

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: **204/2022**

- **Lotto 006** -

**Quota di proprietà di 1/1. Lotto di terreno edificabile a prevalente destinazione residenziale.**

Thiene (VI), Via delle Betulle angolo Viale dello sport.

N.C.T. Foglio 5 , map.le 1279.



**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: Atti di Provenienza:
- 02a** Atto di compravendita rep. 47.089 del 29.06.1992 Notaio Loretto Cornelio;
  - 02b** Atto di redistribuzione imm. rep. 18.243 del 22.12.2011 Notaio Bonvicini Francesca.
- 03** EI\_204/2022: Destinazione urbanistica:
- 03a** Certificato di destinazione urbanistica vigente del. 11.10.2022;
  - 03b** NTO del P.I. vigente del comune;
- 04** EI\_204/2022: Procedimenti urbanistico - edilizi:
- 04a** Convenzione per opere di urbanizzazione: "PDL Cesco" del 07/04/2004;
  - 04b** Permesso di costruire per opere di urbanizzazione n. 126/03/1;
  - 04c** N.T.O. approvate e relazione illustrativa del "PDL Cesco";
  - 04d** Tavole 4 del "PDL Cesco";
  - 04e** Tavole 5 del "PDL Cesco";
  - 04f** Permesso di costruire in variante per opere di urbanizzazione n. 60/08/1;
  - 04g** Relazione tecnica integrativa modificata per opere di variante;
  - 04h** Tavole 4 di variante del "PDL Cesco";
  - 04i** Tavole 5 di variante del "PDL Cesco";
  - 04l** Certificato di collaudo opere di lottizzazione del 28/02/2013;
  - 04m** Determina del 19/06/2013 con presa d'atto del certificato di collaudo;
  - 04n** Atto di cessione di aree per opere di urbanizzazione del 10/12/2013;
  - 04o** Svincolo fidejussione su opere di urbanizzazione del 13/12/2013.
- 05** EI\_204/2022: Ricerca catastale:
- 05a** Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale foglio 5;
  - 05b** Catasto Terreni: Visura storica mappale 1279;
- 06** EI\_204/2022: Trascrizioni ed iscrizioni.
- 07** EI\_204/2022: Interrogazione Agenzia Entrate su locazione;
- 08** EI\_204/2022: Documentazione anagrafica.
- 08a** Certificato di residenza amministratore società esecutata.
  - 08b** 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 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 calcoli cartografici su base planimetrica.

Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni 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, ispezione ipotecarie e trascrizioni;
- **Ufficio tecnico del Comune di Thiene:** richiesta di C.D.U. formulata mezzo e-mail in data 20/09/2022; rilascio certificato dei destinazione urbanistica in data 12/10/2022; richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail in data 11/10/2022, con presa visione in copia delle pratiche edilizie delle opere di urbanizzazione in data 14/02/2023 ed in data 12 e 13/07/2023;
- 
- **Accesso presso il terreno:** in data 17/10/2022 sono iniziate le operazioni peritali con accesso presso il terreno oggetto di esecuzione, preso atto dello stato di fatto, sviluppo documentazione fotografica.

**PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE:** nr. 204/2022 R.G.; **Giudice:** dott. Nitti Marialuisa**CREDITORE PROCEDENTE:****ESECUZIONE PER IL LOTTO:****UBICAZIONE:** Thiene (VI), Via delle Betulle angolo Viale dello Sport.**BENE IMMOBILE:** Quota di **proprietà di 1/1** di terreno edificabile.  
N.C.T. comune di Thiene - VI:  
foglio 5, mappali: 1279 (proprietà per 1/1).

Lotto di terreno edificabile urbanizzato a prevalente destinazione residenziale ricompreso nell'ambito del PDL convenzionato: "Cesco", a Thiene (VI) ad angolo tra Via delle Betulle e Viale dello Sport.

Area con sviluppo catastale per mq. 1.084 che in relazione alle NTO del PdL approvato e come riportato nel CDU rilasciato prevede una densità fondiaria pari a 2,5 mc/mq. ed una altezza massima di ml. 12,50 (ml. 13,00 nelle NTO del PI vigente - Tabella D). La volumetria massima ammissibile attesa è di mc. 2.710 la cui fattibilità va accertare previo sviluppo / studio della fattibilità di un progetto da attuare nel rispetto delle distanze, vincoli, regolamenti vigenti dotazione di parcheggi privati ecc.. Superficie fondiaria del lotto come da visura catastali. Vi è sommaria corrispondenza cartografica tra le particelle catastali ed i limiti urbanistici del lotto n. 20 del PDL approvato. Resta a carico della parte aggiudicataria la verifica dei confini ed il rilievo strumentale per la verifica dell'effettivo sviluppo metrico del lotto.

**STATO CONSERVAZIONE:** Buono. Area libera per la quale non sono state eseguite indagini sul sottosuolo. Resta a carico della parte aggiudicataria la verifica della presenza nel sottosuolo di eventuali rifiuti e/o prodotto inquinanti depositati di natura antropica.

**DATI CATASTALI:** N.C.T. Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Thiene:  
**Fig. 5, Map. 1279, Qualità Semin. arbor., Class. 4°, Superf. mq. 1.084, Red. Dom. € 5,60, Red Agr. € 3,92**

Ed intestato a: **Proprietà per 1/1.**

**Difficoltà catastali:** La coltura catastale indicata in visura non è corrispondente alla coltura in atto (area incolta). I confini della particella sono parzialmente materializzati da recinzioni esistenti e da cordoli a delimitazione degli spazi pubblici; servirà una azione di accertamento e verifica dei vertici di confine anche al fine di definire l'effettivo sviluppo dell'area.

**DIFFERENZE RISPETTO AI PIGNORAMENTI:** Nessuna. Beni colpiti: Comune di Thiene (VI): fg. 5, mp.le 1279.

**VALORE DI STIMA DEL LOTTO:** € 276.400,00 **VENDIBILITÀ:** Discreta.

**OCCUPAZIONE:** Il terreno si presenta incolto e libero. 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 non risulta esservi registrato negli ultimi 10 anni, alcun contratto di locazione.

**ONERI / LIMITAZIONI:** Derivanti dai contenuti delle norme attuative del PDL "Cesco" che detta i limiti, parametri e vincoli nella progettazione del fabbricato. Per il lotto restano da accertare con onere a carico della parte aggiudicataria: l'effettivo reale sviluppo fondiario previa azione di accertamento dei vertici di confine; l'effettiva presenza di linee interrato dei sottoservizi per allacciamenti alle reti tecnologiche così come previste nel Piano di Lottizzazione; la presenza di eventuali linee di sottoservizi (occulte e non visibili) che potrebbero attraversare il fondo e servire altre proprietà.

Non è stata condotta l'indagine ambientale a verifica della natura del sottosuolo. Resta in ogni caso da accertare la qualità del terreno presente nel lotto e/o l'eventuale sua contaminazione interrato da rifiuti e/o terre e rocce da scavo e di riempimento di natura antropica.

## RISPOSTA AI QUESITI LOTTO 006:

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.

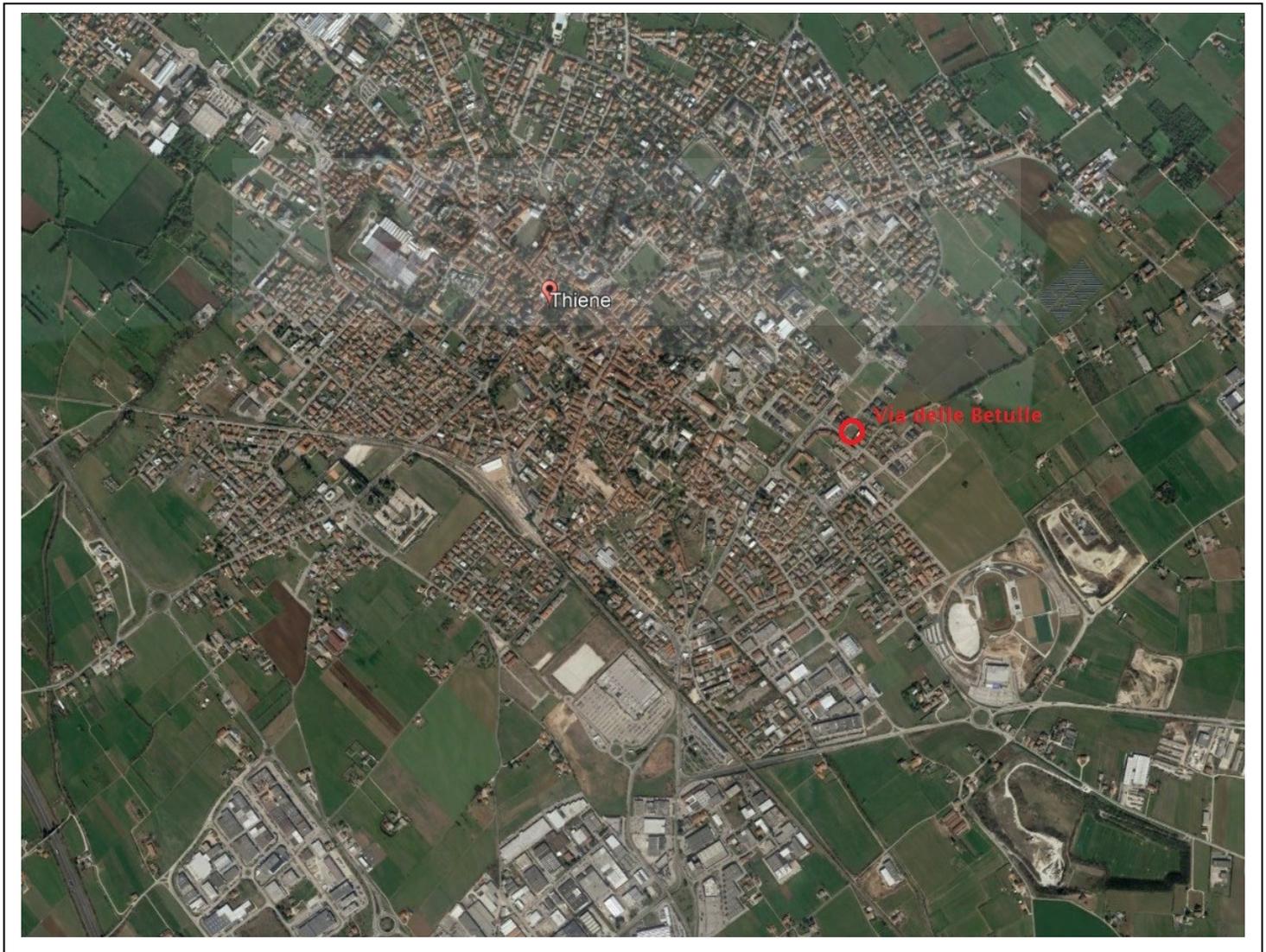
### **QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:**

Quota di proprietà per 1/1 intestata alla società:

di terreno edificabile, quale bene immobile catastalmente censito all'N.C.T del comune di Thiene (VI), al foglio 5, mappali 1279.

Dritto corrispondente a quello indicato negli atti di pignoramento ed a quello della titolarità degli esecutati in forza del titolo di acquisto trascritto a loro favore.

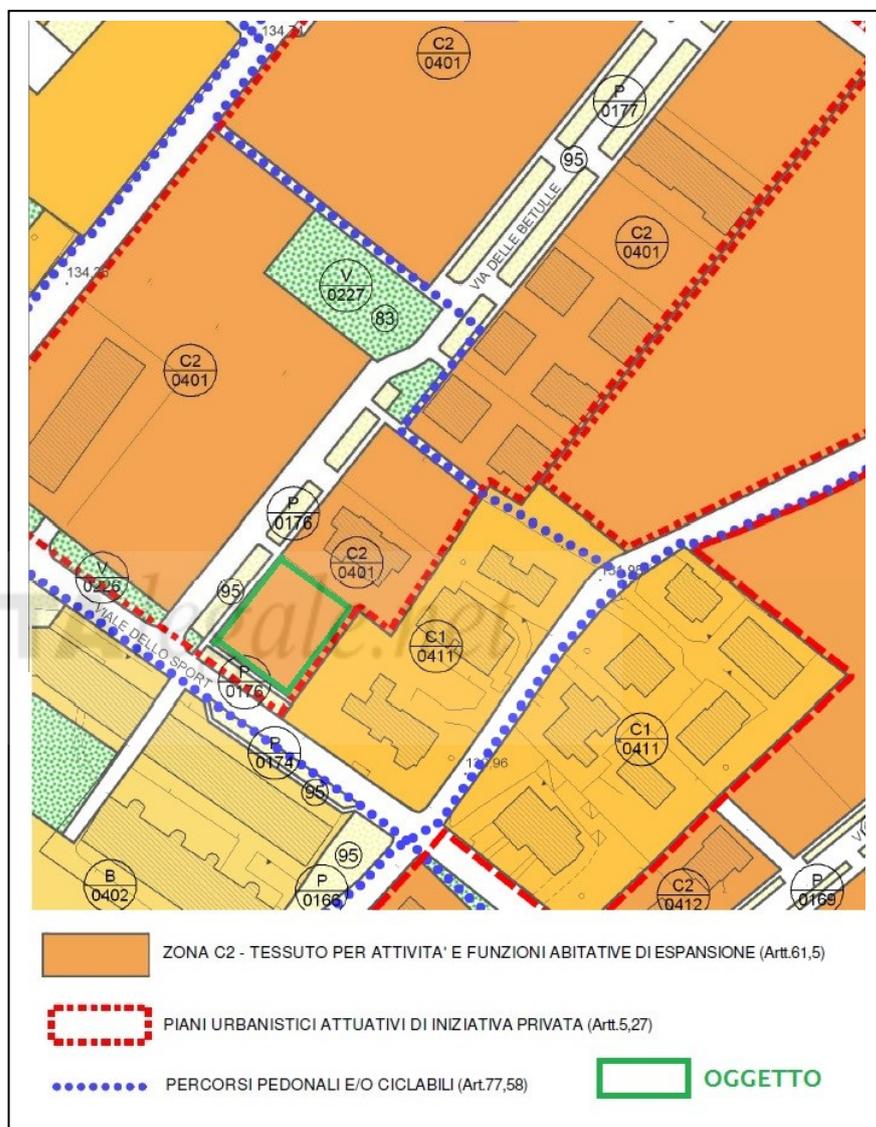
### **QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:**



Si opera ai margini del tessuto residenziale esistente della città di Thiene a ridosso di Via Val Cismon quale principale strada perimetrale esterna di circonvallazione est del centro cittadino, ad un paio di km dalla S.P. 349 Via Valdastico che attraversa la città di Thiene. Trattasi di una zona residenziale di recente urbanizzazione, servita da ampi spazi a parcheggio e zone verdi, posta a ridosso di una viabilità ben strutturata con presenza di infrastrutture secondarie sufficientemente dimensionate (in prossimità del nuovo polo sportivo di Thiene e di parchi pubblici).

Il terreno in oggetto, sotto il profilo urbanistico, come indicato nel CDU allegato rilasciato il 11/10/2022, in funzione del Piano di Assetto del Territorio (**PAT** vigente -Tav. 04 Carta della Trasformabilità e Tav. 01 Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale), è compreso nell'ambito territoriale omogeneo **A.T.O. 2** – centro abitato nord in area di urbanizzazione consolidata.

Secondo il Piano degli Interventi vigente, l'area ricade in zona territoriale "C2/401", tessuto per attività e funzioni abitative di espansione soggetto a Piano Urbanistico Attuativo. Zona dotata del PDL convenzionato di iniziativa privata denominato "Cesco", di cui all'atto di convenzione urbanistica del 07/04/2004 rep. 12.998, Notaio Bonvicini Francesca registrato a Schio il 16/04/2004 al n. 527 serie 2 e trascritto a Schio il 28/04/2004 rg. 5080 rp. 3807. Piano approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 25/09/2002 e successiva variante approvata con delibera del C.C. n. 91 del 26/05/2008. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate in data 28/02/2013 con viabilità, aree a verde a parcheggi pubblici acquisite dal Comune con atto del 10/12/2013 rep. 19.366 Notaio Francesca Bonvicini e svicolo della polizza fidejussoria in data 13/12/2013.



Estratto cartografico del Piano degli interventi Vigente (ZTO C2/401).

All'interno della lottizzazione diversi lotti sono stati edificati ricavando costruzioni principalmente del tipo condominiale costituite da più unità abitative su due e tre piani fuori terre e da spazi commerciali al piano terra dove previsto. Diversi lotti restano ancora da edificare. Tra questi, ad angolo tra Via delle Betulle e Viale dello Sport si colloca il terreno oggetto di stima.

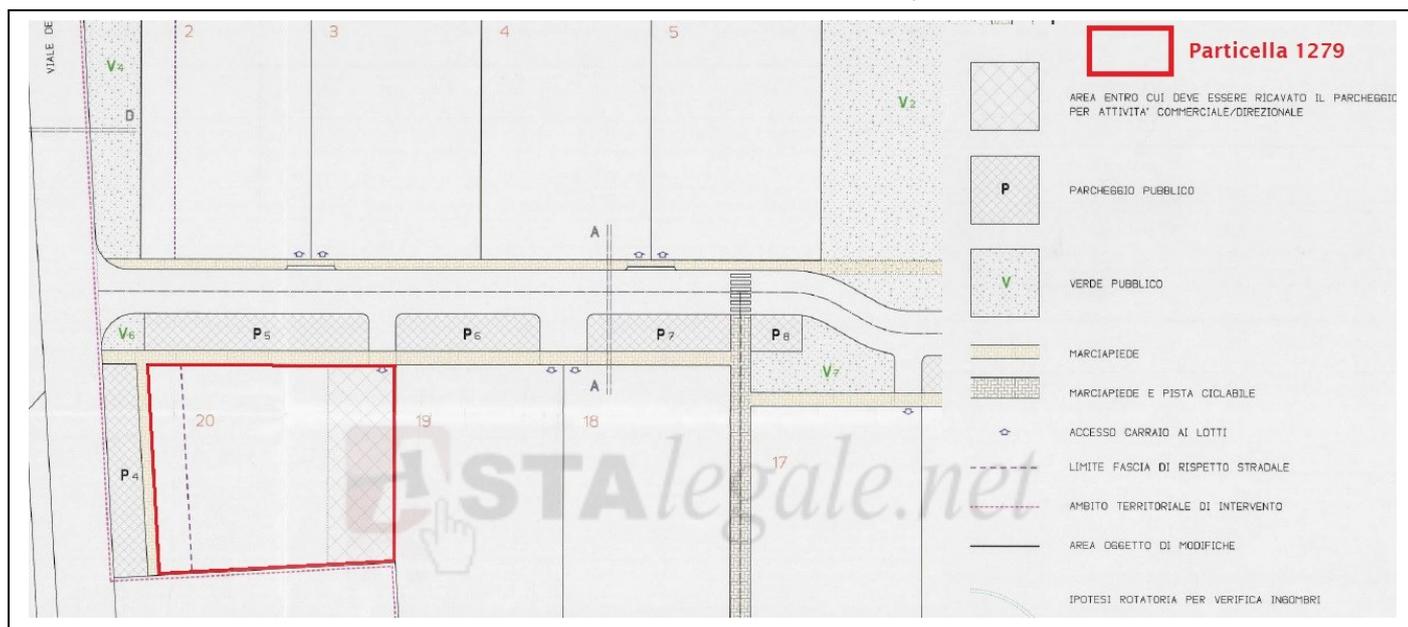
Terreno edificabile: NCT foglio 5, Map.li 1279:

Lotto di terreno edificabile urbanizzato a prevalente destinazione residenziale ricompreso nell'ambito del PDL convenzionato "Cesco", a Thiene (VI) ad angolo tra Via delle Betulle e Viale dello Sport.

Area con sviluppo catastale pari ad una superficie di mq. 1084 che in relazione alle N.T.O. del Pdl approvato come riportato nel CDU rilasciato prevede una densità fondiaria pari a 2,5 mc/mq. ed una altezza massima di ml. 12,50 (indicati ml. 13,00 nella tabella D allegata alle NTO del PI vigente). La volumetria massima ammissibile attesa è di **mc. 2.710** la cui attuabilità va accertata previo sviluppo / studio della fattibilità di un progetto da attuare nel rispetto delle distanze, vincoli e regolamenti comunali vigenti. Superficie fondiaria del lotto come da visura catastali. Vi è sommaria corrispondenza cartografica tra le particelle catastali ed i limiti urbanistici del lotto n. 20 del PDL approvato. Resta a carico della parte aggiudicataria la verifica dei confini ed il rilievo strumentale per la verifica dell'effettivo sviluppo metrico del lotto.

Come indicato nella relazione tecnica integrativa di variante (approvata con delibera di C.C. n. 91 del 26/05/2008) al lotto n. 20 del PDL viene riconosciuta una eventuale superficie commerciale / direzionale complessiva di mq. 250 sui complessivi mq. 3.750 previsti per l'intero ambito (con standard a parcheggio relativi ad attività commerciali e direzionali dimensionati sull'intero ambito).

Estratti delle tavole 4 e 5 del Piano di lottizzazione con evidenziata la particella catastale.



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

Per l'eventuale insediamento di una struttura di vendita sul lotto si dovrà fare riferimento alle norme vigenti in materia, fermo restando come previsto all'articolo 12- della convenzione di lottizzazione per standards privati ad uso pubblico: "... la ditta richiedente si impegna a realizzare le opere relative agli standards previsti dal D.M. del 02/04/1968 n. 1444 (50 % del totale) in coincidenza con l'effettivo insediamento commerciale, come evidenziato nella tavola 4 del PDL. Su tali aree, da definire mediante frazionamento a cura della ditta richiedente, verrà costituita servitù di uso pubblico prima dell'agibilità dei nuovi insediamenti e previo collaudo delle opere da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale...".

L'area come vista in sede di sopralluogo presentava un contorno regolare, ed un profilo pressochè pianeggiante, si mostrava libera, pulita e non coltivata. La delimitazione del lotto risultava materializzata da recinzioni di confine verso proprietà di terzi, e da cordoli verso gli spazi pubblici. Resta da accertare l'effettiva presenza di linee interrato dei sottoservizi per allacciamenti alle reti tecnologiche così come previste nel Piano di Lottizzazione. **N.B.** sul posto sono stati individuate ai margini del lotto solo alcuni manufatti superficiali (pozzetti terminali delle condotte per sottoservizi) che devono quindi essere verificati della loro funzionalità e nello sviluppo interrato.

Non è stata condotta l'indagine ambientale a verifica della natura del sottosuolo. Resta in ogni caso da accertare la qualità del terreno presente nel lotto e/o l'eventuale sua contaminazione interrata da rifiuti e/o terre e rocce da scavo e di riempimento di natura antropica.



La progettazione e costruzione da attuare sul lotto dovrà tener conto dei limiti e vincoli di natura urbanistica dettati dai contenuti del Piano di lottizzazione di cui alla documentazione allegata ed in particolare dai parametri e dalle Norme Tecniche Attuative approvate del PDL. La futura progettazione dovrà altresì tener conto delle attuali problematiche e nuove normative in merito a regimi idraulici e misure di laminazione acque meteoriche nonché delle necessarie dotazione a parcheggio richieste.

In particolare si richiama per il lotto 20:

- La possibile destinazione residenziale e/o attività commerciale direzionale come prevista;
- La superficie e sagoma di massimo inviluppo come indicata in cartografia;
- La posizione dell'accesso carrai come previsto;
- Il limite di fascia di rispetto stradale come cartograficamente indicato;
- L'area cartograficamente individuata entro cui, in relazione alla eventuale futura destinazione commerciale, deve essere ricavato il parcheggio ad uso pubblico per attività commerciali e/o direzionali;

- Densità fondiaria massima stabilità in 2,5 mc./mq. ed altezza massima non superiore a 12,5 ml. (ml. 13,00 secondo la tabella D allegata alle NTO del P.I. vigente);

La volumetria massima ammissibile attesa di mc. 2.710 (relativa S.L.P), va verificata nella sua attuabilità previo sviluppo di uno studio di fattibilità ovvero di un progetto da attuare nel rispetto delle distanza, vincoli e regolamenti vigenti e di quant'altro indicato nella documentazione tecnica a corredo del PDL approvato.

### QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'area descritta si individua censita all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza in comune di Thiene all' N.C.T. come segue:

**Fg. 5, Map. 1279, Qualità Semin. arbor., Class. 4°, Superf. mq. 1.084, Red. Dom. €. 5,60, Red Agr. €. 3,92**  
**Annotazione in visura: SR - Superficie Reale.**

Per tipo di frazionamento del 30/06/2006, pratica VI01411064 della originaria particella 1205.

La particella 1205 di mq. 1288 deriva da tipo di frazionamento del 11/12/2003 pratica n. VI 475435 della particella 891. La precedente particella 891 (ex 223/a) di mq. 5825 deriva da tipo di frazionamento del 28/04/1992 pratica n. VI 1827.2/1192 della originaria particella 223.

Ed intestato a:

**Proprietà per 1/1.**

**Difformità catastali:** La coltura catastale indicate in visura non è corrispondente alla colture in atto (area incolta). I confini della particella sono parzialmente materializzati da recinzioni esistenti e da cordoli a delimitazione degli spazi pubblici; servirà una azione di accertamento e verifica dei vertici di confine anche al fine di definire l'effettivo sviluppo metrico dell'area.

**Confini in senso N.E.S.O.:** L'area map.le 1279 del foglio 5 del Comune di Thiene, confina come segue:

**N:** Strada comunale Via delle Betulle (map.le 1281) e Ente Urbano map.le 1410;

**E:** terreni map.li 871 e 872;

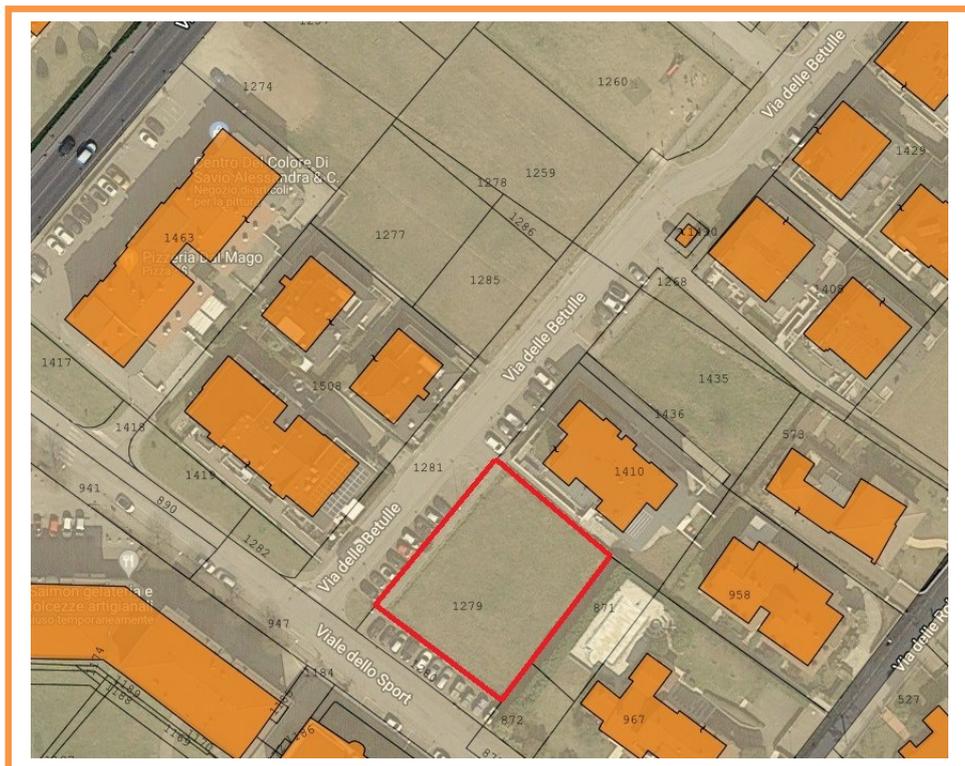
**S:** Parcheggio e verde pubblico map.le 1280 ed oltre Viale dello Sport;

**O:** Strada comunale Via delle Betulle (map.le 1281).

Salvo più precisi

Comparazione: mappa catastale Thiene Fg. 5 ed ortofoto satellitare.

**I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso; esiste solo sommaria corrispondenza tra lo stato reale dei confini della proprietà e la mappa catastale. Servirà comunque un'azione di verifica ed accertamento dei vertici di confine, anche al fine di definire l'effettivo sviluppo metrico dell'area.**



#### **QUESITO 4: RICOSTRUZIONE PROVENIENZA - PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Anteriormente al ventennio il bene oggetto di esecuzione immobiliare (originaria particella 891 ex. 223/a di mq. 5.825) è pervenuto alla società eseguita in forza di atto di compravendita del **29/06/1992** rep. 47.089 Notaio Loretto Cornelio trascritto il 21/07/1992 ai nn. 5700/4317 da poteri di:

Successivo atto di redistribuzione immobiliare in attuazione di convenzione del **22/12/2011** rep. 18.243 Notaio Francesca Bonvicini, trascritto il 09/01/2012 ai nn. 261/234 tra

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

Terreno edificabile. Il comune di Thiene con mail del 12/10/2022, trasmetteva il Certificato di Destinazione Urbanistica nel quale si certifica che il map.le 1279 è classificato secondo il P.I. vigente in ZTO "**C2/0401**" – tessuto per attività e funzioni abitative di espansioni soggetta a Piano Urbanistico Attuativo con la precisazione che la Zona C2/0401 è dotata di un Piano di lottizzazione denominato "Pdl Cesco" approvato con delibera del Consiglio comunale n. 19 del 25/09/2002 e successiva variante, approvata con delibera del C.C. n. 91 del 26/05/2008 (densità fondiaria 2,5 mc/mq ed altezza massima di ml. 12,50). In funzione del Piano di Assetto del Territorio (**PAT**) vigente (Tav. 04 Carta della Trasformabilità e Tav. 01 Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale), il terreno è compreso nell'ambito territoriale omogeneo **A.T.O. 2** – centro abitato nord in area di urbanizzazione consolidata.

Dall'accesso atti svolto, come da documentazione tecnica rilasciata dal tecnico istruttore del procedimento, sull'area non risulta essere stato presentato alcun progetto edilizio finalizzato alla costruzione di un fabbricato.

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

Il terreno si presenta incolto e libero. 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 non risulta esservi registrato negli ultimi 10 anni alcun contratto di locazione.

#### **QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI:**

##### **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:	Non pervenuto.

Come evidenziato nella relazione tecnica integrativa di variante al PDL (approvata con delibera di C.C. n. 91/2008) la superficie massima da destinare da attività commerciali e/o direzionali viene suddivisa conferendo al lotto 20 (area in oggetto), 250 mq. ad uso commerciale / direzionale.

##### **Altre limitazioni d'uso:**

di carattere edilizio: derivanti dal contesto urbanistico, per vincoli di destinazione e in relazione ai regolamenti comunali che nomano la realizzazione delle nuove costruzioni;

di carattere urbanistico: derivanti dai contenuti dell'atto di convenzione per opere di urbanizzazione del "PDL Vesco", di cui all'atto del 07/04/2004 rep. 12.998, Notaio Bonvicini Francesca registrato a Schio il 16/04/2004 al n. 527 serie 2 e trascritto a Schio il 28/04/2004 rg. 5080 rp. 3807 le cui opere sono terminate e collaudate;

di carattere funzionale: per la presenza di eventuali linee di sottoservizi (occulte e non visibili) che potrebbero attraversare il fondo e servire altre proprietà.

### **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 1279.

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 identificativo catastale

Ispezione Numero: **T 232731** del: **07/07/2023**  
Note individuate: **3**  
Annotamenti in calce individuati: **2**  
Comune di: **THIENE(VI)**  
Catasto: **T Foglio: 5 Particella: 1279**

#### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	<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"/>	<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"/>	<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		

Per nominativo della società esecutata

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

Note individuali: 36

Annotamenti in calce individuati: 4

Denominazione:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/1986 - Registro Particolare 339 Registro Generale 394 Pubblico ufficiale SEGALLA GIUSTINO 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

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

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

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

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

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

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

Non è stata condotta l'indagine ambientale a verifica della natura del sottosuolo. Resta in ogni caso da accertare la qualità del terreno presente nel lotto e/o l'eventuale sua contaminazione interrata da rifiuti e/o terre e rocce da scavo e di riempimento di natura antropica.

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

Considerazioni e scelta del criterio di stima: In considerazione di tutto quanto sopra esposto, intendendo per "valore di mercato" il più probabile prezzo che spunterebbe il bene qualora fosse messo in vendita così com'è, senza alcun procedimento di trasformazione, ritiene lo scrivente che la stima di valore di mercato delle proprietà in esame debba essere eseguita utilizzando il procedimento di stima detto "del confronto", o detto anche "sintetico-comparativo" che utilizza come parametro di confronto la potenzialità edificatoria del lotto espressa in €/mc.

Sulla base di quanto sopra esposto, avuto riguardo alle dimensioni del lotto (sulla base della consistenza catastale) e dei vincoli in essere, il sottoscritto vista la commerciabilità stessa del bene, ritiene di applicare come criterio di stima: "il valore di mercato allo stato attuale" basandosi sulla volumetria a disposizione in funzione degli indici e potenzialità edilizie come espresse ed attestate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato. Il valore unitario attribuito alla volumetria realizzabile considera in particolare le seguenti fonti:

- 1- In termini generici: attraverso l'interrogazione di più agenzia immobiliari che operano in zona, le quali riferiscono che per terreni a destinazione d'uso residenziale con la possibilità di edificare edifici singoli del tipo condominiali per una volumetria comunque importante di circa 2.500 mc.) il valore di vendita di riferimento è proponibile ad un prezzo attuale variabile da 250.000 €. e 300.000 €. ovvero ad un valore compreso tra un minimo €. 100,00/mc ed un massimo €. 120,00/mc. inteso come prezzo di vendita per lotti di terreno ben serviti e ben relazionati al tessuto urbano completamente urbanizzati senza particolari vincoli che ne limitano la funzionalità, liberi e pronti all'edificazione.
- 2- In termini puntali: è stato recuperato l'atto notarile con cui nel 2013 è stato alienato nella medesima lottizzazione un altro lotto di terreno edificabile con sviluppo per mq. 941 (mc. ammissibili 2.352,50) ad un valore di compravendita di €. 340.000,00 (pari ad un valore per mc. di euro 144,5);

Considerate infine le peculiarità del terreno in oggetto quali:

La posizione in termini di visibilità ed accessibilità del lotto con affaccio per due lati verso spazi a verde / parcheggi e viabilità;

La possibilità di attuare un progetto con intervento edilizio diretto finalizzato a ricavare un edificio a prevalente destinazione residenziale con spazi a destinazione commerciale / direzionale per mq. 250 sull'intera superficie disponibile;

La presenza, anche all'interno della lottizzazione in oggetto, di diversi lotti disponibili e non ancora edificati ovvero di un mercato immobiliare di zona, (strettamente relazionato al bene in oggetto), dove vi è ancora diversa disponibilità di vendita di lotti di terreno da edificare in relazione ad una domanda immobiliare contenuta;

Si ritiene congruo attribuire la valutazione unitaria di riferimento di: **€. 120,00/mc** sulla volumetria ammissibile (valore comprensivo della quota commerciale / direzionale disponibile).

Descrizione	Consistenza (metri cubi)	Coeff.	Valore unitario (€/mc.)	Valore commerciale (€)
Terreno edificabile. Map.le 1279 (mq. 1.084)	2.710,00	1,00	120,00	<b>€. 325.200,00</b>

### **Sintesi sulla valutazione del lotto:**

- Lotto 006: + €. 325.200,00
  - Spese di regolarizzazione catastale: - €. 0,00
  - Spese condominiali: - €. 0,00
  - Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: - €. 0,00
  - 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.  
(La riduzione viene applicata al solo valore immobiliare dell'area agricola in quanto il valore del parcheggio resta invariato perché corrispondente al valore di successiva cessione all'amministrazione comunale di Laghi): € 325.200,00 - 15 % = - €. 48.780,00
- Totale + €. 276.420,00

**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE : € 276.400,00**

#### **QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA:**

Il pignoramento ha per oggetto la quota di proprietà di 1/1 del fondo.

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

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

Il richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Sandri Francesco

Creazzo, lì 08.08.2023.

**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.**