

## 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: **165/2024.**

### **LOTTO 001 Proprietà per 1/1.**

Appartamento bicamere al piano terzo con deposito nel sottotetto e garage nel livello interrato su contesto condominiale.

Monticello Conte Otto (VI),  
Via G. Roi 22/c

N.C.E.U. Fg. 4, mp.le 1376:  
sub. 28, 41 e 78.



### **GIUDICE DELEGATO:**

Dt.ssa PANTANO SONIA

### **CREDIT. PROCEDENTE:**

“AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.”, rappresentata da “IFIS NPL SERVICING SPA” con sede in Venezia - Via Terraglio n. 73, P.I 04602210272, rappresentata e difesa dall’avv.to Marco Speciale del Foro di Vicenza (marco.speciale@ordineavvocativicenza.it)

### **CUSTODE:**

ANVIPES-IVGVI Tel. 0444 / 953553.

### **ESECUTATO:**

[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](mailto:info@rsassociati.com)  
e-mail certificata: [info@pec.rsassociati.com](mailto: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:** Documentazione fotografica del 03/09/2024;
- 02:** Atto di acquisto rep. 61.960 del 16/06/2016, Notaio Gianfranco di Marco, di Vicenza;
- 03:** Pratiche edilizie:
  - 03a** Concessione edilizia n° 207/77 del 24/07/1979, pratica n. prot. 3248/77 con progetto;
  - 03b** Concessione edilizia in variante n° 91/79 del 29/09/1979, prot. 3863/79 con progetto;
  - 03c** Concessione edilizia per voltura n° 91/79 del 10/07/1981, prot. 3248/79;
  - 03d** Concessione edilizia in variante per vani contatori n° 91/79 del 10/07/1981, prot. 4671/79;
  - 03e** Certificato di agibilità provv. 207/77, prot. 7333 del 20/11/1981 con allegato elaborato.
- 04** Ricerca catastale:
  - 04a** Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale;
  - 04b** Catasto Urbano: Scheda catastale mappale 1376, sub. 28;
  - 04c** Catasto Urbano: Scheda catastale mappale 1376, sub. 41;
  - 04d** Catasto Urbano: Scheda catastale mappale 1376, sub. 78;
  - 04e** Catasto Urbano: Visura catastale mappale 1376, sub. 28;
  - 04f** Catasto Urbano: Visura catastale mappale 1376, sub. 41;
  - 04g** Catasto Urbano: Visura catastale mappale 1376, sub. 78.
- 05:** Attestato di prestazione energetica, appartamento;
- 06:** Iscrizioni e trascrizioni;
- 07:** Certificati anagrafici;
- 08:** Riscontro Agenzia Entrate su presenza di contratti di locazione;
- 09:** Documentazione condominiale.
  - 09a** Attestazione da parte dell'amministratore di condominio;
  - 09b** Regolamento di condominio;
  - 09c** Verbale di assemblea condominiale.



## PREMESSA:

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- Standard Europei per la Valutazione 2012;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011 in considerazione della realtà nazionale;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.



## ***INCARICO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO:***

**INCARICO:** Il giorno 26.06.2024, il Giudice Dot.ssa Pantano Sonia, nella procedura esecutiva immobiliare n. 165/2024, 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 Monticello Conte Otto:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail in data 23/07/2024 con ricezione dei documenti in data 04/09/2024, 26/09/2024 e 01/10/2024;
- **Accesso presso l'immobile:** in data 03/09/2024 sono iniziate le operazioni peritali, con accesso nell'immobile, 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 28. Codice Identificativo n. 127725/2024, chiave 19b0077965 con validità fino al 14/10/2034 e che identifica l'immobile in classe energetica "F".



## NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI:

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

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



**PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE:** nr. 165/2024 R.G.;**GIUDICE:** dot. ssa PANTANO SONIA**DIRITTO:** Piena proprietà.

**BENI:** Appartamento al piano terzo, con ingresso da cortile e vano scale con ascensore condominiale. E' composto da: locale ingresso con soggiorno e cucina, terrazzino, disimpegno, bagno, ripostiglio/lavanderia, camera matrimoniale e camera singola. Il cespite immobiliare si completa di locale deposito nel livello sottotetto e di garage del livello interrato accessibili da spazi condominiali comuni. Oltre a diritti di comproprietà su spazi condominiali comuni ( art. 1.117 del C.C.)

<u>Consistenza immobiliare:</u>	Appartamento P. terzo (h. ml. 2,70)	100 % di mq. lordi 80,0 =	mq.	80,0
	Terrazzino pertinenziale P. terzo	1/4 di mq. 3,2 =	mq.	0,8
	Deposito sottotetto (h.ml. 0,35/2,45)	1/3 di mq. 16,5 =	mq.	5,5
	Autorimessa P. interrato (h. ml. 2,44):	1/2 di mq. lordi 14,2 =	mq.	7,1
		<u>Superficie ragguagliata di riferimento:</u>	<b>mq.</b>	<b>93,4</b>

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

**UBICAZIONE:** Comune di Monticello Conte Otto, Via G. Roi 22/C.**CONSERVAZIONE:** Sufficiente.**DATI CATASTALI:** N.C.E.U. Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Monticello Conte Otto:Appartamento piano terzo:

Fg. 4, Map. 1376, Sub. **28**, Cat. A/2 (abitazione), Cl. 2, Ubic. Via Europa, P.3, Con. 5 V., Sup. 84 mq., Ren. 464,81;

Deposito sottotetto:

Fg. 4, Map. 1376, Sub. **41**, Cat. C/2 (deposito), Cl. U, Ubic. Via Europa, P.4, Con. 14 mq., Sup. 15 mq., Ren. 15,91;

Autorimessa piano interrato

Fg. 4, Map. 1376, Sub. **78**, Cat. C/6 (autorimessa), Cl. 2, Ubic. Via Europa, P.S1, Con. 13 mq., Sup. 21 mq., Ren. 22,83.

Ed intestati a: [REDACTED] Proprietà per 1/1.

Oltre a comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C.

**Annotazioni:** Agli atti della banca dati catastali per il map.le 1376 non vi è elenco numerico e grafico dei subalterni. Alla mappa del Catasto Terreni l'intero complesso condominiale trova parziale corrispondenza con le particelle: 82, 92, 114, 125, 1376, 1377. La cartografia al C.T. relativa all'intero complesso non risulta aggiornata. In visura l'indicazione toponomastica per le unità non risulta corretta. Le planimetrie catastali delle tre unità immobiliari non sono rispondenti alla realtà; le difformità sono riconducibili a diversa indicazione delle altezze utile e per distributivo degli spazi. Serviranno attività di aggiornamento catastale per un spesa stimata preventiva in euro 2.000.

**DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO:** **Nessuna.** Beni catastali colpiti: Comune di Monticello Conte Otto: fg. 4, mp.le 1376, sub. 28, 41, 78.

**SITUAZIONE EDILIZIA:** Tra lo stato di fatto come visto in fase di sopralluogo, e lo stato autorizzato così come pervenuto dall'area tecnica del comune, sono state riscontrate minime difformità relative all'altezza utile dei locali, nel distributivo interno degli spazi; per le singole unità immobiliari servirà una pratica edilizia in sanatoria finalizzata a regolarizzare le difformità rilevate. Non si esclude la possibilità di difformità a livello di parti comuni condominiali che nel caso andranno discusse ed eventualmente deliberate in assemblea condominiale. Per quanto di pertinenza delle singole unità immobiliari si prevede una spesa per regolarizzazione edilizia di indicativi e non probatori euro 4.000 oltre a sanzioni.

**VALORE DI STIMA:** €. 76.700,00.**VENDIBILITA':** Sufficiente.

**OCCUPAZIONE:** L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla esecutata ivi residente [REDACTED]. Come da riscontro da parte della Agenzia delle Entrate del 09/09/2024 in ditta all'esecutata proprietaria per i beni immobili pignorati non vi risulta essere registrato alcun contratto di locazione presso l'ufficio territoriale di Vicenza.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE):** Abitazione subalterno 28. Codice Identificativo n. 127725/2024, codice chiave 19b0077965, con validità fino al 14/10/2034 e che identifica l'immobile in classe energetica "F".

**ONERI:** Come indicato nel titolo di provenienza (acquisto del 16.06.2016), alla compravendita è corrisposta la quota di comproprietà su tutto quanto è ritenuto di uso e godimento condominiale ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 e seguenti del c.c. con una proporzionale quota di comproprietà pari a 25,787/1000. Il "condominio Cavazzale" risulta amministrato da ITF Agenzia Immobiliare – (rif. Falgherozzo Andrea) che con comunicazione pervenuta il 26/09/2024 segnalava: con verbale di assemblea straordinaria del 2003 sono stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione per l'adeguamento dell'autorimessa (lavori in fase di programmazione); in capo all'esecutata vi è una condizione debitoria nei confronti del condominio pari a euro 596,21 per l'anno 2002 ed euro 1.278,59 per l'anno 2023. Dalle ulteriori informazioni assunte dall'amministratore di condominio risultano alcuni insoluti in corso e spesso in assemblea vengono proposti interventi per diverse spesa necessarie relativa ad opere che però non vengono deliberate dall'assemblea (Amm. di condominio tel. 0444/965323).

**PROBLEMI:** Regolarizzazione catastale ed edilizia per complessivi e non probatori euro 6.000.

Sono state rilevate all'interno dell'appartamento segni di umidità derivanti da infiltrazioni di acque piovane (prevalentemente sulla parete nord) e che dovranno essere affrontate e verificate con oneri a carico della parte aggiudicataria ed eventualmente coinvolgendo anche il condominio. Di questo si è tenuto conto nella presenta valutazione immobiliare.





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]

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 Monticello Conte Otto: N.C.E.U. fg. 4, mp.le 1376:

- sub. 28: appartamento al piano terzo;
- sub. 41: deposito al piano quarto / sottotetto;
- sub. 78: autorimessa livello interrato.

Compresi diritti accessori, dipendenze, pertinenze, servitù e comproprietà tutte a norma di legge.

**QUESITO 2:**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE CONPONGONO CIASCUN LOTTO :**



Si opera nel centro urbano della frazione di Cavazzale del comune di Monticello Conte Otto, all'interno dell'area residenziale posta a ridosso della SP 42 e della linea ferroviaria Vicenza-Thiene in una zona da tempo urbanizzata, completa per sottoservizi primari e con una dotazione di infrastrutture secondarie solo essenziale.

La zona residenziale è oggi classificata dal vigente strumento urbanistico di pianificazione territoriale del comune come ZTO B/4:

Coincidenti con ambiti urbanizzati, a prevalente destinazione residenziale.

Gli edifici esistenti possono essere oggetto degli interventi di seguito descritti: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione della volumetria preesistente e ristrutturazione. Per la zona B/4 è previsto un indice territoriale di 3,00 mc/mq ed un rapporto di copertura del 50 % con altezza massima di ml. 13,00 (4 piani).



Su tale contesto, è di nostro interesse l'edificio condominiale denominato "Cavazzale" che sorge tra via Europa e Via Giuseppe Roi all'intero del quale trovano collocazione le unità oggetto di stima.

Trattasi di un fabbricato condominiale dalla forma articolata e con sviluppo su quattro piani fuori terra oltre che un livello interrato, la cui costruzione è avvenuta nel 1979/1981 con agibilità rilasciata il **20/11/1981**. Il complesso si compone da spazi commerciali al piano terra, uffici ed abitazioni ai piani superiori oltre che autorimessa / cantine nel livello interato e locali de deposito al piano quarto / sottotetto. Si completa di spazi esterni ed interni di uso comune quali in particolare il cortile esterno con parcheggio pubblico (Piazza del Donatore), corsie e e camminamenti, porticati vani scale, vani tecnici, ascensore e quant'altro di uso condominiale.

#### **QUESITO 2.1: DESCRIZIONE MATERIALE:**

##### **A) APPARTAMENTO BICAMERE AL PIANO TERZO CON DEPOSITO NEL SOTTOTETTO (P 4°) E AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO**

**Via Giuseppe Roi n. 22** - N.C.E.U fg. 4, mappale 1376, sub. 28, 41, 78.

Appartamento, con ingresso dal cortile e vano scale con ascensore condominiale di uso comune. Oltre al disimpegno del piano terzo si accede all'unità immobiliare ad uso abitativo (bicamere), che si compone dai seguenti spazi: locale ingresso con soggiorno e cucina (open space di mq. utili 32,2) con terrazzino collegato, disimpegno, bagno finestrato, ripostiglio/lavanderia (non finestrato), camera matrimoniale (mq. utili 14,8) e camera singola con parete curva (mq. utili 10,20) .

Il cespite immobiliare si completa di locale deposito nel livello sottotetto (mq. utili 14,1) accessibile da scala interna condominiale e terrazzo scopeto di uso comune, e di garage adatto al posteggio di una singola autovettura (mq. utili 12,10) posto nel livello interrato ed accessibile da spazi condominiali comuni (rampa carraia).

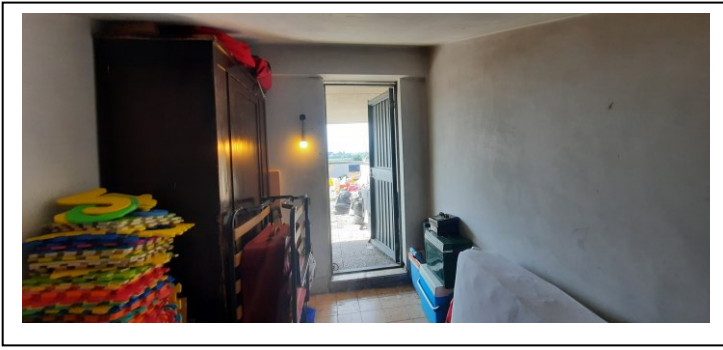
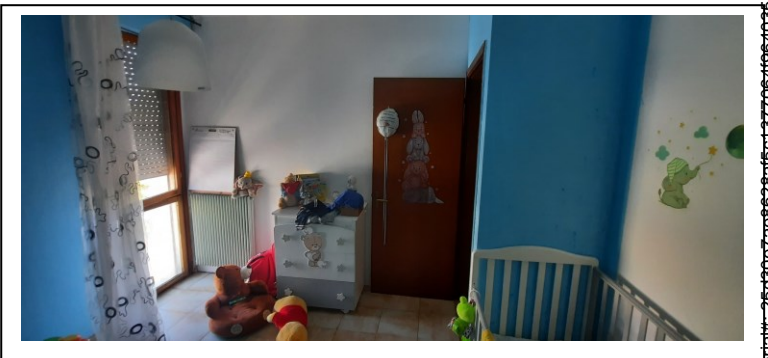
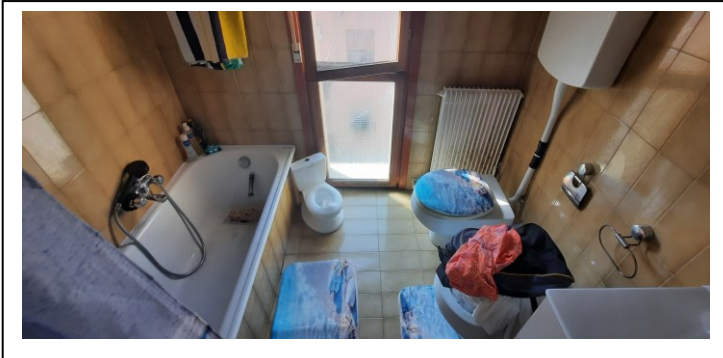
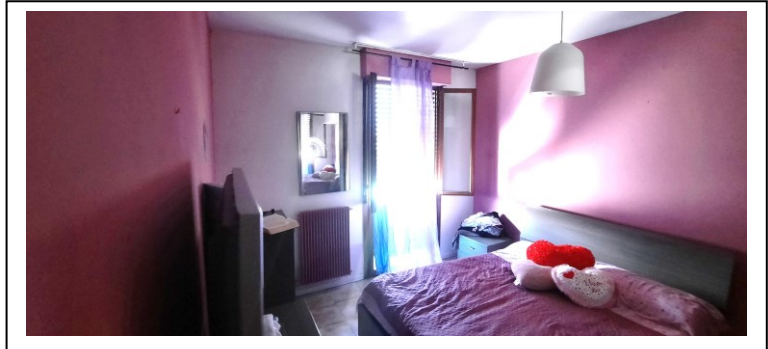
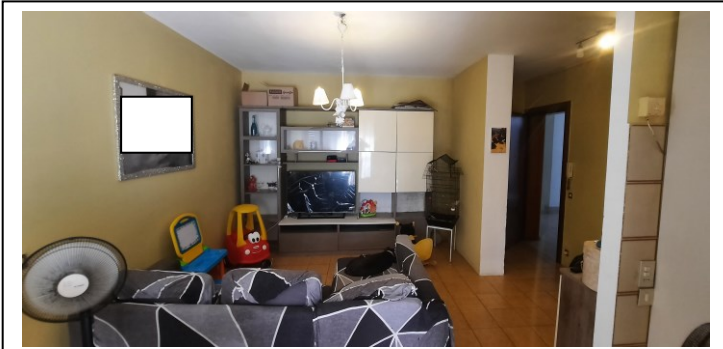
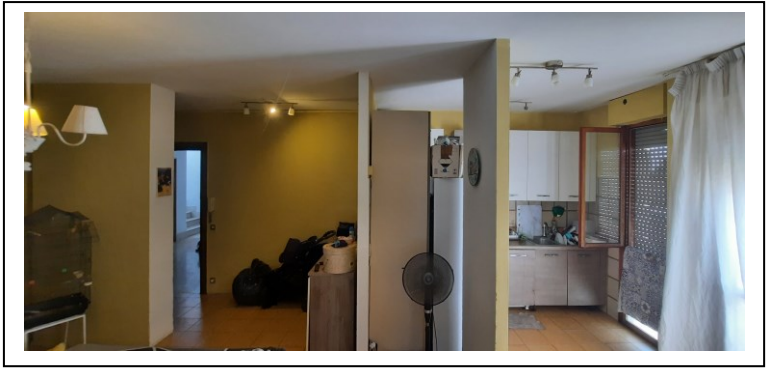
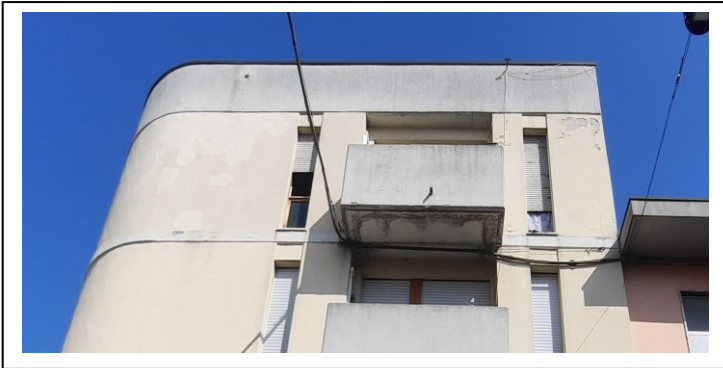
Consistenza immobiliare:



Appartamento P. terzo (h. ml. 2,70)	100 % di mq. lordi 80,0 =	mq.	80,0
Terrazzo pertinenziale P. terzo	1/4 di mq. 3,2 =	mq.	0,8
Deposito sottotetto (h.ml. 0,35/2,45)	1/3 di mq. 16,5=	mq.	5,5
Autorimessa P. interrato (h. ml. 2,44):	1/2 di mq. lordi 14,2 =	mq.	7,1

Superficie ragguagliata di riferimento: mq. 93,4

Foto 03/09/2024.

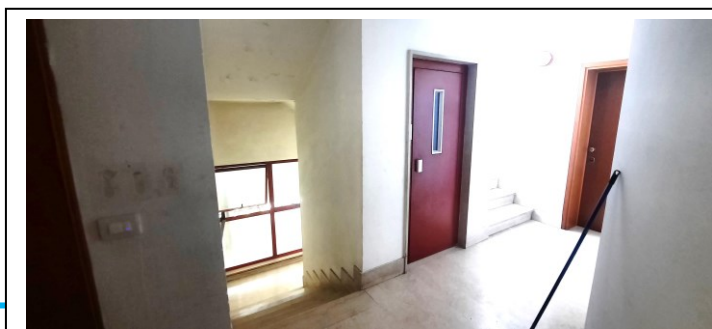


Sufficiente risulta l'orientamento con esposizione prevalente verso ovest, e finestre delle due camere verso nord. Si colloca ad angolo al piano terzo del condominio con conformazione planimetria degli spazi leggermente irregolare. Le caratteristiche costruttive principali e le strutture sono riconducibili all'epoca di costruzione originaria del complesso (agibilità novembre 1981); Presenta condizioni manutentive solo appena sufficienti, in quanto risente della vetustà ed usura acquisita nel tempo senza aver subito negli anni particolari lavori di manutenzione straordinaria; si riscontra la presenza di umidità derivanti da problemi di infiltrazioni d'acqua dalla parte nord del fabbricato, la funzionalità solo parziale dei meccanismi relativi agli avvolgibili / schermature delle finestre e delle chiusure (per la porta di ingresso chiusura che risulta di fatto manomessa); resta da accertare la funzionalità a norma di legge degli impianti per i quali mancano in ogni caso le certificazioni di conformità.

Presenta struttura portante in cls. armato, con muratura di tamponamento tradizionale intonacata e tinteggiata e solai in latero cemento, pavimenti e rivestimenti prevalentemente in monocottura, serramenti singoli in legno con avvolgibili esterni, porte interne in legno, portoncino di ingresso del tipo rinforzato (chiusura ammalorata), servizio igienico rivestito in monocottura con sanitari in vetrochina. Impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia murale e terminali radianti (impianti da verificare nella funzionalità - caldaia sostituita nel 2018). Tutti gli impianti tecnologici (elettrico, gas metano e termoidraulico) sono da verificare e certificare ai sensi della vigente normativa. Per il garage nel livello interrato: struttura perimetrale in c.a. con murature interne in laterizio intonacato; basculante in lamiera preverniciata; per il deposito nel sottotetto, elementi portanti in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata, porta interna in lamiera, pavimentazione in monocottura ed impianto elettrico di base

#### Parti comuni:

Alle unità è corrisposta la quota di comproprietà su tutto quanto è ritenuto di uso e godimento comune tra i condomini ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 e seguenti del c.c. Come esplicitato nel titolo di provenienza è assegnato, alle unità immobiliari, il possesso immediato con una proporzionale quota di comproprietà pari a 25,787/1000 dell'area e delle parti comuni per legge (art. 1.117 del C.C.). Si rimanda al regolamento di condominio allegato la identificazione delle diverse parti condominiali. Con verbale di assemblea straordinaria del 2003 sono stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione per l'adeguamento alla normativa antincendio dell'autorimessa (lavori in fase di programmazione).



### **QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

All' N.C.E.U. Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, le unità descritte si individuano censite in Comune di Monticello Conte Otto come segue:

#### **Appartamento piano terzo:**

Fg. 4, Mp. 1376, Sub. 28, Cat. A/2 (abitazione), Cl. 2, Ubic. Via Europa, P. 3, Con. 5 V., Sup. 84 mq., Re. €. 464,81; Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variaz. rett. d'ufficio del 10/01/2003 pr. 7048.

#### **Deposito sottotetto:**

Fg. 4, Mp. 1376, Sub. 41, Cat. C/2 (deposito), Cl. U, Ubic. Via Europa, P.4, Con. 14 mq., Sup. 15 mq., Re. €. 15,91; Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variaz. rett. d'ufficio del 10/01/2003 pr. 7064.

#### **Autorimessa piano interrato:**

Fg. 4, Mp. 1376, Sub. 78, Cat. C/6 (autorim.), Cl. 2, Ubic. Via Europa, P.S1, Con. 13 mq., Sup. 21 mq., Re. €. 22,83. Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variaz. rett. d'ufficio del 10/01/2003 pr. 7132.

Ed intestate a: [REDACTED] Prop. per 1/1.

Oltre a comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C.

Annotazioni: Agli atti della banca dati catastali per il map.le 1376 non vi è elenco numerico e grafico dei subalterni. Alla mappa del Catasto Terreni l'intero complesso condominiale trova parziale corrispondenza con le particelle: 82, 92, 114, 125, 1376, 1377. La cartografia al C.T. relativa all'intero complesso non risulta aggiornata. In visura l'indicazione toponomastica per le unità non risulta corretta. Le planimetrie catastali delle tre unità immobiliari non sono rispondenti alla realtà; le difformità sono riconducibili a diversa indicazione delle altezze utile e per distributivo degli spazi. Serviranno attività di aggiornamento catastale per un spesa stimata preventiva in euro 2.000.

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

L'appartamento al piano terzo sub. 28 al mappale 1376, confina in senso N.E.S.O.:

**Nord:** vuoto su viabilità comunale; **Est:** appartamento A.U.I.; **Sud:** appartamento A.U.I. e vano scale comune; **Ovest:** vuoto su Viabilità comunale.

Il deposito al piano quarto sottotetto sub. 28 al mappale 1376 confina in senso N.E.S.O.:

**Nord:** vuoto su viabilità comunale; **Est:** vuoto su area condominiale; **Sud:** deposito A.U.I.; **Ovest:** porticato con terrazza comune.

L'autorimessa nel livello scantinato sub. 28 al mappale 1376 confina in senso N.E.S.O.:

**Nord:** passaggio comune; **Est:** vano scale comune; **Sud:** terrapieno; **Ovest:** autorimessa A.U.I.;

Salvo più precisi.





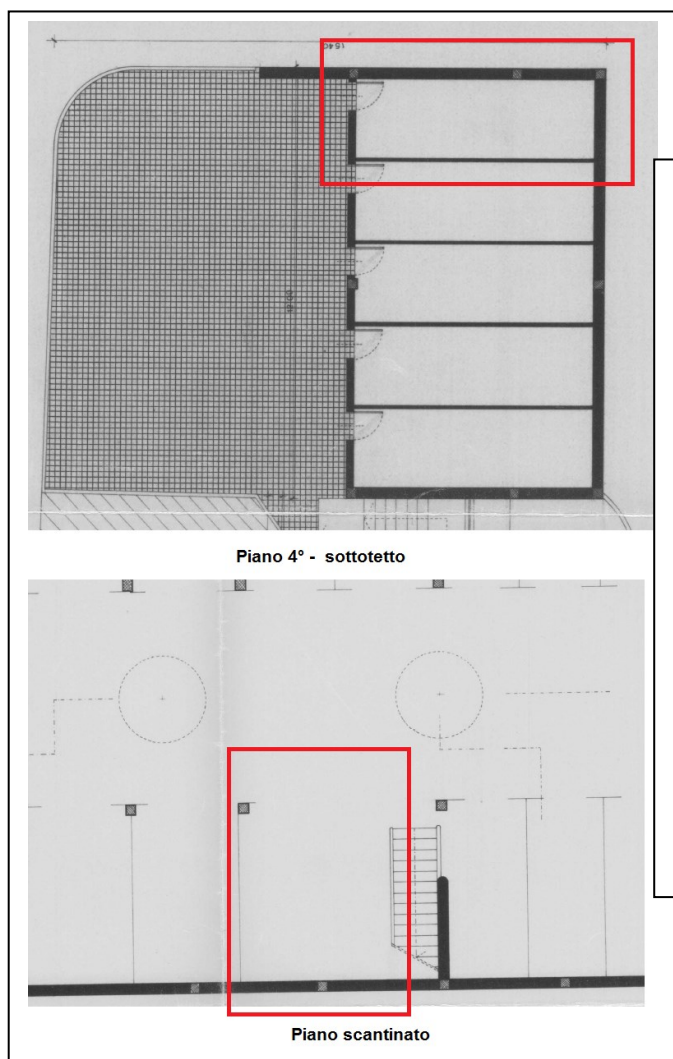
## QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITA':

A seguito dell'istanza di accesso agli atti inviata con mail-pec all'area tecnica del comune di Monticello Conte Otto in data 23/07/2024 con ricezione dei documenti in data 04/09/2024, 26/09/2024 e 01/10/2024, in relazione alla documentazione tecnica fornita dal tecnico comunale istruttore, risulta che il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto (appartamento e pertinenze) ne sono parte, è stata edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

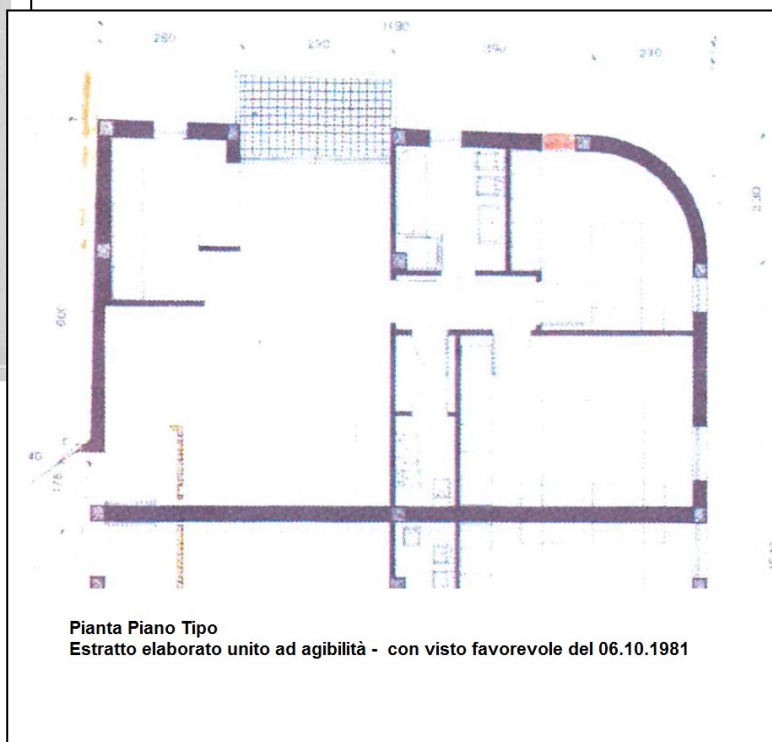
- Concessione edilizia e pratica n° 207/77 del 24/07/1979, pratica n. prot. 3248/77;
- Concessione edilizia in variante pratica n. 207/77, concessione n° 91/79 del 29/09/1979, prot. 3863/79;
- Concessione edilizia per voltura n° 91/79 del 10/07/1981, prot. 3248/79;
- Concessione edilizia in variante per vani contatori n° 91/79 del 10/07/1981, prot. 4671/79;
- Certificato di agibilità provv. 207/77, prot. 7333 del 20/11/1981.

Tra lo stato di fatto come visto in fase di sopralluogo, e lo stato autorizzato così come pervenuto dall'area tecnica del comune, sono state riscontrate difformità relative all'altezza utile dei locali, nel distributivo interno degli spazi per modifiche prospettiche e per la chiusura con pareti del locale rimessa; per le singole unità immobiliari servirà una pratica edilizia in sanatoria finalizzata a regolarizzare le difformità rilevate. Non si esclude la possibilità di difformità a livello di parti comuni condominiali che nel caso andranno discusse e deliberate in assemblea condominiale. Per quanto di pertinenza delle singole unità immobiliari si prevede una spesa per regolarizzazione edilizia di indicativi e non probatori euro **4.000** oltre a sanzioni. Per l'immobile non sono pervenute le certificazioni di conformità degli impianti che sono riconducibili all'epoca di costruzione originaria. Questi sono da revisionare e certificare ai sensi della vigente normativa. Le unità non sono fornite di certificazioni di conformità relative agli impianti tecnologici; il livello interrato uso autorimessa (condominiale) è attualmente sprovvisto di Certificato Prevenzione Incendi.

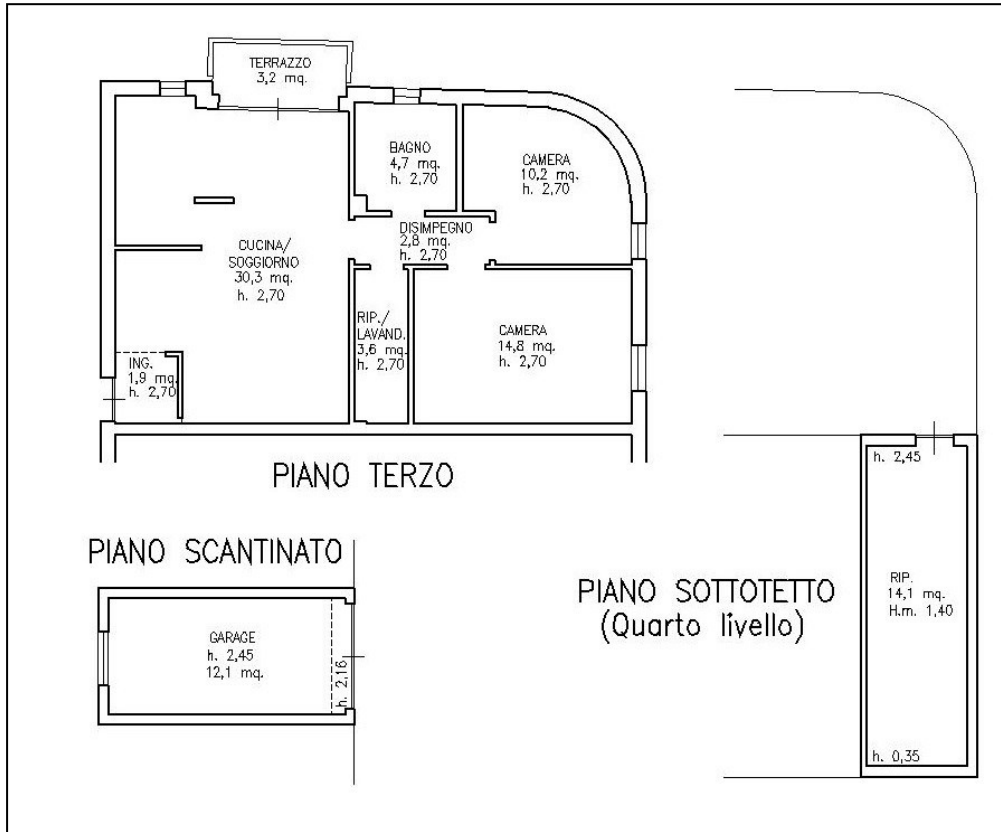
Per l'unità abitativa sub. 28: **Attestato di Prestazione Energetica**: Codice Identificativo n. 127725/2024, codice chiave 19b0077965, con validità fino al 14/10/2034 e che identifica l'immobile in classe energetica "F".



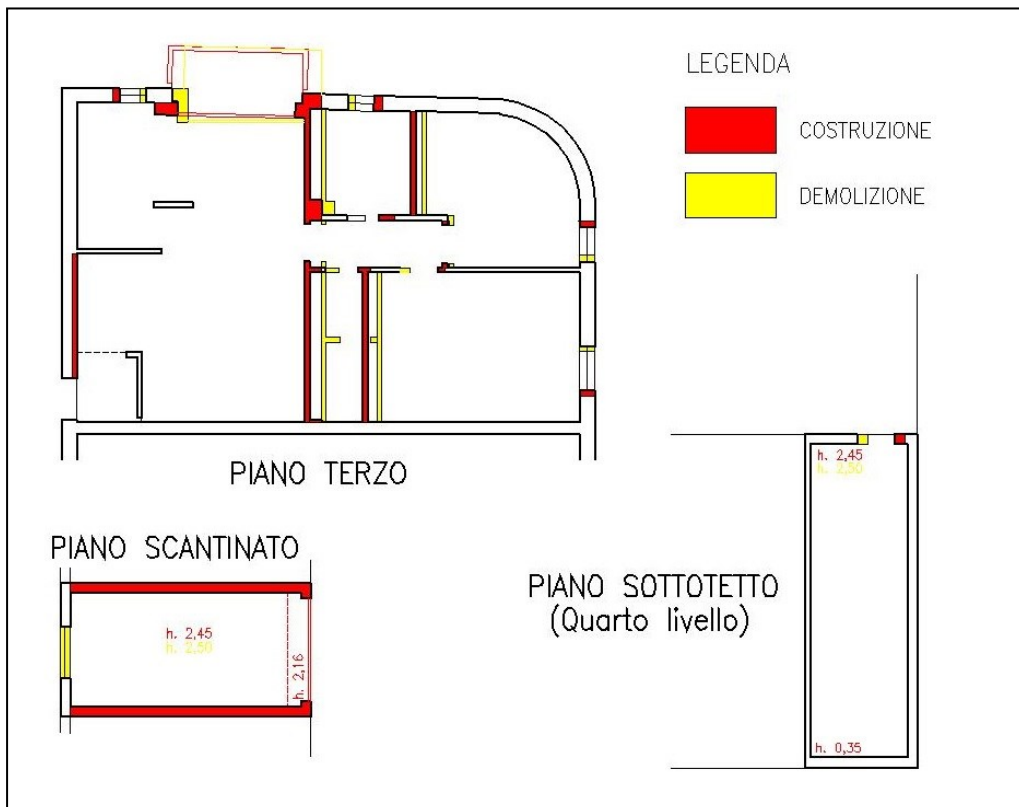
### ESTRATTI STATO AUTORIZZATO



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



**STATO COMPARATIVO** (di massima: indicativo e non esaustivo) con evidenza delle difformità.



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

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla esecutata ivi residente [REDACTED]. Come da riscontro da parte della Agenzia delle Entrate del 09/09/2024 in ditta all'esecutata proprietaria per i beni immobili pignorati non vi risulta essere registrato alcun contratto di locazione presso l'ufficio territoriale di Vicenza.





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

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

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.

Come indicato nel titolo di provenienza (acquisto del 16.06.2016), alla compravendita è corrisposta la quota di proprietà su tutto quanto è ritenuto di uso e godimento condominiale ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 e seguenti del c.c. con una proporzionale quota di proprietà pari a 25,787/1000.

Il "condominio Cavazzale " risulta amministrato da ITF Agenzia Immobiliare – (rif. Falgherozzo Andrea) che con comunicazione pervenuta il 26/09/2024 segnalava: con verbale di assemblea straordinaria del 2003 sono stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione per l'adeguamento dell'autorimessa (lavori in fase di programmazione); in capo all'esecuta vi è una condizione debitoria nei confronti del condominio pari a euro 596,21 per l'anno 2002 ed euro 1.278,59 per l'anno 2023. Dalle ulteriori informazioni assunte dall'amministratore di condominio risultano alcuni insoluti in corso e spesso in assemblea vengono proposti interventi per diverse spesa necessarie (es. interventi di straordinaria manutenzione sugli ascensori) relativa ad opere che però non vengono deliberate dall'assemblea (Amm. di condominio tel. 0444/965323).

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

Titolo esecutivo posseduto: Contratto di mutuo fondiario del 16.06.2016 rep. 61.961, Racc. 27.688 Notaio Gianfranco Di Marco; copia conforme all'originale rilasciata in data 26.03.2024.

Pignoramento: Trascritto all'Ufficio Provinciale di Vicenza il 03/06/2024 n.r.g. 11.903, n.r.p. 8.764.

per la quota di proprietà di 1/1 contro [REDACTED]. Pignoramento notificato in data 11.04.2024-21.04.2024

Atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 17.04.2024.

Creditori ipotecari: Banca San Giorgio Quinto Valle Agno Soc. Cop. con sede in Fara Vicentino;

Banca Popolare di Vicenza SPA con sede in Vicenza;

**Iscrizioni e trascrizioni**

**Ricerca per nominativo al 23/07/2024:**

**Servizi di pubblicità immobiliari di Vicenza.**

Dati della ricerca	
Ispezione Numero: T 125796 del: 23/07/2024	
Note individuate: 4	
Annotamenti in calce individuati: 0	
Cognome: [REDACTED]	

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data	
	Ordina per tipo nota   Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/2016 - Registro Particolare 8575 Registro Generale 11997 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 61960/27687 del 16/06/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MONTICELLO CONTE OTTO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 27/06/2016 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 11998 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 61961/27688 del 16/06/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MONTICELLO CONTE OTTO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/2018 - Registro Particolare 1893 Registro Generale 12654 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2601 del 08/06/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MONTICELLO CONTE OTTO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2024 - Registro Particolare 8764 Registro Generale 11903 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2020 del 29/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTICELLO CONTE OTTO (VI) Nota disponibile in formato elettronico



**Iscrizioni e trascrizioni**  
**Ricerca per unità catastali al 23/07/2024:**  
**Servizi di pubblicità immobiliari**  
**di Vicenza.**

Dati della ricerca	
Ispezione Numero: <b>T 131291</b> del: <b>23/07/2024</b>	
Note individuate: <b>5</b>	
Annotamenti in calce individuali: <b>0</b>	
Comune di: <b>MONTICELLO CONTE OTTO(VI)</b>	
Catasto: <b>F</b> Foglio: <b>4</b> Particella: <b>1376</b> Subalterno: <b>28</b>	
Elenco sintetico delle formalità ordinato per data	
<input type="checkbox"/>	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
<input type="checkbox"/>	1 TRASCRIZIONE del 27/06/2016 - Registro Particolare 8574 Registro Generale 11996 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 61960/27687 del 16/06/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
<input type="checkbox"/>	2 TRASCRIZIONE del 27/06/2016 - Registro Particolare 8575 Registro Generale 11997 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 61960/27687 del 16/06/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
<input type="checkbox"/>	3 ISCRIZIONE del 27/06/2016 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 11998 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 61961/27688 del 16/06/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
<input type="checkbox"/>	4 ISCRIZIONE del 13/06/2018 - Registro Particolare 1893 Registro Generale 12654 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2601 del 08/06/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
<input type="checkbox"/>	5 TRASCRIZIONE del 03/06/2024 - Registro Particolare 8764 Registro Generale 11903 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2020 del 29/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Dati della ricerca	
Ispezione Numero: <b>T 133670</b> del: <b>23/07/2024</b> Importo addebitato: <b>6,30 euro</b>	
Note individuate: <b>5</b>	
Annotamenti in calce individuali: <b>0</b>	
Comune di: <b>MONTICELLO CONTE OTTO(VI)</b>	
Catasto: <b>F</b> Foglio: <b>4</b> Particella: <b>1376</b> Subalterno: <b>41</b>	
Elenco sintetico delle formalità ordinato per data	
<input type="checkbox"/>	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
<input type="checkbox"/>	1 TRASCRIZIONE del 27/06/2016 - Registro Particolare 8574 Registro Generale 11996 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 61960/27687 del 16/06/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
<input type="checkbox"/>	2 TRASCRIZIONE del 27/06/2016 - Registro Particolare 8575 Registro Generale 11997 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 61960/27687 del 16/06/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
<input type="checkbox"/>	3 ISCRIZIONE del 27/06/2016 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 11998 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 61961/27688 del 16/06/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
<input type="checkbox"/>	4 ISCRIZIONE del 13/06/2018 - Registro Particolare 1893 Registro Generale 12654 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2601 del 08/06/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
<input type="checkbox"/>	5 TRASCRIZIONE del 03/06/2024 - Registro Particolare 8764 Registro Generale 11903 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2020 del 29/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Dati della ricerca	
Ispezione Numero: <b>T 134592</b> del: <b>23/07/2024</b>	
Note individuate: <b>5</b>	
Annotamenti in calce individuali: <b>0</b>	
Comune di: <b>MONTICELLO CONTE OTTO(VI)</b>	
Catasto: <b>F</b> Foglio: <b>4</b> Particella: <b>1376</b> Subalterno: <b>78</b>	
Elenco sintetico delle formalità ordinato per data	
<input type="checkbox"/>	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
<input type="checkbox"/>	1 TRASCRIZIONE del 27/06/2016 - Registro Particolare 8574 Registro Generale 11996 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 61960/27687 del 16/06/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
<input type="checkbox"/>	2 TRASCRIZIONE del 27/06/2016 - Registro Particolare 8575 Registro Generale 11997 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 61960/27687 del 16/06/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
<input type="checkbox"/>	3 ISCRIZIONE del 27/06/2016 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 11998 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 61961/27688 del 16/06/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
<input type="checkbox"/>	4 ISCRIZIONE del 13/06/2018 - Registro Particolare 1893 Registro Generale 12654 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2601 del 08/06/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
<input type="checkbox"/>	5 TRASCRIZIONE del 03/06/2024 - Registro Particolare 8764 Registro Generale 11903 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2020 del 29/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

**Diffornità urbanistico - edilizie e catastali e ripristini:**

Si. Complessivi **euro 6.000** a carico dell'aggiudicatario ed a detrarre dal valore normale.

**Per spese condominiali insolute relative al biennio:**

Si. Complessivi **euro 1.874,80** 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:**

Per la gestione condominiale come descritta.

## **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.



<b>INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare</b>				
<b>DATI</b>				
Utile ordinario Promotore	4%		Incidenza Area	5,00%
<b>SPESE</b>				
<b>A) Costo secco di costruzione</b>		<b>SUP. MQ.</b>	<b>COSTO €/MQ</b>	<b>TOTALE COSTI</b>
Appartamento piano terzo		80,00	1300,00	€ 104.000,00
Terazzo piano terzo		3,20	325,00	€ 1.040,00
Deposito piano quarto / sottotetto		16,50	430,00	€ 7.095,00
Autorimessa livello interrato		14,20	650,00	€ 9.230,00
			Totale C/C	€ 121.365,00
<b>B) Spese tecniche</b>		<b>Percentuale sul costo di costruzione 10,0%</b>		
Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità			0,1	€ 12.136,50
		<b>SOMMA COSTO COSTRUZIONE</b>		
		€ 133.501,500		
		<b>ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%</b>		
		€ 5.340,060		
		<b>UTILE ORDINARIO PROMOT.</b>		
		€ 5.340,060		
		<b>TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE</b>		
		€ 144.181,62		
<b>VALORE AREA</b>				
Rapporto complementarietà		5,00%	sul costo totale di costruzione	
Valore area (ridotto al 5,00% - sviluppo su più piani)				€ 6.068,25
		<b>VALORE A NUOVO</b>		€ 150.249,87
<b>DEPREZZAMENTO LINEARE</b>				
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà 43	
	Costo di costruzione struttura	60%	43%	€ 31.312,17
	Finiture	20%	43%	€ 10.437,39
	Impianti	20%	43%	€ 10.437,39
		<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>		€ 52.186,95
<b>VALORE ATTUALE DEL BENE</b>				
Valore a nuovo				€ 150.249,87
Deprezzamento				€ 52.186,95
<b>VALORE FINALE</b>				€ 98.062,92
Anno di valutazione immobile '2024				
Anno di riferimento per vetustà generale: 1981				
Vetustà: anni 43				
Deprezzamento lineare struttura 60%		Deprezzamento lineare impianti e finiture 20%		
<b>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.</b>				

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

- Valore della proprietà per la quota di 1/1: + €. 98.062,92
- Spese di regolarizzazione edilizia, catastale / ripristini (come precedent. descritti): - €. 6.000,00
- Spese condominiali insolute (biennio): + €. 1.874,80
- Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente Nessuno
- Totale parziale: + €. 90.188,12**
- 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: € 90.188,12 - 15% = - €. 13.528,22
- Totale: + €. 76.659,90**

**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: € 76.700,00**



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

Si allega alla presente certificati anagrafici rilasciati dal comune di Monticello Conte Otto in data 03.10.2024:

- Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia: indica l'immobile occupato da [REDACTED]
- Certificato di stato civile: con il quale si attesta che [REDACTED].

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA:

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

- 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.

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, li 14.10.2024.

**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 .**

