

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: **512/2021.**

LOTTO 001 Proprietà per 1/1.

Appartamento bicamere con autorimessa.

Montecchio Maggiore (VI),
Via Madonnetta 135, int. 2.
C.F. Fg. 7, mp.le 445 sub. 12 e 13.



GIUDICE DELEGATO:

Dt.ssa NITTI MARIA LUISA

CREDIT. PROCEDENTE:

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede legale in Napoli, Via santa Brigida n. 39, e per essa SISTEMIA S.P.A. con sede in Roma, Piazzale Sturzo 15, difesa dall'avv.to Marco Ripa di Padova, Galleria Trieste n. 5. marco.ripa@ordineavvocatipadova.it

CUSTODE:

ATS ANVIPES-IVGVI Tel. 0444 / 953553.

ESECUTATI:

[REDACTED]

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. SANDRI FRANCESCO, CF. SND FNC 78H17 L840Y;

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al nr. 2729;
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1580
Studio Tecnico Associato RS. Piazzetta San Marco 26/A,
- 36051 - Creazzo (VI), Tel. 0444 / 349923, Fax 0444 / 278221
e-mail: info@rsassociati.com
e-mail certificata: info@pec.rsassociati.com



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

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

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

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI;

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA- AGIBILITÀ;

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE;

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI;

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

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

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

QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE;

CRITERIO DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE;

FASI - ACCERTAMENTI E INDAGINI;

DUE DILIGENCE;

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE;

SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE;

ANALISI DEL MERCATO;

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO;

DATI SPECIFICI DEL SUBJET;

CAMPIONE DEI DATI IMMOBILIARI;

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE;

PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO;

MISURAZIONI IMMOBILIARI;

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE;

PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO;

FONTI CONSULTATE;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.



- 01** EI_512/2021: Documentazione fotografica del 21/12/2021;
- 02** EI_512/2021: **02a** Atto di acquisto rep. 48.217 del 28/07/2010 Notaio Di Marco;
02b Atto di permuta rep. 16.243 del 14/01/2008 Notaio Curreri;
02c Atto di acquisto rep. 142.062 del 02/02/2001 Notaio Giardina - servitù;
- 03** EI_512/2021: Pratiche edilizie:
03a Autorizzazione edilizia n. 96 del 12/01/1967 con estratti di progetto;
03b Certificati di abitabilità del 1967-1968-1971;
03c Autorizzazione edilizia n. 104 del 17/05/1973 con estratti di progetto.
- 04** EI_512/2021: Ricerca catastale:
04a Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale wegis foglio 11;
04b Catasto Terreni: Visura storica foglio 11, mappale 445;
04c Catasto Terreni: Visura storica foglio 11, mappale 622;
04d Catasto Urbano: Elaborato planimetrico map.le 445;
04e Catasto Urbano: Elenco subalterni map.le 445;
04f Catasto Urbano: Scheda catastale mappale 445, sub. 12;
04g Catasto Urbano: Visura catastale mappale 445, sub. 12;
04h Catasto Urbano: Scheda catastale mappale 445, sub. 13;
04i Catasto Urbano: Visura catastale mappale 445, sub. 13.
- 05** EI_512/2021: Attestato di prestazione energetica, appartamento;
- 06** EI_512/2021: Iscrizioni e trascrizioni;
- 07** EI_512/2021: Certificati anagrafici degli esecutati.



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 13.01.2022, il Giudice Dot.ssa Nitti Marialluisa, nella procedura esecutiva immobiliare n. 512/2021, 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 Montecchio Maggiore:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail in data 11/02/2022 con ricezione dei documenti in data 27/04/2022;
- **Accesso presso l'immobile:** in data 22/03/2022 sono iniziate le operazioni peritali, con un primo accesso nell'immobile. Si è reso necessario un secondo accesso svolto in data 01/04/2022 con preso d'atto dello stato di fatto, rilievi interni e raccolta di elementi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.
- **Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE):** Abitazione subalterno 12. Codice Identificativo n. 37117/2022, chiave 37c49993dd con validità fino al 15/04/2032 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".



PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE: nr. 347/2021 R.G.;**GIUDICE:** dot. ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA**PROMOSSA DA:** **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** con sede legale in Napoli, Via santa Brigida n. 39, e per essa **SISTEMIA S.P.A.** con sede in Roma, Piazzale Sturzo 15, difesa dall'avv.to Marco Ripa di Padova, Galleria Trieste n. 5. marco.ripa@ordineavvocatipadova.it**DEBITORI:**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

DIRITTO: Piena proprietà.**BENI:** Appartamento al piano secondo con scala esterna esclusiva di collegamento fino al piano terra. Si articola al suo interno in locale ingresso / soggiorno con poggiolo, locale cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio con scala interna che accede a locale sottotetto. Autorimessa con ripostiglio al piano terra. Dalla pubblica via l'accesso all'appartamento ed all'autorimessa avviene attraversando il cortile di proprietà di terzi (mappale 622). Accesso garantito da servitù di passaggio costituita con atto notarile.

<u>Consistenza immobiliare:</u> Appartamento P. secondo (h. ml. 2,98)	100 % di mq. lordi 108,8 =	mq.	108,8
Poggiolo / pianerottolo / scale esclusive	1/3 di mq. utili 16,5 =	mq.	5,5
Autorimessa / ripost. (h. ml. 2,39)	1/2 di mq. lordi 48,4 =	mq.	24,2
	<u>Superficie di riferimento</u>	mq.	138,5

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

UBICAZIONE: Comune di Montecchio Maggiore, Via Madonnetta 135 - (interno 2).**CONSERVAZIONE:** Appena sufficiente.**DATI CATASTALI:** N.C.E.U. Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Montecchio Maggiore:Appartamento piano secondo:**Fig. 7, Mp. 445, Sub. 12, Cat. A/3** (abit. di tipo economico), **Cl. 2, Ubic.** Via Madonnetta, **P. 2, Con.** 5,0 V, **Sup.** 111 mq., **Ren.** 413,17Autorimessa piano terra:**Fig. 7, Mp. 445, Sub. 13, Cat. C/6** (autorimessa), **Cl. 1, Ubic.** Via Madonnetta 55, **P. T, Con.** 44 mq., **Sup.** 44 mq., **Ren.** 131,80

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

Ed intestati a:

[REDACTED]

Proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni.

[REDACTED]

Proprietario per 1/2.

Annotazioni: N.C.E.U: Situazione catastale agli atti non del tutto conforme con minime difformità interne. Planimetrie ed elaborato planimetrico catastale da aggiornare. All'N.C.T. non risulta aggiornato l'estratto di mappa catastale con i tipi di frazionamento / tipi mappali che hanno definito le particelle 656, 622, 552 in modo distinto dalla viabilità e marciapiede comunale. Costi complessivi e non probatori per pratiche catastali er **€ 1.000** esclusi diritti catastali.**DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO:** Nessuna. Beni catastali colpiti: Comune di Montecchio Maggiore: fig.7, mp. 445: sub. 12: appartamento – sub. 13 rimessa:**SITUAZIONE EDILIZIA:** Difformità solo in parte regolarizzabili con un progetto edilizio in sanatoria che interessa anche le parti comuni ed i muri di confine e che dovrà necessariamente coinvolgere anche le altre unità immobiliari del complesso. Il sottotetto non autorizzato ed accessibile da scala interna dovrà essere chiuso e reso non accessibile. Costi complessivi e non probatorio per quanto di competenza: preventivati in **€ 3.500** oltre a sanzioni per pratiche edilizie ed **€ 2.500** per ripristini.

VALORE DI STIMA: €. 79.300,00.

VENDIBILITA': Sufficiente.

OCCUPAZIONE: Immobile al momento del sopralluogo libero da persone occupato da arredi e non nella disponibilità degli esecutati. Come da certificati emessi dai servizi demografici rilasciati dal comune di Montecchio Maggiore il 09/05/2022 i soggetti esecutati hanno trasferito la residenza presso altri immobili.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE): Abitazione subalterno 12. Codice Identificativo n. 37117/2022, chiave 37c49993dd con validità fino al 15/04/2032 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".

ONERI: I presenti beni rientrano in un contesto condominiale. Non esiste un condominio costituito. La condominialità è relativa agli elementi strutturali, impianti fino alla diramazione all'interno delle unità, elementi di facciata, copertura ecc. che vanno condivisi con i proprietari dell'unità abitativa / pertinenze sottostate (mappale 445 sub. 14,15) e con le unità adiacenti (mappali 445 sub. 2,3,4,6). Il cortile esterno (mappale 622) necessario per il collegamento dei beni oggetto della presente esecuzione con la pubblica via, non è condominiale ma di proprietà esclusiva di terzi soggetti non esecutati. Su quest'area esiste costituita servitù di passo e transito incondizionato come costituita con atto rep. 142.062 del 02/02/2001 Notaio Giuseppe Giardina in Arzignano. **N.B.** L'elaborato planimetrico catastale del mappale 445 vede una errata rappresentazione grafica dell'adiacente particella 656 che comprende verso sud parte della viabilità pubblica già definita dal marciapiede e per la quale manca l'aggiornamento – allineamento con le mappe al catasto terreni.

PROBLEMI: Regolarizzazione edilizia e catastale da sostenere con opere di ripristino per la chiusura del sottotetto per complessivi **euro 7.000**. Regolamentare con la proprietà confinante l'uso e l'esercizio della servitù di accesso e di sosta sul cortile (mappale 622) di proprietà di terzi soggetti non esecutati.



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

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Intera proprietà di beni immobili intestato a:

[REDACTED]
Proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni. [REDACTED]
[REDACTED]

Proprietario per 1/2. [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 Montecchio Maggiore: N.C.E.U. fg.7, mp. 445: sub. 12: appartamento – sub. 13 rimessa oltre a diritti di comproprietà su enti e spazi condominiali ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del c.c.

QUESITO 2:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE CONPONGONO CIASCUN LOTTO :



Si opera nell'area residenziale esistente centrale del Comune di Montecchio Maggiore, nel quartiere ricompreso tra Via Madonnetta e Piazza G. Carli, in prossimità della scuola primaria Don Lorenzo Milani e vicini al Comando Tenenza dei Carabinieri di M. Maggiore. Trattasi di un'area residenziale urbanizzata da tempo consolidata ben servita da infrastrutture e servizi secondari subito relazionata con tutti i principali servizi e caratterizzata per la presenza prevalente di edifici condominiali residenziali a 2 e 3 piani fuori terra edificati in modo intensivo a partire dalla metà degli anni 60'.



Sotto il profilo urbanistico, visto il vigente strumenti di pianificazione territoriale del comune, si opera in ambito di tipo "B", area residenziale di completamento densamente edificata, con indice fondiario di 1,7 altezza massima ammessa di ml. 9,50 e rapporto di copertura del 35% i cui interventi edilizi si attuano per concessione diretta. Trattasi di zone residenziali consolidate e complete per sottoservizi primari.



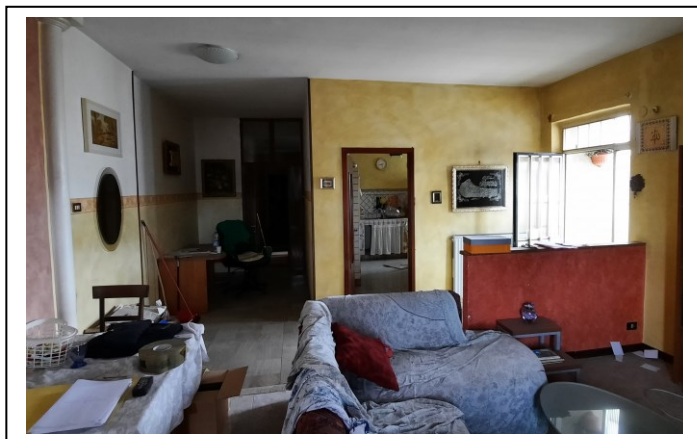
Su tale contesto, sono di nostro interesse un appartamento al piano secondo con autorimessa e ripostiglio al piano terra, quali unità ricomprese nell'edificio residenziale edificato nel 1967 (agibile tra il 1968 ed il 1971) tra via Madonnetta e Via Slavo D'acquisto e costituito complessivamente da quattro appartamenti (ai piani primo-secondo) oltre che da garage e cantine al piano terra. I quattro appartamenti presentano la caratteristica di avere ogni uno un proprio accesso da scala dedicate che parte dal piano terra.

QUESITO 2.1: DESCRIZIONE MATERIALE:

A) APPARTAMENTO BICAMERE AL PIANO SECONDO CON AUTORIMESSA AL PIANO TERRA Via Madonnetta n. 135 interno 2. N.C.E.U fg. 7, mappale 445, sub. 12 e 13.

Appartamento bicamere al piano secondo con scala esterna esclusiva di collegamento fino al piano terra. Si articola al suo interno in locale ingresso / soggiorno di mq. 31,7 con poggio di mq. 5,50, locale cucina di mq. 15,70, disimpegno di mq. 6,70, camera matrimoniale di mq. 15,8, camera singola di mq. 13,4, bagno di mq. 5,4 e ripostiglio di mq. 4,3 con scala interna in legno che permettere di accedere a locale sottotetto. Quest'ultimo di articola in due ambienti di mq. utili 14,00 e mq. utili 30,00 (altezza utile del sottotetto variabile da ml. 1,20 a ml. 2,88). Completa il cespite immobiliare l'autorimessa al piano terra di mq. 28,7 con annesso ripostiglio di mq. 12,1. Dalla pubblica via l'accesso all'appartamento ed all'autorimessa avviene attraversando il cortile di proprietà di terzi (mappale 622); accesso garantito da servitù di passaggio costituita con atto notarile. La scala di accesso in proprietà esclusiva con partenza al piano terra si sviluppa per mq. 11,0 (compresa estensione dei due pianerottoli).

Consistenza immobiliare:	Appartamento P. secondo (h. ml. 2,98)	100 % di mq. lordi 108,8 = mq. 108,8
	Poggio mq 5,5 e pianer. / scale mq. 11,0	1/3 di mq. utili 16,5 = mq. 5,5
	Autorimessa / ripost. (h. ml. 2,39)	1/2 di mq. lordi 48,4 = mq. 4,2
		Superficie commerciale di riferimento = mq. 138,5



Sottotetto



Autorimessa



Discreto risulta l'orientamento e la prospicienza trattandosi di appartamento indipendente che occupa una metà dell'intero ultimo livello del fabbricato. Le caratteristiche costruttive principali e le strutture sono riconducibili all'epoca di costruzione originaria (anno 1968); alcuni finiture, impianti e materiali testimoniano interventi di manutenzione straordinaria eseguiti successivamente; in generale comunque l'immobile, anche per effetto dell'incuria degli ultimi anni, versa in una condizione solo appena sufficiente e comunque tale da rendersi fin da subito necessari interventi di straordinaria manutenzione con particolare riferimento al rifacimento ammodernamento degli impianti (che non risultano a norma), alla ricostruzione di elementi di facciata, dei rivestimenti di scale esterne e poggiatesta (per le quali si notano vistosi stacchi di intonaco) e per elementi di coibentazione ed impermeabilizzazione del tetto.

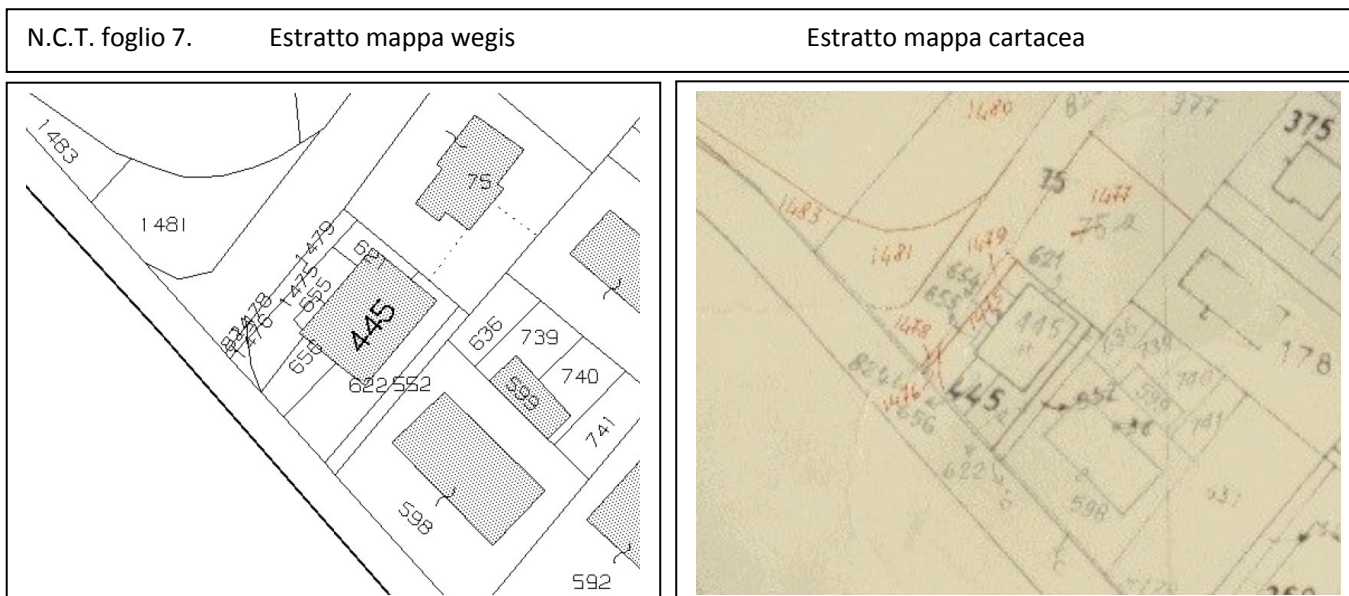
Presenta struttura portante in cls. armato, con muratura di tamponamento tradizionale intonacata e tinteggiata e solai in latero cemento con travi in cemento- laterizio prefabbricate, pavimenti e rivestimenti in monocottura di varia tipologia, serramenti singoli in legno con parti in vetrocamera ed avvolgibili esterni in pvc , porte interne in legno, portoncino di ingresso in alluminio anodizzato, servizio igienico rivestito in monocottura con sanitari in vetrochina. Impianto elettrico sottotraccia con citofono, impianto di riscaldamento del tipo autonomo con terminali radianti (impianto da verificare nella funzionalità). Tutti gli impianti tecnologici (elettrico, gas metano e termoidraulico) sono da revisionare e certificare ai sensi della vigente normativa. Per i locali al pian terreno: serramenti in metallo, pavimento in monocottura, pareti / soffitto solo in parte intonacate con alcuni elementi del solaio da ristrutturare.



I presenti beni rientrano in un contesto condominiale. Non esiste un condominio costituito. La condominalità è relativa agli elementi strutturali, impianti fino alla diramazione all'interno delle unità immobiliari, elementi di facciata, copertura, vani contatori ecc. Gli elementi di comunione ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. vanno condivisi con i proprietari dell'unità abitativa e sue pertinenze sottostate (mappale 445 sub. 14,15) e con le unità adiacenti (mappali 445 sub. 2,3,4,6). Il cortile esterno (mappale 622 con accesso pedonale e carraio) serve per il collegamento dei beni oggetto della presente esecuzione con la pubblica via. Non è condominiale ma di proprietà esclusiva di terzi soggetti non esegutati. Su quest'area esiste costituita servitù di passo e transito incondizionato e di sosta anche di automezzi come definita con atto rep. 142.062 del 02/02/2001 Notaio Giuseppe Giardina in Arzignano. Per la gestione delle spese sulle parti comuni nonché per regolamentare l'esercizio della servitù (es. apertura accessi, pulizia cortile gestione fognatura, lettura contatori ecc.) dovranno essere prese puntuali accordi con i proprietari delle unità adiacenti.



QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE: L'edificio di cui le unità ne fanno parte si individua censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, **N.C.T.** in Comune di Montecchio Maggiore: Foglio **11**, Mappale **445**, Qualità **Ente Urbano**, Superficie **mq. 225** (per frazionamento del 12/03/1973 n. 203381).



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

Appartamento piano secondo:

Fig. 7, Mp. 445, Sub. 12, Cat. A/3 (abit. di tipo economico), **Cl. 2, Ubic.** Via Madonnetta, **P. 2, Con.** 5,0 V, **Sup.** 111 mq., **Ren.** 413,17

Autorimessa piano terra:

Fig. 7, Mp. 445, Sub. 13, Cat. C/6 (autorimessa), **Cl. 1, Ubic.** Via Madonnetta 55, **P. T, Con.** 44 mq., **Sup.** 44 mq., **Ren.** 131,80

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

Ed intestati a:

██
Proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni.

██
Proprietario per 1/2.

Annotazioni: N.C.E.U: Situazione catastale agli atti non del tutto conforme con minime difformità planimetriche. Planimetrie ed elaborato planimetrici catastale da aggiornare. All' N.C.T. non risulta aggiornato l'estratto di mappa catastale con i tipi di frazionamento / tipi mappali che hanno definito le particelle 656, 622, 552. Il mancato aggiornamento non permette di identificare al catasto terreni la consistenza dell'allargamento della viabilità /marciapiede comunale che ricade su parte delle particelle oggi individuate ai nn. 656, 622 e 522; all'N.C.E.U. anche l'elaborato planimetrico del mappale 445 che comprende per graffatura gli adiacenti mappali 621, 622, 655 e 655 non è correttamente rappresentato. Dovranno essere inoltrate partiche di aggiornamento catastale i cui costi complessivi e non probatori vengono preventivati in **euro 1.000** esclusi diritti catastali.



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

Confini in senso N.E.S.O.

L'appartamento al piano secondo sub. 12 al mappale 445 confina in senso N.E.S.O.:

Per tre lati (nord, est e sud) : Vuoto su cortile map.le 622 ; **Ovest:** A.U.I. map.le 445 sub. 6;

L'autorimessa con ripostiglio al piano terra sub. 13 al mappale 445 confina in senso N.E.S.O.:

Nord: Corte map.le 622; **Est:** Corte map.le 622; **Sud:** A.U.I. map.le 445 sub. 14; **Ovest:** A.U.I. map.le 445 sub. 6.

Salvo più precisi.

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



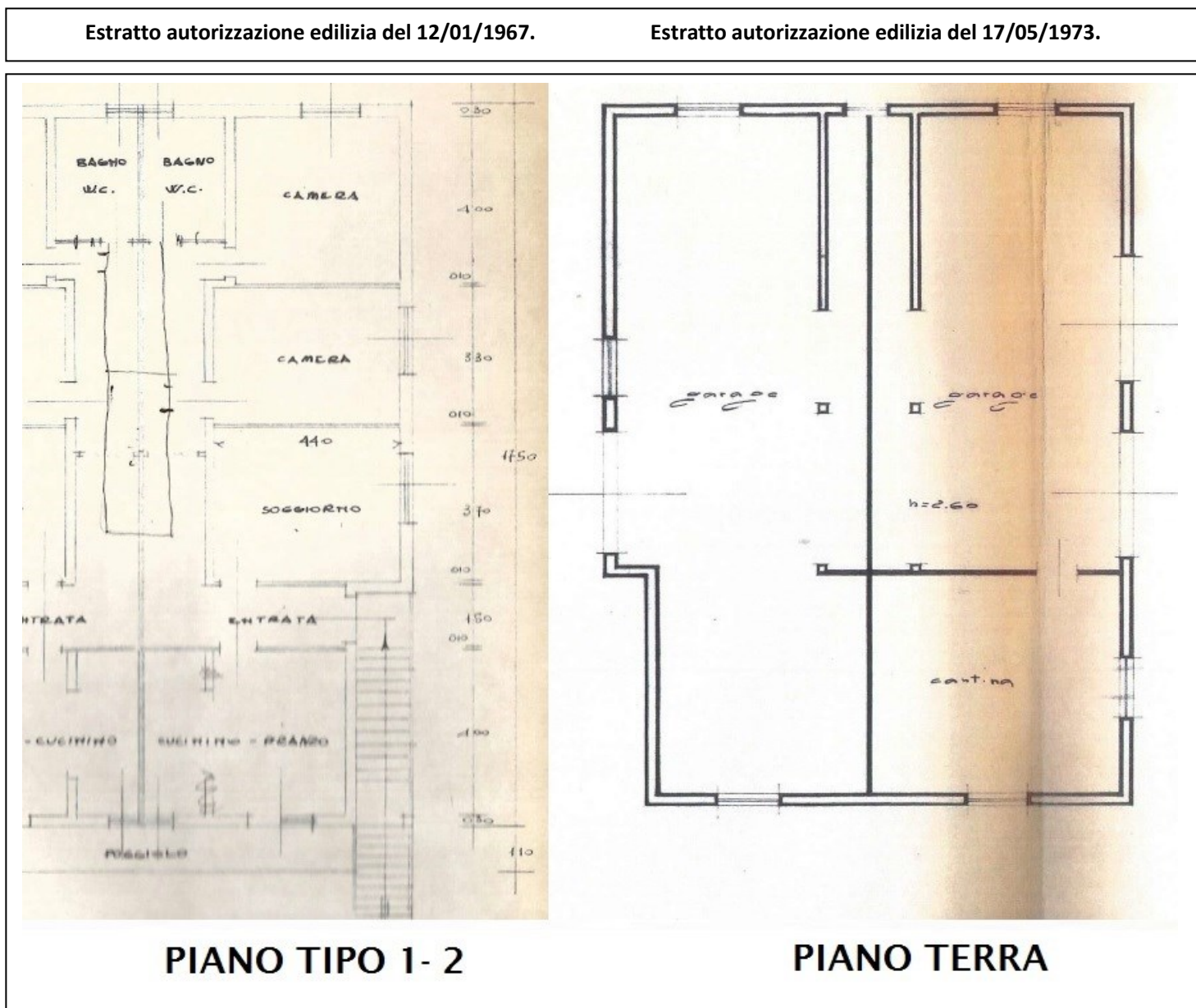
- Progetto di regolarizzazione edilizia in sanatoria da attuare congiuntamente con le proprietà adiacenti e relativo a modifiche al distributivo, altezze interne e variazioni prospettiche. Per quanto di competenza escluse sanzioni: complessivi e non probatori **euro 3.500**;
- Opere di ripristino per la chiusura del sottotetto: separazione di parte dell'impianto elettrico a servizio del sottotetto e che risulta connessa con il sottostante appartamento; rimozione e smaltimento della scala interna in legno di collegamento; chiusura strutturale del foro scale (mq. 1,20) mediante l'esecuzione di una porzione di solaio strutturale in muratura armata a chiusura. A corpo per quanto descritto: **euro 2.500**.

N.B. La posizione planimetrica dell'edificio sul lotto come indicata nella autorizzazione edilizia del 12/01/1967 non è corrispondente alla attuale posizione. Le planimetrie catastali prodotte con il 1° censimento del fabbricato (che riportano la data del 03/03/1973) indicano sommariamente la corretta posizione. Ai sensi della L.R. 19/2021 art. 7, lo stato legittimo di immobili in proprietà o in disponibilità di soggetti non autori di variazioni non essenziali risalenti ad epoca anteriore al 30 gennaio 1977, (data di entrata in vigore della legge 10/1977) e dotati di certificato di abitabilità/agibilità, coincide con l'assetto dell'immobile al quale si riferiscono i predetti certificati, fatta salva l'efficacia di eventuali interventi successivi attestati da validi titoli abilitativi.

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

APE: Abitazione subalterno 12. Codice Identificativo n. 37117/2022, chiave 37c49993dd con validità fino al 15/04/2032 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".

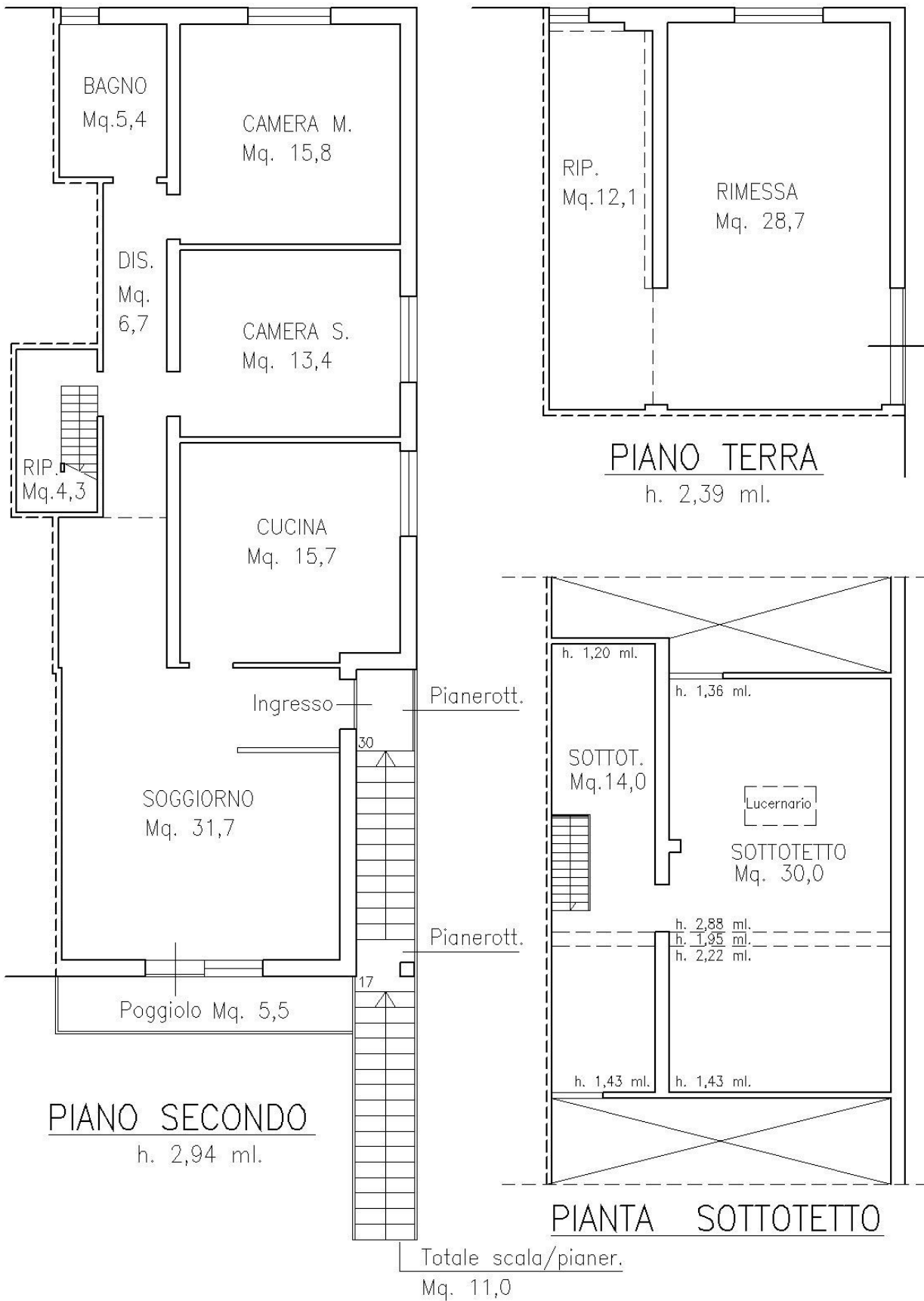
ESTRATTO STATO AUTORIZZATO

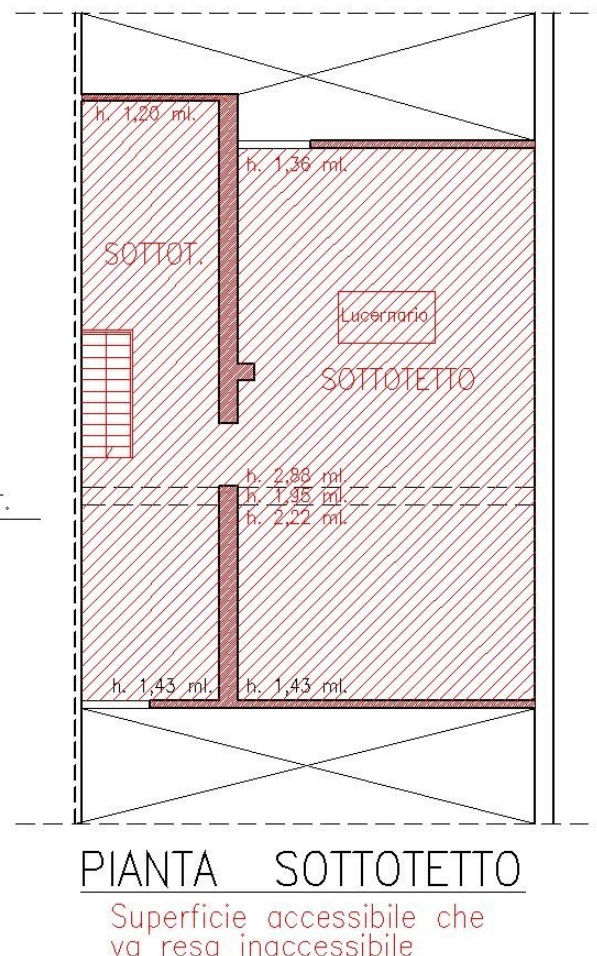
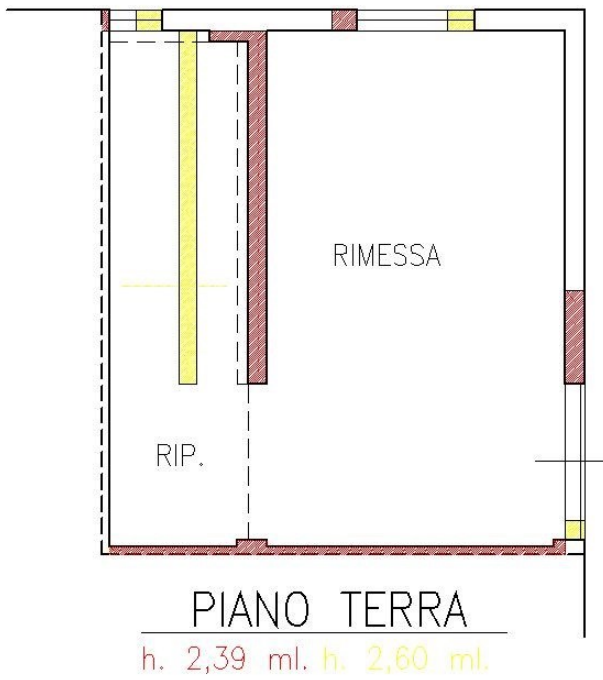
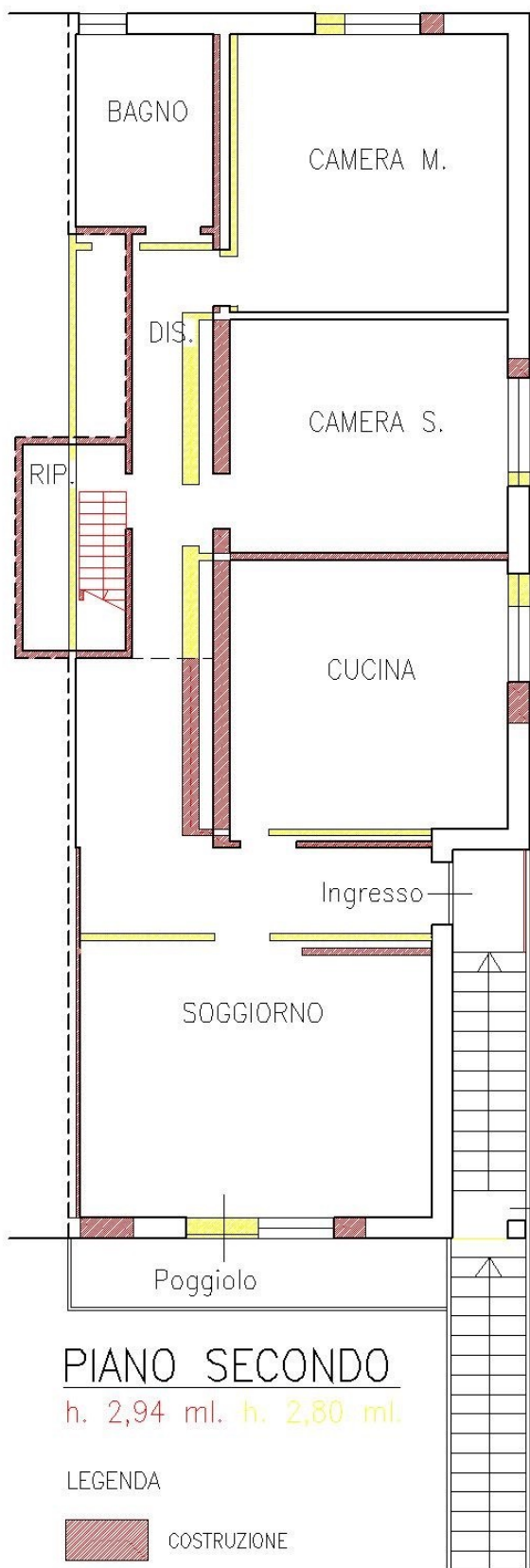


Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25030e7a88628a15c13770641964035a



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





QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

Immobile al momento del sopralluogo libero da persone occupato da arredi e non nella disponibilità degli esecutati. Come da certificati emessi dai servizi demografici rilasciati dal comune di Montecchio Maggiore il 09/05/2022 i soggetti esecutati hanno trasferito la residenza presso altri immobili.

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 si trovano inserite le unità immobiliari.

Servitù di passo e transito incondizionato e di sosta anche di automezzi a carico del mappale 622 ed a favore del mappale 445 sub. 7. Servitù costituita con atto di rep. 142.062 del 02/02/2001 Notaio Giuseppe Giardina in Arzignano, trascritto a Vicenza il 16/02.2001 al n. 3887 r.g. Il subalterno 7 al mappale 445 con denuncia di variazione del 11/10/2006 prot. VI0214302 è stato soppresso generando i subalterni 10, 11 e 12. Il cortile mappale 622 (N.C.E.U. graffato al mappale 445 sub. 15) è stato alienato a terzi soggetto non esecutati assieme all'appartamento ed autorimessa mappale 445 sub. 15 e 14 (unità immobiliari adiacenti) con atto notarile rep. 33.835 del 15/04/20105 Notaio Giuseppe Curreri in Montecchio Maggiore.

Per la gestione delle spese sulle parti comuni nonché per regolamentare l'esercizio della suddetta servitù (es. apertura accessi, pulizia cortile gestione fognatura, lettura contatori ecc.) dovranno essere prese puntuali accordi con i proprietari delle unità adiacenti.

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

Titolo esecutivo posseduto:

Contratto di mutuo fondiario del 28.07.2010 rep. 371.184 Notaio Roberto Doria in Padova, munito di formula esecutiva apposta in seconda edizione il 11/06/2020, notificato – in uno con l'atto di precetto – il 26.07.2021 ad entrambi gli esecutati

Pignoramento:

Trascritto all'Ufficio Provinciale di Vicenza servizio di pubblicità immobiliare, in data 18/10/2021 reg. gen. 23988, reg. part. 16944 per la quota di proprietà di ½ ciascuno contro i soggetti esecutati.

Pignoramento notificato in data 29.09.2021 - presso il domicilio eletto in contratto di mutuo per entrambi i debitori esecutati. Atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 29.09.2021.

Iscrizioni e trascrizioni – Ricerca per nominativo al 26/01/2022: Servizi immobiliari di Vicenza.

Ispezione Numero: T 47699 del: 26/01/2022	
Note individuate: 3	
Annotamenti in calce individuati: 0	
☺	
Elenco sintetico delle formalità ordinato per data	
	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/08/2010 - Registro Particolare 11483 Registro Generale 17557 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 48218/17137 del 28/07/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2010 - Registro Particolare 3612 Registro Generale 17558 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 48218/17138 del 28/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2021 - Registro Particolare 16944 Registro Generale 23988 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4508 del 29/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: T 49552 del: 26/01/2022	
Note individuate: 3	
Annotamenti in calce individuati: 0	
☺	
Elenco sintetico delle formalità ordinato per data	
	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/08/2010 - Registro Particolare 11483 Registro Generale 17557 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 48218/17137 del 28/07/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2010 - Registro Particolare 3612 Registro Generale 17558 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 48218/17138 del 28/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2021 - Registro Particolare 16944 Registro Generale 23988 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4508 del 29/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 42736** del: **26/01/2022**
 Note individuate: **3**
 Annotamenti in calce individuati: **0**
 Comune di: **MONTECCHIO MAGGIORE(VI)**
 Catasto: **F Foglio: 7 Particella: 445 Subalterno: 12**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 04/08/2010 - Registro Particolare 11483 Registro Generale 17557 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 48217/17137 del 28/07/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 04/08/2010 - Registro Particolare 3612 Registro Generale 17558 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 48218/17138 del 28/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 18/10/2021 - Registro Particolare 16944 Registro Generale 23988 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4508 del 29/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico		

Ispezione Numero: **T 46662** del: **26/01/2022**
 Note individuate: **3**
 Annotamenti in calce individuati: **0**
 Comune di: **MONTECCHIO MAGGIORE(VI)**
 Catasto: **F Foglio: 7 Particella: 445 Subalterno: 13**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 04/08/2010 - Registro Particolare 11483 Registro Generale 17557 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 48217/17137 del 28/07/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 04/08/2010 - Registro Particolare 3612 Registro Generale 17558 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 48218/17138 del 28/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 18/10/2021 - Registro Particolare 16944 Registro Generale 23988 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4508 del 29/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico		

Ispezione Numero: **T 87621** del: **10/05/2022**
 Comune di: **MONTECCHIO MAGGIORE(VI)**
 Catasto: **T Foglio: 7 Particella: 445**

Elenco Immobili

NESSUN IMMOBILE REPERITO A FRONTE DEI DATI RICHIESTI

Ispezione Numero: **T 54705** del: **26/01/2022**
 Comune di: **MONTECCHIO MAGGIORE(VI)**
 Catasto: **T Foglio: 7 Particella: 622**

Elenco Immobili

NESSUN IMMOBILE REPERITO A FRONTE DEI DATI RICHIESTI

Difformità urbanistico - edilizie e catastali e ripristini:

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

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

Dalla documentazione consultata 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. Non esiste un condominio costituito. La condominialità è relativa agli elementi strutturali, impianti fino alla diramazione all'interno delle unità immobiliari, elementi di facciata, copertura, vani contatori ecc. Gli elementi di comunione ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. vanno condivisi con i proprietari dell'unità abitativa e sue pertinenze sottostate (mappale 445 sub. 14,15) e con le unità adiacenti (mappali 445 sub. 2,3,4,6). Il cortile esterno (mappale 622 con accesso pedonale e carroio) e necessario per il collegamento dei beni oggetto della presente esecuzione con la pubblica via, non è condominiale ma di proprietà esclusiva di terzi soggetti non eseguiti. Su quest'area esiste costituita servitù di passo e transito incondizionato come definita con atto rep. 142.062 del 02/02/2001 Notaio Giuseppe Giardina in Arzignano. Per la gestione delle spese sulle parti comuni nonché per regolamentare l'esercizio della servitù (es. apertura accessi, pulizia cortile gestione fognatura, lettura contatori ecc.) dovranno essere prese puntuali accordi con i proprietari delle unità adiacenti.



**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		7,5%
SPESE				
A) Costo secco di costruzione		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
Appartamento piano secondo		108,80	1000,00	€ 108.800,00
Poggiolo / pianerotto / scale fino al piano secondo		16,50	350,00	€ 5.775,00
Autorimessa e ripostiglio piano terra		48,40	500,00	€ 24.200,00
		Totale C/C		€ 138.775,00
B) Spese tecniche		Percentuale sul costo di costruzione 10,0%		
Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità		0,1	€	13.877,50
		SOMMA COSTO COSTRUZIONE		€ 152.652,500
		ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%		€ 6.106,100
		UTILE ORDINARIO PROMOT.		€ 6.106,100
		TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE		€ 164.864,70
VALORE AREA				
Rapporto complementarietà		7,50%	sul costo totale di costruzione	
Valore area (ridotto al 7,5% - sviluppo su tre piani)				€ 10.408,13
		VALORE A NUOVO		€ 175.272,83
DEPREZZAMENTO LINEARE				
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà 54	
Costo di costruzione struttura		60%	54%	€ 44.963,10
Finiture		20%	54%	€ 14.987,70
Impianti		20%	54%	€ 14.987,70
		SOMMA DEPREZZAMENTO		€ 74.938,50
VALORE ATTUALE DEL BENE				
Valore a nuovo				€ 175.272,83
Deprezzamento				€ 74.938,50
VALORE FINALE				€ 100.334,33
Anno di valutazione immobile '2022				
Anno di riferimento per vetustà generale: 1968				
Vetustà: anni 54				
Deprezzamento lineare struttura 60%		Deprezzamento lineare impianti e finiture 20%		
N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di costo degli oneri comunali e del costo di realizzo in pro- quota delle parti comuni.				

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

- | | | |
|--|------------------------------|------------------|
| • Valore della proprietà per la quota di 1/1: | + €. | 100.334,33 |
| • Spese di regolarizzazione edilizia, catastale / ripristini (come precedent. descritti): | - €. | 7.000,00 |
| • Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente | | Nessuno |
| • Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente | | Nessuno |
| | Totale parziale: + €. | 93.334,33 |
| • 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: €. | - € | 14.000,14 |
| | Totale: + €. | 79.334,18 |

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: € 79.300,00

N.B. Valutazione che non prende in considerazione lo sviluppo del sottotetto in quanto superficie da ricondurre a spazio non accessibile.



QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA / STATO FAMIGLIA.

Si allega alla presente: certificati anagrafici degli esecutati e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di certificato di [REDACTED].

Al momento dell'acquisto di beni pignorati gli esecutati risultavano:

[REDACTED]
Proprietario per ½, coniugato in regime di separazione dei beni. [REDACTED].

[REDACTED]
Proprietario per ½ celibe. [REDACTED]

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA:

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

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

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

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Sandri Francesco

Creazzo, lì 13.05.2022.

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 .

