<input type="checkbox"/>	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 12/05/2006 - Registro Particolare 1195 Registro Generale 5805 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 14851/6135 del 03/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 905 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)	1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 12/05/2006 - Registro Particolare 1195 Registro Generale 5805 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 14851/6135 del 03/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 905 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 18/09/2020 - Registro Particolare 1093 Registro Generale 8347 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2602 del 04/08/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 907 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)	2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 18/09/2020 - Registro Particolare 1093 Registro Generale 8347 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2602 del 04/08/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 907 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 10/12/2020 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 11501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE Repertorio 455/2017 del 13/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 908 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)	3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 10/12/2020 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 11501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE Repertorio 455/2017 del 13/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 908 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 13/05/2022 - Registro Particolare 3911 Registro Generale 5230 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2400 del 02/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico	4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 13/05/2022 - Registro Particolare 3911 Registro Generale 5230 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2400 del 02/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: T 263641 del: 31/05/2023

Note individuate: 36

Annotamenti in calce individuati: 4

Denominazione:

## Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/1986 - Registro Particolare 339 Registro Generale 394 Pubblico ufficiale SEGALLA GIUSTINA Repertorio 92458 del 19/12/1985 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/05/1987 - Registro Particolare 2825 Registro Generale 3466 Pubblico ufficiale GIARDINA GIUSEPPE Repertorio 41000/2683 del 29/04/1987 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/1988 - Registro Particolare 3576 Registro Generale 4466 Pubblico ufficiale GALLO GIORGIO Repertorio 6519 del 20/06/1988 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO Nota disponibile in formato immagine
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/04/1989 - Registro Particolare 1928 Registro Generale 2425 Pubblico ufficiale GALLO GIORGIO Repertorio 13348/788 del 12/04/1989 ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI Nota disponibile in formato immagine
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/09/1989 - Registro Particolare 4667 Registro Generale 5946 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 20093 del 15/09/1989 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/1990 - Registro Particolare 1154 Registro Generale 1351 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 21015 del 02/02/1990 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 16/11/1991 - Registro Particolare 5981 Registro Generale 7586 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 25364 del 25/10/1991 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
8	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/1992 - Registro Particolare 1683 Registro Generale 1952 Pubblico ufficiale FERRIGATO UMBERTO Repertorio 92556 del 23/01/1992 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
9	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/07/1992 - Registro Particolare 4317 Registro Generale 5700 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 47089 del 29/06/1992 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
10	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/1994 - Registro Particolare 331 Registro Generale 429 Pubblico ufficiale GIAROLO OTTAVIANO Repertorio 103995 del 16/12/1993 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
11	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/04/1995 - Registro Particolare 2341 Registro Generale 2931 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 5343 del 11/04/1995 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
12	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 24/02/1997 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 1695 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 6600 del 18/02/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
13	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/1997 - Registro Particolare 2531 Registro Generale 3312 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 6749 del 24/04/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
14	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/1997 - Registro Particolare 2532 Registro Generale 3313 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 6750 del 24/04/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
15	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/1997 - Registro Particolare 4052 Registro Generale 5335 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 6867 del 26/06/1997 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Nota disponibile in formato immagine
16	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/1999 - Registro Particolare 647 Registro Generale 836 Pubblico ufficiale GALLO GIORGIO Repertorio 78668 del 19/01/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
17	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2004 - Registro Particolare 3807 Registro Generale 5080 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 12998 del 07/04/2004 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
18	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2004 - Registro Particolare 6111 Registro Generale 8381 Pubblico ufficiale BRANDO PAOLO Repertorio 52404/9122 del 30/06/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
19	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2004 - Registro Particolare 9697 Registro Generale 13649 Pubblico ufficiale COMUNE DI THIENE Repertorio 256 del 16/11/2004 ATTO AMMINISTRATIVO - PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
20	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/04/2006 - Registro Particolare 3423 Registro Generale 5120 Pubblico ufficiale COMUNE DI THIENE Repertorio 6112 del 21/04/2006 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. 4883 del 16/06/2006
21	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 12/05/2006 - Registro Particolare 1195 Registro Generale 5805 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 14851/6135 del 03/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 905 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
22	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/06/2006 - Registro Particolare 4883 Registro Generale 7362 Pubblico ufficiale COMUNE DI THIENE Repertorio 6117 del 16/06/2006 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO CONFIRMATIVO DI CESSIONE DI BENE IMMOBILE Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3423 del 2006
23	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 29/12/2010 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 12811 Pubblico ufficiale D'ERCOLE LEOPOLDO Repertorio 42934/9809 del 21/12/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
24	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/01/2011 - Registro Particolare 161 Registro Generale 238 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 64057/13892 del 16/12/2010 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
25	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 11/01/2011 - Registro Particolare 162 Registro Generale 239 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Repertorio 64057/13892 del 16/12/2010 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
26	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 13/10/2011 - Registro Particolare 6817 Registro Generale 9668 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 18079/8489 del 04/10/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
27	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 09/01/2012 - Registro Particolare 234 Registro Generale 261 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 18243/8622 del 22/12/2011 ATTO TRA VIVI - ATTO DI REDISTRIBUZIONE IMMOBILIARE IN ATTUAZIONE DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
28	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 11/11/2013 - Registro Particolare 7122 Registro Generale 9428 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 19312/9432 del 05/11/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
29	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 12/12/2013 - Registro Particolare 7937 Registro Generale 10424 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 19366/9473 del 10/12/2013 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
30	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2019 - Registro Particolare 9306 Registro Generale 13234 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6834/2019 del 16/11/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 906 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
31	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2020 - Registro Particolare 1093 Registro Generale 8347 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2602 del 04/08/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LAGHI (VI), THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 907 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
32	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2020 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 11501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE Repertorio 455/2017 del 13/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in LAGHI (VI), THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 908 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
33	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/06/2021 - Registro Particolare 4915 Registro Generale 6573 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 24223/12928 del 08/06/2021 ATTO TRA VIVI - RINUNZIA Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
34	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2022 - Registro Particolare 1918 Registro Generale 2593 Pubblico ufficiale TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DEL VENETO Repertorio 296/2022 del 25/02/2022 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
35	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 06/04/2022 - Registro Particolare 2637 Registro Generale 3523 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 257/2022 del 08/02/2022 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
36	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 13/05/2022 - Registro Particolare 3911 Registro Generale 5230 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2400 del 02/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in LAGHI (VI), THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico

Difformità urbanistico-edilizie- catastali: Per attività tecniche edilizie e catastali pari a euro 2.000 oltre a diritti e sanzioni.

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

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

**QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI, ONERI DI ALTRO TIPO - LIMITAZIONI:**

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.

Limitata commerciabilità per livello di piano (seminterrato). Sebbene reso agibile l'immobile presenta condizioni limitate di illuminazione naturale.

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

Il bene rientra all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio residence Summano" amministrato dal geom. Come indicato nel titolo di provenienza, la parte acquirente si impegna ad osservare le norme del regolamento di condominio dello stabile anche quali vere e proprie servitù afficienti lo stabile nel suo complesso e nei singoli elementi che lo compongono; tale regolamento con annesse tabelle millesimali è allegato sub "E"), all'atto di compravendita in data 06/10/1986 rep. 32.968 Notaio Giuseppe Giardina di Vicenza, ivi registrato il 23/10/1986 al nn. 4413 atti privati, trascritto a Schio il 27/10/1986 ai nn. 6321/5170.

L'amministratore di condominio ha fornito il regolamento di condominio, e comunicato in 11,771/1000 la quota millesimale di competenza relativa ai subalterni 38 e 39. Si allega alla presente regolamento di condominio ed ultimi verbali di assemblea dai quali risultano essere deliberati e/o in corso interventi straordinari sul condominio relativi ad un incarico di sanatoria edilizia dell'intero stabile e delle parti comuni e per la definizione della prevenzione incendi condominiale. Si invita a prendere contatto con l'amministratore di condominio per la definizione dei tempi e dei costi delle opere straordinarie previste. Le spese condominiali ordinarie di competenza previste e relative al biennio come comunicate dall'amministratore di condominio in data 18/07/2023 sono pari a €. 747,00.

Se segnalano le servitù acquisite derivanti dalla condominialità in cui i beni si trovano inseriti con particolare riferimento al fatto che le finestre seminterrate dell'unità direzione inserite sul prospetto est sono rivolte verso cavedi condominiali e terrazzi coperti di proprietà esclusiva di terzi.

**QUESITO 11: VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:**

**PER 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 classi/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
- 3) Eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione
- 4) Ineliminabile
- 5) b.1) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;
- 6) 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.
- 7) 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.

Ufficio piano seminterrato. Subalterni 38 e 39.

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
DATI				
Utile ordinario Promotore	5%	Incidenza Area 5%		
SPESE				
<b>A) Costo secco di costruzione</b>		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
Appartame Ufficio piano seminterrato		53,90	850,00	€ 45.815,00
		Totale C/C		€ 45.815,00
<b>B) Spese tecniche</b>		Percentuale sul costo di costruzione 10,0%		
Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità		0,1	€	4.581,50
SOMMA COSTO COSTRUZIONE				€ 50.396,500
ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 3%				€ 3.023,790
UTILE ORDINARIO PROMOT.				€ 2.519,825
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE				€ 55.940,12
VALORE AREA				
Rapporto complementarietà		5% sul costo totale di costruzione		
Valore area (ridotto al 5% - sviluppo su più piani)				€ 2.290,75
VALORE A NUOVO				€ 58.230,87
DEPREZZAMENTO LINEARE				
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà 37	
Costo di costruzione struttura		60%	37%	€ 10.170,93
Finiture		20%	37%	€ 3.390,31
Impianti		20%	37%	€ 3.390,31
SOMMA DEPREZZAMENTO				€ 16.951,55
VALORE ATTUALE DEL BENE				
Valore a nuovo				€ 58.230,87
Deprezzamento				€ 16.951,55
VALORE FINALE				€ 41.279,32
Anno di valutazione immobile '2023				
Anno di riferimento per la struttura, finiture ed impianti 1986				
Vetustà struttura: anni 37				
Deprezzamento lineare struttura 60% Deprezzamento lineare impianti e finiture 20%				
<b>N.B.</b> I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di costo degli oneri comunali e del costo di realizzo in pro- quota delle parti comuni.				

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Lotto 003** INTERA PROPRIETA': + €. 41.279,32
- Spese di regolarizzazione edilizia e catastale: - €. 2.000,00
- Spese condominiali ordinarie relative all'ultimo biennio. Indicate dall'amministratore - €. 747,00
- Totale parziale: + €. 38.532,32
- Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziarie che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato. Totale €. 38.532,32 - 15% = - €. 5.779,85
- Complessivi: + €. 32.752,47

**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: € 32.750,00**

Si evidenzia per il complesso una condizione di mercato di limitata appetibilità dettata dalla contenuta richiesta di immobili e per la presenza di diverse unità ad uso commerciale e direzionale non utilizzate. Si evidenzia per la singola unità direzionale una contenuta appetibilità per la collocazione seminterrata in cui si trova inserita.

## QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA:

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa ma l'intera proprietà del cespite immobiliare.

## QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/STATO CIVILE E/O CERTIFICATO ISCRIZIONE DELLA CAMERA DI COMMERCIO:

Si allega alla presente: Visura camerale della società al 31/05/2023 e certificato di residenza del legale rappresentante al 31/05/2023.

## 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 07.08.2023.

**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 .**