

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: **235/2023****LOTTO 001 Proprietà per 1/1.**

Mini appartamento con autorimessa su contesto condominiale.

Vicenza (VI).
Via Antonio Cecchi n° 2, int. 9.

N.C.E.U. Vicenza:
Fg. 69, mp.le 225, sub. 16 e sub. 26.

**GIUDICE DELEGATO:**Dt.ssa **ROSATO MARIA ANTONIETTA****CREDIT. PROCEDENTE:**

LEVITICUS SPV S.r.l. con sede in Roma, Via Curtatone n. 3 e per essa quale procuratrice speciale **GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.a.** con sede legale in Roma, Via Curtatone n. 3, difesa dall'avv.to Aldo Bulgarelli del Foro di Verona, avvaldobulgarelli@cnfpec.it.

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ESPERTO INCARICATO:GEOM. **SANDRI FRANCESCO**,C.F. **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,
e-mail: sandri@rsassociati.com
e-mail certificata: francesco.sandri1@geopec.it



- *SCHEDA SINTETICA ED INDICE:*
- *PREMESSA;*
- *MANDATO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO;*

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO,
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE;

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI;

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA- AGIBILITÀ;

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE;

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI;

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

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

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

QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE;

CRITERIO DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE;

FASI - ACCERTAMENTI E INDAGINI;

DUE DILIGENCE;

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE;

SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE;

ANALISI DEL MERCATO;

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO;

DATI SPECIFICI DEL SUBJET;

CAMPIONE DEI DATI IMMOBILIARI;

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE;

PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO;

MISURAZIONI IMMOBILIARI;

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE;

PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO;

FONTI CONSULTATE;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.



- 01: Documentazione fotografica del 17/10/2023;
- 02: Titoli di provenienza
- 02a Atto di compravendita rep. 18783 del 17/12/2002 Notaio Franco Golin in B. del Grappa;
- 02b Atto di compravendita rep. 12273 del 28/07/2004 Notaio Umberto Ferrigato in Schio.
- 03: Pratiche edilizie:
- 03a Concessione edilizia NPG 6768/02 del 22/07/2002 per nuova costruzione;
- 03b Concessione edilizia NPG 6768/02 del 24/02/2003 per cambio intestazione;
- 03c Permesso di costruire NPG 20609/2003 del 06/10/2003 per variante;
- 03d Accettazione di agibilità NPG 36878/2003 del 17/12/2003;
- 03e Comunicazione di inizio attività PG 11450/2003 del 23/02/2003 per nuova recinzione.
- 04: Ricerca catastale:
- 04a Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale foglio 69;
- 04b Catasto Terreni: Visura storica foglio 69, mappale 225;
- 04c Catasto Urbano: Elaborato planimetrico foglio 69, mappale 225;
- 04d Catasto Urbano: Elenco sub foglio 69, mappale 225;
- 04e Catasto Urbano: Scheda catastale mappale 225, sub. 16;
- 04f Catasto Urbano: Visura catastale mappale 225, sub. 16;
- 04g Catasto Urbano: Scheda catastale mappale 225, sub. 26;
- 04h Catasto Urbano: Visura catastale mappale 225, sub. 26.
- 05: Attestato di prestazione energetica, appartamento;
- 06: Iscrizioni e trascrizioni;
- 07: Visura camerale;
- 08: Contratto di locazione;
- 09: Iscrizione anagrafica presso l'unità immobiliare;
- 10: Documentazione condominiale.



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 22/08/2023, il Giudice Dot.ssa Rosato Maria Antonietta, nella procedura esecutiva immobiliare n. 235/2023, 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 n°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 MODALITÀ DI SVOLGIMENTO: Per l'adempimento dell'incarico ricevuto si procederà ad esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, ad eseguire e volgere le seguenti fasi ed operazioni che hanno portato l'esperto estimatore geom. Sandri Francesco a redigere il seguente rapporto di valutazione:

- **Consultazione Agenzia delle Entrate di Vicenza Sister online:** al fine delle verifiche delle visure catastali storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e ispezioni ipotecarie e trascrizioni;
- **Ufficio tecnico del Comune di Vicenza:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail in data 21/09/2023 con presa visione e ritiro documenti in data 24/10/2023.
- **Accesso presso l'immobile:** in data 06/10/2023 è stato svolto un primo sopralluogo senza esito; in data 17/10/2023 è stato svolto un secondo sopralluogo, con accesso nell'immobile preso atto dello stato di fatto, rilievo interno e fotografico con raccolta di elementi utili alla perizia e per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.
- **Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE):** Abitazione subalterno 16. Codice Identificativo n. 124800/2023, chiave f2febc9eb1 del 23/11/2023 con validità fino al 23/11/2033 e che identifica l'immobile in classe energetica "F".



NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI:

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso dei sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione:

- Non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari, relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interrimento di sostanze tossiche e/o nocive;
- Non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni;
- Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parte di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
- Le misure ricavate sono state confrontate con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza ed alle tavole di progetto allegate ai titoli autorizzativi inviati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza a seguito della richiesta di accesso atti;
- La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- La vendita è forzata (art. 2919) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni;
- Ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
- Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "ONERI" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima), relativi:
 - alla regolarizzazione / ripristini delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazioni e/o adeguamento degli impianti;
 - acquisizione di certificazione in genere;
 - sistemazione di danni e/o difetti occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
- Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti dei quali potranno essere utilizzati solo ai fini della presente relazione, non potendo essere utilizzati per altri scopi;
- Eventuale altri costi imprevisi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere sono considerati nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia nei confronti del sottoscritto Perito che della Procedura. Tutte le parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili dovranno necessariamente essere demoliti a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato.



PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE: n° 235/2023 R.G.;**GIUDICE:** dot. ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA**PROMOSSA DA:** LEVITICUS SPV S.r.l. con sede in Roma, Via Curtatone n. 3 e per essa quale procuratrice speciale GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.a. con sede legale in Roma, Via Curtatone n. 3, difesa dall'avv.to Aldo Bulgarelli del Foro di Verona, avvaldobulgarelli@cnfpec.it**DEBITORI:** [REDACTED]**DIRITTO:** Piena proprietà.**BENI:** Vicenza (VI). Via Antonio Cecchi n° 2, int. 9.

Mini appartamento al piano secondo con ingresso pedonale da spazi condominiali comuni (Via Antonio Cecchi n° 2, int. 9). Si compone di un locale pranzo / soggiorno, disimpegno, un bagno, una camera singola (mq. utili 11,9) e terrazza. Si completa di autorimessa con accesso da corsia e rampa carraia comune che immette su Via Antonio Cecchi.

<u>Consistenza immobiliare:</u> Appartamento P. secondo (h. ml. 2,7)	100 % di mq. lordi 40,1 = mq. 40,1
Terrazzo pertinenziale all'appartamento:	33 % di mq. 10,2 = mq. 3,4
Autorimessa P. interrato (h. ml. 2,40)	50 % di mq. lordi 16,00 = mq. 8,0

Superficie di riferimento mq. 51,5

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

UBICAZIONE: Comune di Vicenza, Via Antonio Cecchi n° 2, int. 9.**CONSERVAZIONE:** Discreta.**DATI CATASTALI:** N.C.E.U. Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Vicenza:Abitazione:**Fg. 69, Mp. 225, Sub. 16, Cat. A/2 (abitazione), Cl. 2, Ub. Via A. Cecchi n°2/9, P.2, Con. 3 V., Sup. 43 mq., R. €. 278,89.**Autorimessa piano interrato:**Fg. 69, Mp. 225, Sub. 26, Cat. C/6 (autorimessa), Cl. 4, Ub. Via A. Cecchi n°2, P.S1, Con. 13 mq, Sup. 16 mq., R.€.45,65.**

Oltre a quote di comproprietà su parti di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. Alle unità descritte è riconosciuto come Bene Comune Non Censibile il subalterno 7 al map.le 225: area di manovra al piano S1, rampa e aree di corte al P.T., vano scale con ascensore con vano motori dal P. S1 al P. 3, comune a tutti i subalterni dal n. 8 al n. 38.

Ed intestati a: [REDACTED]

Annotazioni: la planimetria catastale dell'appartamento sub. 16 riporta indicato erroneamente il piano primo anziché il piano secondo. La planimetria catastale dell'autorimessa sub. 26 non indica la diversa altezza interna di una parte del locale. Modifiche per le quali si rende necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale al costo di complessivi e non probatori euro 500 oltre a diritti catastali.**DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO:** Beni catastali colpiti: Comune di Vicenza: fg.69, mp.le 225, sub. 16 e 26.**VALORE DI STIMA:** €. 53.500,00.**VENDIBILITA':** Sufficiente.**OCCUPAZIONE:** Per l'appartamento sub. 16 immobile occupato dalla signora [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Vicenza il 27/11/2021 al n. 11265 serie 3T. Contratto del 15/11/2021 che regola la locazione dal 01/12/2021 al 30/11/2025 (rinnovabile di altri 4 anni) al canone annuo di euro 4.800 (salvo aggiornamenti). Contratto opponibile alla procedura. Canone locativo congruo in considerazione del fatto che l'immobile è locato arredato e che sono a carico del locatore tutte le spese di ordinaria e straordinaria amministrazione. L'A.E. con comunicazione del 30/11/2023 evidenzia che risulta registrato a Vicenza il 16/02/2021 al n. 1688 serie 3T, per lo stesso bene (sub. 16), un altro contratto di locazione a favore di [REDACTED]. L'autorimessa sub. 26 non rientra in nessuno dei due contratto di locazione ed è nella disponibilità della proprietà.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE): Abitazione subalterno 16. Codice Identificativo n. 124800/2023, chiave f2febc9eb1 del 23/11/2023 con validità fino al 23/11/2033 e che identifica l'immobile in classe energetica "F".

ONERI: I presenti beni rientrano in un contesto condominiale. Il condominio denominato "Residence Due" è amministrato da Frigotto Andrea (Tel. 0444.1481172) e la gestione condominiale riguarda le parti comuni del complesso. Come da regolamento di condominio e tabelle millesimali rilasciate dall'amministratore, alle unità descritte (sub. 16 e 26) sono riconosciuti complessivamente 59,941 /1000 di proprietà generale delle parti comuni. L'autorimessa interrata condominiale è interessata dalla pratica prevenzione incendi n. 37835 per la quale risulta presenta in data 09/02/2021 la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini antincendio con validità fino al 09/02/2026. Nell'ultimo verbale di assemblea condominiale del 21/02/2023 si verbalizza la presenza di alcune infiltrazioni all'altezza delle grondaie e di alcune problematiche per la presenza di muffa. L'amministratore come da dichiarazione resa al 04/12/2023 attesta per le unità sub. 16 e 26 un debito residuo per l'anno in corso nei confronti del condominio pari a complessivi euro 709,85. Le spese condominiali relative alle unità descritte sono interamente in carico alla proprietà e non all'inquilino.

COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: Per aggiornamento catastale €. 500,00; per spese condominiali arretrate non pagate relative all'anno in corso €. 709,85.



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:

[REDACTED]

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

Beni oggetto di pignoramento: Comune di Vicenza: fg. 69, mp.le 225, sub. 16 e 26.

QUESITO 2:

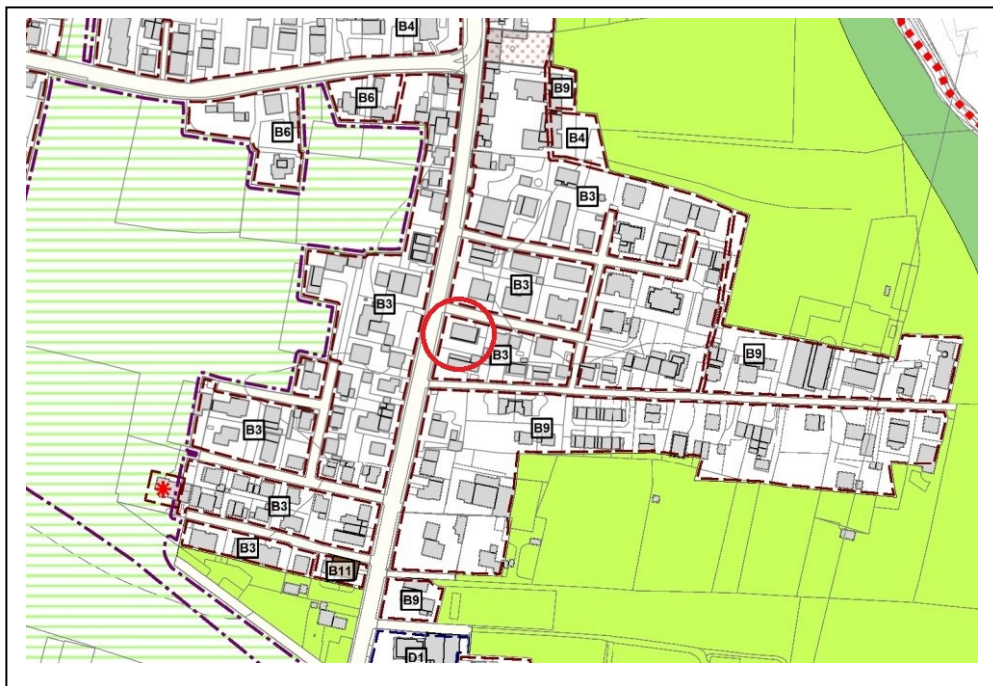
IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE CONPONGONO CIASCUN LOTTO :



Si opera alla periferia nord della Città di Vicenza, in località Pologge all'interno dell'edificio condominiale che sorge ad angolo tra Strada Marosticana e Via A. Cecchi. Trattasi di un'area residenziale mista esistente e di completamento, destinata principalmente alla residenza, integrata con usi terziari e commerciali e classificata dal vigente strumento urbanistico comunale come ZTO B3. La zona seppur periferica rispetto al centro cittadino risulta ben servita da infrastrutture e servizi secondari, e relazionata alle più importanti infrastrutture; si caratterizza per la presenza prevalente di edifici condominiali residenziali a 3 e 4 piani fuori terra di recente riconfigurazione architettonica quale risultato del recupero e la ristrutturazione di vecchi fabbricati.



La zona si presenta servita solo dagli essenziali sottoservizi secondari e si completa di tutte le opere di urbanizzazione primarie.



Estratto PI Vigente.
Comune di Vicenza

Più nel dettaglio le unità di nostro interesse sono parte dell'edificio condominiale denominato "Residence Eurodue", che si sviluppa su quattro piani fuori terra e uno interrato quale risultato di un progetto di nuova costruzione (con demolizione delle preesistenze) attuato a partire dal 2002 e che ha portato alla realizzazione di un condominio costituito da 14 unità abitative oltre a pertinenze. L'agibilità della costruzione è avvenuta a dicembre 2023.

Su tale contesto, al civico 2 di Via Antonio Cecchi, si colloca l'appartamento con autorimessa oggetto di esecuzione immobiliare.

QUESITO 2.1: DESCRIZIONE MATERIALE:

MINI APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON AUTORIMESSA NEL LIVELLO INTERRATO

Vicenza (VI). Via Antonio Cecchi n°2, int. 9
N.C.E.U. Vicenza: Foglio 69, map.le 225, subalterni 16 e 26.

Mini appartamento posto al piano secondo dell'edificio condominiale con ingresso pedonale da vano scale e ascensore di uso comune. Si compone di un locale pranzo / soggiorno (mq. utili 15,7), disimpegno, un bagno, una camera singola (mq. utili 11,9) e terrazza. Si completa di autorimessa per il posteggio di una singola autovettura, posta nel livello interrato del complesso con accesso da spazi pedonali comuni e da corsia e rampa carraia comune che immette su Via Antonio Cecchi. La consistenza immobiliare lorda ragguagliata dei locali risulta la seguente:

Appartamento P. secondo (h. ml. 2,7)	100 % di mq. lordi 40,1 =	mq. 40,1
Terrazzo pertinenziale all'appartamento:	33 % di mq. 10,2 =	mq. 3,4
Autorimessa P. interrato (h. ml. 2,40)	50 % di mq. lordi 16,00 =	mq. 8,0

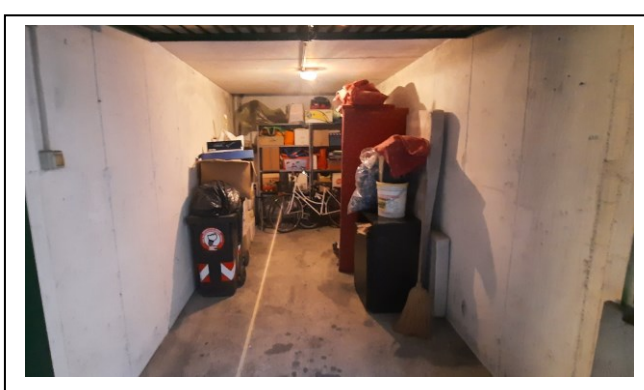
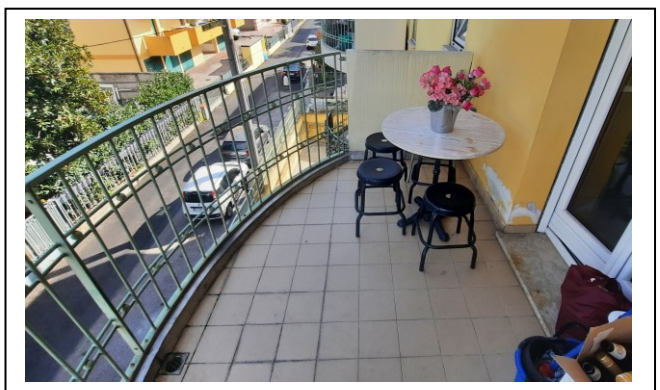
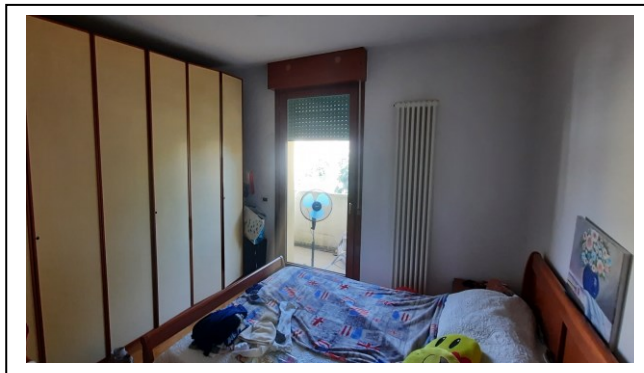
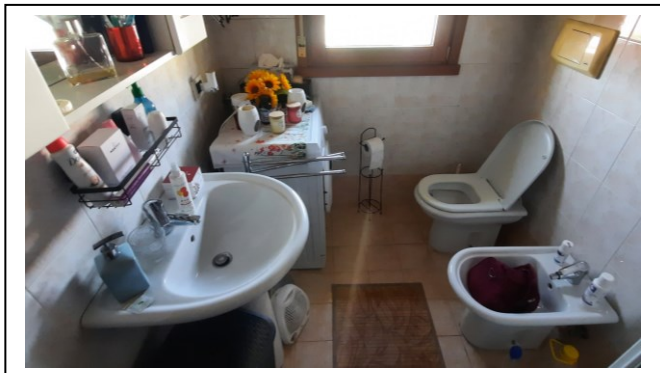
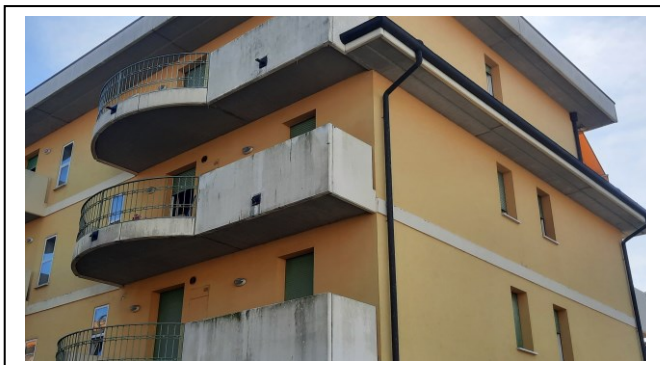
Superficie complessiva di riferimento escluse le parti comuni mq. 51,5

Discreto risulta l'orientamento e la prospicenza dell'appartamento collocandosi in posizione di testa ad angolo (nord-ovest) tra due vie pubbliche. Le caratteristiche costruttive, sono riconducibili all'epoca di costruzione (2002) e lo stato di conservazione usura e vetustà generale dell'unità si può considerare normale. Presenta una struttura portante con fondazioni, parti di murature, pilastri e travi in cemento armato gettato in opera, murature portanti in laterizio e solai tralicciati a lastra del tipo "predalles" ed in latero cemento (come da certificato di collaudo statico). L'appartamento presenta tamponamenti e divisori in tradizionali elementi in

laterizio intonacati e tinteggiati, pavimenti in monocottura - legno e rivestimenti in ceramico con porte interne in legno, portoncino di ingresso del tipo blindato, serramenti in legno/ pvc con vetrocamera e avvolgibili in pvc, servizio igienico completo di sanitari in vetrochina. Impianto elettrico sottotraccia completo di quadro e citofono, impianto di riscaldamento del tipo autonomo con terminali radianti e caldaia murale (impianti da verificare nella funzionalità e loro conformità in base alla normativa vigente. Sono pervenuti perché allegati alla istanza di agibilità i certificati di conformità dell'impianto elettrico (18/11/2003) e dell'impianto idro sanitario adduzione gas (27/10/2003) relativi all'intero condominio. L'autorimessa si presenta realizzata con ordinali elementi costruttivi completa di basculante in lamiera ed impianto luci.

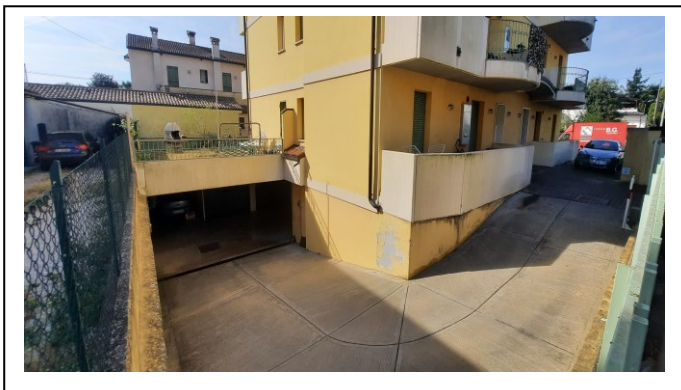
Come vista in sede di sopralluogo per l'unità abitativa si segnalano alcune tracce di infiltrazione d'acqua provenienti dal terrazzo del piano superiore ed alcune tracce di umidità.

Foto al 17/10/2023



Rientrano nella stima le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. quali in particolare l'area coperta e scoperta dell'edificio condominiale, le fondazioni, le strutture portanti gli impianti fino alla diramazione all'interno delle singole unità immobiliari. In particolare alle unità descritte è riconosciuto come Bene Comune Non Censibile il subalterno 7 al map.le 225: area di manovra al piano S1, rampa e aree di corte al P.T., vano scale con ascensore con vano motori dal P. S1 al P. 3, comune a tutti i subalterni dal n. 8 al n. 38. Come indicato nel titolo di provenienza alle unità descritte viene riconosciuta la comproprietà condominiale sulle parti comuni in ragione di 59,941/1000 di cui 49,406 per l'appartamento e 10,535 per l'autorimessa. Il complesso di cui le unità immobiliari sono parte è disciplinato dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali che si trovano allegate sotto la lettera "E", all'atto del 26/02/2004 rep. 122.066 Notaio Umberto Ferrigato in Schio.





QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il complesso condominiale di cui le unità ne fanno parte si individua censito all'Agencia del Territorio della Provincia di Vicenza, **N.C.T.** in Comune di Vicenza:

Foglio **69**, Mappale **225**, Qualità **Ente Urbano**, Superficie **mq. 779**.

Tipo Mappale del 22/09/2003 Pratica n. 281702 in atti dal 22/09/2003 (n. 11374.1/2003).



I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso salvo. Esiste sommaria corrisponde tra i confini reali del lotto ed i confini catastali.

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

Abitazione

Fig. 69, Mp. 225, Sub. 16, Cat. A/2 (abitazione), **Cl. 2, Ub.** Via A. Cecchi n°2/9, **P.2, Con. 3 V., Sup. 43 mq., R. €.** 278,89.

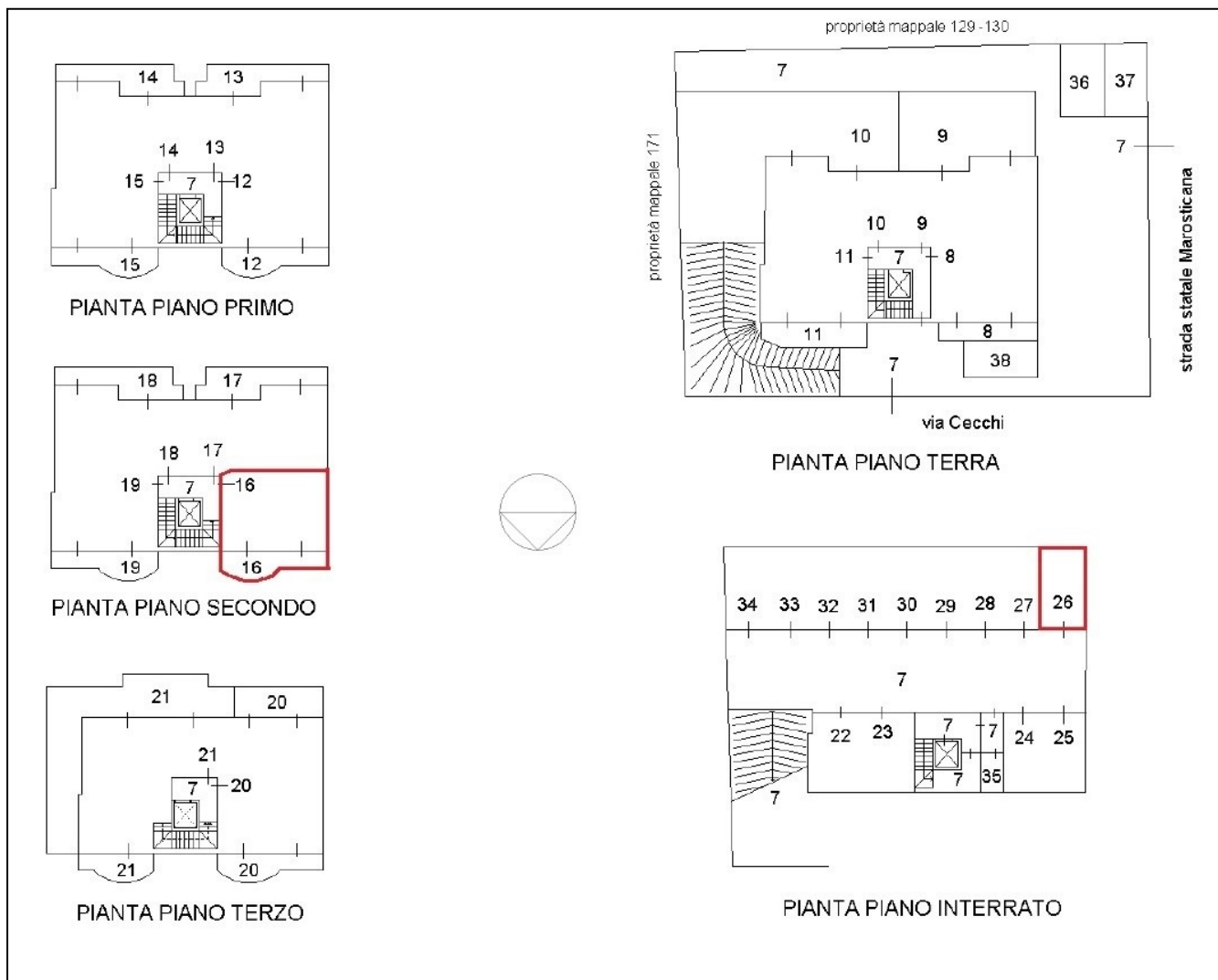
Autorimessa piano interrato

Fig. 69, Mp. 225, Sub. 26, Cat. C/6 (autorimessa), **Cl. 4, Ub.** Via A. Cecchi n°2, **P.S1, Con. 13 mq, Sup. 16 mq., R.€.**45,65.

Oltre a quote di comproprietà su parti di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. Alle unità descritte è riconosciuto come Bene Comune Non Censibile il subalterno 7 al map.le 225: area di manovra al piano S1, rampa e aree di corte al P.T., vano scale con ascensore con vano motori dal P. S1 al P. 3, comune a tutti i subalterni dal n. 8 al n. 38.



Elaborato planimetrico catastale: mappale 225

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

L'appartamento al piano secondo, mappale 225, sub. 16 confina in senso N.E.S.O. come segue:

Nord: vuoto su area condominiale del piano terra sub. 7 e su area scoperta sub. 38; **Est:** vano scala comune sub. 7 e A.U.I. sub. 17; **Sud:** A.U.I. sub. 17; **Ovest:** vuoto su area condominiale del piano terra sub. 7.

L'autorimessa al piano interrato, mappale 225, sub. 26 confina in senso N.E.S.O. come segue:

Nord: area di manovra interrata comune sub. 7; **Est:** A.U.I. sub. 27; **Sud:** terrapieno; **Ovest:** terrapieno.

Salvo più precisi.

Annotazioni: la planimetria catastale dell'appartamento sub. 16 riporta indicato erroneamente il piano primo anziché il piano secondo. La planimetria catastale dell'autorimessa sub. 26 non indica la diversa altezza interna di una parte del locale. Modifiche per le quali si rende necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale al costo di complessivi e non probatori **euro 500** oltre a diritti catastali.

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

“ [REDACTED] in quota per 1/1 in piena proprietà, in forza di atto notarile di compravendita notaio dott. Ferrigato Umberto del 28.07.2004 rep. 122.773/15.636, trascritto a Vicenza, in data 03.08.2004 al n. rp. 12.999 ed al n. rg. 20.270 da potere [REDACTED]

[REDACTED], in forza di compravendita Notaio Golin Franco del 17.12.2002, rep. 18.783/3.190, trascritto a Vicenza, in data 14.01.2003 al n. rp. 1.067 ed al n. rg. 1.406 da poteri di [REDACTED].

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITÀ:

A seguito dell'istanza di accesso agli atti inviata con mail-pec presso l'area tecnica del comune di Vicenza in data 21/09/2023 con presa visione e ritiro documenti in data 24/10/2023, in funzione della documentazione agli atti del comune come fornita dal tecnico istruttore del procedimento, il cespite immobiliare in oggetto è risultato essere stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

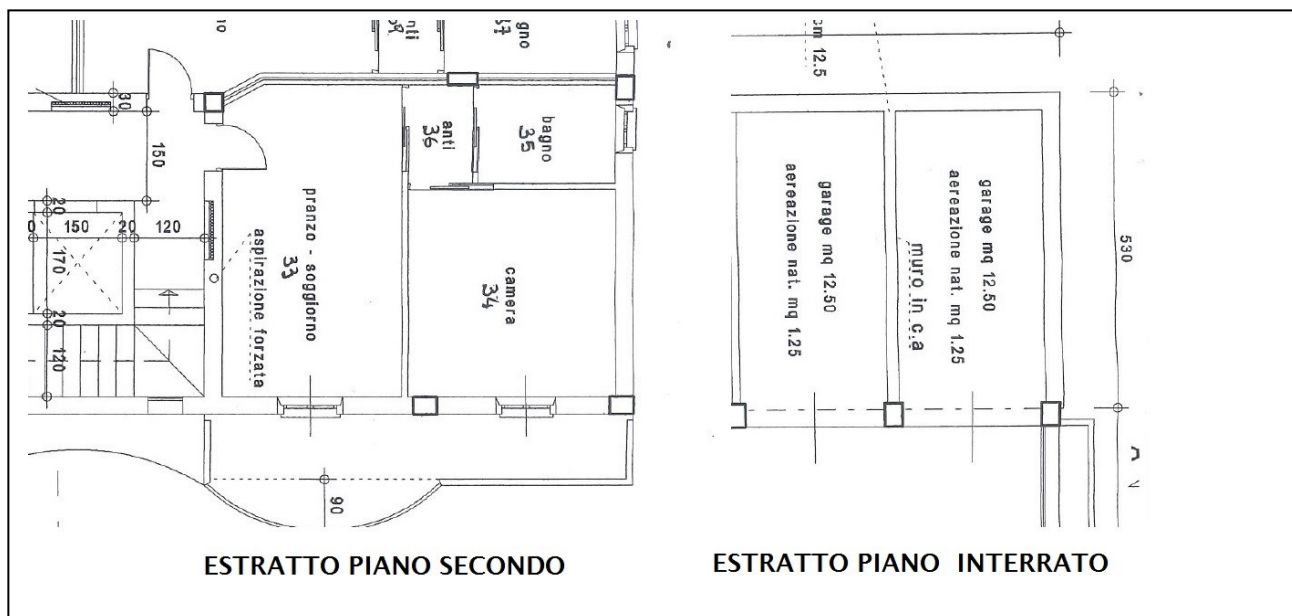
- Concessione edilizia N.P.G. 6768/02, N.U.T. 32468 del 22/07/2002 per nuova costruzione previa demolizione;
- Concessione edilizia N.P.G. 6768/02. N.U.T. 32468 del 24/02/2003 per cambio intestazione;
- Permesso di costruire N.P.G. 20609/2003, N.U.T. 33648/2003 del 06/10/2003 per variante;
- Richiesta certificato di agibilità prot. n. 36878/2003, prog. n. 35924, capofila n. 32468 del 11/12/2003; attestazione di accettazione di agibilità da parte del comune del 17/12/2003.
- Comunicazione di inizio attività N.P.G. 11450/2003, N.U.T. 11034 del 23/04/2003 per opere di recinzione.

A corredo della istanza di agibilità sono stati prodotti e depositati in comune: il certificato di regolare esecuzione, i certificati di conformità degli impianti, il certificato di collaudo statico (datato il 24/1/2003) e la richiesta di rilascio CPI antincendio (pratica VVF n. 37835) per l'uso dell'autorimessa interrata.

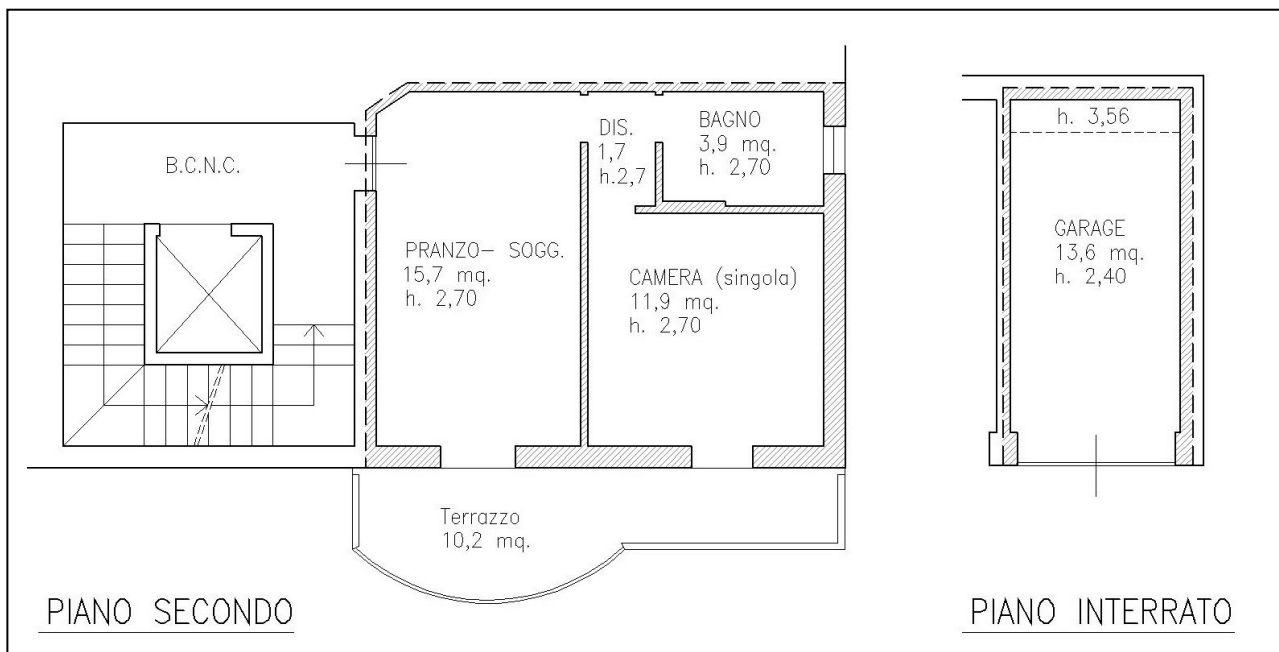
Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE): Abitazione subalterno 16. Codice Identificativo n. 124800/2023, chiave f2fbc9eb1 del 23/11/2023 con validità fino al 23/11/2033 e che identifica l'immobile in classe energetica "F".

Lo stato legittimato per quanto rappresentato con progetto di variante (P.C. del 06/10/2003) corrisponde con quanto rilevato (solo minime difformità ricomprese in tolleranze geometriche).

STATO APPROVATO



STATO DI RILIEVO. (Indicativo e non esaustivo).



QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

Per l'appartamento sub. 16: immobile occupato dalla signora [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Vicenza il 27/11/2021 al n. 11265 serie 3T. Contratto del 15/11/2021 che regola la locazione dal 01/12/2021 al 30/11/2025 (rinnovabile di altri 4 anni) al canone annuo di euro 4.800 (salvo aggiornamenti). Contratto opponibile alla procedura. Canone locativo congruo in considerazione anche del fatto che l'immobile è locato arredato e che sono a carico del locatore tutte le spese di ordinaria e straordinaria amministrazione. L'A.E. con comunicazione del 30/11/2023 evidenzia che risulta registrato a Vicenza il 16/02/2021 al n. 1688 serie 3T, per lo stesso bene (sub. 16), un altro contratto di locazione a favore di [REDACTED]. L'autorimessa sub. 26 non rientra nel contratto di locazione ed è nella disponibilità della proprietà.

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI:

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

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

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

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

Come riportato nei titoli di provenienza rep. 122.773 del 28/07/2004: la parte venditrice si riservava, nei limiti consentiti dalla legge, di cedere anche a terzi i due posti auto identificato ai subalterni 36 e 37, di poter pubblicizzare a sua discrezione la vendita delle rimanti unita; fare istanza a propria cura e spese per ottenere il cambio di destinazione d'uso da appartamento ad uso abitativo ad ufficio delle unità immobiliari di proprietà.

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

Titolo esecutivo posseduto:

Contratto di mutuo fondiario del 28.07.2004 rep. 122.774 racc. 15637 Notaio Umberto Ferrigato in Schio, munito di formula esecutiva in data 14/03/2023.

Credito iscritto:

Agenzia delle Entrate – Riscossione. In forza di iscrizione del 05/07/2023, r.g. 15250 r.p. 2082 atto rep. 4079/12423 del 04/07/2023. Ipoteca amministrativa derivante da avviso di accertamento.



Ispezione Numero: T 360419 del 01/12/2023

Note individuate: 14

Annotamenti in calce individuati: 0

Denominazione:

- Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/01/2002 - Registro Particolare 1507 Registro Generale 2181 Pubblico ufficiale FERRIGATO DR. UMBERTO Repertorio 117327/14095 del 31/07/2001 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Immobili siti in DUEVILLE (VI) Nota disponibile in formato elettronico</p>
2	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/02/2002 - Registro Particolare 1759 Registro Generale 2597 Pubblico ufficiale FERRIGATO DOTT. UMBERTO Repertorio 118259/14347 del 28/01/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in DUEVILLE (VI) Nota disponibile in formato elettronico</p>
3	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 06/02/2002 - Registro Particolare 571 Registro Generale 2793 Pubblico ufficiale FERRIGATO DR. UMBERTO Repertorio 118260/14348 del 28/01/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in DUEVILLE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 2250 del 04/09/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/12/2008. Cancellazione totale eseguita in data 05/09/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)</p>
4	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/03/2004 - Registro Particolare 3707 Registro Generale 5804 Pubblico ufficiale FERRIGATO UMBERTO Repertorio 122066/15467 del 26/02/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico</p>
5	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 08/03/2004 - Registro Particolare 1185 Registro Generale 5805 Pubblico ufficiale FERRIGATO UMBERTO Repertorio 122067/15468 del 26/02/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 1269 del 28/04/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2016. Cancellazione totale eseguita in data 29/04/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)</p>
6	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2004 - Registro Particolare 12999 Registro Generale 20270 Pubblico ufficiale FERRIGATO UMBERTO Repertorio 122773/15636 del 28/07/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico</p>
7	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2004 - Registro Particolare 4576 Registro Generale 20271 Pubblico ufficiale FERRIGATO UMBERTO Repertorio 122774/15637 del 28/07/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico</p>
8	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 15/09/2008 - Registro Particolare 12802 Registro Generale 20129 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. C/O TRIBUNALE Repertorio 3938 del 20/08/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico</p>
9	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/01/2009 - Registro Particolare 280 Registro Generale 467 Pubblico ufficiale MARTINI ANDREA Repertorio 8068/3892 del 12/12/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in DUEVILLE (VI) Nota disponibile in formato elettronico</p>
10	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 19/02/2019 - Registro Particolare 2541 Registro Generale 3865 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio 126453/44176 del 01/02/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in DUEVILLE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>
11	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 14/02/2020 - Registro Particolare 2167 Registro Generale 2953 Pubblico ufficiale FERRARA EGIDIO Repertorio 2802/2459 del 06/02/2020 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in DUEVILLE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>
12	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2020 - Registro Particolare 3895 Registro Generale 5502 Pubblico ufficiale FERRARA EGIDIO Repertorio 2864/2516 del 05/03/2020 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in DUEVILLE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>
13	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2023 - Registro Particolare 11075 Registro Generale 15204 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2945 del 13/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico</p>
14	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2023 - Registro Particolare 2082 Registro Generale 15250 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4079/12423 del 04/07/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>



Ispezione Numero: **T 378176** del: **01/12/2023**
 Note individuate: **4**
 Annotamenti in calce individuati: **0**
 Comune di: **VICENZA(VI)**
 Catasto: **F Foglio: 69 Particella: 225 Subalterno: 16**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 03/08/2004 - Registro Particolare 12999 Registro Generale 20270 Pubblico ufficiale FERRIGATO UMBERTO Repertorio 122773/15636 del 28/07/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 03/08/2004 - Registro Particolare 4576 Registro Generale 20271 Pubblico ufficiale FERRIGATO UMBERTO Repertorio 122774/15637 del 28/07/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 05/07/2023 - Registro Particolare 11075 Registro Generale 15204 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2945 del 13/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico		
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 05/07/2023 - Registro Particolare 2082 Registro Generale 15250 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4079/12423 del 04/07/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico		

Ispezione Numero: **T 379184** del: **01/12/2023**
 Note individuate: **4**
 Annotamenti in calce individuati: **0**
 Comune di: **VICENZA(VI)**
 Catasto: **F Foglio: 69 Particella: 225 Subalterno: 26**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 03/08/2004 - Registro Particolare 12999 Registro Generale 20270 Pubblico ufficiale FERRIGATO UMBERTO Repertorio 122773/15636 del 28/07/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 03/08/2004 - Registro Particolare 4576 Registro Generale 20271 Pubblico ufficiale FERRIGATO UMBERTO Repertorio 122774/15637 del 28/07/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 05/07/2023 - Registro Particolare 11075 Registro Generale 15204 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2945 del 13/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico		
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 05/07/2023 - Registro Particolare 2082 Registro Generale 15250 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4079/12423 del 04/07/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico		

Costi a carico dell'aggiudicatario: difformità urbanistico – edilizie, catastali e ripristini:

Si. Per aggiornamento catastale €. 500,00; per spese condominiali arretrate non pagate relative all'anno in corso €. 709,85.

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

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

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

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

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

I presenti beni rientrano in un contesto condominiale. Il condominio denominato "Residence Due" è amministrato da Frigotto Andrea (Tel. 0444.1481172) e la gestione condominiale riguarda le parti comuni del complesso. Come da regolamento di condominio e tabelle millesimali rilasciate dall'amministratore, alle unità descritte (sub. 16 e 26) sono riconosciuti complessivamente 59,941 /1000 di proprietà generale delle parti comuni. L'autorimessa interrata condominiale è interessata dalla pratica prevenzione incendi n. 37835 per la quale risulta presente in data 09/02/2021 la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini antincendio con validità fino al 09/02/2026. Nell'ultimo verbale di assemblea condominiale del 21/02/2023 si verbalizza la presenza di alcune infiltrazioni all'altezza delle grondaie e di alcune problematiche per la presenza di muffa. L'amministratore come da dichiarazione resa al 04/12/2023 attesta per le unità sub. 16 e 26 un debito residuo per l'anno in corso nei confronti del condominio pari a complessivi **euro 709,85**. Le spese condominiali relative alle unità descritte sono in carico alla proprietà e non all'inquilino.



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

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

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

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

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

E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

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

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

Classificazione per materiali e lavorazioni:

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

Classificazione per funzioni (Norma UNI 8290-Metodi di classificazione e codificazione degli elementi tecnici della costruzione)

- Si basa sul sistema tecnologico, su prestazioni e funzioni
- Si articola in classi di unità tecnologiche ed elementi tecnici
- La caratteristica è che nella stessa classe possono comparire lavorazioni diverse.

IL DEPREZZAMENTO: Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali.

1. Obsolescenza fisica
2. Obsolescenza funzionale
3. Obsolescenza economica.

Obsolescenza fisica: Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dall'età dell'edificio, dalla quantità della



costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa dell'esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

Obsolescenza funzionale: Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito all'attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica.

Obsolescenza economica: L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo.

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO: L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento. Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica. L'ammortamento ha, in genere, tre finalità: La distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene; la ricostruzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione; la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

La funzione valore-tempo. Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica. Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica.

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:

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



INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
DATI				
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area 5%		
SPESE				
A) Costo secco di costruzione		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
Appartamento		40,10	1200,00 €	48.120,00
Terrazzo		10,20	400,00 €	4.080,00
Autorimessa		16,00	600,00 €	9.600,00
			Totale C/C	€ 61.800,00
B) Spese tecniche		Percentuale sul costo di costruzione 10,0%		
Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità			0,1 €	6.180,00
		SOMMA COSTO COSTRUZIONE		
		€ 67.980,00		
		ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%		
		€ 2.719,200		
		UTILE ORDINARIO PROMOT.		
		€ 2.719,200		
		TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE		
		€ 73.418,40		
VALORE AREA				
Rapporto complementarietà		5%	sul costo totale di costruzione	
Valore area (ridotto al 5% - sviluppo su più piani)		€ 3.090,00		
		VALORE A NUOVO		
		€ 76.508,40		
DEPREZZAMENTO LINEARE				
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà	
Costo di costruzione struttura		60%	20%	€ 7.416,00
Finiture		20%	20%	€ 2.472,00
Impianti		20%	20%	€ 2.472,00
		SOMMA DEPREZZAMENTO		
		€ 12.360,00		
VALORE ATTUALE DEL BENE				
Valore a nuovo		€ 76.508,40		
Deprezzamento		€ 12.360,00		
VALORE FINALE		€ 64.148,40		
Anno di valutazione immobile '2023				
Anno di riferimento per la struttura 2003. Vetustà struttura 20 anni				
Anno di riferimento per finiture ed impianti 2003. Vetustà finiture ed impianti 20				
Deprezzamento lineare struttura 60%		Deprezzamento lineare impianti e finiture 20%		
N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di costo degli oneri comunali e del costo di realizzo in pro- quota delle parti comuni.				

QUESITO 12: Adeguamenti e correzioni della stima:

Lotto 001

- Valore della proprietà per la quota di 1/1: + €. 64.148,00
 - Spese di regolarizzazione edilizia e catastale: - €. 500,00
 - Spese condominiali arretrate relative all'anno in corso - €. 709,85
(si evidenzia che l'aggiudicatario è tenuto al pagamento al condominio delle spese condominiali relative all'anno in corso ed all'anno precedente dalla data di trasferimento del bene).
 - Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Totale parziale: + €. 62.938,15**
-
- 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: € 62.938,15 - 15 % = - € 9.440,72
- Totale: + €. 53.497,42**

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO:

€ 53.500,00



QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATI.

Si allega alla presente: visura camerale aggiornata della società eseguita; certificato anagrafico stato di famiglia Via Antonio Cecchi n. 2 int. 9 – Vicenza.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA:

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

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

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

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Sandri Francesco

Creazzo, lì 05.12.2023.

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 .

