

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**Esecuzione immobiliare **445/2021**

Comune di Thiene (VI), via Fedele Lampertico n. 125

**Lotto 001:** Piena proprietà per la quota di 1/1, abitazione affiancata al piano terra, primo e secondo e corte piano terra.

*Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza: Comune di Thiene (VI);*

**N.C.E.U. Fg. 14, Map. 7, sub. 3** (fabbricato P.T-1-2);

**N.C.T.. Fg. 14, Map. 770** (corte PT.).



**GIUDICE DELEGATO:** G.E. dott.ssa Sonia Pantano

**CREDITORE PROCEDENTE:** "INTESA SAN PAOLO SPA", rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A., rappresentata e difesa per mandato dall'Avv. Dario Bianchini, via Francesco Grimani n. 1, - 30174 VENEZIA -

**CUSTODE:** **IVG Istituto Vendite Giudiziarie** Via Volto, 63, 36023 Longare (VI);

**ESECUTATO:**

[REDACTED]

[REDACTED]

**ESPERTO INCARICATO:** GEOM. RIELLO SAMUELE, CF. RLL SML 76B20 C743W;

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n°2566;

Consulente Tecnico del Tribunale di Vicenza al n°1446;

e-mail certificata: [samuele.riello@geopec.it](mailto:samuele.riello@geopec.it)



## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE:**

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

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: VALUTAZIONE DEI BENI; METODO DEL CONFRONTO;

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/ STATO CIVILE E/O  
CERTIFICATO ISCRIZIONE DELLA CAMERA DI COMMERCIO;

- *DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.*



**01** EI\_445/2021: Documentazione fotografica del 14.02.2022;

**02** EI\_445/2021:

**2a** Atto CV rep. 98.383 del 26.05.2006 Notaio Lorettu;

**03** EI\_445/2021: Documentazione edilizia:

**3a** Richiesta accesso atti comunali del 21.12.2021;






**3b** Pec comune di Thiene del 18.01.2022;

**3c** Pec inviata Comune di Thiene in data 19.01.2022;

**3d** Dichiarazione Comune del 07.02.2022;

**3e** Certificato destinazione urbanistica del 20.12.2021.

**04** EI\_445/2021: Documentazione catastale:

-  4a EI 445-2021 NCT Estratto di mappa.pdf
-  4b EI 445-2021 NCT Visura storica mappale 7.pdf
-  4c EI 445-2021 NCT Visura storica mappale 770.pdf
-  4d EI 445-2021 NCEU Scheda sub 3.pdf
-  4e EI 445-2021 NCEU Visura storica sub 3.pdf

**05** EI\_445/2021: APE Abitazione fg. 14, mappale 7 sub. 3;

**06** EI\_445/2021: Trascrizioni ed iscrizioni rinvenute a nome degli esecutati e per immobili;

**07** EI\_445/2021: Richiesta certificati del 18.02.2022, email Comune di Casalgrande del 21.02.2022, certificato di residenza storico, stato di famiglia storico al 24.11.2016 a nome dell'esecutato; richiesta certificati del 21.02.2022 al Comune di Gottolengo, certificato storico di residenza, stato civile e stato di famiglia.

**08** EI\_445/2021: Email-Pec del 21.02.2022 Agenzia delle Entrate per verifica contratti di affitto e/o comodati a nome esecutato; risposta Agenza del 23.02.2022.



## **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, 08/12/2021 il Giudice Dott.ssa Sonia Pantano, nella procedura esecuzione immobiliare n. 445/2021, incaricava lo scrivente Geom. Riello Samuele, di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato in frontespizio.

L'incarico viene quindi espletato dal Geometra Riello Samuele, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n° 2566 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1446, 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 svolgere le seguenti fasi ed operazioni che hanno portato l'esperto estimatore geom. Riello Samuele a redigere il seguente rapporto di valutazione:

- Giuramento telematico inerente il conferimento dell'incarico del G.E., recupero ed analisi del fascicolo nel PCT;
- Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della chek list preliminare;
- 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 Thiene: richiesta di accesso atti trasmessa mezzo pec in data 21.12.2021 al Comune di Thiene, risposta tramite pec in data 18.01.2022 ed in data 07.02.2022;
- Accesso presso l'immobile: in data 14.02.2022 sono iniziate le operazioni peritali, con verifica della consistenza, rilievo indicativo e non esaustivo, presa d'atto dello stato di fatto e relativa documentazione fotografica;
- Stesura del rilievo indicativo e non esaustivo e documentazione fotografica;
- Ricerche ipotecarie per i beni in oggetto;
- Calcolo delle superfici commerciali e redazione tabella di valutazione;
- Stesura bozza della relazione di stima ed allegati;
- Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate, ed invio alla Cancelleria del Tribunale mediante PCT della perizia e documentazione allegata.



**BENI:** piena proprietà per la quota di 1/1, abitazione affiancata al piano terra, primo e secondo con relativa area esterna pertinenziale.

**PROCEDURA:** El. n. 445/2021 R.G.;

**GIUDICE:** Dott.ssa Sonia Pantano

**CREDITORE PROCEDENTE:** "INTESA SAN PAOLO SPA", rappresentata e difesa per mandato dall'Avv. Dario Bianchini, via Francesco Grimani n. 1, - 30174 VENEZIA -

**ESECUTATO:** [REDACTED]

**DIRITTO:** intera piena proprietà di una abitazione affiancata da cielo a terra (NCEU fg. 14, mappale 7 sub. 3), sita nel Comune di Thiene con sviluppo in fregio a Via Fedele Lampertico al civ. 125. La stessa usufruisce in proprietà di un'area di corte interposta tra il fabbricato e la viabilità (NCT. mappale 770), viste le sue ridotte dimensioni non consente un parcheggio di una autovettura. Dall'area di corte si accede all'abitazione dove al piano terra trova dislocazione una cucina di mq. 16,80 h. ml. 2,58, con servizio igienico ricavato nel sottoscala di mq. 1,71 h. ml. 2,36/1,23. Il piano primo accessibile attraverso un vano scale interno si articola in una camera di mq. 18,18 h. ml. 2,57 e disimpegno di collegamento di mq. 0,81. Il piano secondo (soffitta mansardata) accessibile attraverso un vano scale in legno trova spazio un granaio (attrezzato a camera) di mq. 19,68 h. ml. 3,40/2,44/2,00. Ai fini commerciali, il compendio sviluppa le seguenti superfici:

- Abitazione al piano terra e primo = **mq. 52,0;** h. 2,58/2,57  
(PT. mq. 26 + P1. mq. 26)
- Soffitta al piano secondo = **mq. 26,0;** h. 3,40/2,44/2,00
- Corte esterna esclusiva = **mq. 5,00.**

**STATO CONSERVAZIONE:** condizioni igienico sanitarie non idonee per un uso abitativo. In sede di sopralluogo si sono riscontrate evidenti segni di umidità di risalita ed infiltrazioni importanti dalla copertura con coppi in fase di slittamento verso il lato strada. L'impianto di riscaldamento risultava assente e l'impianto elettrico non conforme alla normativa presentava fili volanti scoperti e riadattato all'uso con scoach in maniera molto precaria. Il fabbricato necessita di un radicale intervento di ristrutturazione edilizia finalizzato al consolidamento/rifacimento delle strutture verticali, degli impalcati e dei vani scale di collegamento, il rifacimento degli impianti tecnologici e di tutte le opere di finitura in genere.

#### DATI CATASTALI:

**Abitazione al piano terra, primo e secondo:** N.C.E.U: **Fg. 14, Map. 7, Sub. 3, Cat. A/4, Cl. 3, Piano T-1-2, Ubic.** Via Fede Lampertico **Cons.** 2,5 vani, **Sup. Cat.** 54 mq. **Ren.** €. 103,29. Variazione toponomastica del 2.11.2016 prot. VI0120834 del 2.11.2016 (n. 42990.1/2016).

Oltre alle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC..

**Corte esterna esclusiva:** N.C.T. **Fg. 14, Map. 770, Qualità** Incolt. Ster., **Sup. 5.** Frazionamento in atti dal 20.01.1986 n. 1981.

**Annotationi:** A seguito della consultazione della mappa catastale, e della scheda catastale agli atti si sono riscontrate le seguenti difformità:

Il fabbricato risulta ricadere secondo l'estratto di mappa catastale al CT. su parte del mappale 6 e 7, mentre all'NCEU risulta censito nel mappale 7 e pertanto non vi è corrispondenza tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati; ed inoltre l'area esterna di pertinenza si identifica al CT. come il mappale 770 ed non risulta censita all'urbano. Da una comparazione tra lo stato di rilievo indicativo e non esaustivo e la scheda catastale si sono riscontrate diverse altezze interne, difformità interne e prospettiche ed il ricavo di un servizio igienico al piano terra nel sottoscala. La cartografia catastale del mappale 770 non risulta corretta; dovrà essere richiesta l'evasione del tipo frazionamento in atti dal 20.01.1986 n. 1981. Si renderà necessario procedere con pratica di aggiornamento catastale NCT ed NCEU per diversa distribuzione degli spazi interni ed inserimento dell'area di corte esclusiva il cui costo delle prestazioni professionali al netto di oneri accessori è quantificabile in non probatori **€. 2.000,00.**

**DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO:** Nessuna. Beni NCEU.: Comune di Thiene, NCEU fg. 14, mappale 7 sub. 3 (abitazione piano terra, primo e secondo); NCT. fg. 14, mappale 770 (corte).

**SITUAZIONE EDILIZIA:** nell'atto di compravendita n. 95.383 di Rep. del 26.05.2006 il fabbricato viene dichiarato in data anteriore al 1 settembre 1937. A seguito della richiesta di accesso atti comunali presentata in data 21.12.2021, il Dirigente dello Sportello per l'Edilizia con pec del 09.02.2022 emetteva dichiarazione che per il bene in oggetto (Abitazione fg. 14, mappale 7 sub. 3) di proprietà di "Khachab Mourand", non sono presenti atti autorizzativi e condoni. Non essendo rinvenuto nessun titolo edilizio si considera come stato autorizzato la scheda catastale (data di presentazione 24.02.1958). A seguito di una comparazione tra lo stato di rilievo indicativo e non esaustivo e la scheda catastale si sono riscontrate diverse altezze interne, difformità interne e prospettiche ed il ricavo di un servizio igienico al piano terra nel sottoscala; il locale al piano secondo viene indicato come granaio. Si renderà necessario procedere con una sanatoria ordinaria il cui costo delle prestazioni professionali è indicabile in **€. 2.500,00** al netto di IVA, Cassa, diritti amministrativi, sanzioni ed eventuali fiscalizzazioni. Si allega alla presente rilievo indicativo e non esaustivo dello stato di fatto; dovrà essere condotto un puntuale rilievo metrico, altimetrico e planimetrico interno ed esterno del fabbricato, al fine di accertare ed acquisire le eventuali conformità finalizzate e



dimostrare i necessari requisiti per accedere a bonus fiscali come previsti dalle normative vigenti e per procedere con la sanatoria ordinaria.

**VALORE DI STIMA: €. 30.600,00.**

**VENDIBILITA':** Immobile poco appetibile nel mercato immobiliare.

**OCCUPAZIONE:** l'immobile alla data del sopralluogo si mostrava occupato dal Signor "GRICHE MUSTAPHA" nato in Marocco il 24.05.1971, identificato a mezzo di passaporto I269801, in qualità di terzo occupante. In data 18.02.2022 sono stati richiesti al Comune di Casalgrande i certificati di stato di famiglia, residenza e stato civile dell'esecutato; si rimanda al capitolo di competenza per ogni eventuale chiarimento. In data 21.02.2022 è stato richiesta tramite pec all'Agenzia delle Entrate la verifica di contratti di affitto e/o comodati a nome dell'esecutato; con nota del 23.02.2022 l'Agenzia delle Entrate comunicava che nella banca dati degli atti del registri per le ultime dieci annualità per i beni in oggetto non risultano esserci contratti di affitto/locazione/comodato registrati presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa a nome dell'esecutato.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE):** Abitazione P. T-1-2, fg. 14, mappale 7 sub. 3: Codice Identificativo 15162/2022, chiave e98ddb802e con validità fino al 18/02/2032 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".

**PROBLEMI:**

- Trattasi di un vecchio fabbricato affiancato di impianto (ante '67) che non risulta nel corso degli anni oggetto di interventi di riqualificazione importanti e significativi; lo stesso presenta condizioni igienico e manutentive precarie e non idonee ad un uso abitativo e necessità nel breve periodo di un radicale intervento di ristrutturazione edilizia finalizzato al consolidamento/rifacimento delle strutture portanti orizzontali e verticali, degli impianti tecnologici e di tutte le opere di finiture in genere;
- La mancanza di una autorimessa in proprietà; l'area di corte esterna interposta tra il fabbricato e la viabilità pubblica non consente viste le ridotte dimensioni reali il ricavo di un posto auto in proprietà;
- Il granaio al piano secondo per essere reso abitabile dovrà rispettare i requisiti igienico sanitari attuali.



**BENI:** Thiene, via Fedele Lampertico n. 125. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione al piano terra, primo e secondo, e corte esterna al piano terra interposta tra la viabilità ed il fabbricato. 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:**

Diritto reale oggetto di perizia: Intero valore del diritto di piena proprietà.

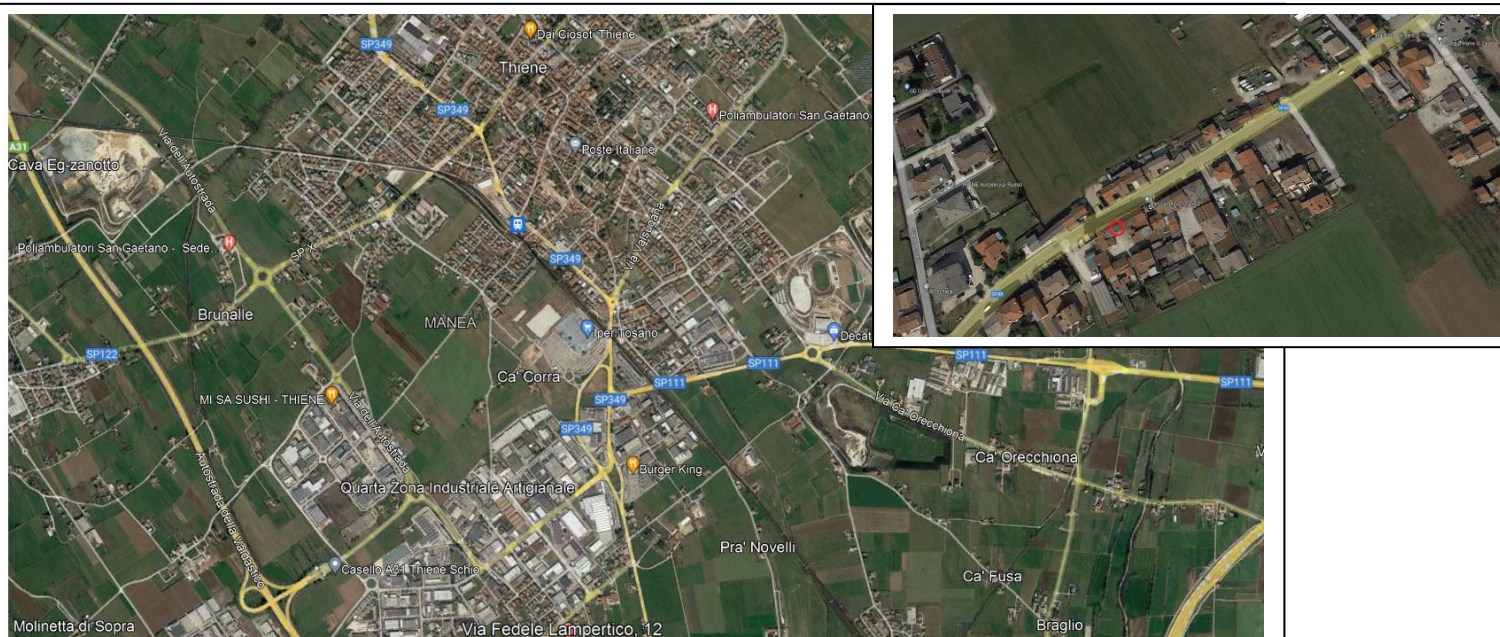
Beni catastali colpiti dal pignoramento: *Agenzia del Territorio Provincia di Vicenza, Comune di Thiene NCEU. fg. 14, Map. 7, Sub. 3* (abitazione al piano T-1-2). **NCT. fg. 14, Mapp. 770** (corte esterna pertinenziale).

Di fatto il tutto corrispondente a fabbricato da cielo a terra, che si articola al piano terra, primo e secondo, con relativa corte esterna di pertinenza, il tutto ubicato nel Comune di Thiene in via Fedele Lampertico al civ. 125.

### **QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE CONPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:**

Si opera alla periferia sud del Comune di Thiene in via Fedele Lampertico al civ. 125, in una zona dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie fornita di una ordinaria viabilità cittadina che consente un collegamento con le principali arterie di comunicazione. La zona si sviluppa a ridosso della SP. 48 (via Fedele Lampertico), quale direttrice di collegamento con Malo, in una zona a prevalente destinazione residenziale con uno sviluppo urbanistico avvenuto principalmente lungo la viabilità. E' di nostro interesse l'edificio meglio individuabile catastalmente al mappale 6, con sviluppo in fregio alla strada comunale via Lampertico ed in adiacenza nei lati nei lati est, ovest e nord con altre unità immobiliari. L'accesso principale ed unico al fabbricato avviene direttamente da via Lampertico al civ. 125 che immette in una ristretta area di corte esclusiva con sviluppo in fregio alla viabilità. Il fabbricato la cui costruzione è avvenuta in data anteriore al '1967, presenta elementi tipologici e grado di finitura dell'epoca di costruzione con muratura del tipo piena in sassi e/o mattoni intonacata e tinteggiata, solai in legno con tavolato in legno, copertura costituita da travatura in legno, tavelle in cotto e manto di copertura in coppi. Il fabbricato si presenta in precarie condizioni manutentive ed igienico sanitarie e necessità di un radicale intervento di ristrutturazione edilizia finalizzato al risanamento e rifacimento delle strutture portanti, del coperto, degli impianti tecnologici e di tutte le opere di finitura in genere.

### INQUADRAMENTO GEOGRAFICO



Secondo il CDU rilasciato dal Comune di Thiene in data 20.12.2021 il mappale 770 ricade secondo il PAT in A.T.O. 3, centro abitato sud ed et in area di urbanizzazione consolidata, area di connessione naturalistica ed area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale. Il mappale secondo il piano degli interventi ricade in zona: **“B/0515 tessuto sedimentato a prevalente destinazione residenziale”** con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice fondiario mc/mq. 1,50;
- Rapp. Copertura 25%;
- Altezza max ml. 7,50.

#### ESTRATTO DEL CDU DEL 20.12.2021



Foglio n. 14 *Pratica id n. RLLSML76B20C743W-14122021-0903*  
mappale n. 770 *istanza di rilascio presentata attraverso il Portale [www.impresainungiorno.gov.it](http://www.impresainungiorno.gov.it)*

Gli immobili suddetti sono compresi;

nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) vigente (Tav. 04 Carta della Trasformabilità e Tav. 01 Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale):

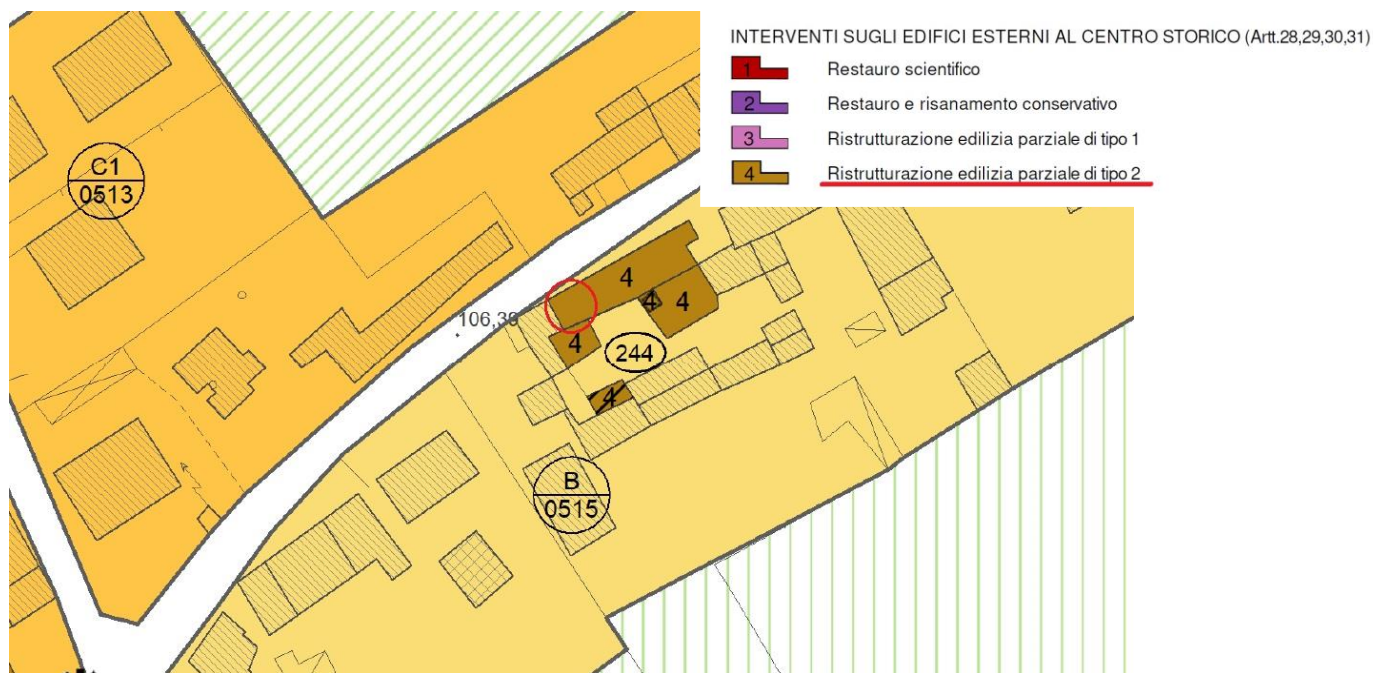
- nell'ambito territoriale omogeneo **A.T.O. 3 – centro abitato sud e est in area di urbanizzazione consolidata, area di connessione naturalistica e area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale**

nel Piano degli Interventi (PI) vigente:

- in zona **B/0515 tessuto sedimentato a prevalente destinazione residenziale** con i seguenti parametri urbanistici (dati estratti dalla Tab. B delle Norme Tecniche Operative di P.I.):
  - indice fondiario mc/mq 1,50
  - rapp. copertura 25%
  - altezza max. ml. 7,50

Il fabbricato ricade secondo il Piano degli interventi in zona: **“B/0515 tessuto sedimentato a prevalente destinazione residenziale”** individuando il bene in oggetto con grado di **intervento n. 4 ristrutturazione edilizia parziale di tipo 2**, dove risultano possibili i seguenti interventi: **“interventi di ristrutturazione edilizia” come definiti dal D.P.R. n. 380/2001, art. 3, comma 1, lett. d)** e successive modificazioni ed integrazioni, quando non applicati all'intero edificio con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione se interessanti l'intero edificio e previa presentazione di adeguata documentazione: Sono gli interventi rivolti a trasformare parzialmente gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

#### ESTRATTO DEL PIANO INTERVENTI



## FG. 14 MAPPALE 770: CORTE ESTERNA.

Trattasi di un singolo fabbricato da cielo a terra con sviluppo al piano terra, primo e secondo, realizzato in adiacenza nei lati est, ovest e nord con altre unità abitative, si sviluppa nel lato sud in fregio alla strada comunale Via Lampertico al civ. 125 dalla quale avviene direttamente l'ingresso pedonale, attraverso l'area di corte. L'area di corte di cui al mappale 770, si mostra aperta in continuità con la viabilità pubblica e si estende per una superficie di mq. 5,00; la stessa per dimensioni e per sviluppo non consente il parcheggio di una autovettura. Dall'area di corte si accede al piano terra dove trova dislocazione una cucina di mq. 16,80 h. ml. 2,58, con servizio igienico ricavato nel sottoscala di mq. 1,71 h. ml. 2,36/1,23. Il piano primo accessibile attraverso un vano scale in muratura si articola in una camera di mq. 18,18 h. ml. 2,57 e disimpegno di collegamento di mq. 0,81 ; al piano secondo accessibile attraverso un vano scale in legno trova spazio un granaio di mq. 19,68 h. ml. 3,40/2,44/2,00. Ai fini commerciali si prendono in considerazione le seguenti superfici:

- Abitazione al piano terra e primo = **mq. 52,0**; h. 2,58/2,57  
(PT. mq. 26 + P1. mq. 26)
- Soffitta al piano secondo = **mq. 26,0**; h. 3,40/2,44/2,00
- Corte esterna esclusiva = **mq. 5,00.**

**DESCRIZIONE DEI MATERIALI:** il fabbricato come visto in sede di sopralluogo si presentava mantenuto in precarie condizioni manutentive ed igienico sanitarie. Il bagno al piano terra ricavato nel sottoscala si presentava vetusto e non funzionante. Si sono riscontrate delle infiltrazioni importanti nella copertura, ed inoltre i solai con travatura lignea e sovrastante assito di legno presentano delle sollecitazioni con il semplice calpestio, dovrà essere accertata mediante verifica statica la loro idoneità per un utilizzo ad uso abitativo. Il fabbricato come visto, necessita di un radicale intervento di ristrutturazione edilizia finalizzato al consolidamento delle strutture verticali e degli impalcati (e/o eventuale rimozione e rifacimento), rifacimento del solaio di copertura e sovrastante manto di copertura con idonea coibentazione ed impermeabilizzazione. L'intervento di ristrutturazione dovrà inoltre interessare il rifacimento delle scale interne di collegamento, del servizio igienico, delle pavimentazioni, dei serramenti interni ed esterni, degli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) eventuale allaccio alla fognatura comunale ed alle utenze domestiche. Si completerà con le tutte le opere di finiture e le tinteggiature interne ed esterne.

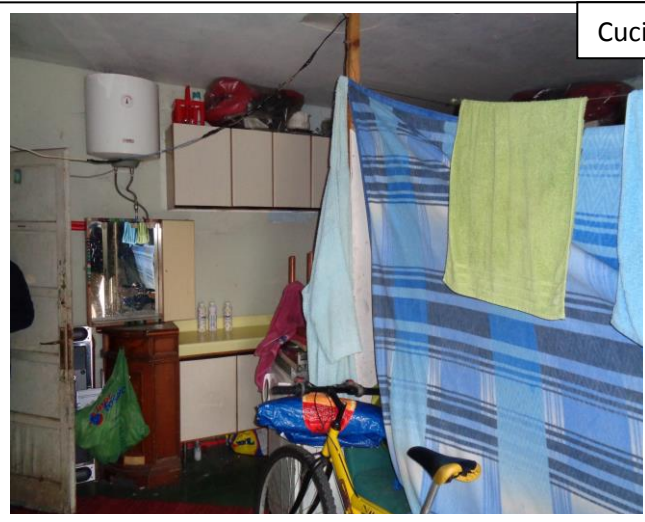
Gli attuali materiali costruttivi risultano tipici dell'epoca di costruzione e si possono così riassumere: struttura costituita da muratura piena debitamente intonacata e tinteggiata, solai con travatura in legno, impalcato con tavolato a vista per il piano terra e primo; copertura in legno con tavelle per la soffitta la piano secondo; pavimenti in piastrelle per la cucina al piano terra ed il servizio igienico. Scala interna di collegamento tra il piano terra e primo in muratura ed in legno tra il piano primo e secondo. Serramenti in legno-alluminio per il piano terra e primo ed in legno per il piano secondo, tutti forniti di vetro semplice. Per quanto riguarda gli impianti si segnala: impianto elettrico minimale in parte sottotraccia ed in parte ricavato con cavi a vista il tutto non rispondente alla normativa vigente; impianto di riscaldamento assente; al momento del sopralluogo si sono riscontrati dei termosifoni mobili del tipo elettrico. Al piano terra è presente nel locale cucina un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria di cui non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento. Il bagno al piano terra presenta pavimentazione e rivestimenti in piastrelle, con sanitari vetusti; lo stesso per condizioni manutentive si presentava inutilizzabile. Condizioni generali **precarie** e non **idonee** all'uso abitativo.

**Annotazioni:** L'unità è sprovvista di autorimessa esclusiva e/o posto auto; la corte esterna esclusiva interposta tra il fabbricato e la viabilità per dimensioni e sviluppo planimetrico non permette il parcheggio di una autovettura.

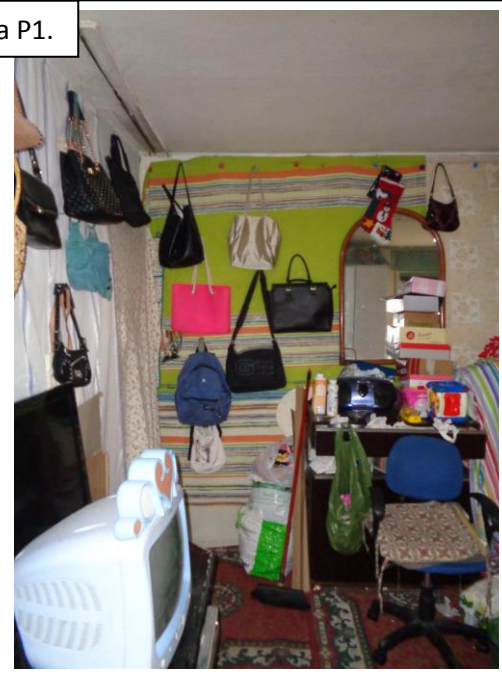
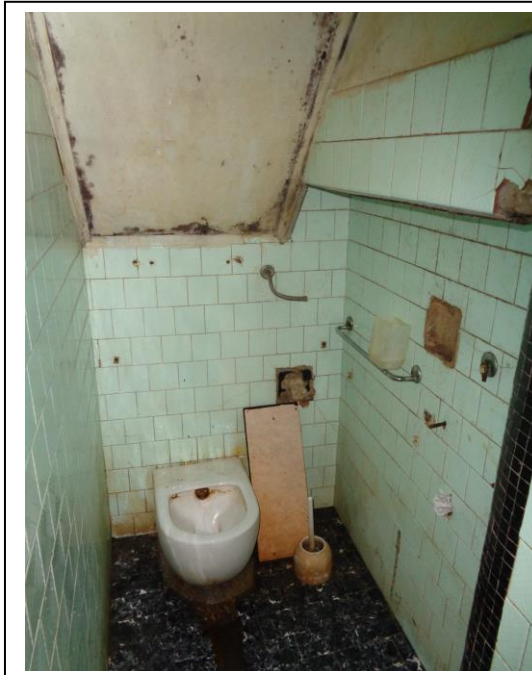


**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL 14.02.2022**

**Abitazione al piano terra-primo-secondo. Prospetto sud fronteggiante via Fedele Lampertico n. 12**



Cucina-bagno PT.



Camera P1.



Scala di collegamento P2.



Granaio P2.



Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14 d8a-7a-856cd99942e734ee06e80007f



**QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** Il compendio in oggetto si individua all’Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, in Comune di Thiene come segue:

**Abitazione al piano terra, primo e secondo:**

**N.C.E.U:** Fg. 14, **Map. 7, Sub. 3, Cat. A/4, Cl. 3, Piano T-1-2, Ubic.** Via Fdele Lampertico **Cons. 2,5 vani, Sup. Cat. 54 mq. Ren. €.** 103,29. Variazione toponomastica del 2.11.2016 prot. VI0120834 del 2.11.2016 (n. 42990.1/2016).

Oltre alle parti comuni ai sensi ed effetti dell’art. 1.117 del CC..

**Corte esterna esclusiva:**

**N.C.T.** Fg. 14, **Map. 770, Qualità** Incolt. Ster., **Sup.** mq. 5. Frazionamento in atti dal 20.01.1986 n. 1981.

Il tutto intestato a:

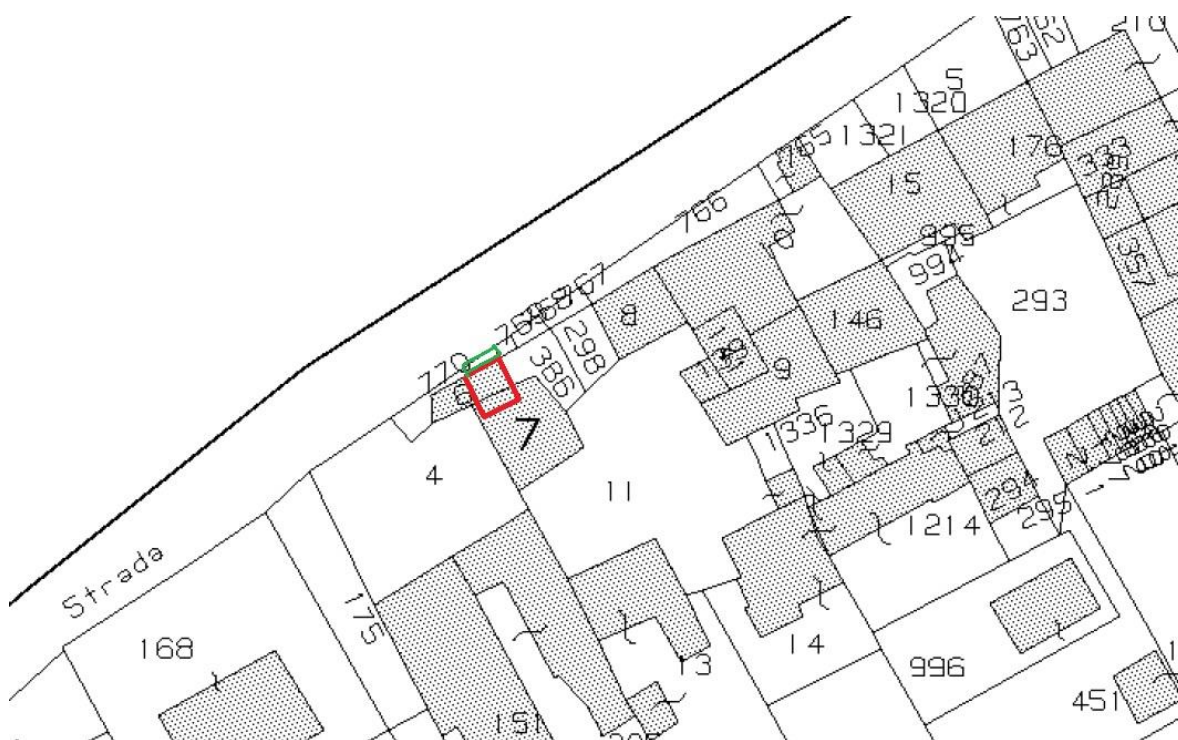


**Annotazioni:** A seguito della consultazione della mappa catastale e della scheda catastale agli atti si sono riscontrate le seguenti difformità:

Il fabbricato risulta ricadere secondo l’estratto di mappa catastale al CT. su parte del mappale 6 e 7, mentre all’NCEU risulta censito nel mappale 7 e pertanto non vi è corrispondenza tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati; ed inoltre l’area esterna di pertinenza si identifica al CT. come il mappale 770 ed non risulta censita all’urbano. Da una comparazione tra lo stato di rilievo indicativo e non esaustivo e la scheda catastale si sono riscontrate diverse altezze interne, difformità interne e prospettiche ed il ricavo di un servizio igienico al piano terra nel sottoscala. La cartografia catastale del mappale 770 non risulta corretta; dovrà essere richiesta l’evasione del tipo frazionamento in atti dal 20.01.1986 n. 1981. Si renderà necessario procedere con pratica di aggiornamento catastale NCT ed NCEU per diversa distribuzione degli spazi interni ed inserimento dell’area di corte esclusiva il cui costo delle prestazioni professionali al netto di oneri accessori è quantificabile in non probatori **€. 2.000,00.**

**Coerenze catastali:** **NCT.** l’abitazione e corte esterna esclusiva confina in senso N.E.S.O. come segue: **N.** oltre la corte esterna via Fedele Lampertico; **E.** in adiacenza AUI, mappale 769, 386 e porzione del mappale 7; **S.** in adiacenza AUI porzione del mappale 7; **O.** in adiacenza AUI porzione del mappale 6 e 4. Il tutto al foglio 14 del Comune di Thiene. Salvo più precisi.

**MAPPA WEGIS – ATTUALE**

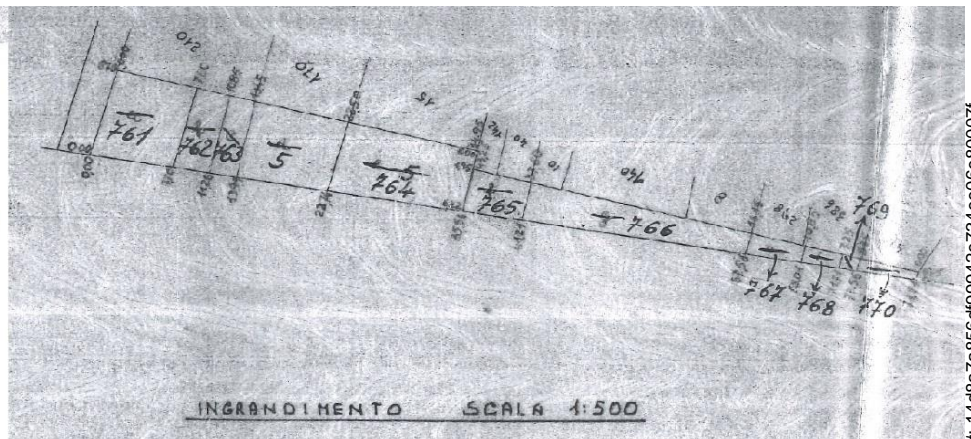


## SOVRAPPOSIZIONE FOR-MAPS

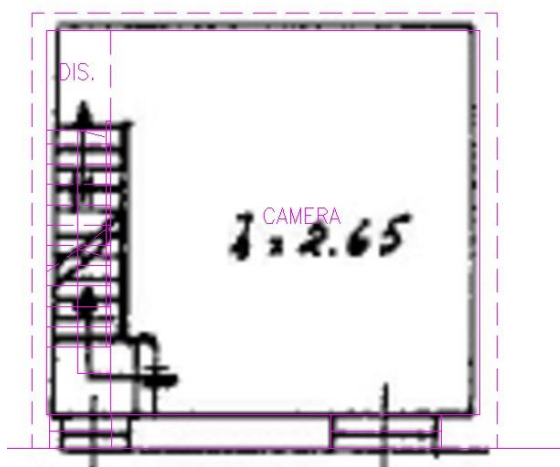
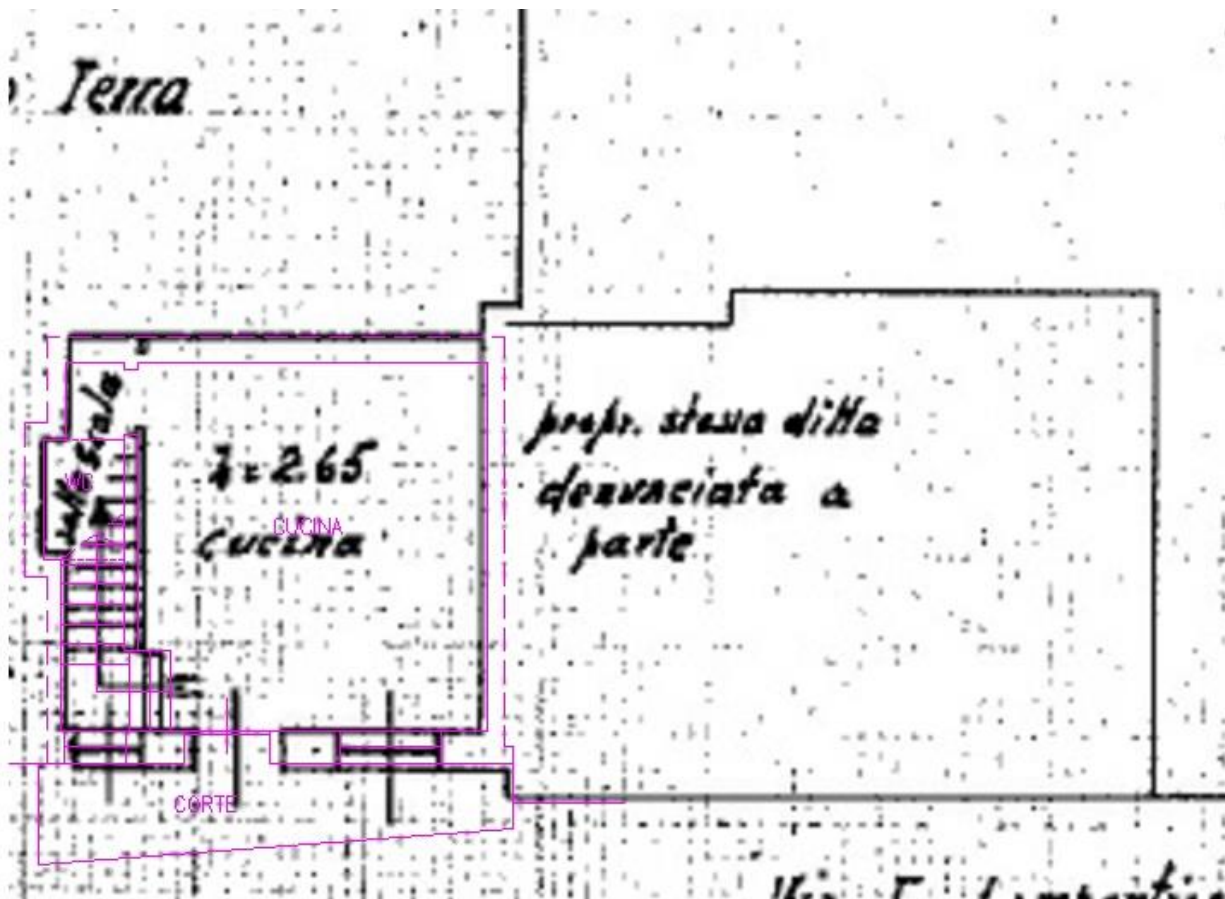


I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso, ed non esiste corrispondenza tra lo stato reale e la mappa catastale. Si evidenzia uno sviluppo diverso dell'area esterna di pertinenza di cui al mappale 770 e del fabbricato di cui al mappale 7. Ed inoltre il fabbricato è censito al mappale 7 come da visura e schede planimetrica, mentre nella realtà ricade in parte all'interno del mappale 6 ed i parte nel mappale 7.

**FRAZIONAMNETO N. 1981 IN ATTI DAL 20.01.1986 PER IL MAPPALE 770 (CORTE ESTERNA ESCLUSIVA)**



SOVRAPPOSIZIONE TRA LA SCHEDA CATASTALE E STATO RILEVATO



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

Abiazione. NCEU fg. 14, mappale 7 sub. 3:

- All'esecutato [REDACTED] in Marocco per la piena proprietà in forza di atto di Cv del Notaio Loretto Cornelio di Thiene (VI) in data 26.05.2006 Rep. 95383/22230 trascritto il 09.06.2006 ai nn. 7012/4655 [REDACTED]  
[REDACTED]
- Parte del titolo anteriore al 1.01.1963 (come indicato dell'atto di CV rep. 95383/22230 del 26.05.2006 Notaio Loretto), e successivamente assegnato con atto di stralcio divisionale a rogito del Notaio Tessaro Fortunato in data 13.07.1965 rep. 22973 e trascritto il 18.08.1965 ai nn. 3063/2800 e in parte in forza di successione del [REDACTED]  
[REDACTED] emessa dall'Ufficio del Registro di Thiene, den. n. 52 vol. 187 e trascritta il 10.01.1957 ai nn. 68/62 (si rileva accettazione di eredità trascritta in data 25.02.1957 ai nn. 760/714 da parte degli eredi.

Terreno: NCT. fg. 14, mappale 770:

- All'esecutato [REDACTED] per la piena proprietà in forza di atto di Cv del Notaio Loretto Cornelio di Thiene (VI) in data 26.05.2006 Rep. 95383/22230 trascritto il 09.06.2006 ai nn. 7012/4655 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- Al signori [REDACTED]  
[REDACTED]

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

Come indicato nell'atto di compravendita del 26.05.2006, Rep. 95.383 del Notaio C. Loretto il fabbricato ai sensi della Legge 47/85, viene dichiarato che è stato costruito in data anteriore al 1/9/1967.

In data 21.12.2021 lo scrivente inviava formale richiesta di accesso atti al Comune di Thiene. Il comune di Thiene con pec del 18.01.2022 comunicava quanto segue:

Da: thiene.ediliziaurbanistica@pec.altovicentino.it  
A: samuele.riello@geopec.it  
Cc:  
Oggetto: Prot.N.0002085/2022 - RIF.0047246/2021 - RICHIESTA ACCESSO AI DOCUMENTI - INVIO RISPOSTA

---

Messaggio   DatiProtocollo.xml

Gent. geometra,  
con riferimento alla sua richiesta in oggetto, relativa all'immobile di proprietà del sig. Khachab, sito in via Lamopertico, si comunica che agli atti del comune non sono presenti atti autorizzatori nè condoni.

Lo scrivente con pec del 19.01.2022 inviata al Comune di Thiene, chiedeva una integrazione della precedente e.mail:



Da: Geom. Riello Samuele - PEC - <samuele.riello@geopec.it> Inviato: mercoledì 19/01/2022  
A: 'thiene.ediliziaurbanistica@pec.altovicentino.it'  
Cc:  
Oggetto: DICHIARAZIONE RICHIESTA DI ACCESSO ATTI PROT. 47246-2021 a seguito comunicazione pec 18.01.2022  
Messaggio EI 445-2021 INCARICO.pdf EI 445-2021 ACETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO-signed.pdf

Alla ca.  
Roberta Gasparini

Buongiorno,

il sottoscritto geom. Riello Samuele vita la Vs. comunicazione PEC del 18.01.2022,  
in qualità di CTU del Tribunale di Vicenza nell'esecuzione immobiliare EI 445-2021, dovendo predisporre una perizia di stima,  
che accerti la regolarità edilizia, come da intese telefoniche intercorse con la presente si richiede una dichiarazione sottoscritta dal Responsabile  
del Procedimento, che per il bene in oggetto (Fg. 14, mappale 7 sub.3, P.T-1-2, via Fedele Lampertico),  
a seguito delle ricerche condotte non sono presenti atti autorizzativi e condoni.

In attesa di riscontro, cordialità  
Geom. Riello Samuele  
Tel. 0444/349923

Il Dirigente dello Sportello per l'Edilizia con pec del 09.02.2022 emetteva la seguente dichiarazione che per il bene in oggetto (fg. 14, mappale 7 sub. 3) di proprietà di **Khachab Mourand**, non sono presenti atti autorizzativi e condoni.

**INVIATO TRAMITE P.E.C.**

Gentile  
geom. RIELLO SAMUELE  
p.e.c. [samuele.riello@geopec.it](mailto:samuele.riello@geopec.it)

#### IL DIRIGENTE

in riferimento alla Sua richiesta presentata il 19/01/2022, prot. gen. n. 2355, tendente ad ottenere ulteriori  
specifiche informazioni riguardanti la pratica di:

**Accesso atti relativi all'abitazione di Via Lampertico n. 125 a Thiene**

identificato catastalmente al fg. 14, mapp. 7, sub 3, di proprietà del sig. Khachab Mourad

#### COMUNICA CHE

non sono presenti atti autorizzatori né condoni relativi al fabbricato in questione.

Cordiali saluti.

Thiene, 07/02/2022

IL DIRIGENTE DELLO  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
ing. Raffaele Rampazzo

Firmato in digitale ai sensi Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82

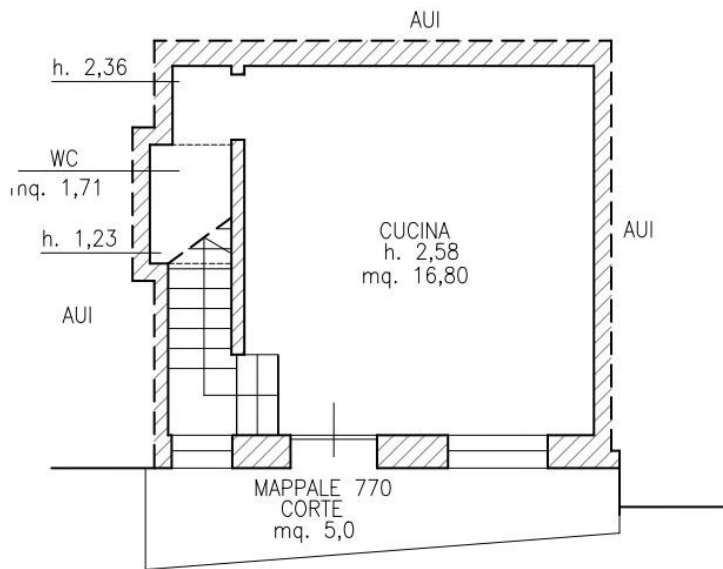
- Non essendo rinvenuto nessun titolo edilizio si considera come stato autorizzato la scheda catastale (data di presentazione 24.02.1958); a seguito di una comparazione tra lo stato di rilievo indicativo e non esaustivo e la scheda catastale si sono riscontrate diverse altezze interne, difformità interne e prospettiche ed il ricavo di un servizio igienico al piano terra nel sottoscala. Si renderà necessario procedere con una sanatoria ordinaria il cui costo delle prestazioni professionali è indicabile in € **2.500,00** al netto di IVA, Cassa, diritti amministrativi, sanzioni ed eventuali fiscalizzazioni. Si allega alla presente rilievo indicativo e non esaustivo dello stato di fatto; dovrà essere condotto un puntuale rilievo metrico, altimetrico e planimetrico interno ed esterno del fabbricato, al fine di accertare ed acquisire le eventuali conformità finalizzate e dimostrare i necessari requisiti per accedere a bonus fiscali come previsti dalle normative vigenti e per procedere con la sanatoria ordinaria. Nella ristrutturazione. Il granaio al piano secondo per essere reso abitabile dovrà rispettare i requisiti igienico sanitari attuali.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE):** Abitazione P. T-1-2, fg. 14, mappale 7 sub. 3: Codice Identificativo 15162/2022, chiave e98ddb802e con validità fino al 18/02/2032 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".

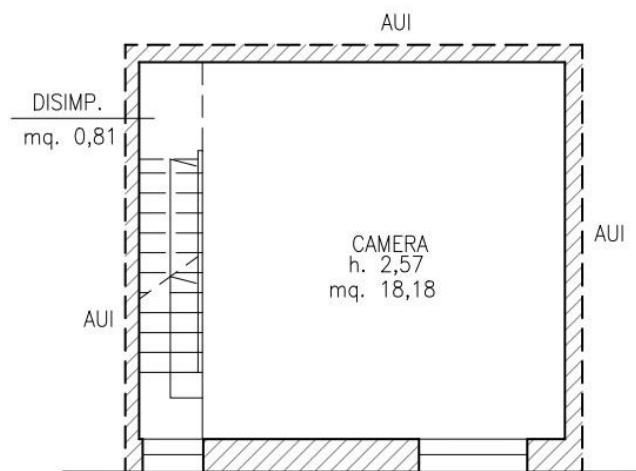
Gli impianti tecnologici presenti all'interno del fabbricato (elettrico, idrico-sanitario) al momento del sopralluogo per quanto è stato possibile accertare a vista risultavano parzialmente funzionanti. Per gli stessi si renderà necessario procedere con una revisione al fine di adeguarli alle normative vigenti, ed ottenere le rispettive dichiarazioni di conformità.



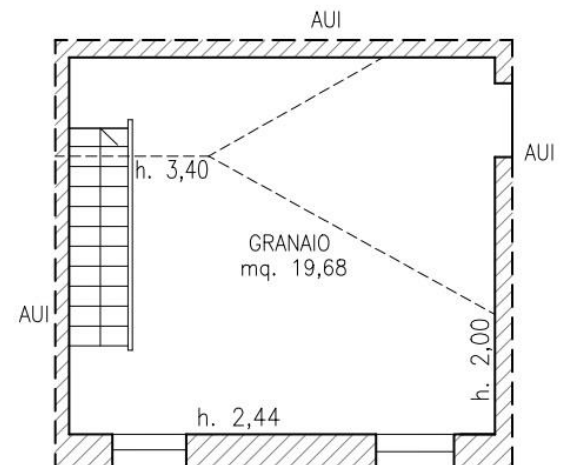
**PIANO TERRA, PRIMO,  
SECONDO**



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



**QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:** l'immobile alla data del sopralluogo si mostrava occupato dal Signor [REDACTED], identificato a mezzo di passaporto I269801, in qualità di **terzo occupante**. In data 18.02.2022 sono stati richiesti al Comune di Casalgrande i certificati di stato di famiglia, residenza e stato civile dell'esecutato. In data 21.02.2022 il Comune di Casalgrande rilasciava:

1. certificato di residenza storico a nome di: [REDACTED] dal quale si evince che è immigrato il 13.10.2011 da Thiene, ha abitato dal 13.10.2021 al 8.11.2013 in via Giovanni XXIII, 1 int. 1, ha abitato dal 9.11.2013 al 24.11.2016 in via Alessandro Volta, 4 int. 5, **è irreperibile dal 25.11.2016**;
2. certificato di famiglia storico al 24.11.2016 nel quale si evince che l'esecutato. [REDACTED] ed risulta emigrata il 09.12.2020 a Gottolengo (BS);

Inoltre il Comune di Casalgrande con email del 21.02.2022 comunicava che non è stato possibile elaborare il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto è in essere la cancellazione per irreperibilità.

In data 21.02.2022 è stato richiesto al Comune di Gottolengo (BS), i certificati stato di famiglia, residenza, stato civile a nome di: [REDACTED] Come risulta da certificato storico di residenza del 28.2.2022 [REDACTED] risulta residente nel Comune di Gottolengo; come risulta da certificato contestuale di stato civile, stato di famiglia la signora [REDACTED]

In data 21.02.2022 è stata richiesta tramite pec all'Agenzia delle Entrate la verifica di contratti di affitto e/o comodati a nome dell'esecutato; con nota del 23.02.2022 l'Agenzia delle Entrate comunicava che nella banca dati degli atti dei registri per le ultime dieci annualità per i beni in oggetto non risultano esserci contratti di affitto/locazione/comodato registrati presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa a nome dell'esecutato.

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura: No.

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

Titolo esecutivo posseduto: Contratto di mutuo fondiario (come indicato in atto di precetto) del 26.05.2006 Rep. 95.384 e Racc. 22.231 del Notaio Cornelio Lorettu, munito di formula esecutiva in data 27.06.

Creditori intervenuti con titolo esecutivo: **Nessuno.**

### **DATA DI NOTIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

Atto di pignoramento notificato il 01.09.2021 - CFR. NOTE FINALI.

- Atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 10.09.2021;
- Iscrizione a ruolo registrata dalla Cancelleria il 14.09.2021;



- Atto di precetto notificato il 23.07.2021-12.08.2021 ai sensi dell'art. 143 c.p.c..

Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che con l'iscrizione a ruolo sono state depositate le copie del titolo esecutivo, dell'atto di precetto, dell'atto di pignoramento con attestazioni di conformità in data 13.09.2021. L'attestazione di conformità non ricomprende la nota di trascrizione.

**DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:** Nota di trascrizione dell'Ufficio Provinciale di Vicenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio del 01/10/2021 ai numeri RG 11124/ RP. 8286 contro KHACHAB MOURAND per la quota di 1/1 della piena proprietà.

**Difformità catastali/edilizie:** **Si** Spese per regolarizzazione €. **4.500,00**.

Trascrizioni rinvenute a nome dell'esecutato.

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: SCHIO

### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 286796** del: **18/02/2022**  
 Note individuate: **4**  
 Annotamenti in calce individuati: **0**  
 Cognome: **KHACHAB** Nome: **MOURAD** Data di nascita: **13/11/1978**

### 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 09/06/2006 - Registro Particolare 4655 Registro Generale 7012 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 95383/22230 del 26/05/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/06/2006 - Registro Particolare 4656 Registro Generale 7013 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 95383/22230 del 26/05/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2006 - Registro Particolare 1444 Registro Generale 7014 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 95384/22231 del 26/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2021 - Registro Particolare 8286 Registro Generale 11124 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI REGGIO NELL'EMILIA Repertorio 4637/2021 del 01/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico



## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: SCHIO

### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 291062** del: **18/02/2022**  
Note individuate: **3**  
Annotamenti in calce individuati: **0**  
Comune di: **THIENE(VI)**  
Catasto: **F** Foglio: **14** Particella: **7** Subalterno: **3**

### 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 09/06/2006 - Registro Particolare 4655 Registro Generale 7012 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 95383/22230 del 26/05/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 09/06/2006 - Registro Particolare 1444 Registro Generale 7014 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 95384/22231 del 26/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 01/10/2021 - Registro Particolare 8286 Registro Generale 11124 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI REGGIO NELL'EMILIA Repertorio 4637/2021 del 01/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: SCHIO

### Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 292830** del: **18/02/2022**  
Note individuate: **3**  
Annotamenti in calce individuati: **0**  
Comune di: **THIENE(VI)**  
Catasto: **T** Foglio: **14** Particella: **770**

### 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 09/06/2006 - Registro Particolare 4656 Registro Generale 7013 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 95383/22230 del 26/05/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 09/06/2006 - Registro Particolare 1444 Registro Generale 7014 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 95384/22231 del 26/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 01/10/2021 - Registro Particolare 8286 Registro Generale 11124 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI REGGIO NELL'EMILIA Repertorio 4637/2021 del 01/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



**QUESITO 8: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:** Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sui suolo demaniale e non vi è stato emesso provvedimento di declassamento.

**QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO - LIMITAZIONI:**

Dalla documentazione consultata 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:**

Niente di specifico da segnalare rispetto a quanto già evidenziato. L'immobile non rientra all'interno di un contesto condominiale con il quale condividi spazi di uso comune e quindi eventuali regolamenti di condomini e di uso.

**QUESITO 11: VALUTAZIONE:**

**- Lotto 001 -**

**PER IL FABBRICATO CON 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.

### COMUNE DI THIENE: ABITAZIONE PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO E CORTE ESTERNA.

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
<b>DATI</b>				
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area 10%		
<b>SPESE</b>				
<b>A) Costo secco di costruzione</b>				
	SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI	
Abitazione terra e primo	52,00	900,00	€ 46.800,00	
Soffitta al piano secondo	26,00	600,00	€ 15.600,00	
Corte esterna	5,00	40,00	€ 200,00	
		Totale C/C	€ 62.600,00	
<b>B) Spese tecniche</b>				
Percentuale sul costo di costruzione 10,0%				
Progetto		0,025	€ 1.565,00	
Impianti		0,025	€ 1.565,00	
Strutture		0,02	€ 1.252,00	
Sicurezza		0,01	€ 626,00	
Direzione lavori		0,01	€ 626,00	
Accatastamento		0,008	€ 500,80	
			Anno di valutazione immobile '2022	
			Anno di costruzione: fabbricato ante '67	
			Accatastamento 24.02.1958	
			Manutenzioni ordinarie/straordinarie che susseguite negli anni	
			Vetustà media anni '64	
Conformità più abitabilità		0,002	€ 125,200	
		Totale S/T	€ 6.260,000	
			SOMMA COSTO COSTRUZIONE € 68.860,000	
			ONERI FINANZIARI (24 m.) € 2.754,400	
			UTILE ORDINARIO PROMOT. € 2.754,400	
			TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE € 74.368,80	
<b>VALORE AREA</b>				
Rapporto complementarietà	10%	sul costo secco di costruzione		
Valore area	Immobile su piu' livelli		€ 6.260,00	
			<b>VALORE A NUOVO € 80.628,80</b>	
<b>DEPREZZAMENTO LINEARE</b>				
Deterioramento fisico:		Incidenza	Vetustà 64	
Costo di costruzione struttura		60%	64%	€ 24.038,40
Finiture		20%	64%	€ 8.012,80
Impianti		20%	64%	€ 8.012,80
		<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>		<b>€ 40.064,00</b>
<b>VALORE ATTUALE DEL BENE</b>				
Valore a nuovo				€ 80.628,80
Deprezzamento				€ 40.064,00
<b>VALORE FINALE</b>				<b>€ 40.564,80</b>

QUOTA: 100 % del valore della proprietà + € 40.564,80

- Spese di regolarizzazione edilizia catastale: - € 4.500,00
- Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia, per vizi occulti e per immediata vendita giudiziaria che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato.

€ 36.064,80

Totale € 36.064,80 - 15 % = - € 5.409,72

Totale + € 30.655,08

**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: € 30.600,00**

**(Diconsitrentamilaseicentoeuro).**

### QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA:

Il pignoramento ha per oggetto il valore dell'intera proprietà del cespite in oggetto.



### **QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/STATO CIVILE:**

Si allega alla presente certificato di residenza storico, stato di famiglia a nome dell'esecutato.

## **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:

- 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 ove è ubicato il bene;
- il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà.

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

Il Tecnico valutatore incaricato

Creazzo lì 01.04.2022

Geom. Riello Samuele

(documento sottoscritto digitalmente)

**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**

