

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:

El: 3/2023 **LOTTO 1**

Comune di Arzignano,
Via del Lavoro n. 39/B.

Piena proprietà :
UFFICIO al piano terra:
Fig. 13, mappale 28, sub. 10



GIUDICE DELEGATO: Dott. Rosato Maria Antonietta;

CREDITORE:

CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE;

ESECUTATO:

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

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al nr. 2566;

Consulente Tecnico del Tribunale di Vicenza al nr. 1446;

Studio Tecnico Associato RS, Piazzetta San Marco 26/A,

- 36051 - Creazzo (VI), Tel. 0444/349923,

e-mail: riello@rsassociati.com

e-mail certificata: info@pec.rsassociati.com



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

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

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

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI;

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA- AGIBILITÀ;

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE;

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI;

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

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

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

QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:
COSTO DI RICOSTRUZIONE.

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA.



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

1. EI_3/2023: **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** del 23.03.2023 e 24.04.2023;
2. EI_3/2023: **PROVENIENZA:**

-  2 EI 3-2023 LOTTO 1 Atto CV Notaio Pagani rep. 115.275 del 29.11.1990
-  2a EI 3-2023 LOTT 1 Atto CV Notaio Pagani rep. 120.342 del 13.06.1991
-  2b EI 3-2023 LOTTO 1 Atto CV Notaio Guglielmi rep. 16.367 del 08.02.1996
-  2c EI 3-2023 LOTTO 1 Atto CV Notaio Muraro rep. 36.766 del 8.3.2007
-  2d EI 3-2023 LOTTO 1 Atto Trasf. Società Notaio Muraro rep. 40.220 del 06.10.2008
-  2e EI 3-2023 LOTTO 1 Atto Mut. Società Notaio Guglielmi rep. 53391 del 13.11.2012
-  2f EI 3-2023 LOTTO 1 Atto Fusione Notaio Guglielmi rep. 53564 del 20.12.2012

3. EI_3/2023: **PRATICHE EDILIZIE:**

-  3 EI 3-2023 LOTTO 1 RICHIESTA ACCESSO ATTI
-  3a EI 3-2023 LOTTO 1 CE n. 24813 del 09.11.1994+Inizio Lavori
-  3b EI 3-2023 LOTTO 1 Aut parcheggio del 01.12.1987
-  3c EI 3-2023 LOTTO 1 CE n. 16289 del 02.07.1996+tavole
-  3d EI 3-2023 LOTTO 1 Lic Abitabilità n. 4223 del 09.02.1998+Fine Lavori
-  3e EI 3-2023 LOTTO 1 CE n. 03PC0096 del 11.06.2003+Inizio Lavori+tavola
-  3f EI 3-2023 LOTTO 1 DIA 03D00242 del 31.10.2003 +tavole
-  3g EI 3-2023 LOTTO 1 Cert Agbilità n. 39918 del 3.11.2005+Fine Lavori

4. EI_3/2023: **DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**

-  4 EI 3-2023 LOTTO 1 NCT ESTRATTO DI MAPPA
-  4a EI 3-2023 LOTTO 1 TIPO MAPPALE n. 10331 del 28.03.1997
-  4b EI 3-2023 LOTTO 1 NCT VISURA STORICA MAPPALE 28
-  4c EI 3-2023 LOTTO 1 VISURA STORICA MAPPALI 895-897
-  4d EI 3-2023 LOTTO 1 NCEU ELABORATO PLANIMETRICO
-  4e EI 3-2023 LOTTO 1 NCEU ELENCO SUBALTERNI
-  4f EI 3-2023 LOTTO 1 NCEU SCHEDA MAPPALE 28 SUB. 10
-  4g EI 3-2023 LOTTO 1 NCEU VISURA STORICA MAPPALE 28 SUB. 10
-  4h EI 3-2023 NCEU SCHEDA CATASTALE MAPPALE 28 EXSUB. 1

5. EI_3/2023: **APE UFFICIO:** fg. 13, mappale 28, sub. 10;
6. EI_3/2023: **ISPEZIONI IPOTECARIE:** Beni immobili fg. 13, mappale 28, sub.10;
Società debitrice.
7. EI_3/2023: **VISURA CAMERALE SOCIETA' DEBITRICE;**
8. EI_3/2023: **VERIFICA CONTRATTI LOCAZIONE:** email pec Agenzia delle entrate in data 20.04.2023; Risposta Agenzia delle Entrate del 27.04.2023.



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 MODALITÀ DI SVOLGIMENTO:**

INCARICO: Il giorno, 08.02.2023 il Giudice Rosato Maria Antonietta, nella procedura esecuzione immobiliare 03/2023, 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 check 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 di Arzignano: richiesta di accesso atti formulata mezzo email pec in data 23.02.2023, consultazione delle pratiche edilizie in data 02.05.2023;
- Accesso presso l'immobile: in data 23.03.2023 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, secondo accesso presso l'immobile in data 24.04.2023;
- Stesura del rilievo indicativo e non esaustivo e documentazione fotografica;
- Sovrapposizione tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato;
- 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.



EI.: 03/2023 R.G.;

Giudice: dott. Rosato Maria Antonietta

CREDITORE PROCEDENTE:

ESECUTATO:

UBICAZIONE E BENI: Arzignano, Via del Lavoro n. 39/B.

Piena proprietà ufficio piano terra, fg. 13, mappale 28, sub. 10: trattasi di un ufficio al piano terra, inserito all'interno di un fabbricato di impianto a corte chiusa con sviluppo in fregio a Via del Lavoro. All'interno di tale complesso sono ricavate sia unità a destinazione mista commerciale/direzionale con locali di deposito, sia un istituto di credito (mappali 28/102). Dalla viabilità pubblica si accede all'unità immobiliare di nostro interesse nel lato ovest attraverso un accesso pedonale che permette un collegamento diretto (mappale 689 identificato catastalmente come relitto stradale ed in proprietà al Comune di Arzignano). L'unità è parte di un contesto condominiale con diritti di comproprietà dell'area esterna comune di cui al mappale 895, quest'ultima accessibile dalla viabilità pubblica percorrendo il portico comune di cui al mappale 897. Più nel dettaglio il bene si compone da: un ufficio principale mq. 32,80, un ulteriore ufficio secondario ricavato con pareti in vetro di mq. 5,65, anti bagno e bagno di complessivi mq. 5,95; l'altezza interna è di ml. 2,80 sotto tavolato e ml. 2,64 sottotrave. Ai fini della presente relazione di stima si prendono in considerazione le seguenti superfici commerciali ragguagliate:

- 100% ufficio al piano T: **mq. 53,50**

DATI CATASTALI: Il compendio di nostro interesse si individua censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, **NCT** in Comune di Arzignano al foglio 13, mappale 28 quale ente urbano di complessivi mq. 495 (Variazione del 27.04.2018, pratica n. VI0044809). Il bene all'**NCEU** risulta descritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza in Comune di Arzignano come segue:

Ufficio al piano terra: **Fg. 13, Map. 28, Sub. 10, Cat. A/10, Cl. 2, Cons. 2 vani, Sup. cat. mq. 53, Piano T, Ubic.** Via del Lavoro 39/B, **Ren. €.** 650,74. Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il tutto intestato a:

Oltre alle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC, con il diritto all'uso all'area di corte di cui ai mappali 895 e 897.

Annotazioni: a seguito di un confronto tra la scheda catastale e lo stato di rilievo indicativo e non esaustivo si sono riscontrate delle difformità interne e prospettiche. A seguito della sanatoria edilizia si dovrà procedere con una denuncia di variazione catastale DOCFA il cui costo ammonta a complessivi e non probatori **€.** 700 oltre Iva e accessori.

DIFFERENZE PIGNORAMENTO: Nessuna. Dati catastali Arzignano, fg. 13, map.le 28 sub. 10.

SITUAZIONE EDILIZIA: A seguito del rilievo indicativo e non esaustivo condotto, preso atto della stato autorizzato si sono riscontrate le seguenti difformità: modifiche interne con il ricavo di un antibagno e di un locale direzionale con pareti attrezzate in vetro; modifiche prospettiche alle forometrie, minime traslazioni delle murature e rimozione della bussola di ingresso; altezza resa agibile sottotrave è di ml. 2,65; altezza rilevata è di ml. 2,64. Si ipotizza di procedere con una sanatoria ordinaria che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune, il costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori **€.** 3.000 oltre Iva e accessori, oneri comunali, sanzioni, eventuali fiscalizzazioni. La sanatoria dovrà verificare i rapporti aero-illuminanti degli ambienti come esistenti con l'eventuale ripristino dello stato legittimato (eventuale rimozione dell'elemento in vetro di compartimentazione).

VALORE DI STIMA: **€.** 59.500,00

VENDIBILITÀ: **sufficiente**

OCCUPAZIONE: L'immobile al momento del sopralluogo si mostrava libero. In data 20.04.2023 è stata trasmessa richiesta di verifica contratti di affitto e/o comodati d'uso registrati; l'Agenzia delle Entrate con pec del 27.04.2023 comunicava che per il bene in oggetto il contratto di affitto risulta risolto in data 30.09.2022.

Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE): ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): UFFICIO FG. 13, MAPPALE 28, SUB. 10: codice identificativo 51845/2023, valido fino al 12.05.2033, chiave e8165b2d34 che classifica l'immobile in classe energetica: "F".

PROBLEMI: l'unità direzionale si sviluppa ad un livello inferiore rispetto al piano stradale ed inoltre alla stessa non sono stati assegnati posti auto in uso e/o in proprietà. Il parcheggio potrà avvenire usufruendo dei parcheggi pubblici ricavati nel mappale 27 in prossimità del bene in oggetto. Per la gestione e l'uso dell'area di corte comune di cui ai mappali 895 e 897, non essendo costituito un condominio, dovranno essere convenuti e stabiliti precisi accordi con i restanti comproprietari ed aventi diritto.



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:

Atto di pignoramento trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 19.01.2023, reg. gen. 1284, reg. part. 905 per l'intera proprietà in capo a:

Bene oggetto di pignoramento: Comune di Arzignano, fg. 13, mappale 28 sub. 10.

Diritto reale: Piena proprietà.

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

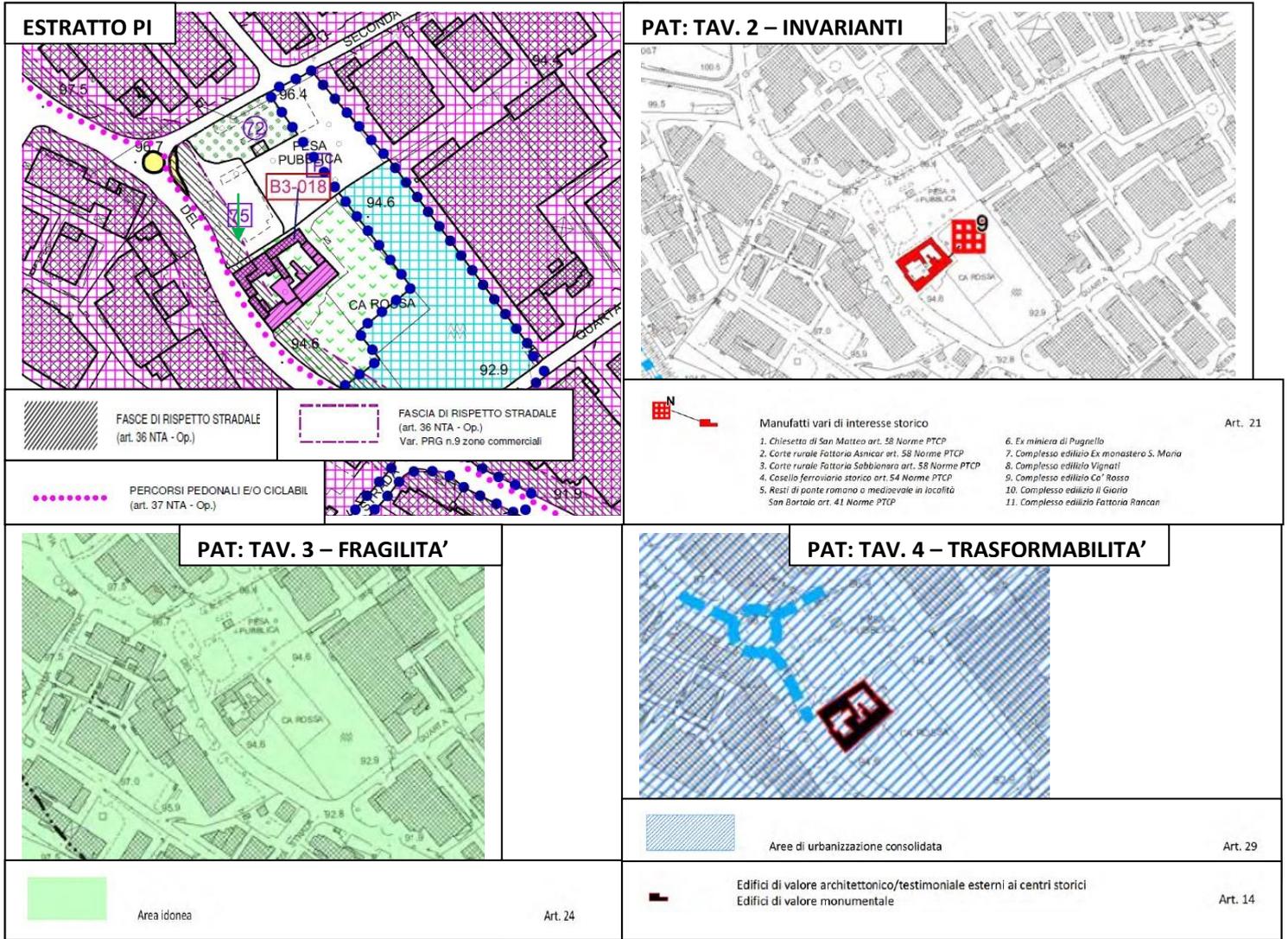
Si opera nella zona artigianale/produttiva del Comune di Arzignano in Via del Lavoro al civ. n. 39/b; l'area nella quale si opera si mostra dotata di una ordinaria viabilità cittadina che consente un immediato collegamento con il centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento veicolare. L'edificio all'interno del quale si trova inserita l'unità di nostro interesse è un vecchio fabbricato rurale di impianto che si sviluppa in fregio alla strada del Lavoro e che è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia complessiva ricavando al suo interno spazi a destinazione commerciale/direzionale un istituto di credito ed una porzione di fabbricato al grezzo. Il fabbricato individua al suo interno un'area di corte (mappali 895 e 897) accessibile dalla viabilità pubblica attraverso un portico di ingresso carraio ed uno pedonale. In tale contesto è di nostro interesse uno spazio direzionale al piano terra (fg. 13, mappale 28 sub. 10), con accesso diretto dalla viabilità pubblica attraverso un accesso pedonale.

INQUADRAMENTO GENERALE



Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 14d8a7a856cdf99942e734ee06e80007f

ESTRATTO DEL PIANO INTERVENTI (PI) e PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)



UBICAZIONE: Via del lavoro

RIF. INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO Sez.21 scheda A n'ta211a214 scheda B n'ta1a4 del PR G

DATI METRICI **STATO DI FATTO** **PROGETTO** **TIPOLOGIA EDILIZIA**

SUP.COPERTA.MQ.	4019	idem	GRADO DI TUTELA C
ALTEZZA MAX IN GRONDA	6	idem	Ai sensi dell'art.45 delle NTA del PAT e art.57 delle NTA-Op del PI
VOLUME MC.	24114	idem	Nuovi Ab. Inseidiabili (166 mc/ab)

Nuovo Carico Urbanistico

CATEGORIA DI INTERVENTO **Ristrutturazione edilizia**

DESCRIZIONE INTERVENTO - PRESCRIZIONE

Sugli immobili sono consentiti tutti gli interventi disciplinati dall'art. 63 delle NTA-Op del PI. Possono essere insediati abitazioni, attività turistico-ricettive, attività artigianali di servizio e direzionali. Tra le attività commerciali sono insediabili solo gli esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

RIFERIMENTI ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Gli interventi edilizi sugli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale sparsi sul territorio sono disciplinati nella parte nona delle Norme Tecniche di Attuazione Operative del Piano degli Interventi.

Foto

Estratto catastral

GLI IMMOBILI EVIDENZIATI IN ROSSO SONO DISCIPLINATI DALLA PRESENTE SCHEDATURA

L'area nella quale si opera ricade secondo lo strumento urbanistico vigente (PI) con schedatura B3-018 , dove risultano possibili gli interventi disciplinati dall'art. 63 delle NTA-Op del PI; possono essere insediate abitazioni , attività turistico ricettive, attività artigianali di servizio e direzionali. Tra le attività commerciali sono insediabili solo gli esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. I volumi indicati nella scheda stato di fatto sono indicativi ed in fase progettuale si farà riferimento al rilievo metrico asseverato.

PIENA PROPRIETA' UFFICIO AL PIANO TERRA: Si opera all'interno della zona industriale/artigianale esistente del Comune di Arzignano caratterizzata da edifici produttivi legati prevalentemente alla lavorazione delle pelli. In tale tessuto produttivo è di nostro interesse un edificio di impianto "ex fabbricato rurale", che è stato oggetto nel corso negli anni di interventi di ristrutturazione edilizia ricavando al suo interno unità a destinazione commerciale/direzionale, un istituto di credito, ed una porzione di fabbricato in corso di costruzione (mappali 28, 102 e 103). Il fabbricato a corte chiusa presenta accesso diretto da Via del Lavoro attraverso diretti ingressi pedonali; dalla viabilità pubblica nel prospetto ovest si individua un portico carraio che permette di accedere all'area di corte interna di cui ai mappali 895 e 897. All'interno di tale contesto è di nostro interesse un ufficio al piano terra, con affaccio ed accesso diretto su Via del Lavoro e meglio individuabile catastalmente al foglio 13, mappale 28 sub. 10; al suo interno si compone da uno spazio direzionale principale di mq. 32,80, un ufficio secondario ricavato con pareti in vetro di mq. 5,65, anti bagno e bagno di complessivi mq. 5,95; altezza di ml. 2,80 sotto tavolato e ml. 2,64 sottotrave. Ai fini della presente relazione di stima si prendono in considerazione le seguenti superfici commerciali ragguagliate:

- 100% ufficio al piano T: **mq. 53,50** h. interna sottotrave ml. 2,64.

Al bene in oggetto non sono stati assegnati posti auto e/o autorimesse in proprietà esclusiva; gli stalli di sosta dovranno essere recuperati nel parcheggio di uso pubblico a nord meglio individuabile catastalmente nel mappale 27. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni, con finiture ed impianti riconducibili a tale epoca di realizzo (intervento principale di ristrutturazione '1998, opere interne '2005). Si segnala: muratura tradizionale debitamente intonacata e tinteggiata (priva di elementi di coibentazione per quanto è stato possibile accertare a vista) con elementi in cls. gettati in opera, solaio con travatura in legno a vista e tavelle in cotto, pavimentazione in piastrelle in gress. Il bagno presenta pavimentazione in piastrelle monocottura con sanitari in vetrochina funzionali. Serramenti esterni in legno con vetro camera, protetti da inferriate metalliche, soglie per davanzali in marmo, serramenti interni in legno. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si segnala: impianto elettrico completo con corpi illuminanti di varia natura, impianto di riscaldamento del tipo autonomo con radiatori lamellari e caldaia murale; sono presenti internamente due split con relativo impianto esterno in parete. L'unità al momento del sopralluogo si mostrava libera, gli impianti dovranno essere collaudati ed eventualmente revisionati al fine di un loro utilizzo .

FOTO 23.03.2023 ed in data 24.04.2023.





Servizio igienico al piano terra

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Il fabbricato nella quale si trova inserita l'unità di nostro interesse si individua censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, **NCT** in Comune di Arzignano al foglio 13, mappale 28 quale ente urbano di complessivi mq. 495 (variazione del 27.04.2018 pratica VI004489 in atti dal 27.04.2018 bonifica identificativo catastale n. 840.1/2018, tipo mappale n. 10331 del 28.03.1997 che ha visto fondere i mappali 896, 100, 101 nel mappale 28). Il bene all'**NCEU** risulta descritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza in Comune di Arzignano come segue:

Ufficio al piano terra: **Fg. 13, Map. 28, Sub. 10, Cat. A/10, Cl. 2, Cons. 2 vani, Sup. cat. mq. 53, Piano T, Ubic.** Via del Lavoro 39/B, **Ren. €.** 650,74. Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Il tutto intestato a:

Oltre alle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC, con il diritto all'uso all'area di corte di cui ai mappali 895 e 897. I mappali 895 e 897 si individuano dalle visure catastali storiche come area di corte comune ai mappale 28 sub. 1 e 2 ed al mappale 100; con denuncia di variazione pratica VI0141898 del 24.06.2005 il mappale 28 sub. 1 è stato soppresso generando gli attuali sub. 9 e 10.

Annotazioni: a seguito di un confronto tra la scheda catastale e lo stato di rilievo indicativo e non esaustivo si sono riscontrate delle difformità interne e prospettiche. A seguito della sanatoria edilizia si dovrà procedere con una denuncia di variazione catastale DOCA il cui costo ammonta a complessivi e non probatori **€ 700** oltre Iva e accessori.

Confini in senso N.E.S.O:

Ufficio al piano terra fg. 7, mappale 28 sub. 10: **Nord:** in adiacenza AUI sub. 2 al mappale 28; **Est:** in adiacenza AUI sub. 9 al mappale 28; **Sud:** mappale 102; **Ovest:** mappale 689 relitto stradale di proprietà del Comune di Arzignano.

Si riportano le denunce di variazione catastale per l'unità in oggetto a seguito delle visure catastali storiche del 9.2.2023:

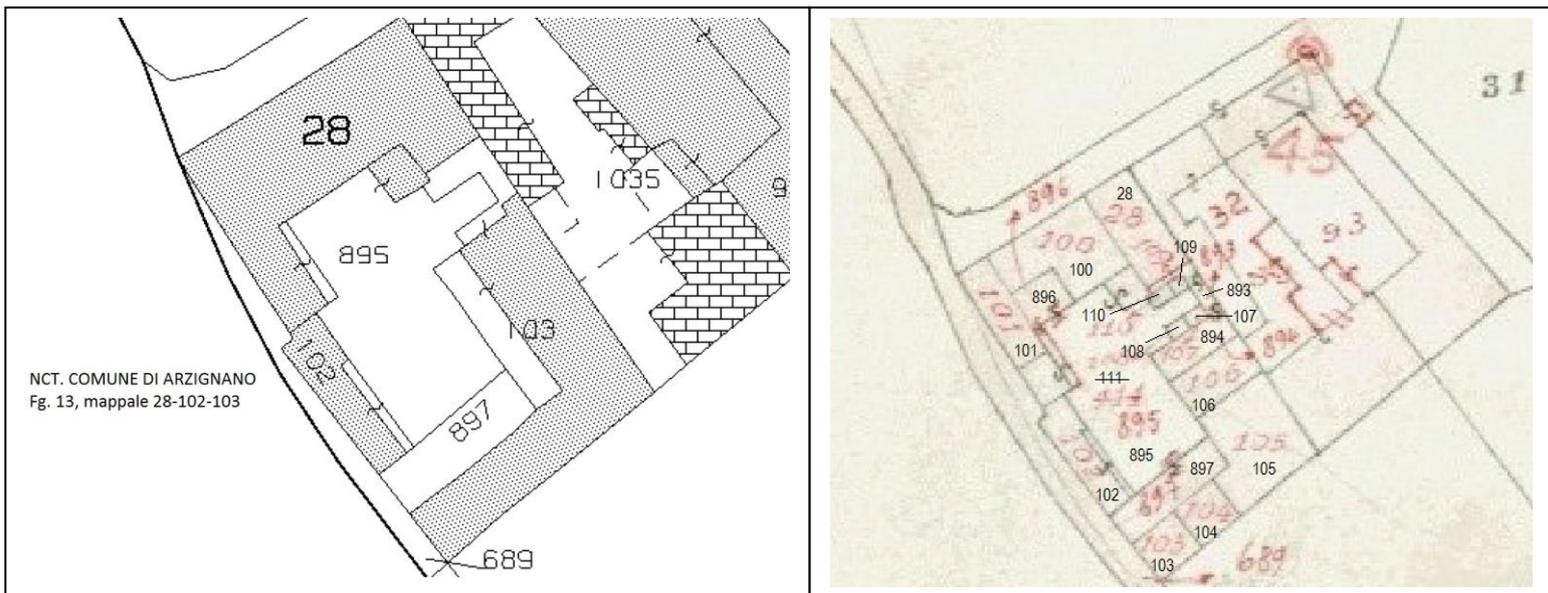
- Variazione del 06.06.1997 in atti dal 06.06.1997 frazionamento per trasferimento di diritti, ristrutturazione (n. E00924.1/1997);
- Divisione del 24.06.2005 pratica n. VI0141898 in atti dal 24.06.2005 divisione (n. 23864.1/2005);
- Variazione del 23.06.2006 pratica n. VI 0136725 in atti dal 23.06.2006 class. e rend. rettif. (D.M. 701/94) (n. 30418.1/2006);
- Variazione Toponomastica del 05.12.2014 pratica n. VI0272770 in atti dal 05.12.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 161926.1/2014);
- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

FORMAPS



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





NCT. COMUNE DI ARZIGNANO
Fig. 13, mappale 28-102-103

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come indicato dalla certificazione notarile Dott. Michele Colasanto del 20.10.2022 i beni risultano intestati

- Atto di compravendita in data 29.11.1990 n. 115275 rep. Notaio Mario Pagani di Arzignano, trascritto a Vicenza il 28.12.1990 ai nn. 17109/12196, mediante in quale _____ a acquisito il seguente bene immobile in Comune di Arzignano: NCEU, partita 5560 foglio 13, mappali 101-103-28 con diritti di passaggio in essere ed alla corte comune mappale 111 ora mappale 895;
- Atto di compravendita in data 13.06.1991 n. 120342 rep. Notaio Mario Pagani di Arzignano, trascritto a Vicenza il 09.07.1991 ai nn. 10738/7303, mediante in quale _____ ha acquisito il seguente bene immobile in Comune di Arzignano: NCEU, partita 5630 foglio 13, mappali 100-104-106-108-110, con diritto alla corte comune mappale 111 ora mappale 895;
- Atto di compravendita in data 08.02.1996 n. 16367 rep. Notaio Vito Guglielmi di Arzignano, trascritto a Vicenza il 04.03.1996 ai nn. 3200/2437, mediante in quale _____ ha acquisito il seguente bene immobile in Comune di Arzignano: NCT, foglio 13, mappale 896;
- Atto di compravendita in data 08.03.2007 n. 36766 rep. Notaio Giovanni Muraro di Chiampo, trascritto a Vicenza il 16.03.2007 ai nn. 7260/4353, _____ ha acquisito il seguente bene immobile in Comune di Arzignano: NCT. fig. 13, mappale 105-107-109 con diritto alla corte ed al portico identificati con il mappale 111 ora mappali 895-896 e 897;
- Atto di trasformazione di società in data 06.10.2008 n. 40220 rep. Notaio Giovanni Muraro di Chiampo, trascritto a Vicenza il 17.10.2008 ai nn. 22571/14316 in: _____ beni confluiti: Comune di Arzignano NCT. fig. 13 mappali 105-107-109; NCEU fig. 13, mappale 28 sub. 2-4-5-7-8-9-10, mappale 103-894, mappale 104-106, mappale 108, mappale 110 e mappale 893;
- Atto di approvazione progetto di fusione in data 13.11.2012 n. 53391 rep. Notaio Vito Guglielmi di Arzignano, trascritto a Vicenza il 20.11.2012 ai nn. 20681/15365, fra _____, beni confluiti: Comune di Arzignano NCEU. fig. 13, mappale 28 sub. 2, 4,5,7,8,9,10,6, mappale 103 e mappale 896 ;
- Atto di fusione società per incorporazione in data 20.12.2012 n. 53564 rep. Notaio Vito Guglielmi di Arzignano, trascritto a Vicenza il 09.01.2013 ai nn. 533/361, fra _____, bene confluito: Comune di Arzignano NCEU. fig. 13, mappale 102.

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITÀ:

A seguito della richiesta di accesso atti formulata in data 23.02.2023 tramite pec, presa visione dei documenti come forniti dal Tecnico del Comune Istruttore, si è potuto accertare che il fabbricato in cui si trova inserita l'unità è un "ex fabbricato rurale" la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia prot. 24813 del 9.11.1994 per opere di ristrutturazione ed ampliamento; Inizio lavori del 22.11.1994 prot. 26492;
- Autorizzazione prot. n. 594/Aut./LF/mf del 1.12.1987 per eseguire lavori di sistemazione dell'area di proprietà del Comune (porzione dell'attuale mappale 27 con sviluppo a nord in adiacenza via del Lavoro) da adibire a parcheggio a servizio del bar/tavola calda. Per tale pratica non risulta presente all'interno del fascicolo il fine lavori ed il collaudo finale; al momento del sopralluogo l'area era utilizzata come parcheggio pubblico;

- Concessione edilizia prot. 16289 del 2.7.1996 per opere di variante;
- Licenza di abitabilità prot. 4223 del 09.02.1998 con destinazione d'uso commerciale; Fine lavori del 26.11.1997 prot. 31434;
- Concessione edilizia n.03PC0096 del 11.06.2003 per cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale; Inizio lavori del 20.06.2003 prot. 22940;
- Denuncia di inizio attività del 31.10.2003 cod. istanza 03D00242 per la costruzione di una parete interna in cartongesso per il ricavo di ripostiglio;
- Certificato di agibilità prot. 39918 del 3.11.2005 per destinazione d'uso direzionale; Fine lavori del 28.10.2005 prot. 38615;

A seguito del rilievo indicativo e non esaustivo condotto, preso atto della stato autorizzato si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Modifiche interne con il ricavo di un antibagno e di un locale direzionale con pareti attrezzate in vetro; modifiche prospettiche alle forometrie, minime traslazioni delle murature e rimozione della bussola di ingresso;
- Altezza resa agibile sottotrave è di ml. 2,65; altezza rilevata è di ml. 2,64.

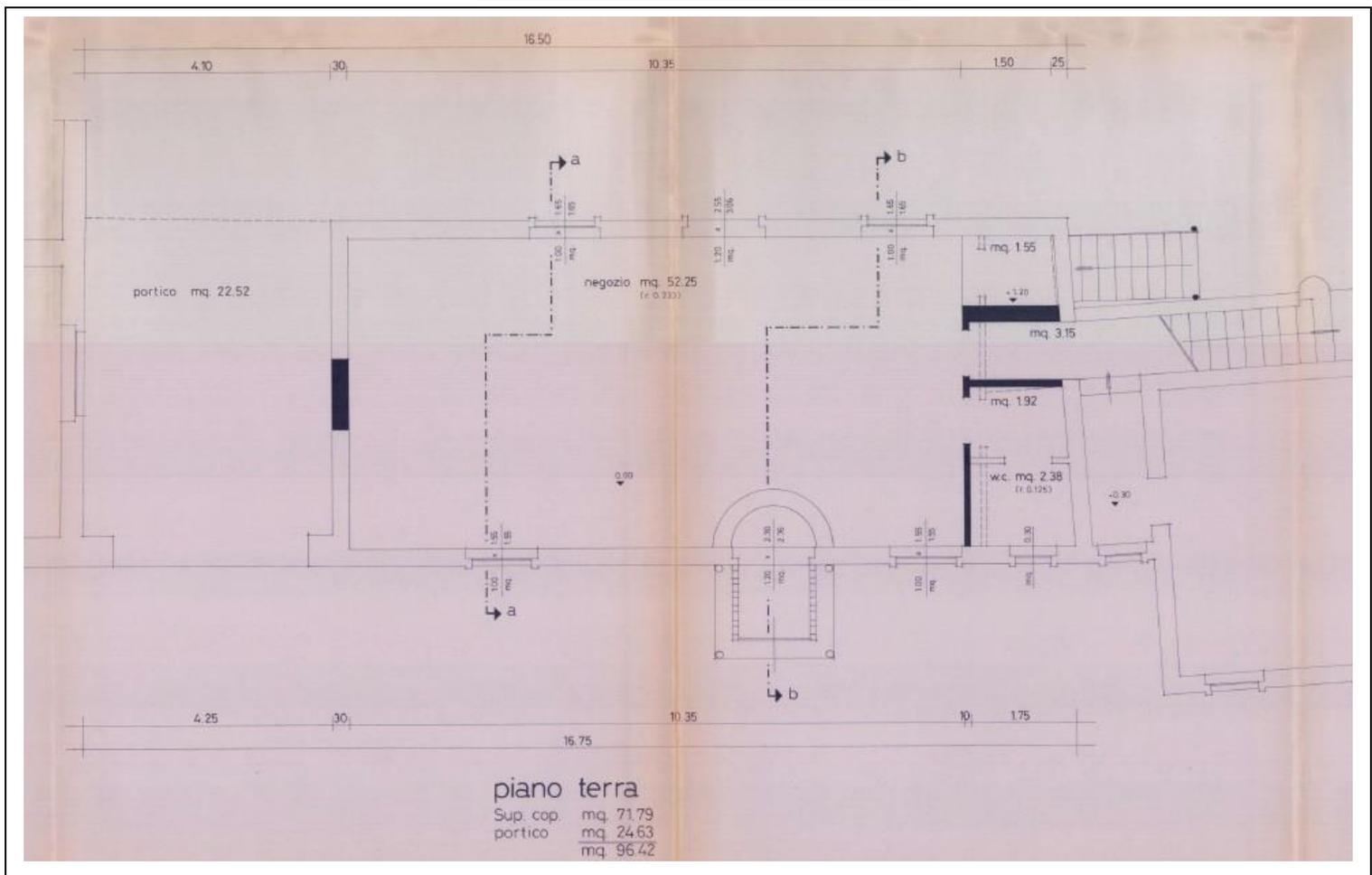
A seguito del rilievo indicativo e non esaustivo condotto, preso atto della stato autorizzato si sono riscontrate le seguenti difformità: modifiche interne con il ricavo di un antibagno e di un locale direzionale con pareti attrezzate in vetro; modifiche prospettiche alle forometrie, minime traslazioni delle murature e rimozione della bussola di ingresso; altezza resa agibile sottotrave è di ml. 2,65; altezza rilevata è di ml. 2,64. Si ipotizza di procedere con una sanatoria ordinaria che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune, il costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori € 3.000 oltre Iva e accessori, oneri comunali, sanzioni, eventuali fiscalizzazioni. La sanatoria dovrà verificare i rapporti aero-illuminanti degli ambienti come esistenti con l'eventuale ripristino dello stato legittimato (eventuale rimozione dell'elemento in vetro di compartimentazione).

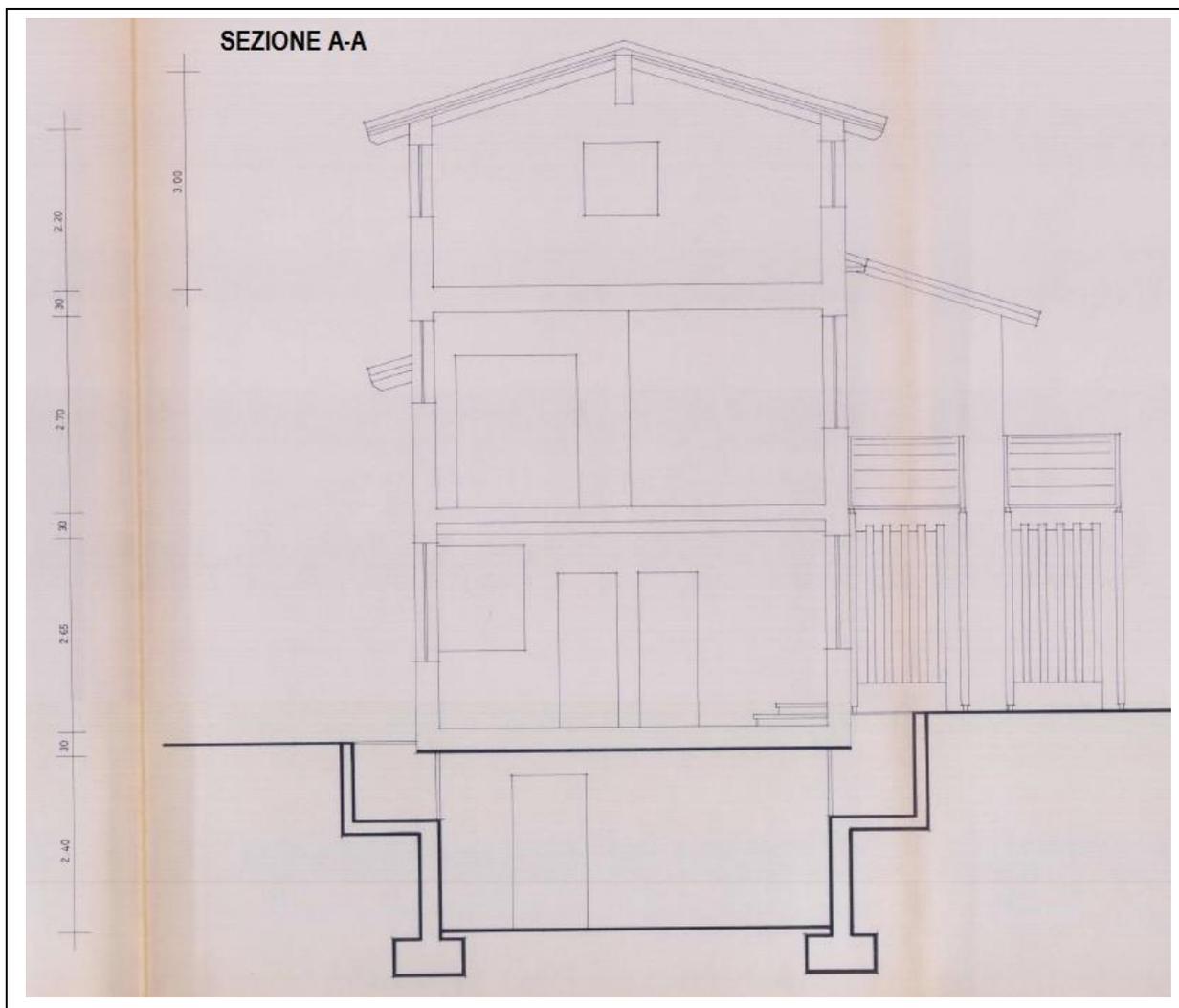
Si allega alla presente: **Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE): ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): UFFICIO FG. 13, MAPPALE 28, SUB. 10:** codice identificativo 51845/2023, valido fino al 12.05.2033, chiave e8165b2d34 che classifica l'immobile in classe energetica: "F".

Per gli impianti tecnologici presenti (elettrico, impianto gas-metano, caldaia a camera stagna) sono state recuperate e visionate le dichiarazioni allegate all'agibilità del 3.11.2005; gli stessi al momento del sopralluogo non si mostravano attivi; al momento della loro attivazione dovrà essere nell'eventualità resi conformi alla normativa vigente di riferimento.

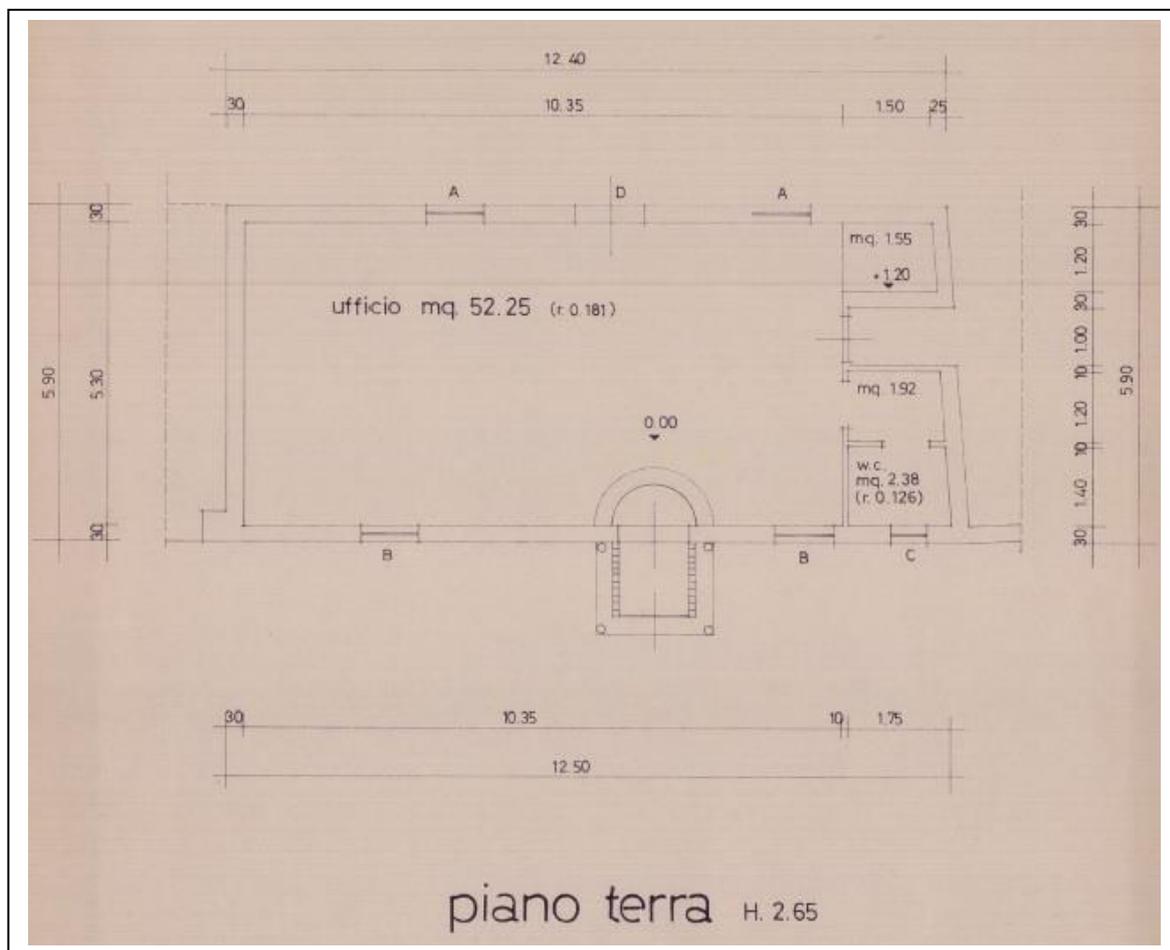
ELABORATI GRAFICI, STATO CONCESSIONATO:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 16289 DEL 02.07.1996



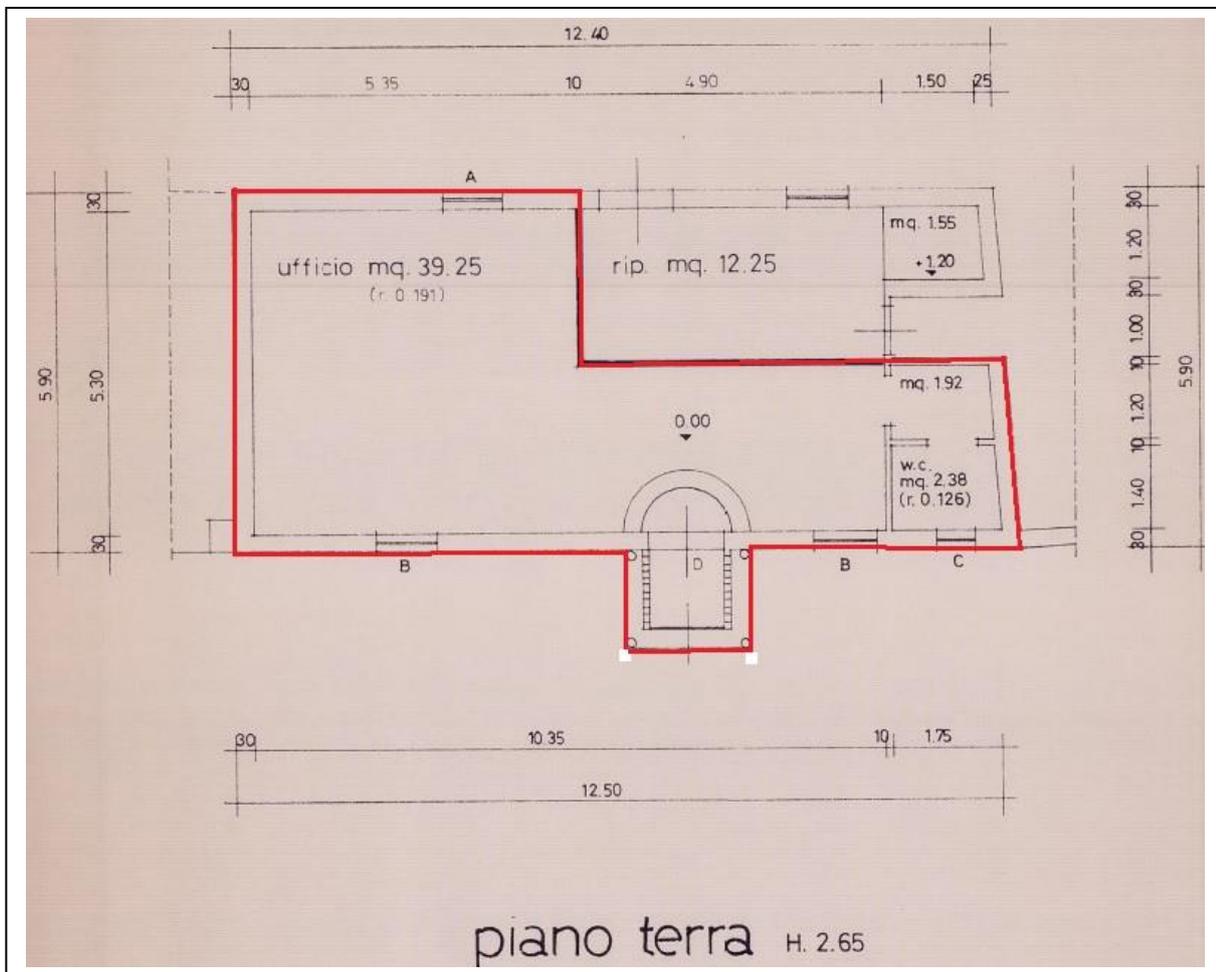


CONCESSIONE EDILIZIA N. 03PC0096 DEL 11.06.2003 COD. ISTANZA 13251

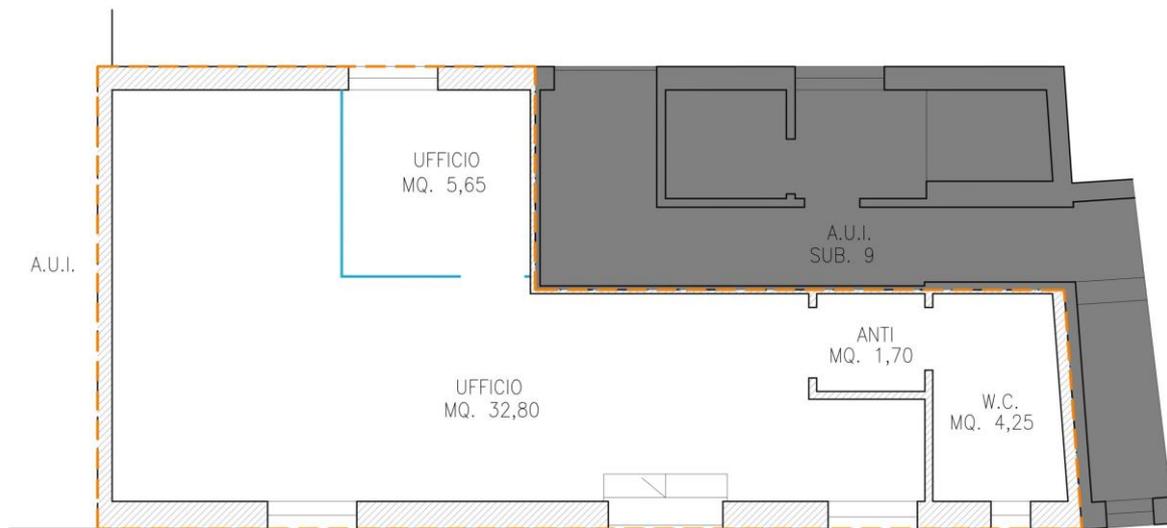


Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f





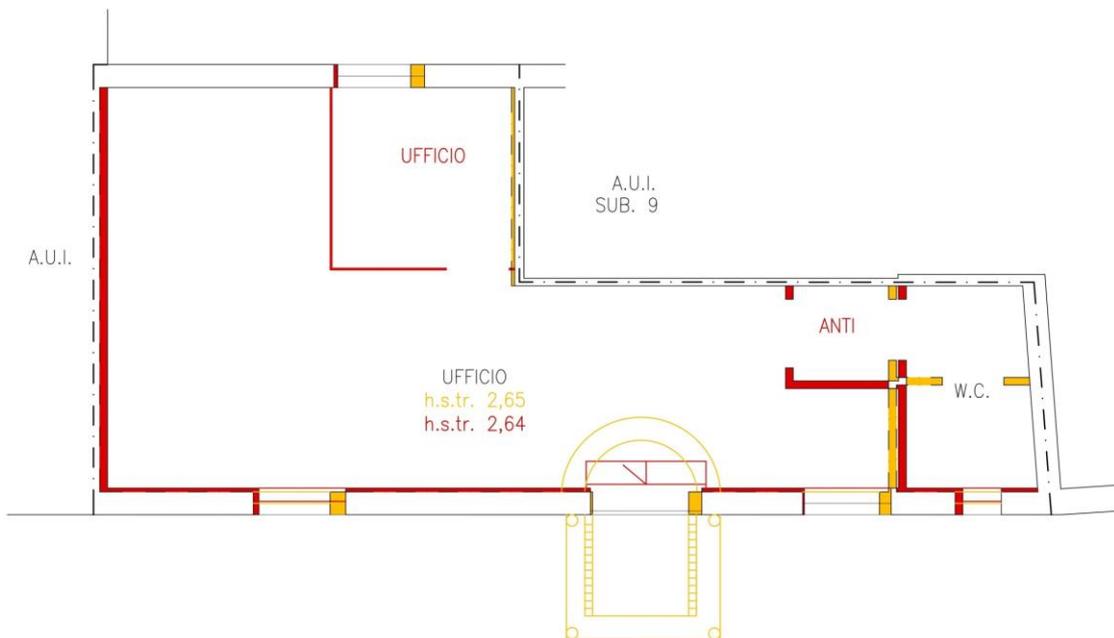
STATO RILEVATO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO:



PIANO TERRA h.s.tr. 2,64
MAPPAL 28
SUB. 10



SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA E NON ESAUSTIVA



PIANO TERRA
MAPPALE 28
SUB. 10

LEGENDA



OPERE IN SANATORIA COSTRUITE



OPERE IN SANATORIA DEMOLITE

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'unità al momento del sopralluogo si mostrava libera. In data 20.04.2023 è stata trasmessa richiesta di verifica contratti di affitto e/o comodati d'uso registrati; l'Agenzia delle Entrate con pec del 27.04.2023 comunicava che per il bene in oggetto il contratto di affitto risulta risolto in data 30.09.2022.

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI

TITOLO ESECUTIVO: Decreto ingiuntivo n. 121/2019 del 14.01.2019 emesso dal Tribunale di Vicenza. Il decreto veniva notificato alla Società debitrice in data 29.01.2019, dichiarato esecutivo dal Tribunale di Vicenza con decreto n. cronol. 4793/2019 del 29.03.2019 e munito di formula esecutiva in data 12.06.2019.

Beni colpiti dal pignoramento: Comune di Arzignano (VI), fg. 13, mappale 28 sub. 4, fg. 13, mappale 28 sub. 5, fg. 13, mappale 28 sub. 9, **fg. 13, mappale 28 sub. 10**, fg. 13, mappale 103, fg. 13, mappale 102.

DATA DI NOTIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

- Atto di pignoramento notificato in data 22.11.2022;
- Atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 23.12.2022;
- Iscrizione a ruolo registrata dalla Cancelleria il 03.01.2023;
- Atto di precetto notificato il 27.09.2022.

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 e dell'atto di pignoramento con attestazioni di conformità del 02.01.2023 – CFR. NOTE FINALI. L'attestazione di conformità della nota di trascrizione è datata 30.01.2023.

DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

Trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 19.01.2023, reg. gen. 1284, reg. part. 905 per l'intera proprietà in capo all'esecutato –.

Pignoramenti precedenti o contestuali: Nessuno.

Difformità catastali edilizie: Sì

Regolarizzazione edilizia, catastale: € 3.700,00.



Comune di Arzignano fg. 13, map.le 28 sub. 10.

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VICENZA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 265191** del: **12/05/2023**
 Note individuate: **3**
 Annotamenti in calce individuati: **0**
 Comune di: **ARZIGNANO(VI)**
 Catasto: **F Foglio: 13 Particella: 28 Subalterno: 10**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 17/10/2008 - Registro Particolare 14316 Registro Generale 22571 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 40220/11231 del 06/10/2008 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota disponibile in formato elettronico		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 20/11/2012 - Registro Particolare 15365 Registro Generale 20681 Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 53391/15994 del 13/11/2012 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 19/01/2023 - Registro Particolare 905 Registro Generale 1284 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6065 del 04/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico		

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VICENZA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 269734** del: **12/05/2023**
 Note individuate: **7**
 Annotamenti in calce individuati: **4**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/11/2012 - Registro Particolare 15365 Registro Generale 20681 Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 53391/15994 del 13/11/2012 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/01/2013 - Registro Particolare 361 Registro Generale 533 Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 53564/16073 del 20/12/2012 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico NON PERTINENTE		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2016 - Registro Particolare 2451 Registro Generale 3373 Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 56605/17664 del 22/02/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico NON PERTINENTE		
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2019 - Registro Particolare 1618 Registro Generale 10991 Pubblico ufficiale TRIBUNA DI VICENZA Repertorio 1426/2019 del 14/01/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico NON PERTINENTE Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1321 del 03/05/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)		
5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2020 - Registro Particolare 4518 Registro Generale 6369 Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 60212/19740 del 24/03/2020 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico NON PERTINENTE		
6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE CONTRO del 21/09/2021 - Registro Particolare 15378 Registro Generale 21751 Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 61369/20426 del 15/09/2021 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico NON PERTINENTE		
7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2023 - Registro Particolare 905 Registro Generale 1284 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6065 del 04/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ARZIGNANO (VI) Nota disponibile in formato elettronico		

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

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul 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:

Dalle informazioni raccolte l'unità condivide con il restante complesso spazi condominiali ai sensi dell'art. 1.117 del CC; dalle informazioni raccolte non risulta costituito un condominio e stilate le relative tabelle millesimali di proprietà. Per la gestione e l'uso dell'area di corte comune di cui ai mappali 895 e 897, non essendo costituito un condominio, dovranno essere convenuti e stabiliti precisi accordi con i restanti comproprietari ed aventi diritto.

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.

UFFICIO AL PIANO TERRA: FG. 13, MAPPALE 28 SUB. 10

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare					
DATI: UFFICIO AL PIANO TERRA: FG. 13,MAPPALE 28 SUB. 10					
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area	10%		
SPESE					
A) Costo secco di costruzione					
Ufficio al piano terra		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI	
		53,70	1250,00	€ 67.125,00	
			Totale C/C	€ 67.125,00	
B) Spese tecniche					
Percentuale sul costo di costruzione 10,0%					
Progetto			0,025	€ 1.678,13	
Impianti			0,025	€ 1.678,13	
Strutture			0,02	€ 1.342,50	
Sicurezza			0,01	€ 671,25	
Direzione lavori			0,01	€ 671,25	Anno di valutazione immobile '2023
Conformità più abitabilità			0,002	€ 134,250	Agibilità per cambio d'uso '2005.
			Totale S/T	€ 6.175,500	Vetustà struttura '18
		SOMMA COSTO COSTRUZIONE		€ 73.300,500	
		ONERI FINANZIARI (24 m.)		€ 2.932,020	
		UTILE ORDINARIO PROMOT.		€ 2.932,020	
		TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE		€ 79.164,54	
VALORE AREA					
Rapporto complementarietà	10%	sul costo secco di costruzione			
Valore area				€ 6.712,50	N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione / ricostruzione tengono conto dell'incidenza dei lavori di manutenzione ordinaria che si sono susseguiti nel corso degli anni.
		VALORE A NUOVO		€ 85.877,04	
DEPREZZAMENTO LINEARE					
Deterioramento fisico:					
		Incidenza	Vetustà 18		
Costo di costruzione struttura		60%	18%	€ 7.249,50	
Finiture		20%	18%	€ 2.416,50	
Impianti		20%	18%	€ 2.416,50	
		SOMMA DEPREZZAMENTO		€ 12.082,50	
VALORE ATTUALE DEL BENE					
Valore a nuovo				€ 85.877,04	
Deprezzamento				€ 12.082,50	
VALORE FINALE				€ 73.794,54	

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Adeguamenti e correzioni della stima:

Lotto 001 INTERA PROPRIETA':

+ €. 73.794,54

- Spese di regolarizzazione catastale, edilizia:

- €. 3.700,00

Parziale €. 70.094,54

Costo che considerati i lavori da realizzare è da ritenersi congruo.

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente Nessuno
- 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.

€ 70.094,54 - 15% = - €. 10.514,18

Totale + €. 59.580,36

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: 59.500,00
(diconsicquantanovemilacinquecentoeuro).

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA: Il pignoramento non ha per oggetto una quota ma l'intera proprietà.

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/STATO CIVILE E/O CERTIFICATO:

Si allega alla presente:

- Visura camerale del 15.05.2023

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 valutatore ha ispezionato di persona la proprietà;

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

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

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Riello Samuele

(documento sottoscritto digitalmente)

Creazzo, lì 05.07.2023.

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.

