

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standards Internazionali di valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: **64/2022**

**- Lotto 001 -**

**Quota di proprietà di 1/1 di: unità abitativa in corso di costruzione ed area scoperta rurale.**

Comune di Posina (VI), Via Zamboni di Sotto

Fabbricato in corso di costruzione su tre piani fuori terra con area esterna.

Posina (VI),  
Via Zamboni di Sotto.

N.C.T.

Foglio 21, Map.le 387

N.C.E.U

Foglio 21, Map.le 1133.



**GIUDICE DELEGATO:** dott.ssa NITTI MARIALUISA

**CREDITORE PROCEDENTE:**

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

**ESECUTATI:**

**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 Documentazione notarile: Trascrizione del decreto di riconoscimento della proprietà dal pretore di Schio del 18/05/1991.
- 02 Iscrizioni e Trascrizioni.
- 03 Certificati anagrafici
- 04 Interrogazione Agenzia Entrate su locazione.
- 05 Documentazione urbanistica:
  - 05a Certificato di destinazione urbanistica al 04/07/2022
  - 05b N.T.O e R.E. vigente;
  - 05c Tavola cartografica urbanistica- Zonizzazione;
  - 05d Tavola cartografica urbanistica- Vincoli.
- 06 Documentazione fotografica al 21.06.2022;
- 07 Ricerca catastale:
  - 07a Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale foglio 21;
  - 07b Catasto Terreni: Visura storica mappale 387;
  - 07c Catasto Urbano : Elaborato planimetrico mappale 1133;
  - 07d Catasto Terreni: Elenco subalterni mappale 1133;
  - 07e Catasto Terreni: Visura mappale 1133;
- 08 Documentazione edilizia:
  - 08a Concessione edilizia del 14.10.1991
  - 08b Concessione edilizia del 14.10.1991- Comunicazione
  - 08c Concessione edilizia del 14.10.1991- Relazione
  - 08d Concessione edilizia del 14.10.1991- Progetto
  - 08e Concessione edilizia del 14.10.1991- Inizio lavori
  - 08f Comunicazione di sospensione lavori del 13.06.1995
  - 08g Richiesta doc. integrativa del 21.11.2006 su istanza di variante
  - 08h Istanza di variante e relazione tecnica;
  - 08i Tavola 1 allegata all'istanza di variante;
  - 08l Tavola 2 allegata all'istanza di variante.

## PREMESSA:

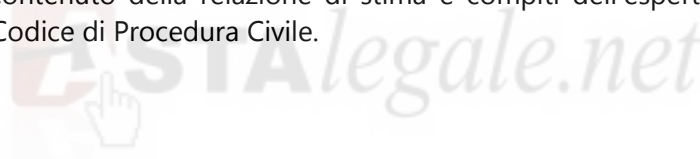
La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation 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, 11.05.2022 il Giudice Dott.ssa Nitti, nella procedura esecuzione immobiliare 64/2022, incaricava lo scrivente Geom. Sandri Francesco, di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato in frontespizio.

L'incarico viene quindi espletato dal Geometra Sandri Francesco, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n° 2729 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1580, con studio in Creazzo (VI), Piazzetta San Marco 26/A, in qualità di valutatore immobiliare avente le seguenti referenze:

- aver svolto un'attività professionale di valutazioni di cespiti immobiliari ad uso civili abitazione/industriali/terziaria, da oltre un decennio per committenti privati e/o società.

Il valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici reali e su base planimetrica.

Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO: Per l'adempimento dell'incarico ricevuto si procederà ad esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, ad eseguire e volgere le seguenti fasi ed operazioni che hanno portato l'esperto estimatore geom. Sandri Francesco a redigere il seguente rapporto di valutazione:

- **Consultazione Agenzia delle Entrate di Vicenza Sister online:** al fine delle verifiche delle visure catastali storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e ispezione ipotecarie e trascrizioni;
- **Ufficio tecnico del Comune di Posina:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail in data 14/06/2022 prot. 2457 e consegna dei documenti edilizi in data 05/07/2022 prot. n. 02762/2022 ed in data 26/07/2022. Richiesta di C.D.U. formulata mezzo e-mail in data 14/06/2022 e rilascio certificato in data 04/07/2022;
- **Accesso presso l'immobile:** in data 21/06/2022 sono iniziate le operazioni peritali in sito con identificazione dello stato di fatto dei beni, rilievi e sviluppo della documentazione fotografica.

**PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE:** nr. 64/2022 R.G.;**Giudice:** dott. Nitti Marialuisa**CREDITORE PROCEDENTE:****ESECUZIONE PER IL LOTTO:****UBICAZIONE:****DIRITTO:****BENI IMMOBILI:**

Quota di **proprietà di 1/1** di un'unità abitativa in corso di costruzione con annessa area di corte rurale.

Map.le 1133: Fabbricato rurale di corte con sviluppo su tre piani in corso di ristrutturazione e da ultimare con la finalità di essere trasformato in una unità abitativa. Risulta realizzato fino al grezzo avanzato ma incompleto per finiture ed impianti. Si completa con sviluppo in aderenza sul fronte principale di piccola porzione di area esterna scoperta pertinenziale.

Map.le 387: Limitrofa area scoperta esterna pertinenziale (piccola porzione di corte non adiacente al fabbricato).

In relazione al progetto a suo tempo approvato era prevista una zona giorno al piano terra, la zona notte al piano primo (due camere ed un bagno) e la soffitta nel sottotetto. Ambienti collegati da una scala interna. Il titolo edilizio di restauro e ristrutturazione del fabbricato risulta decaduto.

**CONSISTENZA:**

P. Terra. Locali grezzi (compreso svilup. scala e muri perimetrali) H. grezza sotto tav. ml. 2,21/2,44	Mq. lordi 66,5
P. Primo. Locali grezzi (escluso foro scale e compresi muri perimetrali) H. grezza sotto tav. ml. 2,27/2,37	Mq. lordi 62,5
P. Soffitta. Locali grezzi (escluso foro scale e compresi muri perimetrali) H. grezza sotto tav. ml. 1,91/,324	Mq. lordi 62,5
Cortile esterno: pertinenza diretta (mappale 1133). Consistenza indicativa	Mq. 6,0
Corte esterna: pertinenza indiretta (mappale 387). Superficie catastale	Mq. 25,0

Superficie di riferimento:

(100 % P. terra -100 % P. primo - 50% Soffitta - 25% Cortile diretto - 15 % Cortile indiretto ) : **Mq. 165,5**

**STATO CONSERVAZIONE:** Fabbricato grezzo e censito catastalmente in corso di costruzione.**DATI CATASTALI:** **N.C.T.** Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Posina:**Fg. 21, Map. 387, Qualità** Area Rurale, **Sup.** mq. 25, **Red. Dom. / Red. Agrar. /****Fg. 21, Map. 1133, Qualità** Ente Urbano, **Sup.** mq. 88, **Red. Dom. / Red. Agrar. /****N.C.E.U.** Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Posina:**Fg. 21, Map. 1133, Sub. /, Cat.** F/3 (unità in corso di costruzione), **Cl. 5, Ubic.** Via Zamboni di Sotto, **P.** T-1-2.

Ed intestati a:

**Proprietà per 1/1.**

**DIFFORMITA' CATASTALI:** N.B. Il mappale 387 censito al C.T. come area rurale e sul quale era previsto il collocamento della vasca imhoff, diventa nel caso pertinenza dell'abitazione, dovrà passare al catasto fabbricato ed essere censito come area urbana. Ad ultimazione lavori il mappale 1133 dovrà essere censito come unità abitativa. I costi catastali previsti vengono ricompresi nei costi stimati per il completamento dell'immobile.

**DIFFERENZE RISPETTO AI PIGNORAMENTI:** Nessuna. Beni colpiti: Posina (VI): fg. 21, mp.li 1133 (nceu) e 387 (nct)

**SITUAZIONE EDILIZIA:** Difforme. A seguito di un puntuale rilievo metrico dovrà essere presentata in comune istanza in sanatoria per opere edilizie eseguite in difformità ed in variante al titolo edilizio originario e per completamento lavori (C.E. originaria 33/1991 del 14/01/1991). I costi relativi alla pratica edilizie fino all'istanza di agibilità vengono ricompresi nei costi stimati per il completamento dell'immobile.

**VALORE DI STIMA :** €. 49.400. **VENDIBILITA'** Molto limitata.

**OCCUPAZIONE:** Immobile libero da contratti di locazione e nella disponibilità dell'esecutato.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE):** Non previsto. Unità al grezzo (categ. F/3) e da completare per impianti e finiture.

**ONERI e LIMITAZIONI:** Attuare ed ultimare le opere di risanamento e ristrutturazione edilizia del fabbricato secondo le necessità, nel rispetto:

- dei contenuti delle norme urbanistiche per gli edifici ricadenti in ambito "A2", nuclei rurali di interesse ambientale, con grado di intervento 7 e 8 (ristrutturazione globale con destinazione residenziale o compatibile);
- delle prescrizioni del titolo edilizio originario (C.E. 33/91): adeguamento dei fori alla normativa vigente; non esecuzione del poggolo in aggetto sull'area pubblica; le altezze dei piani non possono assolutamente essere inferiori a quelle esistenti.
- delle prescrizioni integrative del comune al progetto di variante (provvedimento che non si è concluso) di cui alla comunicazione prot. 5727 del 21/11/2006 tra le quali in particolare: acquisire autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie o parere rilasciato dall'U.L.S.S. 4 Alto Vicentino ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/2001; relazione idrogeologica per il dimensionamento degli scarichi ed autorizzazione scritta con planimetria allegata e firmata dal proprietario/proprietari dei mappali su cui si intende realizzare la sub- irrigazione.



## RISPOSTA AI QUESITI LOTTO 001:

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:**

Proprietà **per la quota di 1/1** dei beni immobili così censiti in Comune di Posina:

N.C.T. foglio 21, mappale: 387

N.C.E.U. foglio 21, mappale: 1133.

#### **Intestati**

Diritto 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 IL LOTTO  
E RELATIVA DESCRIZIONE  
MATERIALE*



Si opera a sud del territorio comunale di Posina, in provincia di Vicenza, ad un paio di km. dal centro cittadino, su contesto agricolo di montagna (altitudine di circa 650 ml. sul livello mare) all'interno della borgata rurale individuabile in Via Zamboni di Sotto. Trattasi di una zona limitatamente servita da





Map.le 1133: Fabbricato rurale di corte con sviluppo su tre piani in corso di ristrutturazione e da ultimare con la finalità di essere trasformato in una unità abitativa. Risulta realizzato fino al grezzo avanzato e da ultimare per finiture ed impianti. Si completa con sviluppo in aderenza sul fronte principale di piccola porzione di area esterna scoperta pertinenziale

Map.le 387: Limitrofa area scoperta esterna pertinenziale (piccola porzione di corte non adiacente al fabbricato).

**CONSISTENZA:**

P. Terra. Locali grezzi (compreso svilup. scala e muri perimetrali) H. grezza sotto tav. ml. 2,21/2,44	Mq. lordi 66,5
P. Primo. Locali grezzi (escluso foro scale e compresi muri perimetrali) H. grezza sotto tav. ml. 2,27/2,37	Mq. lordi 62,5
P. Soffitta. Locali grezzi (escluso foro scale e compresi muri perimetrali) H. grezza sotto tav. ml. 1,91/,324	Mq. lordi 62,5
Cortile esterno: pertinenza diretta (mappale 1133). Consistenza indicativa	Mq. 6,0
Corte esterna: pertinenza indiretta (mappale 387). Superficie catastale	Mq. 25,0

Superficie di riferimento:

(100 % P. terra -100 % P. primo - 50% Soffitta - 25% Cortile diretto - 15 % Cortile indiretto ) : **Mq. 165,5**

Tratta si vecchio edificio rurale adibito ad abitazione contadina con annessi locali agricoli (edificio di impianto probabilmente del secolo XIX), che in relazione al progetto approvato (C.E. 33/1997) è stato interessato da lavori di restauro e ristrutturazione (inizio lavori del 05/10/1992) e le cui opere sono state solo in parte eseguite e comunque non ultimate. Era prevista al piano terra una zona giorno divisa in due ambienti ( salotto / soggiorno con scala vista e locale cucina), al piano primo la zona notte (con due camere ed un bagno), e due locali uso soffitta nel sottotetto. Livelli collegati da una scala interna. Il tutto come da planimetria di progetto di seguito riproposta.

Come visto in sede di sopralluogo il fabbricato si presentava risanato nei suoi elementi portanti che ha visto il parziale recupero degli elementi originari (compositi in sasso / pietra locale e legno) con l'integrazione di nuovi elemento strutturali per componenti in legno, laterizio tradizionale, cemento e latero- cemento (per murature, scala interna e solai). Nell'ambito della ristrutturazione parzialmente effettuata risultano essere state eseguite le opere di rifacimento del tetto per il quale resta comunque da accertare a diversi anni dall'intervento di ristrutturazione (più di 20) la qualità dei materiali impiegati e la sua efficienza da un punto di vista delle opere di isolamento e di impermeabilizzazione. Sono state altresì eseguiti i contorni delle finestre della spalle e spallette, la posa delle soglie, nonché parte degli impianti di scarico, elettrico e idro - sanitario (impianti solo al grezzo). Restano da ultimare tutti gli impianti tecnologici ( elettrico, idro termo sanitario e di scarico interno ed esterno), da eseguire le opere di riempimento della pavimentazione con relativi mazzetti e finiture ( in particolare ai piani primo e secondo), da montare tutti i serramenti, ed i rivestimenti per finestre, porta di ingresso e porte interne, il completamento della scala tra il piano terra e primo e l'esecuzione per intero della rampa scala tra il piano primo e sottotetto, le opere di carpenteria, l'intonaco a fino, i rivestimenti dove mancanti e le opere di tinteggiatura. Acquisire infine tutte le necessarie certificazioni sugli impianti.

I locali che costituiscono l'abitazione (locali attualmente grezzi e privi di pavimentazione) presentano parametri igienico sanitari e di sicurezza (altezze utili, rapporti luce, parapetti) che dovranno essere verificati ed eventualmente adeguati in relazione alle opere mancanti (riempimenti interni) ed al nuovo progetto per completamento lavori che dovrà essere presentato e per il quale dovrà essere acquisito autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie o parere rilasciato dall'U.L.S.S. 4 Alto Vicentino ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/2001. La rete scarichi esterna risulta incompleta di sistema di smaltimento finale. Il progetto iniziale prevedeva il pozzetto condensa grassa e la vasca imhoff ricadere su area esterna pubblica e quindi convergere su pozzo / vasca a tenuta. Con il progetto di variante e completamento lavori presentato in data 19/10/2006 (e poi non integrato) veniva previsto un sistema di allontanamento attraverso un impianto di

sub- irrigazione da realizzare sulla particella 387 in proprietà ma con scarico finale sull'adiacente proprietà di terzi (mappale 389-390). Opera per la quale il comune prescrivere con nota prot. 5727 del 21/11/2006 la relazione idrogeologica e l'autorizzazione scritta di assenso da parte dei proprietari su cui si intendeva realizzare l'impianto di sub- irrigazione. Accordo questo ultimo che non risulta essere stato definito. Il progetto di completamento lavori dovrà necessariamente prevedere una risoluzione al sistema di scarico da realizzare concordando con l'area tecnica comunale le modalità esecutive.

Foto al 21.06.2022



Piano terra.



Piano primo



Piano secondo



Firmato Da: SANDRILERANDESCO.Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.\_NG.CA.3\_Secid#: 25430e7ae8628af5c1377064f964035a



### QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

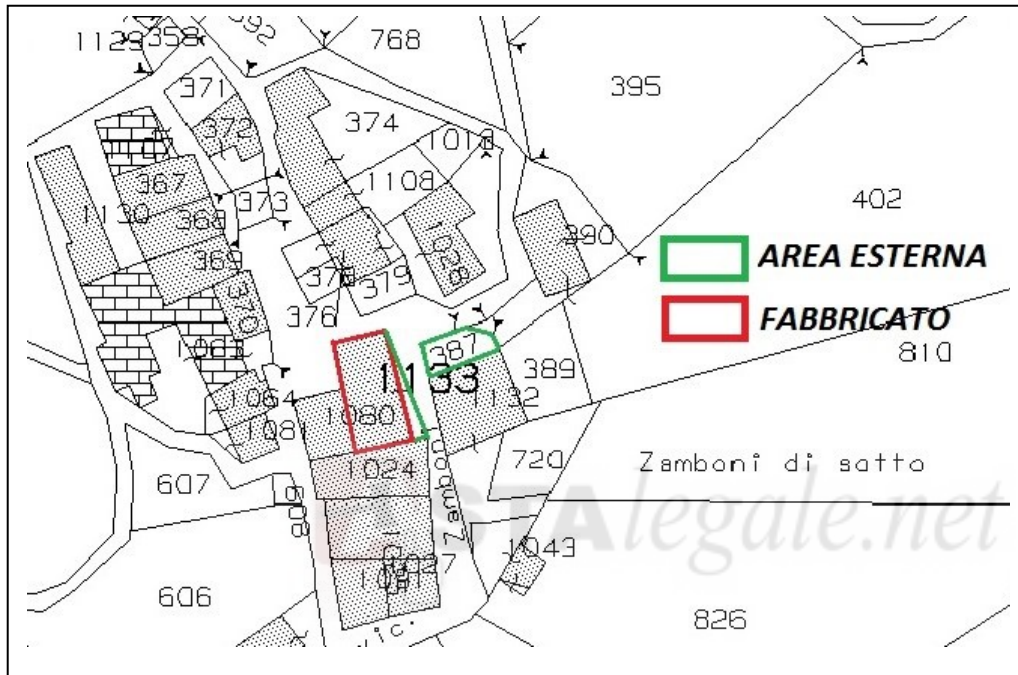
Le unità immobiliari si individuano all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza in comune di Posina all' N.C.T. come segue:

**Fg. 21, Map. 387, Qualità Area Rurale, Sup. mq. 25, Red. Dom. / Red. Agrar. /**

Variazione Identificativi per allineamento mappe del 30/09/1974 Pratica n. VI0019686 in atti dal 27/01/2005 (n. 5982.1/1974);

**Fg. 21, Map. 1133, Qualità Ente Urbano, Sup. mq. 88, Red. Dom. / Red. Agrar. /**

Tipo mappale del 17/10/2016 Pratica n. VI0110726 in atti dal 17/10/2016 presentato il 17/10/2016 (n. 110726.1/2016) Il tipo mappale che ha visto sopprimere l'originaria particella 383, fabbricato rurale di uguale consistenza ,originando la particella 1133).



N.C.T. foglio 21.  
Estratto di mappa catastale

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

Mappale 1133 del Fg. 21	Mappale 387 del Fg. 21
<b>N:</b> Strada Zamboni	<b>N:</b> Strada Zamboni
<b>E:</b> Strada Zamboni	<b>E:</b> Terreno map.le 390 - 389 del fg. 21
<b>S:</b> Fabbricato map.le 1024 del fg. 21	<b>S:</b> Fabbricato map.le 1132 del fg. 21
<b>O:</b> Fabbricato map.le 1080 e Strada Zamboni del fg. 21	<b>O:</b> Strada Zamboni

Salvo più precisi.

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

Unità in corso di costruzione:

**Fg. 21, Map. 1133, Sub. /, Cat. F/3 (unità in corso di costruzione), Cl. /, Ubic.** Via Zamboni di Sotto, **P.** T-1-2.

Costituzione del 19/10/2016. Pratica n. VI0111905 in atti dal 20/10/2016. Costituzione (n. 2431.1/2016);

Costituzione del 17/10/2016. Pratica n. VI0110727 in atti dal 17/10/2016. Asso.to a tipo mappale del 17/10/16.

**Difformità catastali:** N.B. Il mappale 387 censito al C.T. come area rurale e sul quale è previsto il collocamento della vasca imhoff, se diventa pertinenza dell'abitazione, dovrà passare al catasto fabbricato ed essere censita come area urbana. Ad ultimazione lavori il mappale 1133 dovrà essere censito come unità abitativa.



N.C.T.

Comparazione mappa catastale 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.

**PIANO TERRA**

**PIANO PRIMO**

**PIANO SECONDO**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
POSINA		21	1133	110726	17/10/2016

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via zamboni di sotto	SNC	T-1 - 2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

N.C.E.U.

Estratto elaborato planimetrico catastale del mappale 1133



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

In proprietà all'esecutato per la quota di 1/1 in forza di decreto di riconoscimento di proprietà (disposizioni delle autorità ex L. 10/05/76 n. 346 - usucapione) emesso dal Pretore dei Schio in data 18/05/1991, reso esecutivo il 20/05/1992 con atto rep. 193, cron. 1556, R.G. 30262/91 registrato a Schio il 27/05/1991 al n. 217/4 e trascritto a Vicenza, servizi di pubblicità immobiliare di Schio il 26/05/1992 al n. r.p. 3309 ed al n. r.g. 4300. Beni immobili oggetto di decreto: C.T. Posina foglio 21, map.li 383 e 387.

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

A seguito dell'istanza di accesso agli atti inviata con mail-pec all'area tecnica del comune di Posina in data 14/06/2022 (prot. comunale 2457), in relazione alla documentazione tecnica fornita dal tecnico comunale e pervenuta in data 05/07/2022 ed in data 26/07/2002, risulta che il fabbricato la cui costruzione risale al secolo XIX, è stata interessata dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 33/1991 del 14/10/1991, prot. 2309 per restauro e ristrutturazione di fabbricato. Concessione edilizia che prescriveva: adeguamento dei fori alla normativa vigente; non esecuzione del poggolo in aggetto sull'area pubblica; le altezze dei piani non possono assolutamente essere inferiori a quelle esistenti.
- Inizio lavori del 05/10/1992 ( trasmesso in comune il 29/09/1992);
- Comunicazione di sospensione dei lavori di cui alla C.E. 33/91 da parte della proprietà depositata in Comune in data 14/06/1995 prot. 2463;
- Istanza edilizia in variante del 19/10/2006 prot. 5172/2006 per opere di variante alla C.E. 33/91 e completamento lavori (pratica n. 48/2006). All'istanza è seguita da parte del comune richiesta integrativa documentale del 21.11.2006 prot. 5727 con la quale si richiedeva in particolare di acquisire: - autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie o parere rilasciato dall'U.L.S.S. 4 Alto Vicentino ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/2001; - relazione idrogeologica per il dimensionamento degli scarichi ed autorizzazione scritta con planimetria allegata e firmata dal proprietario/proprietari dei mappali su cui si intende realizzare la sub-irrigazione. Comunicazione alla quale non è seguita alcuna integrazione da parte della proprietà. L'istanza risulta quindi decaduta.

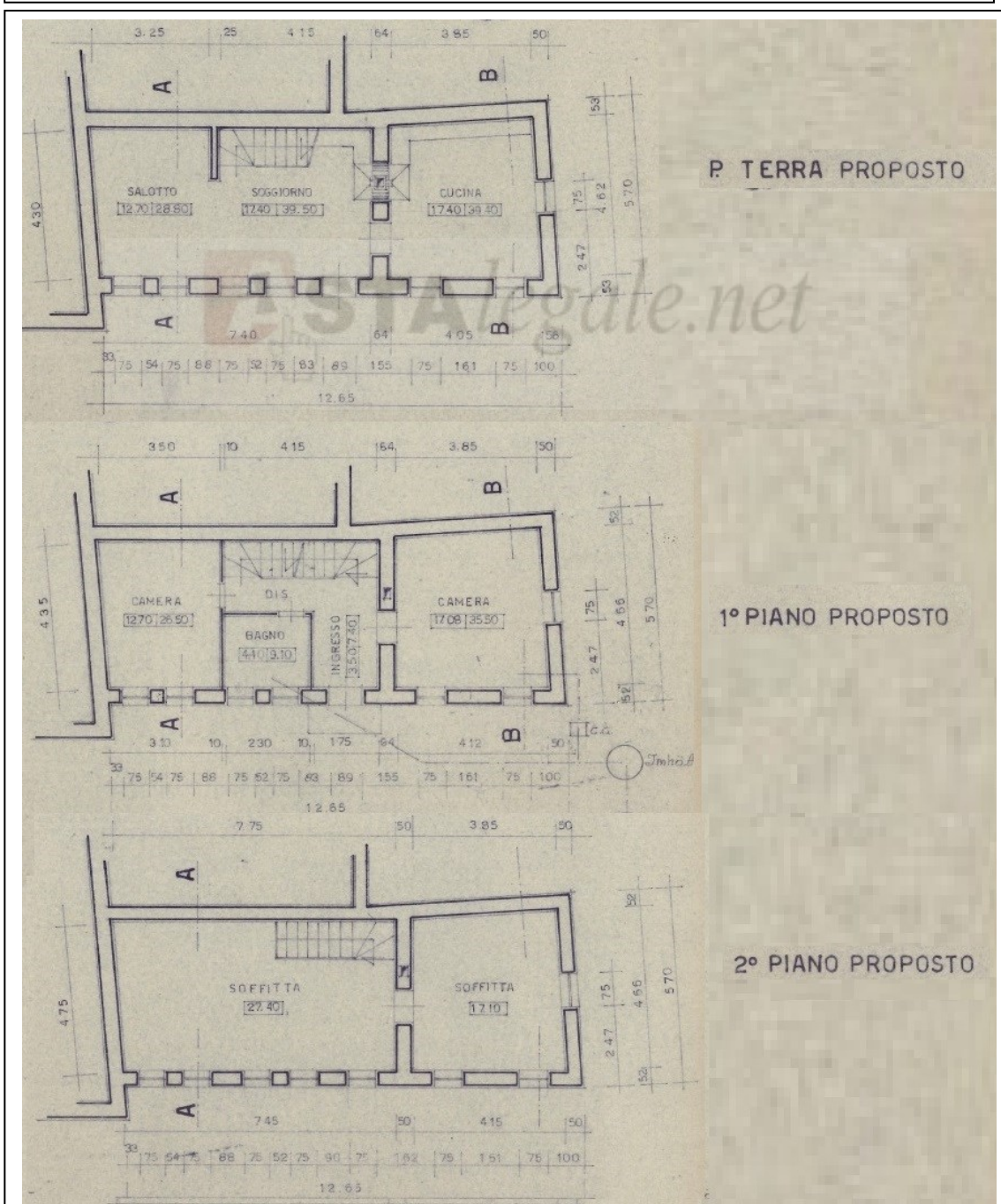
Tra lo stato legittimato agli atti del comune (C.E. n. 33/1991) e lo stato rilevato (indicato e non esaustivo come svolto in sede di sopralluogo) sono emerse differenze planimetriche (minime geometriche sul perimetro dell'edificio), altimetriche (per effetto della non esecuzione di pavimenti), distributive e prospettive per le quali in linea generale si ritiene possa essere presentata in comune istanza in sanatoria per opere edilizie eseguite in difformità ed in variante al titolo edilizio originario (decaduto) e per completamento lavori. La pratica risulterà essere onerosa (DPR 380/2001) trattandosi di variante in sanatoria in ambito sottoposto a vincoli urbanistici.

Il progetto in sanatoria e per completamento lavori dovrà essere presentato sulla scorta di un puntuale rilievo metrico dell'esistente (da eseguire) ed attuato con la finalità di completare i lavori di risanamento e ristrutturazione edilizia del fabbricato secondo le necessità. Il tutto sarà finalizzato poi alla presentazione finale dell'istanza di agibilità, adeguando preventivamente il fabbricato alle prescrizioni dell'ULSS di competenza, e conformando l'intervento (eventualmente anche con opere di demolizioni sull'esistente) alle altezze utili interne finali dei locali così come potrà essere prescritto dagli enti preposti, e/o tenendo comunque conto di quanto segue:

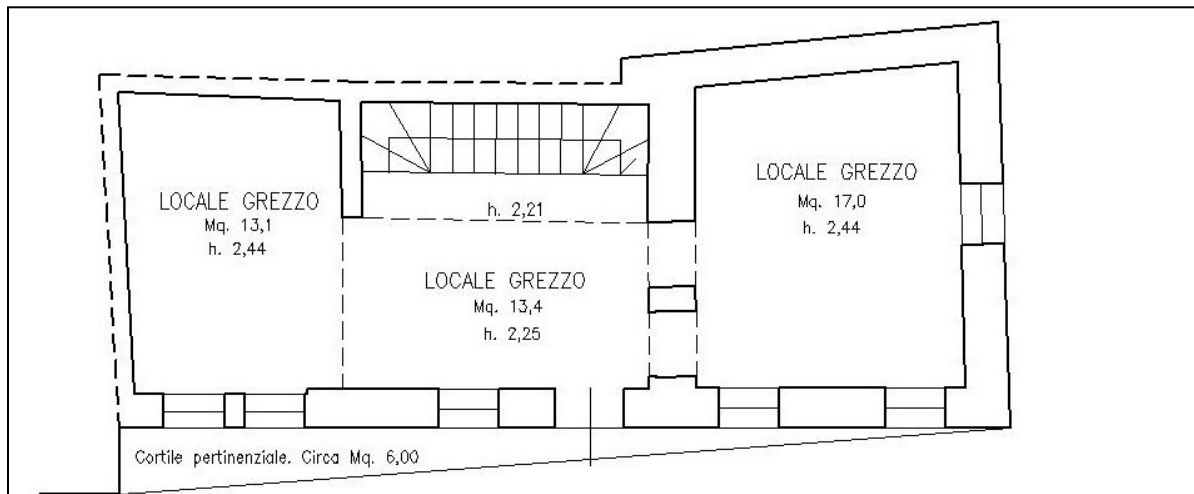
- contenuti delle norme urbanistiche per gli edifici ricadenti in ambito "A2", nuclei rurali di interesse ambientale, con grado di intervento 7 e 8 (ristrutturazione globale con destinazione residenziale o compatibile);
- prescrizioni già indicate nel titolo edilizio originario (C.E. 33/91): adeguamento dei fori alla normativa vigente; non esecuzione del poggolo in aggetto sull'area pubblica; le altezze dei piani non possono assolutamente essere inferiori a quelle esistenti;
- prescrizioni integrative del comune relative al progetto di variante (provvedimento che non si è concluso) di cui alla comunicazione prot. 5727 del 21/11/2006 tra le quali in particolare: acquisire autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie o parere rilasciato dall'U.L.S.S. 4 Alto Vicentino ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/2001; relazione idrogeologica per il dimensionamento degli scarichi ed autorizzazione scritta con planimetria allegata e firmata dal proprietario/proprietari dei mappali su cui si intende realizzare la sub. irrigazione.

APE: Non previsto. Unità al grezzo (categoria catastale F/3) e da completare per impianti e finiture.

**ESTRATTO STATO AUTORIZZATO** (Estratto concessione edilizia n. 33/1991 del 14/01/1991).



**STATO DI RILIEVO** (di massima: indicativo e non esaustivo).



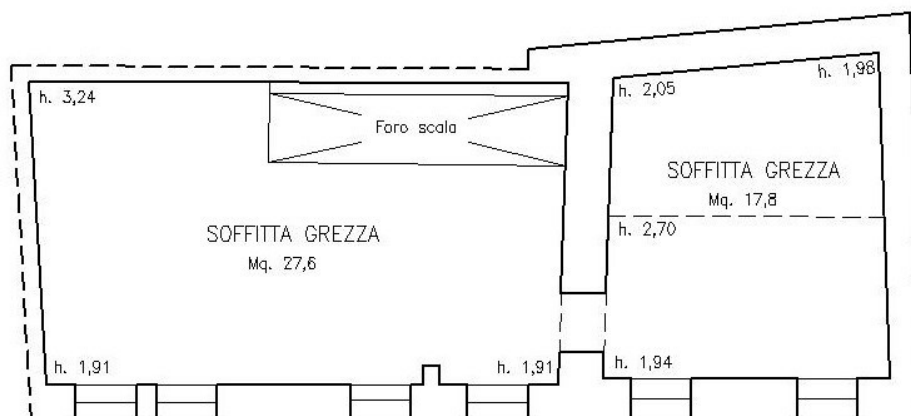
**PIANO TERRA**

RILIEVO INTERNO MISURE GREZZE  
H. Sotto tavolato 2,21 / 2,44 ml.



**PIANO PRIMO**

RILIEVO INTERNO MISURE GREZZE  
H. Sotto tavolato 2,27 / 2,37 ml.



**PIANO SOFFITTA**

RILIEVO INTERNO MISURE GREZZE  
H. Sotto tavolato 1,91 / 3,24 ml.



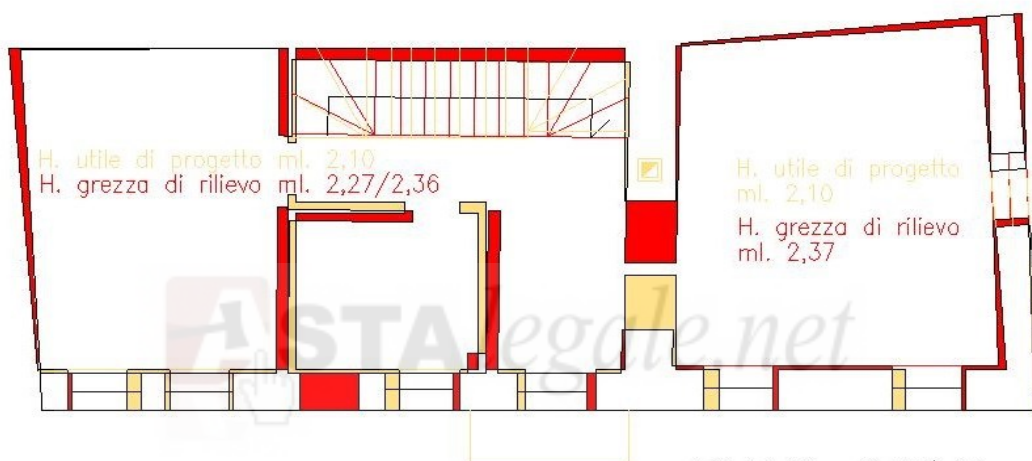


OPERE IN COSTRUZIONE



OPERE IN DEMOLIZIONE

## PIANO TERRA



## PIANO PRIMO



## PIANO SOFFITTA

N.B. H. utile di progetto (come indicata nel progetto approvato) è riferita all'intradosso del solaio (solaio 20 cm.)

N.B. H. grezza di rilievo (come rilevata sul posto) è riferita al sotto tavolato (solai variabile in funzione della pavimentazione ancora da realizzare)



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

Immobili liberi da contratti di locazione.

(Interrogazione Agenzia Entrate con esito negativo del 20/07/2022).

**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: No

**Altre limitazioni d'uso:**

di carattere urbanistico:

derivanti dai contenuti della scheda urbanistica per "nuclei rurali di interesse ambientale";

di carattere gestionale:

per l'esecuzione delle opere mancanti fino ad agibilità con particolare riferimento: alla eventuale esecuzione di opere per adeguamento igienico sanitario / definizione delle altezze finali e per l'esecuzione del sistema fognario di smaltimento.

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

Titolo esecutivo posseduto:

**Decreto ingiuntivo n. 1494/2019 del 22/05/2019** emesso dal Tribunale di Vicenza – RG 3256/2019 REP. 2112/2019, munito di formula esecutiva il 31/05/2019.

Pignoramento:

**Pignoramento notificato il 25.01.2022.** Atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 14.02.2022. Trascritto all'Ufficio Provinciale di Vicenza servizio di pubblicità immobiliare di Schio, in data 21/02/2022 reg. gen. 1642, reg. part. 1231.

Creditori ipotecari:

- Relativa Ipoteca giudiziale iscritta in data 03/10/2012 r.g. 8599 r.p. 1105, atto giudiziario del 19/09/2012 rep. 2994/2012;

- Relativa Ipoteca giudiziale iscritta in data 17/10/2012 r.g. 9005 r.p. 1105, atto giudiziario del 29/09/2012 rep. 3106/2012;

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

Ispezione Numero: **T 291036** del: **01/09/2022**  
Note individuate: **3**  
Annotamenti in calce individuati: **0**  
Comune di:**POSINA(VI)**  
Catasto:**T** Foglio: **21** Particella: **387**

NCT Mp.le 387

**Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 1105 Registro Generale 8599 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2994/2012 del 19/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 1150 Registro Generale 9005 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3106/2012 del 29/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 21/02/2022 - Registro Particolare 1231 Registro Generale 1642 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 216 del 25/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 291541** del: **01/09/2022**  
Note individuate: **2**  
Annotamenti in calce individuati: **0**  
Comune di:**POSINA(VI)**  
Catasto:**T** Foglio: **21** Particella: **383**

NCT ex Mp.le 383 ora 1133

**Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 1105 Registro Generale 8599 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2994/2012 del 19/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 17/10/2012 - Registro Particolare 1150 Registro Generale 9005 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3106/2012 del 29/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 292039** del: **01/09/2022**  
Comune di:**POSINA(VI)**  
Catasto:**T** Foglio: **21** Particella: **1133**

NCT Mp.le 1133

**Elenco Immobili**

**NESSUN IMMOBILE REPERITO A FRONTE DEI DATI RICHIESTI**

Ispezione Numero: **T 292722** del: **01/09/2022**  
Note individuate: **1**  
Annotamenti in calce individuati: **0**  
Comune di:**POSINA(VI)**  
Catasto:**F** Foglio: **21** Particella: **1133**

NCEU Mp.le 1133

**Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 21/02/2022 - Registro Particolare 1231 Registro Generale 1642 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 216 del 25/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

**– Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/05/1992 - Registro Particolare 3309 Registro Generale 4300 Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 193 del 20/05/1992 ATTO TRA VIVI - RICONOSCIMENTO DI PROPRIETA' Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/02/1995 - Registro Particolare 1223 Registro Generale 1525 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 0 del 22/04/1994 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato immagine
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/06/1996 - Registro Particolare 3404 Registro Generale 4314 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 6095 del 23/05/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/12/1997 - Registro Particolare 6660 Registro Generale 8932 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 80/137 del 07/12/1995 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato immagine
5	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2012 - Registro Particolare 1105 Registro Generale 8599 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2994/2012 del 19/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in POSINA (VI) Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2012 - Registro Particolare 1150 Registro Generale 9005 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3106/2012 del 29/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in POSINA (VI) Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2022 - Registro Particolare 1231 Registro Generale 1642 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 216 del 25/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in POSINA (VI) Nota disponibile in formato elettronico

**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 non rientrano in un contesto condominiale. Ciò nonostante si riconosce una condominialità ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del c.c. relativamente ad elementi strutturali perimetrali (muri di confine in adiacenza con le altre unità immobiliari).

Restano da attuare ed ultimare le opere di risanamento e ristrutturazione edilizia del fabbricato secondo le necessità, nel rispetto:

- dei contenuti delle norme urbanistiche per gli edifici ricadenti in ambito "A2", nuclei rurali di interesse ambientale, con grado di intervento 7 e 8 (ristrutturazione globale con destinazione residenziale o compatibile);
- delle prescrizioni del titolo edilizio originario (C.E. 33/91): adeguamento dei fori alla normativa vigente; non esecuzione del poggolo in aggetto sull'area pubblica; le altezze dei piani non possono assolutamente essere inferiori a quelle esistenti.
- delle prescrizioni integrative del comune al progetto di variante (provvedimento che non si è concluso) di cui alla comunicazione prot. 5727 del 21/11/2006 tra le quali in particolare: acquisire autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie o parere rilasciato dall'U.L.S.S. 4 Alto Vicentino ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/2001; relazione idrogeologica per il dimensionamento degli scarichi ed autorizzazione scritta con planimetria allegata e firmata dal proprietario/proprietari dei mappali su cui si intende realizzare la sub-irrigazione.

### **QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:**

Si intende procedere alla determinazione di valore di mercato del bene tramite il procedimento di costo di costruzione a nuovo. Valore al quale saranno detratti i costi per le opere di completamento.

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:

- a) Costi Diretti:  
Costo di costruzione opere edilizie edificio
- b) Costi 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.

**Annotazioni:** la seguente scheda tecnica di valutazione considera l'immobile completamente finito, ovvero completo per parte impiantistica e per le finiture mancanti ovvero dotato del certificato di agibilità e viene definita conferendo alle consistenze immobiliari descritte il valore di costo a nuovo, deprezzando poi il tutto per la vetustà dei materiali presenti e già impiegati.

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
<b>DATI</b>				
Utile ordinario Promotore	3%	Incidenza Area	5%	
<b>SPESE</b>				
<b>A) Costo secco di costruzione</b>	<b>SUP. LORDA</b>	<b>COSTO €/MQ</b>	<b>TOTALE COSTI</b>	
Piano terra	66,50	800,00	€	53.200,00
Piano primo	62,50	800,00	€	50.000,00
Sottotetto	62,50	600,00	€	37.500,00
Cortile esclusivo diretto con impianti	6,00	250,00	€	1.500,00
Cortile esclusivo indiretto con impianti	25,00	250,00	€	6.250,00
		Totale C/C	€	148.450,00
<b>B) Spese tecniche</b>	<b>Percentuale sul costo di costruzione 10,0%</b>			
Progetto, impianti, strutture, dir. lavori, sicur. accat. ecc.		0,1	€	14.845,00
		Totale S/T	€	14.845,000
	SOMMA COSTO COSTRUZIONE		€	163.295,000
	ONERI FINANZIARI (24 m.)		€	6.531,800
	UTILE ORDINARIO PROMOT		€	4.898,850
	<b>TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE</b>		<b>€</b>	<b>174.725,65</b>
<b>VALORE AREA</b>				
Rapporto complementarietà pari al 5 % sul costo totale di costruzione				
Valore area (ridotto per lo sviluppo su più piani e contesto limitato per dotazione di servizi)			€	7.422,50
	<b>VALORE A NUOVO</b>		<b>€</b>	<b>182.148,15</b>
<b>DEPREZZAMENTO LINEARE</b>				
Deterioramento fisico	incidenza	Vetustà 27		
Costo di costruz. struttura	60%	27%	€	24.048,90
Finiture interne / esterne	5%	27%	€	2.004,08
Impianti	5%	27%	€	2.004,08
	<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>		<b>€</b>	<b>28.057,05</b>
<b>VALORE FINITO DEL BENE</b>				
Valore a nuovo			€	182.148,15
Deprezzamento			€	28.057,05
<b>VALORE FINALE</b>			<b>€</b>	<b>154.091,10</b>
Anno di valutazione immobile '2022	Anno di completamento medio della struttura grezza: 1995			
Vetustà relativa: anni 27				
Deprezzamento lineare struttura 60%	Deprezzamento lineare impianti e finiture: realizzato il 10% sul totale del 40%			
<b>N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di degli oneri comunali</b>				

Valore della proprietà a nuovo finita ed agibile: + €. 154.091,60

Costi per ultimazione del fabbricato attualmente al grezzo:

Al fine di completare e rendere agibile il cespite immobiliare dovranno essere attuati i seguenti interventi:

Completamento di tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, condizionamento) verificando ed eventualmente sostituendo la parte grezza già eseguita sottotraccia, eseguire i cablaggi, gli allacci ed i collaudi; realizzare i sottofondi ed i massetti per i piani primo e secondo ed i pavimenti e rivestimenti su tutti i livelli posare le porte interne sulle casse-morte, installare la porta di ingresso e tutti i serramenti sui fori esterni esistenti (per finestre e balconi n. 20 fori). Installazione di tutti gli elementi idro-sanitari per il bagno, verificare le linee di scarico interne presenti con eventuali opere di adeguamento, realizzare il sistema finale esterno di raccolta e scarico delle acque nere e grigie. Installare secondo le necessita la caldaia con relativo sistema di diffusione e/o ultimare il

camino / impianto di riscaldamento a legna originariamente previsto, completare la scala tra il piano terra e primo e realizzare la rampa scale tra il piano primo e sottotetto, eseguire le opere di finitura delle pareti e la tinteggiatura dei locali, controllare e manutentare la condizione della copertura e delle canne fumarie, eseguire gli allacci dei sottoservizi con relativi contatori contattando gli enti preposti installare secondo le necessità il serbatoio GPL. Esecuzione di opere connesse al risparmio energetico come previste dalla normativa ora vigente, verificare della pratica dei cementi armati ed ottenere se necessario i collaudi (con l'inizio lavori era stata fatta dichiarazione di non necessità della pratica c.a.) prevedendo anche i necessari interventi di adeguamento energetico e sismico (il tutto in funzione delle nuove normative). Dovrà inoltre essere presentato ed approvato il nuovo progetto in sanatoria (relativo alle modifiche apportate e da apportare) e per completamento lavori (per le opere mancanti), che dovrà essere completo di tutta la documentazione tecnica allegata oggi necessaria sotto il profilo dell'adeguamento energetico, sismico e tecnologico. Dovranno essere pagati oneri e contributi sul costi di costruzione in relazione alle opere non ultimate oltre a sanzioni in relazione alle opere difformi eseguite e sanabili con relativi costi tecnici e/o per ripristini connessi fino ad agibilità compresa la direzione lavori, la sicurezza, l'accatastamento, con l'acquisizione dei necessari certificati. Se richiesto il nuovo progetto di completamento dovrà inoltre dimostrare la pertinenzialità urbanistica dei parcheggi (L.122 e/o come da regolamenti), in relazione al volume residenziale.

Preso atto di quanto realizzato e di tutto quanto ancora da sostenere come sopra esposto per portare ad agibilità l'immobile, ovvero di ogni ulteriore voce di spesa anche se non esplicitamente descritta ma che comunque si potrà rendere necessaria fino alla fine dei lavori (compresi eventuali ripristini), si ritiene opportuno attribuire alla superficie lorda dei piani da completare i seguenti costi di completamento unitari omnicomprensivi.

Per opere al piano terra:	mq. 66,6	€/mq. 480	Importo €.	31.968
Per opere al piano primo:	mq 62,5	€/mq. 480	Importo €.	30.000
Per opere nel sottotetto:	mq 62,5	€/mq. 430	Importo €.	26.875
Per opere esterne:	mq 31,0	€/mq. 230	Importo €.	7.130
<b>Totale costi per ultimazione</b>				<b>- €. 95.973,00</b>

**Valore di mercato attuale: (+154.091,60 - 95.973,00) = + €. 58.118,60**

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

**Lotto 001**

Valore normale del lotto. Proprietà per la quota di 1/1:	+ €. 58.118,60
Costi per regolarizzazione edilizia catastale e ripristini (ricompresa nei costi di ultimazione)	/
Spese condominiali insolute (non pervenute)	/
Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente ( non previsti)	/
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: €. 58.118,60 – 15 % =	- €. 8.717,79
<b>Totale:</b>	<b>+ €. 49.400,81</b>

**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: €. 49.400,00**



### QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA / STATO FAMIGLIA.

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

### QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA:

Il pignoramento ha per oggetto il valore dell'intera proprietà per la quota di 1/1.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA:

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

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

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

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

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Sandri Francesco

Creazzo, lì 09.09.2022.

**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 .**