

## 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: **331/2024.**

**LOTTO 001. Proprietà per 1/1.**

Appartamento tricamere piano terra e primo con diritti di comproprietà su parti comuni.

Montecchio Maggiore (VI),  
Via Sant'Urbano 63, int. 2

N.C.E.U. Fg. 24:  
mp.le 54, sub. 7 (abitazione);  
mp.le 54, sub. 5 (BCNC corte e portico comune)



**GIUDICE DELEGATO:**

**Dt.ssa NITTI MARIALUISA**

**CREDIT. PROCEDENTE:**

“BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO  
- SOCIETA' COOPERATIVA” con sede a Vedelago TV, Via Spada n.2,  
(C.F. 00275710242 - P.I. 15240741007),  
rappresentata e difesa dall'avv.to Corrado Farinon  
([corrado.farinon@ordineavvocativicenza.it](mailto:corrado.farinon@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 EVENTUALI 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 al 25/11/2024;
- 02:** Atto di divisione rep. 171.032 del 03/12/2018, Notaio Michele Colasanto in Arzignano.
- 03:** Pratiche edilizie:
  - 03a** Concessione edilizia n. 217/93 del 03/11/1993 e relativi pareri;
  - 03b** D.I.A. in variante prot. 20131 del 25/10/1996;
  - 03c** Permesso di costruire in sanatoria n. 80/09 del 23/12/2009 con tavole di progetto;
  - 03d** Autorizzazione di agibilità prot. 0025488/2013 del 18/12/2013;
  - 03e** Attestazione del Comune al 20.11.2024 di mancato rinvenimento pratiche edilizie storiche.
- 04** Ricerca catastale:
  - 04a** Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale;
  - 04b** Catasto Terreni: Visura storica foglio 24, mappale 54;
  - 04c** Catasto Urbano: Elaborato planimetrico map.le 54;
  - 04d** Catasto Urbano: Elenco subalterni map.le 54;
  - 04e** Catasto Urbano: Scheda catastale mappale 54, sub. 7;
  - 04f** Catasto Urbano: Visura catastale mappale 54, sub. 7.
- 05:** Attestato di prestazione energetica, appartamento;
- 06:** Iscrizioni e trascrizioni;
- 07:** Certificati anagrafici;
- 08:** Riscontro Agenzia Entrate del 09/12/2024 su presenza di contratti di locazione.



## 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 27.10.2024, il Giudice Dot.ssa Nitti Marialuisa, nella procedura esecutiva immobiliare n. 331/2024, 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 Montecchio Maggiore:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo SUAP in data 04/11/2024 con ricezione documentazione in data 20/11/2024;
- **Accesso presso l'immobile:** in data 25/11/2024 sono iniziate le operazioni peritali, con accesso nell'immobile, preso d'atto dello stato di fatto, rilievi interni e raccolta informazioni per poter redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.
- **Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE):** Abitazione subalterno 7. Codice Identificativo n.1671/2025, chiave 2255d5ab19 con validità fino al 09/01/2035 e che identifica l'immobile in classe energetica "D".



## 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;
- Quanto visionato è stato confrontato con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza e con le tavole di progetto allegate ai titoli autorizzativi inviati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore 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 anche se ricadenti su parti comuni; (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. 3319/2024 R.G.;

GIUDICE: dot. ssa NITTI MARIALUISA

**DIRITTO:** Piena proprietà.

**BENI:** Appartamento al piano terra e primo con ingresso al piano terra da cortile esterno e portico di uso comune. E' composto da: scala esclusiva al piano terra con piccolo ripostiglio nel sottoscala, pianerottolo al piano primo. Al piano primo oltre al pianerottolo: ampio locale soggiorno - cucina (mq. utili 39,4), locale disimpegno, ripostiglio e bagno, corridoio a servizio della zona notte con due camere singole (mq. 10,0 e 10,5) ed una camera matrimoniale (mq. 15,1). Appartamento servito da due ampi terrazzi e privo di autorimessa coperta. Alla proprietà è riconosciuta ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. la comproprietà sulle parti comune dell'edificio quali in particolare sul portico di ingresso e sul cortile esterno adibito a giardino e parcheggio, quali spazi condivisi con le altre unità che compongono l'edificio.

Consistenza immobiliare:

Appartamento P. primo (h. prevalente ml. 2,80)	100 % di mq. lordi 115,70 =	mq. 115,70
Ingombro vano scale P. terra / primo (conteggiata per un solo livello)	50 % di mq. lordi 15,20 =	mq. 7,60
Terrazzi piano primo:	33 % di mq. 31,20 =	mq. 10,4
	<b>Superficie di riferimento</b>	<b>mq. 133,70</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 Montecchio Maggiore, Via Sant'Urbano 63, int. 2**CONSERVAZIONE:** Buona.**DATI CATASTALI:** N.C.E.U. Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Montecchio Maggiore:Appartamento piano terra- primo:

Fig. 24, Map.le 54, Sub. 7, Cat. A/2, Cl. 2°, Ubic. Via Sant'Urbano 63, P.T-1, Cons. 7 Vani, Sup. 149 mq. Ren. €, 665,20.

Ed intestato a:

Oltre a comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. quali in particolare come indicato nell'elenco numerico e grafico dei subalterni catastali sul Bene Comune Non Censibile map.le 54 sub. 5: corte e portico comune ai sub. 6,7, e 8 (a tutte le unità del fabbricato).

**Annotazioni:** All' **N.C.T.** c'è solo approssimativa corrispondenza tra la reale posizione del fabbricato e quanto cartograficamente rappresentato in mappa catastale. Si renderà necessaria una azione di aggiornamento catastale. **All'N.C.E.U.:** difformità tra lo stato rilevato e quanto indicato nella planimetria catastale (map.le 54 sub. 7) relativamente a piccole difformità nel distributivo interno e per la indicazione delle altezze utili. Dovranno essere presentate pratiche di aggiornamento per un costo preventivato di indicativi e non probatori **euro 2.000** esclusi diritti.

**DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO:** Nessuna. Beni catastali colpiti: Comune di Montecchio Maggiore:  
Fig. 24, mp. 54, subalterno 7.

**SITUAZIONE EDILIZIA:** Tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato così come pervenuto sono state riscontrate minime difformità per la maggior parte ricomprese nella tolleranza costruttiva prevista all'art. 34 bis del DPR 380.2001. Per quanto non ricompreso nella tolleranza: ricavo di locale ripostiglio nel sottoscale e presenza di controsoffitti interni che hanno variato l'altezza utile di alcuni locali. Nel cortile esterno comune (BCNC sub. 5) lato ovest del lotto è presente un pergolato con struttura in legno (autorizzato), ma coperto da pannelli in plexiglas; sul retro a ridosso del fabbricato è stato realizzato un manufatto in metallo di circa 2 mq. con funzione di ripostiglio con centrale termica (centrale termica a servizio dell'appartamento in oggetto e anche all'unità abitativa del piano terra). La recinzione comune sul fronte strada presenta uno sviluppo leggermente difforme da quanto autorizzato. La copertura del pergolato ed il manufatto ad uso ripostiglio / C.T., ricadenti su parti comuni, non essendo autorizzate dal punto di vista edilizio dovranno essere rimossi previo accordo con la restante proprietà. Le difformità relative alla recinzione potranno essere oggetto di regolarizzazione presentando un progetto condiviso con il proprietario delle restanti parti comuni. Il costo per la pratiche in sanatoria edilizia viene preventivata in **euro 4.000** esclusi diritti comunali e sanzioni amministrative.

**VALORE DI STIMA:** €. 120.000,00.**VENDIBILITA':** Sufficiente.

**OCCUPAZIONE:** Immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato che vi risultava residente assieme alla famiglia composta da [REDACTED]

[REDACTED]. Come da riscontro da parte della Agenzia delle Entrate del 09/12/2024 per l'immobile pignorato, relativamente al soggetto esecutato proprietario, non è stato individuato alcun contratto di locazione / comodato regolarmente registrato.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE):** Abitazione subalterno 7. Codice Identificativo n.1671/2025, chiave 2255d5ab19 con validità fino al 09/01/2035 e che identifica l'immobile in classe energetica "D".

**ONERI:** Come indicato nel titolo di provenienza (divisione del 03.12.2018), alla compravendita è corrisposta di diritto la proporzionale quota di comproprietà su tutto quanto è ritenuto di uso e godimento comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 e seguenti del c.c. Quindi espressamente sul Bene Comune Non Censibile map.le 54 sub. 5, portico al piano terra e corte esterna comune a tutte le unità immobiliari. Il sub. 5 risulta quindi comune oltre che all'appartamento pignorato anche all'appartamento del piano terra sub. 6 ed all'autorimessa interrata sub. 8 (in proprietà a [REDACTED]). Come riferito dall'esecutato non vi è un regolamento di condominio per le parti comuni. La parte aggiudicataria dovrà prendere accordi con la proprietà delle restanti unità immobiliari per poter procedere alla gestione e manutenzione delle parti comuni nonché per regolamentare l'uso degli spazi del verde, dei parcheggi dei sottoservizi e degli impianti che ricadono sulle parti comuni ovvero prendere accordi per i ripristini e/o regolarizzazioni delle difformità rilevate. In particolare dovrà inoltre farsi carico, concordandone l'onere con la comproprietà: di separare la centrale termica comune posizionata all'esterno nel box metallico sul retro del fabbricato, installandone eventualmente una nuova al fine di rendere autonomi i due impianti; installare un nuovo contatore per la rete idrica (attualmente unico per tutto il fabbricato) nonché verificare e revisionare la parte elettrica.

**PROBLEMI:** Regolarizzazione catastale ed edilizia dell'unità immobiliare esclusiva; definizione di accordi per la gestione della comproprietà con opere ripristino su parti comuni condivise.



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 bene immobile intestato a:



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. 24, mp. 54:

sub. 7: appartamento al piano terra e primo con diritti sul B.C.N.C. sub. 5;

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 :**

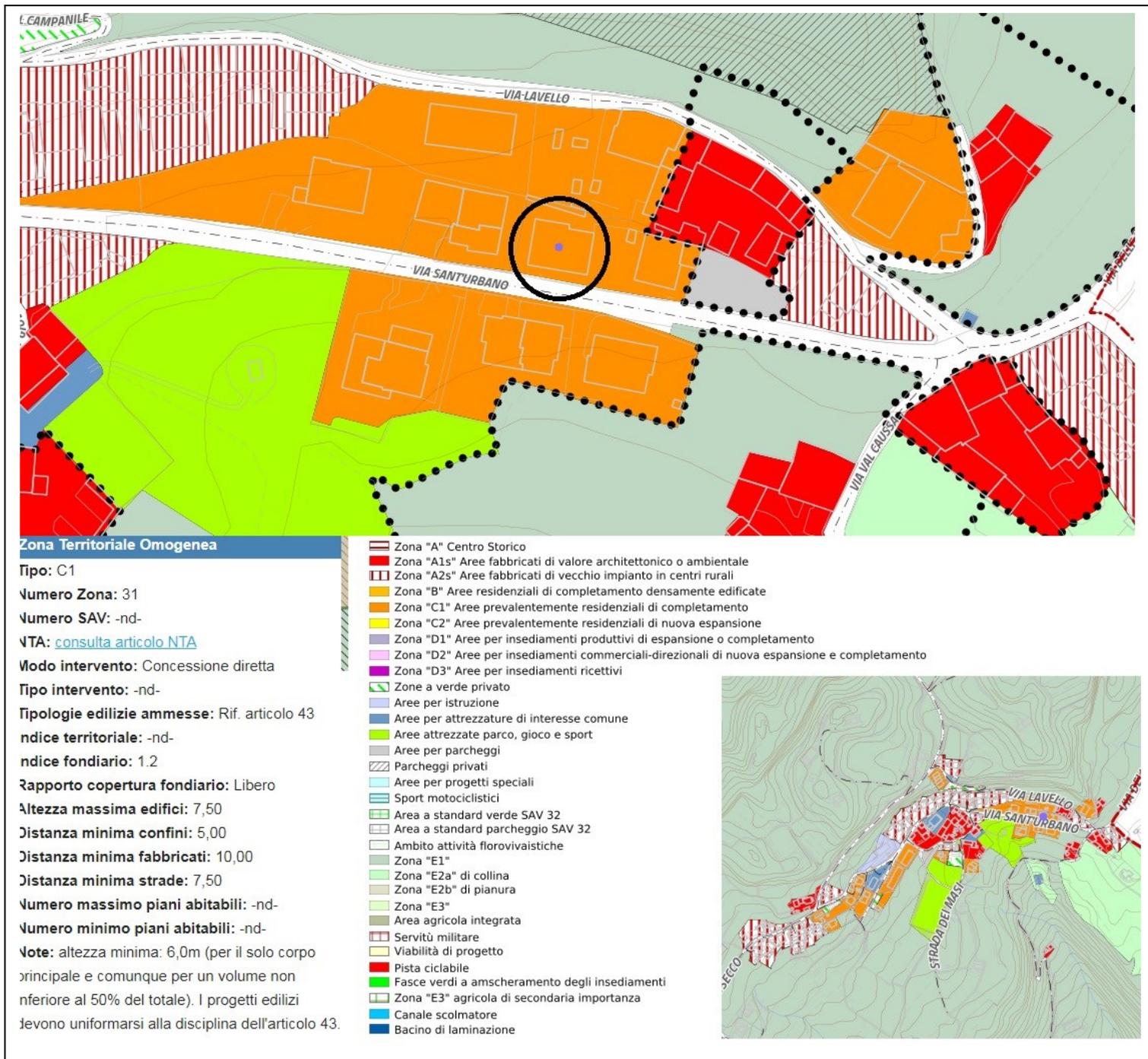


Si opera alla periferia nord del territorio comunale di Montecchio Maggiore nel centro abitato della frazione di Sant'Urbano in contesto urbano di collina a ridosso di zone agricole e boscate su aree limitatamente servite da infrastrutture di carattere secondario. Trattasi di una zona lontana dal centro comunale caratterizzata per la presenza di singoli fabbricati residenziali da tempo esistenti che si sviluppano a ridosso della viabilità principale e che risultano comunque completi dei principali sottoservizi primari.



L'ambito residenziale che ricomprende il fabbricato è stato edificato all'inizio degli anni 80 e comprende singoli edifici principalmente del tipo a villino su due piani fuori terra in parte anche ristrutturati e di nuovo impianto.

La zona residenziale è oggi classificata dal vigente strumento urbanistico di pianificazione territoriale del comune come zto C1: "area prevalentemente residenziale di completamento" ambito 31, densamente edificata (indice fondiario 1,2 mc./ Mq. altezza massima ml. 7,5) i cui interventi si attuano con concessione diretta ; la zona non risulta interessata da particolari vincoli urbanistici.



Su tale contesto, all'interno di un edificio residenziale costituito da due unità abitative (terra- primo) oltre che da una autorimessa interrata e da giardino esterno / cortile pertinenziale con sviluppo tutto attorno, è di nostro interesse l'appartamento che occupa tutto il piano primo del fabbricato con annesso scala esclusiva che parte dal piano terra oltre che diritti di comproprietà sul portico di ingresso comune del piano terra e sul giardino e cortile esterno pertinenziale.

**QUESITO 2.1: DESCRIZIONE MATERIALE:**

**A) APPARTAMENTO TRICAMERE AL PIANO PRIMO CON INGRESSO DA SCALA ESCLUSIVA DEL PIANO TERRA E DIRITTI DI COMPROPRIETA' SU PARTI COMUNI DEL FABBRICATO**

**Via Sant'Urbano 63, interno 2 -**

**N.C.E.U fg. 24, mappale 54 sub. 7 (abitazione) e sub. 5 (B.C.N.C. portico e cortile comune).**

Appartamento al piano terra e primo con ingresso al piano terra da cortile esterno e portico di uso comune.

E' composto da: scala esclusiva al piano terra con piccolo ripostiglio nel sottoscala e pianerottolo al piano primo. Oltre al pianerottolo del primo piano: ampio locale soggiorno - cucina (mq. utili 39,4), locale disimpegno, ripostiglio e bagno, corridoio a servizio della zona notte con due camere singole (mq. 10,0 e 10,5) ed una camera matrimoniale (mq. 15,1). Appartamento servito da due ampi terrazzi (uno sul fronte strada di pertinenza alla zona giorno ed uno sul retro che serve la camera matrimoniale). L'unità immobiliare è priva di autorimessa coperta, il posteggio può avvenire sul cortile esterno comune sul quale vi insiste anche una struttura in legno ma la cui occupazione può avvenire previo accordo con la proprietà delle restanti unità immobiliari che compongono l'edificio.

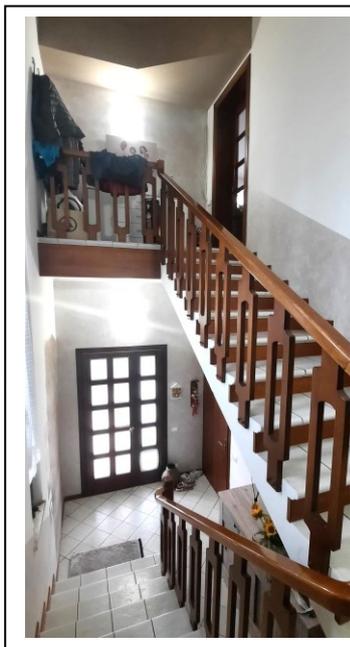
Alla proprietà è comunque riconosciuta per legge ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. la comproprietà sulle parti comune dell'edificio quali in particolare sul portico di ingresso del piano terra e sul cortile esterno adibito a giardino e parcheggio, quali spazi appunto condiviso con le altre unità che compongono l'edificio (altra unità abitativa del piano terra ed autorimessa interrata).

Consistenza immobiliare (unita abitativa subalterno 7):

Appartamento P. primo (h. prevalente ml. 2,80)	100 % di mq. lordi 115,70 =	mq. 115,70
Ingombro vano scale P. terra / primo (conteggiata per un solo livello 50 % di mq. lordi 15,20 =	mq. 7,60	
Terrazzi piano primo:	33 % di mq. 31,20 =	mq. 10,4
	<b>Superficie di riferimento</b>	<b>mq. 133,70</b>

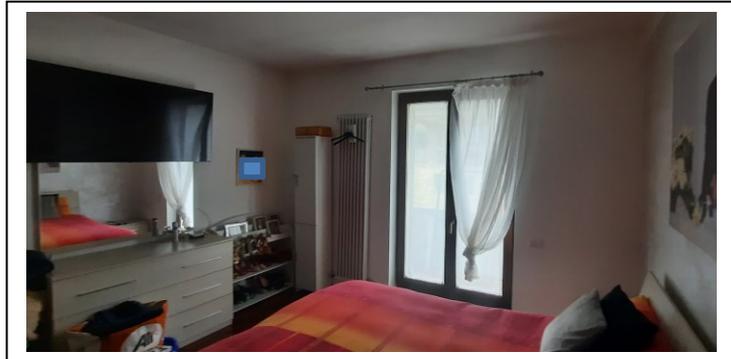
Oltre a diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1.117 del c.c.

**Foto 25/11/2024.**



Firmato Da: SANDRI FRANCESCO-Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.-NG.CA.-3-Serial#: 25430e7e4e8628af5c1377064f964035a





Buono risulta l'affaccio e l'orientamento (esposizione della zona giorno verso sud) e discrete le condizioni d'uso. Trattasi di unità abitativa posta all'interno di un fabbricato residenziale la cui costruzione originaria risale al 1985 ed oggetto di lavori di ristrutturazione per impianti e finiture conclusi ad agosto 2013.

Le caratteristiche costruttive strutturali sono riconducibili all'epoca di costruzione originaria con pilastri e travi in cls. gettato in opera, tamponamenti in muratura tradizionale, solai in latero cemento. Per finiture ed impianti se segnala: pavimentazione in monocottura e legno (per alcune stanze della zona notte), pareti interne intonacate e tinteggiate a fino, opere di controsoffitto in cartongesso, bagni completi di rivestimenti con sanitari in porcellana e rete idro- sanitaria e di scarico, serramenti esterni in legno con vetrocamera completi di balconi in legno alla padovana, porte interne in legno tamburato, rete elettrica sottotraccia al civile, impianto di riscaldamento tramite terminali radianti e caldaia comune (la centrale termica è posizionata all'esterno all'interno del box metallico nel retro del fabbricato ed attualmente serve anche l'unità abitativa del piano terra). La zona giorno è priva di elementi radianti ed è riscaldata da stufa quale elemento di arredo non compreso nella valutazione). Per gli impianti esistenti si riscontrano quindi diverse promiscuità con l'unità immobiliare sottostante, non sono state fornite le certificazioni di conformità; gli stessi dovranno essere verificati, dove necessario separati, e certificati con costi a carico della parte aggiudicataria.

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. ed espressamente sul portico di ingresso e sul cortile esterno che si sviluppa tutto attorno al fabbricato a dal quale avviene il collegamento alla pubblica via (sub. 5 al map.le 54, B.C.N.C. corte e portico comune a tutte le unità immobiliari).





Come riferito dall'esecutato, attualmente la gestione delle parti comuni avviene condividendone le scelte con la restante proprietà. La parte aggiudicataria dovrà prendere accordi con la proprietà delle restanti unità immobiliari per poter procedere alla gestione e manutenzione delle parti comuni nonché per regolamentare l'uso degli spazi del verde, dei parcheggi dei sottoservizi e degli impianti che ricadono sulle parti comuni ovvero prendere accordi per i ripristini delle difformità edilizie delle parti comuni.

In particolare dovrà inoltre farsi carico, concordandone l'onere con la comproprietà: di separare la centrale termica comune posizionata all'esterno nel box metallico sul retro del fabbricato, installandone eventualmente una nuova al fine di rendere autonomi i due impianti; installare un nuovo contatore per la rete idrica (attualmente unico per tutto il fabbricato) nonché verificare e revisionare la parte elettrica. Dovranno inoltre definire e concordare la rimozione della copertura presente sul pergolato in legno esterno realizzato alla fine della rampa carraia e del box metallico a protezione della C.T.

**QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** L'edificio di cui le unità ne è parte si individua censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza:

**N.C.T.** in Comune di Montecchio Maggiore:

Foglio **24**, Mappale **54**, Qualità **Ente Urbano**, Superficie **mq. 572**  
(variazione del 31/05/2013 pratica VI0127528 bonifica identificativo catastale)

L'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 terra- primo:**

Fg. **24**, Mp.le **54**, Sub. **7**, Cat. **A/2**, Cl. **2°**, Ub. **Via Sant'Urbano 63**, P. **T-1**, Con. **7V**, Sup. **149 mq.** Ren. **€. 665,20.**

Ed intestato a:



Oltre a comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. quali in particolare come indicato nell'elenco numerico e grafico dei subalterni catastali sul Bene Comune Non Censibile map.le 54 sub. 5: corte e portico comune ai sub. 6,7, e 8 (a tutte le unità del fabbricato).

**Annotazioni:** All' **N.C.T.** c'è solo approssimativa corrispondenza tra la reale posizione del fabbricato e quanto cartograficamente rappresentato in mappa catastale. Si renderà necessaria una azione di aggiornamento catastale. All' **N.C.E.U.**: difformità tra lo stato rilevato e quanto indicato nella planimetria catastale (map.le 54 sub. 7) relativamente a piccole difformità nel distributivo interno e per la indicazione delle altezze utili. Dovranno essere presentate pratiche di aggiornamento per un costo preventivato di indicativi e non probatori **euro 2.000** esclusi diritti.



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

L'appartamento al piano terra - primo **sub. 7** al mappale 54 confina in senso N.E.S.O.:

**Nord** : Vuoto su cortile comune sub. 5; **Est** Vuoto su cortile comune sub. 5 ed al piano terra portico comune sub. 5; **Sud**. Vuoto su cortile comune sub. 5 ed al piano terra portico comune sub. 5; **Ovest**: Vuoto su cortile comune sub. 5. Salvo più precisi.



**N.C.T. foglio 24.**

Comparazione mappa  
catastale  
fotogrammetria aerea  
  
Estratto di mappa

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto Urbano alla data del pignoramento stesso;

All' **N.C.T.** c'è solo approssimativa corrispondenza tra la reale posizione del fabbricato e quanto cartograficamente rappresentato. Si renderà necessaria una azione di aggiornamento catastale.

terrapieno

PIANO SOTTOSTRADA

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTECCHIO MAGGIORE		24	54		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	via sant'urbano	63	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE E PORTICO) COMUNE AI SUB. 6-7-8
6	via sant'urbano	63	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	via sant'urbano	63	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	via sant'urbano	63	S1			AUTORIMESSA

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

**N.C.EU . map.le 54.**

Elaborato planimetrico  
catastale con  
evidenziate le proprietà  
esclusive.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA-3-Series#: 2568067e8e662da15e13770649646956

#### **QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

Atto di divisione a rogito Notaio Colasanto Michele in Arzignano (VI) rep. 171032 rac. 41736 del **03/12/2018** trascritto a Vicenza il 17/12/2018 ai nn. 28262/18703 con il quale [REDACTED] già proprietario della quota indivisa di  $\frac{1}{4}$  riceve la quota di  $\frac{3}{4}$  del subalterno 7 da poteri di [REDACTED]

Con contestuale atto del Notaio Colasanto Michele in Arzignano (VI), i [REDACTED]

- la quota indivisa di  $\frac{1}{4}$  è pervenuta all'esecutato da atto per causa di morte - denuncia di successione legittima in morte di [REDACTED] (den. di succ. reg. Ad Arzignano il 12/03/2003 al n. 38 Vol. 163, trascritta a Vicenza il 29/08/2003 ai nn. 21649/14550); con atto in data 03/12/2018 rep., 171032/41736, Notaio Colasanto Michele in Arzignano (VI), trascritto il 17/12/2018 ai nn. 28263/18704 risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi.

**N.B.** il subalterno 7 deriva per denuncia di variazione del 25/06/2013 pratica n. VI0144182 dalla maggiore consistenza dall'originario subalterno 3 così come pervenuto in quota con atto di successione trascritta a Vicenza il 29/08/2003.

#### **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 Montecchio Maggiore in data 04/11/2024 con ricezione dei documenti in data 20/11/2024, in relazione a quanto riportato nel titolo di provenienza ed in funzione della documentazione tecnica fornita dal tecnico comunale istruttore, risulta che il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto (appartamento e pertinenze), è stata edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

Concessione edilizia in data 29/03/1983 n. 72/83;

Concessione edilizia in data 27/04/1983 n. 85/83;

Autorizzazione all'agibilità in data 15/03/1985;

Concessione edilizia in variante in data 26/06/1986 n. 295/86;

Concessione edilizia per ultimazione lavori e variante in data 20/11/1987 n. 295/86;

Autorizzazione all'abitabilità in data 29/11/1988.

Concessione edilizia per modifica prospettica e cambio d'uso n. 217/93 del 03/11/1993;

D.I.A. in variante prot. 20131 del 25/10/1996;

Permesso di costruire per cambio d'uso con modifiche interne n. 80/09 del 23/12/2009, prot. 8011/2009;

Autorizzazione di agibilità prot. 0025488/2013 del 18/12/2013.

Il comune di Montecchio Maggiore con comunicazione del responsabile dell'ufficio del 20/11/2024 effettuate le dovute verifiche, attestava che le pratiche edilizie C.E. 72/83, 85/83, agibilità del 15.03.1985, 295/86 sua variante ed agibilità del 29/11/1988, non risultano registrate nei gestionali in uso all'ufficio, ne i progetti approvati, ne le relative concessioni edilizie.

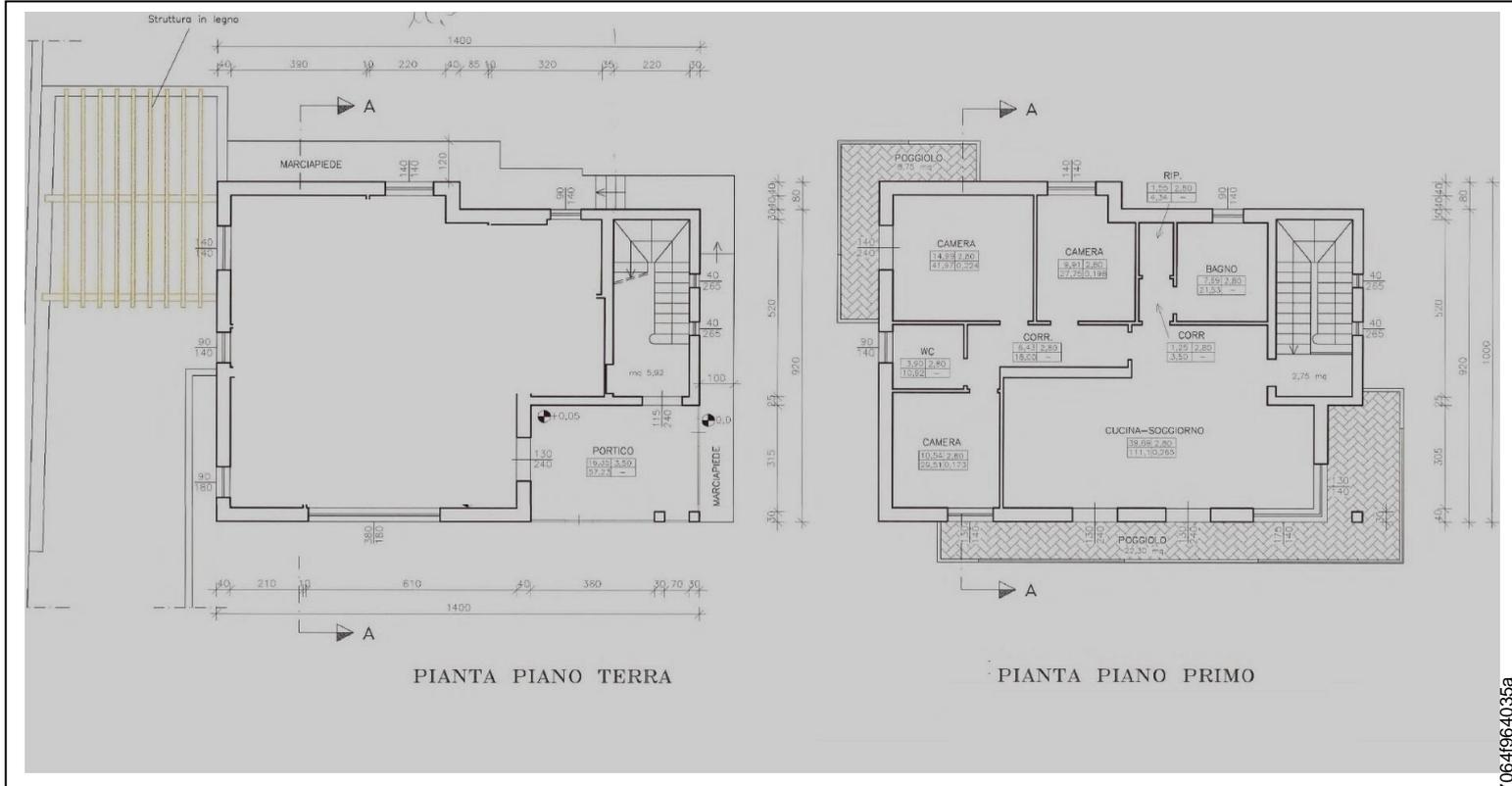
Tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato così come pervenuto con particolare riferimento all'ultima pratica edilizia (P.d.c. 80/09) sono state riscontrate minime difformità per la maggior parte ricomprese nella tolleranza costruttiva prevista all'art. 34 bis del DPR 380.2001. Per quanto non ricompreso nella tolleranza: ricavo di locale ripostiglio nel sottoscale e presenza di controsoffitti interni che hanno variato l'altezza utile di alcuni locali. La porzione di controsoffitto nel pianerottolo del vano scale dovrà essere ricondotta alla altezza minima di ml. 2,40 e quindi sanata. Nel cortile esterno comune (BCNC sub. 5) lato ovest del lotto è presente un pergolato con struttura in legno (autorizzato), ma coperto da pannelli in plexiglas; sul retro a ridosso del fabbricato è stato realizzato un manufatto in metallo di circa 2 mq. con funzione di ripostiglio e ventrale termica a servizio delle due unità abitative del complesso. La copertura del pergolato ed il manufatto ad uso ripostiglio / C.T., non



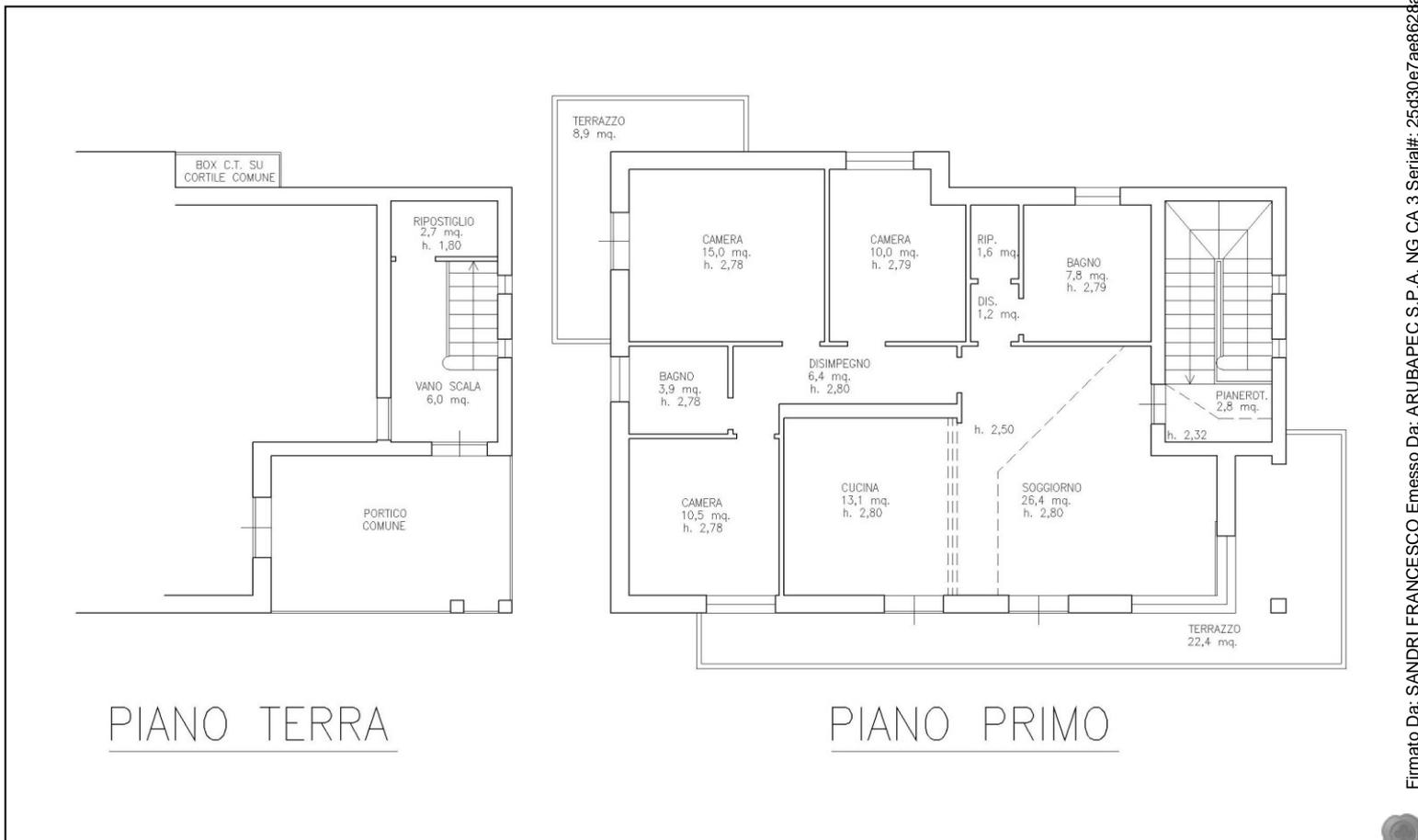
essendo autorizzate dal punto di vista edilizio dovranno essere rimossi previo accordo con la restante proprietà. La recinzione comune sul fronte strada presenta uno sviluppo leggermente difforme da quanto autorizzato. Questa potrà essere oggetto di regolarizzazione presentando un progetto condiviso con il proprietario delle restanti parti comuni.

Il costo per le pratiche in sanatoria edilizia viene preventivata in **euro 4.000** esclusi diritti comunali e sanzioni amministrative.

**ESTRATTO STATO AUTORIZZATO (estratto p.d.c. 80/09)**



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





Per l'immobile non sono pervenute le certificazioni di conformità degli impianti. Questi dovranno essere revisionati e certificati con onere a carico della nuova proprietà.

**APE:** Abitazione subalterno 7. Codice Identificativo n.1671/2025, chiave 2255d5ab19 con validità fino al 09/01/2035 e che identifica l'immobile in classe energetica "D".

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

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato che vi risultava residente assieme alla famiglia composta da [REDACTED]. Come da riscontro da parte della Agenzia delle Entrate del 09/12/2024 per l'immobile pignorato, relativamente al soggetto esecutato proprietario, non è stato individuato alcun contratto di locazione / comodato regolarmente registrato.

**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 trova inserita l'unità immobiliare. Come indicato nel titolo di provenienza, alla compravendita 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. Servitù che possono estendersi alla presenza di linee di sottoservizi non visibili che attraversano le singole unità.

Servitù tecnologica come esistente per la presenza di linea di servizi tecnologici pubblici aerea che attraversa la proprietà con relativi piloni di sostegno posizionati sul lotto.



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

Titolo esecutivo posseduto: Decreto Ingiuntivo n. 147/2024 emesso dal Tribunale di Vicenza il 31/01/2024, notificato in data 01/02/2024, dichiarato definitivamente esecutivo con provvedimento del 22.03.2024, con attestazione di conformità all'originale del 10.07.2024.

Pignoramento: Trascritto all'Ufficio Provinciale di Vicenza servizio di pubblicità immobiliare, in data 04/09/2024, reg. gen. 19227 reg. part. 14.147 per la quota di proprietà di 1/1. Pignoramento notificato in data 18/07/2024 – 28/07/2024. Atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 29.08.2024.

Iscrizioni e trascrizioni – Ricerca per nominativo al 04/11/2024: Servizi immobiliari di Vicenza.

Ispezione Numero: **T 243795** del: **04/11/2024**  
Note individuate: **9**  
Annotamenti in calce individuati: **0**

**M.**

**Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/08/2003 - Registro Particolare 14550 Registro Generale 21649 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 38/163 del 12/03/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/2006 - Registro Particolare 21279 Registro Generale 35595 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 78/174 del 02/10/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/03/2007 - Registro Particolare 5362 Registro Generale 8894 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 39808/10677 del 13/03/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 30/03/2007 - Registro Particolare 5363 Registro Generale 8895 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 39808/10677 del 13/03/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 17/12/2018 - Registro Particolare 18703 Registro Generale 28262 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 171032/41736 del 03/12/2018 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Immobili siti in MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/12/2018 - Registro Particolare 18704 Registro Generale 28263 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 171032/41736 del 03/12/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
7	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 12/06/2023 - Registro Particolare 1757 Registro Generale 13061 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 318/2022 del 14/03/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
8	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 10/04/2024 - Registro Particolare 1045 Registro Generale 7580 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 302/2024 del 29/01/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
9	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 04/09/2024 - Registro Particolare 14147 Registro Generale 19227 Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4325 del 29/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTECCHIO MAGGIORE (VI)



Ispezione Numero: **T 239660** del: **04/11/2024**  
Note individuate: **4**  
Annotamenti in calce individuati: **0**  
Comune di: **MONTECCHIO MAGGIORE(VI)**  
Catasto: **F Foglio: 24 Particella: 54 Subalterno: 7**

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

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 17/12/2018 - Registro Particolare 18703 Registro Generale 28262 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 171032/41736 del 03/12/2018 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 12/06/2023 - Registro Particolare 1757 Registro Generale 13061 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 318/2022 del 14/03/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 10/04/2024 - Registro Particolare 1045 Registro Generale 7580 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 302/2024 del 29/01/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 04/09/2024 - Registro Particolare 14147 Registro Generale 19227 Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4325 del 29/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

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

Si. Complessivi **euro 6.000** a carico dell'aggiudicatario ed a detrarre dal valore normale. Ulteriori pratiche di regolarizzazione edilizia / catastale e ripristini su parti comuni dovranno essere concordate e condivise con la restante proprietà. Di questo si è tenuto conto nella valutazione di stima.

**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:**

Come indicato nel titolo di provenienza (divisione del 03.12.2018), alla compravendita è corrisposta di diritto la proporzionale quota di comproprietà su tutto quanto è ritenuto di uso e godimento comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 e seguenti del c.c. Quindi espressamente sul Bene Comune Non Censibile map.le 54 sub. 5, portico al piano terra e corte esterna comune a tutte le unità immobiliari. Il sub. 5, risulta quindi comune oltre che all'appartamento pignorato anche all'appartamento del piano terra sub. 6 ed all'autorimessa interrata sub. 8 (in proprietà a [REDACTED] non oggetto di pignoramento). Come riferito dall'esecutato non vi è un regolamento di condominio per le parti comuni. La parte aggiudicataria



dovrà prendere accordi con la proprietà delle restanti unità immobiliari per poter procedere alla gestione e manutenzione delle parti comuni nonché per regolamentare l'uso degli spazi del verde, dei parcheggi dei sottoservizi e degli impianti che ricadono sulle parti comuni ovvero prendere accordi per i ripristini e/o regolarizzazioni delle difformità edilizie. In particolare dovrà inoltre farsi carico, concordandone l'onere con la comproprietà: di separare la centrale termica comune posizionata all'esterno nel box metallico sul retro del fabbricato, installandone eventualmente una nuova al fine di rendere autonomi i due impianti; installare un nuovo contatore per la rete idrica (attualmente unico per tutto il fabbricato) nonché verificare e revisionare la parte elettrica. Dovranno inoltre definire e concordare la rimozione della copertura presente sul pergolato in legno esterno realizzato alla fine della rampa carraia e del box metallico a protezione della C.T.

**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				
<b>DATI</b>				
Utile ordinario Promotore	4%		Incidenza Area	10,00%
<b>SPESE</b>				
<b>A) Costo secco di costruzione</b>		<b>SUP. MQ.</b>	<b>COSTO €/MQ</b>	<b>TOTALE COSTI</b>
Appartamento piano primo		115,70	1100,00	€ 127.270,00
Vano scale terra- primo		15,20	550,00	€ 8.360,00
Terrazzi piano primo		31,20	370,00	€ 11.544,00
			Totale C/C	€ 147.174,00
<b>B) Spese tecniche</b>		<b>Percentuale sul costo di costruzione 10,0%</b>		
Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità			0,1	€ 14.717,40
SOMMA COSTO COSTRUZIONE				€ 161.891,400
ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%				€ 6.475,656
UTILE ORDINARIO PROMOT.				€ 6.475,656
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE				€ 174.842,71
<b>VALORE AREA</b>				
Rapporto complementarietà	10,00%	sul costo totale di costruzione		
Valore area (ridotto al 10,00% - sviluppo su più piani)				€ 14.717,40
		<b>VALORE A NUOVO</b>		€ 189.560,11
<b>DEPREZZAMENTO LINEARE</b>				
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà 43	
Costo di costruzione struttura		60%	40%	€ 35.321,76
Finiture		20%	12%	€ 3.532,18
Impianti		20%	12%	€ 3.532,18
		<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>		€ 42.386,11
<b>VALORE ATTUALE DEL BENE</b>				
Valore a nuovo				€ 189.560,11
Deprezzamento				€ 42.386,11
<b>VALORE FINALE</b>				€ 147.174,00
Anno di valutazione immobile '2025				
Anno di riferimento per vetustà: struttura 1985 - Impianti e finiture 2013				
Vetustà: struttura anni 40 - Impianti e finiture anni 12				
Deprezzamento lineare struttura 60% Deprezzamento lineare impianti e finiture 20%				
<b>N.B.</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: + €. 147.174,00
  - Spese di regolarizzazione edilizia, catastale / ripristini (come precedent. descritti): - €. 6.000,00
  - Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Totale parziale: + €. 141.174,00**
- Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziaria che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato: € 141.174,00 – 15 % = - €. 21.176,10
- Totale: + €. 119.997,90**

**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: € 120.000,00**

**N.B.** la valutazione comprende gli oneri che restano a carico della parte aggiudicataria per le attività di ripristini, separazione impianti e /o regolarizzazione su parti comuni che dovranno essere concordate e condivise con la restante proprietà.



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

Si allega alla presente certificati anagrafici rilasciati dal comune in data 05 e 10 dicembre 2024:

- Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia: indica l'immobile occupato dall'esecutato ivi residente assieme alla famiglia composta da [REDACTED]
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio: indica che l'esecutato [REDACTED]; con atto del 03/12/2018 Notaio Colasanto Michele (contestualmente all'atto di divisione), [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:

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

Il 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 10.01.2025.

**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.**

