

Abitazione al piano seminterrato, terra, primo, autorimessa, posti auto al piano seminterrato, e relative pertinenze il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale.

Piena proprietà:

Comune di Camisano Vicentino, via degli Alpini 62 B-3.

NCEU. Foglio 12, map.le 1620:

Sub. 19: autorimessa al piano seminterrato;

Sub. 24: abitazione al piano seminterrato, terra, primo;

Sub. 29-30: posti auto al piano seminterrato.

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

Quota di 1/20:

NCEU. Foglio 12, map.le 1496: area urbana –

passaggio pedonale e carraio.



PROPRIETARI:

[Redacted] nato a Vicenza il 24.01.1976, [Redacted]
[Redacted], nata a Vicenza il 04.06.1970
[Redacted] a Vicenza il 21.03.1967, [Redacted]

Propr. per 1/1 regime separazione dei beni.
Diritto di abitazione per 1/2.
Diritto di abitazione per 1/2.

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. RIELLO SAMUELE, [Redacted]

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al nr. [Redacted]

Consulente Tecnico del Tribunale di Vicenza al nr. [Redacted]

Studio Tecnico Associato RS [Redacted]

[Redacted]

1: Documentazione fotografica al 30.08.2023;

2: Titoli di provenienza/Sentenza:

-  2 ATTO DI CV 23.02.2011 NOTAIO ██████████ E NOTA TRASCRIZIONE
-  2a NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO 13.02.2019 NOTAIO ██████████
-  2b CAUSA CIVILE 1741-2020 SENTENZA 10.11.2022

3: Pratiche edilizie:

-  3 Richiesta di accesso atti comunali 07.08.2023
-  3a CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA MAPPALE 1496
-  3b PC n. 2007-226 del 26.06.2008
-  3c VOLTURA PC n. 2007-226 del 17.07.2009
-  3d PC in VARIANTE n. 2010-197-1 del 13.10.2010
-  3e TAV_5 PIANTE
-  3f TAV_6 PROSPETTI VARIANTE
-  3g RICH. AGIBILITA' n. 44-2010 del 11.12.2010

4: Documentazione catastale:

-  4a NCT Estratto di mappa
-  4b NCT Visura storica mappale 1620
-  4c NCEU Visura storica mappale 1496
-  4d NCEU Elaborato planimetrico
-  4e NCEU Elenco sub
-  4f NCEU Scheda sub 19
-  4g NCEU Visura storica sub 19
-  4h NCEU Scheda sub 24
-  4i NCEU Visura storica sub 24
-  4l NCEU Scheda sub 29
-  4m NCEU Visura storica sub 29
-  4n NCEU Scheda sub 30
-  4o NCEU Visura storica sub 30

5: Attestato di prestazione energetica, ABITAZIONE: fg. 12, mappale 1620 sub. 24.

6: Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie per beni immobili;

6a Comune di Camisano: Fg. 12, mappale 1620 sub. 19;

6b Comune di Camisano: Fg. 12, mappale 1620 sub. 24;

6c Comune di Camisano: Fg. 12, mappale 1620 sub. 29;

6d Comune di Camisano: Fg. 12, mappale 1620 sub. 30.

7: Documentazione condominiale:

Regolamento di condominio: "RESIDANCE PRIMAVERA", verbale di assemblea del 17.05.2023, saldo spese condominiali.

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, 04.08.2023 la proprietà 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° [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. [REDACTED], con studio in [REDACTED] 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 tecnica preliminare fornita, ad eseguire e volgere le seguenti fasi ed operazioni che hanno portato l'esperto estimatore geom. Riello Samuele, a redigere il seguente rapporto di valutazione:

- **Consultazione Agenzia delle Entrate di Vicenza Sister online**: al fine delle verifiche delle visure catastali storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e ispezione ipotecarie e trascrizioni;
- **Ufficio tecnico del Comune di Camisano Vicentino**: richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail pec in data 07/08/2023; presa visione dei documenti ricevuti dal Comune di Camisano Vicentino mezzo email pec in 10/10/2023 ed in data 11/10/2023. Richiesta tramite e-mail pec in data 07/08/2023 del certificato di destinazione urbanistica rilascio in data 16/08/2023.
- **Accesso presso l'immobile**: in data 30/08/2023 sono iniziate le operazioni peritali con accesso presso l'immobile, rilievi fotografici, misurazioni interne e raccolta di elementi per la redazione del presente rapporto di valutazione;
- **Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE)**: Abitazione subalterno 24. Codice Identificativo 12623/2019, chiave fe6b016c7a del 11/02/2019 con validità fino al 11/02/2029 e che identifica l'immobile in classe energetica "C".

NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI:

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

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

SCHEDA SINTETICA ED INDICE: - LOTTO 001 -

PROPRIETARI:

[REDACTED] nato a Vicenza il 24.01.1976, [REDACTED]	Propr. per 1/1 regime separazione dei beni.
[REDACTED] nata a Vicenza il 04.06.1970, [REDACTED]	Abitazione per ½.
[REDACTED] Vicenza il 21.03.1967, [REDACTED]	Abitazione per ½.

BENI: Si opera all'interno del "Residence Primavera" nel Comune di Camisano Vicentino in via degli Alpini, che si articola in tre distinti corpi di fabbrica a destinazione residenziale con accesso dalla pubblica via percorrendo dapprima il mappale 1496 e quindi gli spazi condominiali di uso comune ricadenti nel mappale 1620. Oggetto della presente valutazione economica è la piena proprietà di un'abitazione del tipo a "schiera" (di testa) con sviluppo al piano seminterrato, terra e primo. Buona è la sua prospicienza essendo il lato nord in adiacenza con AUI ed i lati est, ovest e sud in affaccio diretto al giardino esclusivo. Il compendio immobiliare si completa al piano seminterrato di una autorimessa e n. 2 posti auto. Analizzando l'abitazione si individuano i seguenti spazi: P. seminterrato: lavanderia/studio con accesso dall'interno dell'abitazione e/o dall'autorimessa. P. Terra: terrazza di ingresso accessibile da vano scale esterno esclusivo, ingresso/soggiorno, bagno con relativo antibagno; cucina con terrazza esterna; la zona giorno nel lato sud si completa di un terrazzo con relativa scala esterna di collegamento che permette di accedere al giardino esclusivo. P. primo: disimpegno centrale di collegamento, due camere singole dotate di terrazzo, un bagno con terrazzo, una camera matrimoniale con terrazzo e bagno esclusivo. L'autorimessa accessibile dalla rampa carraia di uso comune riesce ad ospitare comodamente un'autovettura di medie dimensioni ed è collegata internamente con il locale lavanderia/studio. I due posti auto al piano interrato accessibili direttamente dalla rampa carraia si sviluppano in posizione adiacente all'autorimessa; l'intera superficie dei posti auto è ricoperta da una pompeiana con struttura principale e secondaria in legno e copertura in telo pvc. Il compendio si completa infine della quota di comproprietà ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC. delle parti comuni del compendio.

Al fine della presente valutazione economica si considera la seguente consistenza, divisa per destinazione d'uso immobiliare:

Abitazione e pertinenze:

Abitazione PT-P1 (h. ml. 2,70-2,72)	100 % di mq. Lordi (68,10+61,70)	= mq.	129,80
Terrazze PT-P1: (14,95+2,35+5,10+5,10+2,45+6,15)	25 % di mq. utili 36,10	= mq.	9,02
Lavanderia/studio S1 (h. ml. 2,42)	60 % di mq. lordi 31,95	= mq.	19,17
Corte esclusiva	10 % di mq. lordi 142,55	= mq.	14,25
	Superficie commerciale:	= mq.	<u>172,24</u>

Autorimessa S1: (h. ml. 2,42) **mq. 34,10**

Posti auto esterni S1: **mq. 40,65**

Il cespite si completa della **quota di 1/20** dell'area esterna di cui al mappale 1496 che permette di accedere alla corsia pedonale e carraia di nostro interesse di cui al mappale 1620; il mappale 1496 permette di accedere inoltre al mappale 1043 sul quale ricade un edificio condominiale non di nostro interesse. Il valore del mappale 1496 quale area di ingresso in proprietà per la quota di 1/20 è stato considerato nei valori unitari attribuito a ciascun corpo immobiliare.

UBICAZIONE: Comune di Camisano Vicentino (VI), via degli Alpini civ. 62 B-3

STATO CONSERVAZIONE: Buono.

DATI CATASTALI: Il fabbricato condominiale di cui le unità ne fanno parte si individua censito al **NCT.** del Comune di Camisano Vicentino al foglio 12, mappale 1620 quale ente urbano di mq. 2.795 (tipo mappale del 31.05.2010 pratica VI0138237 in atti dal 31.05.2010 n.138237.2/2010). Le unità immobiliari si individuano censite all'**N.C.E.U.** Agenzia del territorio della provincia di Vicenza, comune di Camisano Vicentino come segue:

PIENA PROPRIETA' per 1/1:

Abitazione villino: **Fig. 12, Map. 1620, Sub. 24, Cat. A/7, Cl. 1, Ubic. Via Alpini, P. S1- T-1, Con. 7,0 V, Sup. mq. 153, R.704,96.**

Autorimessa: **Fig. 12, Map. 1620, Sub. 19, Cat. C/6, Cl. 3, Ubic. Via Alpini, P. S1, Con. 29 mq, Sup. mq. 34, R. 80,88.**

Posti auto:

Fig. 12, Map. 1620, Sub. 29, Cat. C/6, Cl. 2, Ubic. Via Alpini, P. S1, Con. 22 mq, Sup. mq. 22, R. 52,27.

Il tutto intestato come da visure storiche del 4.8.2023 a:

██████████ nato a Vicenza il 24.01.1976,	██████████	Propr. per 1/1 regime separazione dei beni.
██████████, nata a Vicenza il 04.06.1970,	██████████	Abitazione per ½.
██████████, nato a Vicenza il 21.03.1967,	██████████	Abitazione per ½.

Oltre a diritti di comproprietà su enti e spazi condominiali comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC. ed in particolare come evidenziato dall'elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni agli atti: sub. 1: bcnc. cortile ed area di manovra comune a tutti i subalterni; sub. 26 bcnc. rampa ed area di manovra comune ai sub. 19, 34, 21, 29, 30.

QUOTA DI 1/20: Area di accesso.

Il tutto intestato come da visure storiche del 4.8.2023 a:

INTESTATI

1	██████████ nata a TERAMO (TE) il 13/07/1970	██████████	(1) Proprieta' 1/20
2	██████████ VICENZA (VI) il 02/11/1985	██████████	(1) Proprieta' 3/400
3	██████████ a VICENZA (VI) il 20/03/1981	██████████	(1) Proprieta' 1/20
4	██████████ nato a GUGLIONESI (CB) il 16/01/1951	██████████	(1) Proprieta' 2/24 in regime di comunione dei beni con ██████████
5	██████████ VA (PD) il 20/07/1958	██████████	(1) Proprieta' 2/24 in regime di comunione dei beni con ██████████
6	██████████ nato in VENEZUELA (EE) il 03/04/1982	██████████	(1) Proprieta' 6/120 in regime di separazione dei beni
7	██████████ GNO (VI) il 20/08/1956	██████████	(1) Proprieta' 1/40
8	██████████ A (RM) il 04/04/1961	██████████	(1) Proprieta' 1/40
9	██████████ RM) il 14/02/1954	██████████	(1) Proprieta' 1/40
10	██████████ ZA (VI) il 10/08/1955	██████████	(1) Proprieta' 1/40
11	██████████ A (VI) il 28/05/1994	██████████	(1) Proprieta' 3/200
12	██████████ VICENZA (VI) il 14/05/1994	██████████	(1) Proprieta' 7/200
13	██████████ ENZA (VI) il 24/01/1976	██████████	(1) Proprieta' 2/40 in regime di separazione dei beni
14	██████████ NZA (VI) il 27/03/1984	██████████	(1) Proprieta' 1/40
15	██████████ GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 19/09/1990	██████████	(1) Proprieta' 1/40
16	██████████ NZA (VI) il 12/10/1978	██████████	(1) Proprieta' 1/6 in regime di separazione dei beni
17	██████████ PADOVA (PD) il 13/08/1983	██████████	(1) Proprieta' 1/6 in regime di separazione dei beni
18	██████████ L. Sede in PADOVA (PD)	██████████	(1) Proprieta' 1/20
19	██████████ nata in COLOMBIA (EE) il 25/01/1980	██████████	(1) Proprieta' 1/40 in regime di comunione dei beni con ██████████
20	██████████ PO SAN MARTINO (PD) il 09/10/1969	██████████	(1) Proprieta' 1/40 in regime di comunione dei beni con ██████████
21	██████████ AVE (VR) il 16/02/1982	██████████	(1) Proprieta' 70/2000
22	██████████ VICENZA (VI) il 23/03/1988	██████████	(1) Proprieta' 30/2000
23	██████████ DELLA (PD) il 09/08/1976	██████████	(1) Proprieta' 1/40
24	██████████ ZA (VI) il 24/12/1984	██████████	(1) Proprieta' 1/40

Annotazioni: Si è riscontrato un errore di indicazioni dei subalterni nell'elaborato planimetrico, in quanto a seguito delle ricerche catastali condotte il subalterno 19 indicato nell'elaborato planimetrico è in realtà il sub. 21; mentre il subalterno 21 individuato nell'elaborato planimetrico nella realtà è il sub. 19. A seguito di un confronto tra il rilievo indicativo e non esaustivo dell'immobile e le schede catastali agli atti si sono riscontrate le seguenti difformità: sub. 19 autorimessa: minime traslazioni interne ed una altezza rilevata di ml. 2,42/1,61 anziché ml. 2,40; sub. 29- 30 posti auto: realizzazione di una pompeiana in legno con copertura in telo in pvc; Sub. 24 abitazione: il locale cantina al piano seminterrato è attrezzato come lavanderia/studio; Piano terra altezza interna rilevata ml. 2,72 anziché ml. 2,70 ed inoltre minime traslazioni degli spazi interni e ricavo nel poggolo nel lato sud di una scala esterna di collegamento con il giardino; Piano primo traslazioni degli spazi interni mantenendo invariata la destinazione degli ambienti. Si renderà necessario procedere con una denuncia di variazione catastale il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori **E. 1.500,00** oltre accessori e diritti per la presentazione delle pratiche.

SITUAZIONE EDILIZIA: A seguito delle difformità riscontrate si rende necessario procedere con un intervento edilizio in sanatoria, previo demolizione della pompeiana coperta dei posti auto, il cui costo delle prestazioni professionali comprensivo di eventuale opere di ripristino/adequamento della pompeiana è quantificabile in **€. 5.500,00** esclusi diritti di segreteria, eventuali oneri di fiscalizzazione, ed IVA per legge.

VALORE DI STIMA: € 229.900,00.

VENDIBILITA': Buona.

OCCUPAZIONE: Gli immobili dalle informazioni raccolte al momento del sopralluogo si mostravano occupati dai Signori:

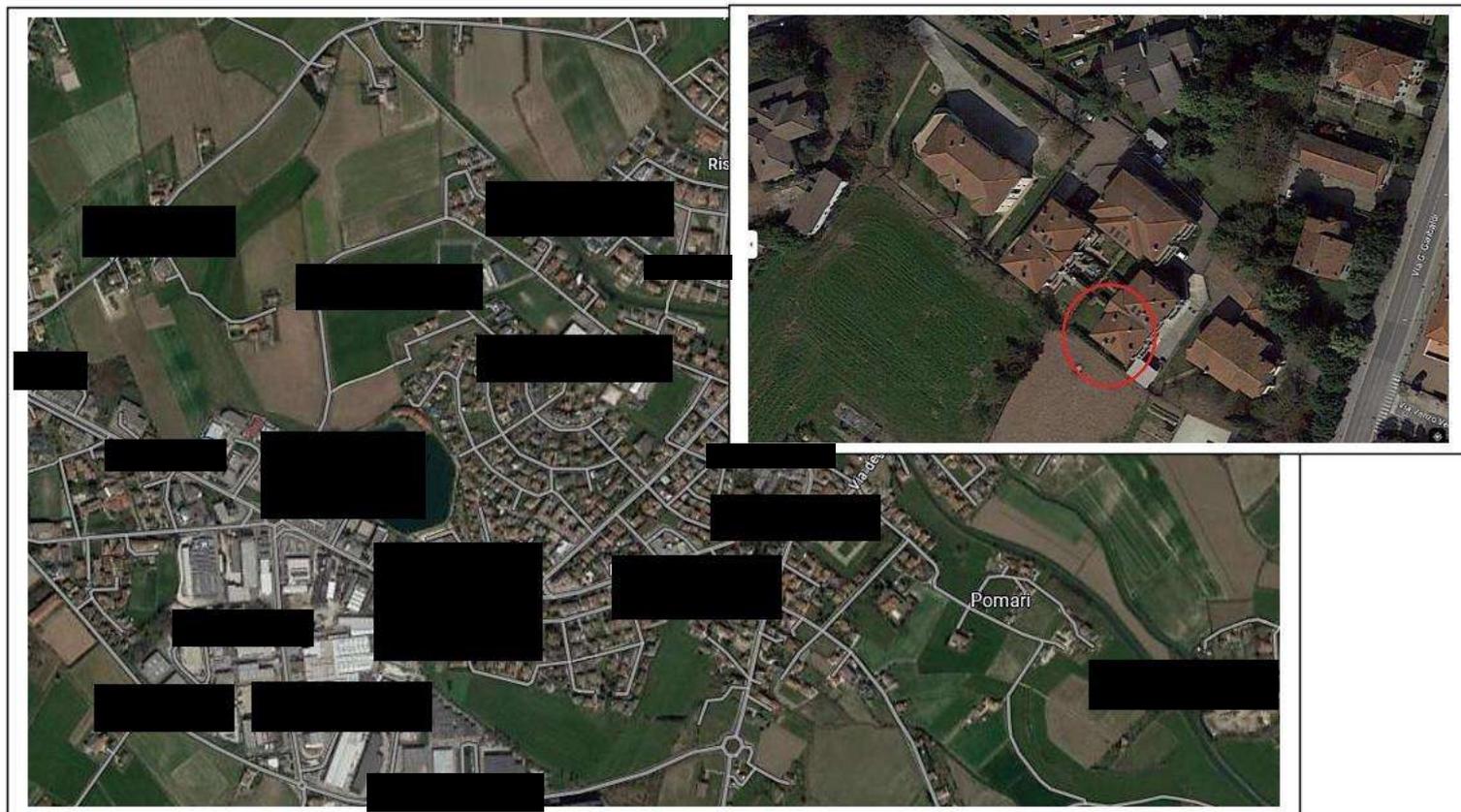
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE): Cod. Identificativo [REDACTED] chiave fe6b016c7a del 11/02/2019 con validità fino al 11/02/2029 e che identifica l'immobile in classe energetica "C".

ONERI: le unità immobiliari in oggetto sono inserite all'interno del "Residance Primavera" con il quale condividono spazi di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC. Amministratore di condominio: geom. [REDACTED]
[REDACTED] Le condizioni generali del condominio sono da considerarsi buone e lo stesso non necessita di particolari interventi di manutenzione straordinaria. Come risulta da documentazione fornita dalla proprietà alla data odierna le spese condominiali risultano saldate. Per le unità immobiliari in oggetto sono stati assegnati i seguenti millesimi di proprietà: sub. 19-24 (abitazione + garage): 141,384/1000; sub. 29-30 (posti auto): 12,078/1000. Sentito preventivamente l'amministratore di condominio non sono state deliberate spese straordinarie sul condominio e/o incentivi collegati a Bonus 110% e non sono in previsione interventi di manutenzione straordinaria negli immobili.

PROBLEMI E LIMITAZIONI: non si riscontrano criticità in tal senso che potrebbero limitare la commerciabilità del bene descritto.

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.

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



Si opera a ridosso del centro del Comune di Camisano Vicentino, in via degli Alpini al civ. 62 B-3, in ambito residenziale urbanizzato edificato e caratterizzato per la presenza prevalente di edifici residenziali di tipo condominiale edificati a partire dalle fine degli anni '90 con sviluppo prevalente su 2 / 3 piani fuori terra. Trattasi di una zona residenziale consolidata ben servita da infrastrutture di carattere secondario, posta in prossimità di istituti ed attrezzature pubbliche e completa per sottoservizi primari, dotata di una buona viabilità cittadina che consente un immediato collegamento con il centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento. L'accesso alla proprietà dal via degli Alpini avviene percorrendo dapprima l'area di cui al mappale 1496 acquisita in comproprietà e quindi l'area di corte condominiale (sub. 1 al mappale 1620) comune a tutte le unità immobiliari del complesso "PRIMAVERA". Il complesso si articola in tre edifici con sviluppo al piano terra, primo e secondo con destinazione d'uso residenziale con il ricavo al piano seminterrato di autorimesse; di recente realizzazione (richiesta di agibilità 11/12/2010) si mostra mantenuto in un buono stato di conservazione e di manutenzione.

Sotto il profilo urbanistico, visto il vigente strumento di pianificazione territoriale comunale (P.I.), si opera all'interno dell'ambito residenziale "R"- R/804, con intervento edilizio diretto, in ambito territoriale ricompreso nelle fasce di ricarica degli acquiferi. Secondo il CDU rilasciato dal Comune di Camisano Vicentino in data 24.08.2023, l'intero mappale 1496 è classificato dal vigente Piano degli Interventi, ZTO C1/137, Zona residenziale con idrografia/fascia di rispetto, servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.



Città di Camisano Vicentino

Comune di Camisano Vicentino



DPR n. 642/1972 e Legge n. 147/2013 serie
identificativi della marca da bollo utilizzata
data 26/06/2023

Prot. 15.691

Li, 16/08/2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

CERTIFICA

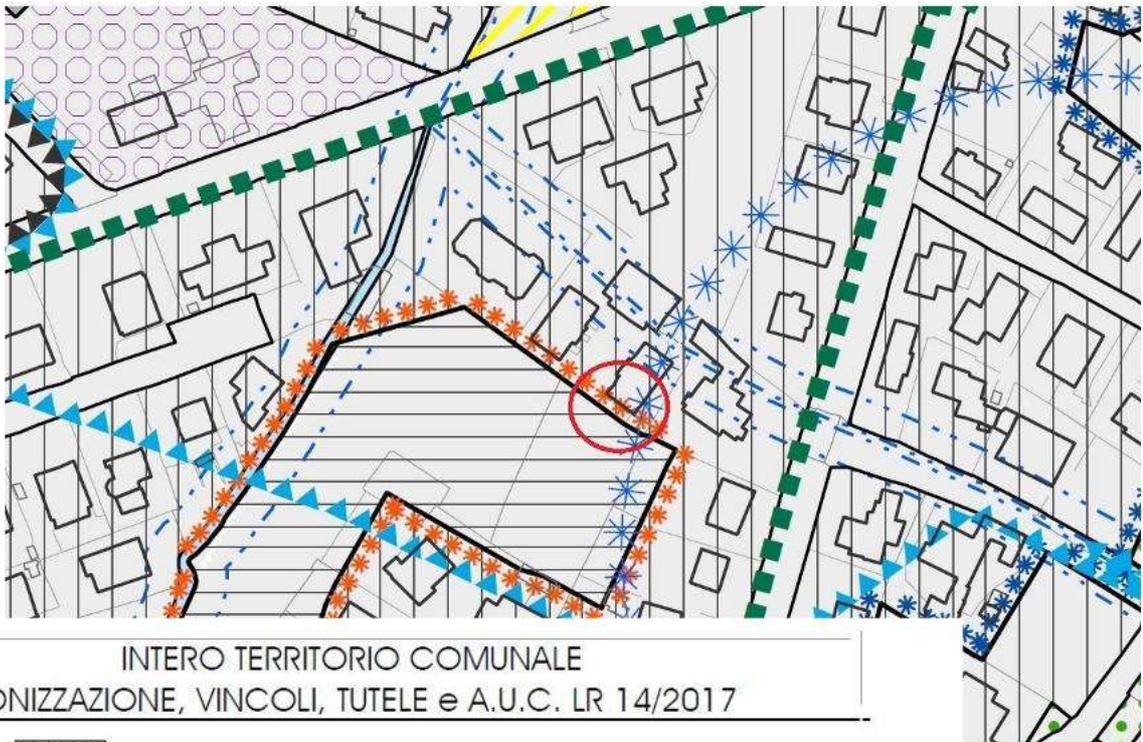
Che i terreni censiti all'U.T.E. di Vicenza alla Sez. U Fg. 12 mappale 1496 sono così inseriti nello Strumento Urbanistico Generale:

Fg.	Mapp.	Piano Interventi Vigente (Variante n. 2 al P.I. approvata con D.C.C. n. 22 in data 12.05.2022)
12	1496	Zona C1/137 – Zona Residenziale con idrografia/fascia di rispetto, servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



ESTRATTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI E DELLA CARTA DEI VINCOLI.



INTERO TERRITORIO COMUNALE
ZONIZZAZIONE, VINCOLI, TUTELE e A.U.C. LR 14/2017

LEGENDA



Zona C1



VINCOLI

Vincolo paesaggistico D.Lgs n.42/2004, art.142 lett. c - Beni paesaggistici "Corsi d'acqua"

FASCE DI RISPETTO ED ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO



Idrografia/Fasce di rispetto - Servitù Idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

SALVAGUARDIA IDRO-GEOLÓGICA



Area esondabile

In tale contesto è di nostro interesse una porzione di abitazione a schiera di testa, con relativa autorimessa al piano seminterrato e due posti auto, il tutto inserito all'interno del "Residence Primavera" a sua volta ricompreso in un più ampio contesto condominiale costituito da tre edifici con annesso cortile pertinenziale (NCT map.le 1620) e con accesso da via degli Alpini percorrendo dapprima il mappale 1496 e quindi gli spazi di uso comune di cui al mappale 1620.

Abitazione a schiera piano seminterrato, terra e primo: Camisano Vicentino (VI) - Via degli Alpini n. 62/B-3. N.C.E.U. Foglio 12, mappale 1620 sub. 24.

Piena proprietà di una porzione di casa a schiera di testa con accesso dalla pubblica via percorrendo dapprima il mappale 1496 e quindi l'area di corte comune di cui al sub. 1 al mappale 1620. Dall'area di corte comune di cui al sub. 1 si accede alla rampa carraia sub. 26 che conduce al piano seminterrato e/o percorrendo il vialetto pedonale si accede alla corte esterna esclusiva della nostra unità immobiliare. Buona è la sua prospicienza essendo il lato nord in adiacenza con AUI mentre i lati est, ovest e sud aperti nel giardino esclusivo. Il compendio immobiliare si completa al piano interrato di una autorimessa al e n. 2 posti auto. Analizzando l'abitazione si individuano i seguenti spazi: P. seminterrato: lavanderia/studio di mq. 24,20 con accesso dall'interno dell'abitazione e/o dall'autorimessa di mq. 29,00. P. Terra: terrazza di ingresso di mq. 14,55 accessibile da vano scale esterno esclusivo, ingresso/soggiorno di mq. 28,30, bagno con relativo antibagno di mq. 3,80 e 1,60; cucina con terrazza esterna di mq. 13,05 e 4,40; la zona giorno nel lato sud si completa di un terrazzo di mq. 2,00 con relativa scala esterna di collegamento che permette di accedere al giardino esclusivo. P. primo: disimpegno centrale di collegamento di mq. 2,75, due camere singole di mq. 9,75 e 9,15 dotate di terrazzo di mq. 4,40, un bagno di mq. 5,10 con terrazzo di mq. 2,00, una camera matrimoniale di mq. 15,40 con terrazzo di mq. 5,65 e bagno esclusivo di mq. 5,40. L'unità usufruisce nei lati est, ovest e sud del giardino esterno di pertinenza esclusivo che si mostra inerbito delimitato da recinzioni con maglie metalliche ed in parte destinato ad aiuole a verde.

L'unità usufruisce delle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1117 del CC. il tutto come meglio indicato nell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni agli atti ed in particolare: sub. 1: cortile ed area di manovra comune a tutti i sub.; sub. 26: rampa ed area di manovra comune ai sub. 19, 34, 21, 29, 30.

Al fine della presente valutazione economica si considera la seguente consistenza:

Abitazione e pertinenze:

Abitazione PT-P1 (h. ml. 2,70-2,72)	100 % di mq. Lordi (68,10+61,70)	= mq.	129,80
Terrazze PT-P1: (14,95+2,35+5,10+5,10+2,45+6,15)	25 % di mq. utili 36,10	= mq.	9,02
Lavanderia/studio S1 (h. ml. 2,42)	60 % di mq. lordi 31,95	= mq.	19,17
Corte esclusiva	10 % di mq. lordi 142,55	= mq.	14,25
	Superficie commerciale:	= mq.	172,24

Autorimessa al piano seminterrato: Camisano Vicentino (VI) - Via degli Alpini n. 62/B-3. N.C.E.U. Foglio 12, mappale 1620 sub. 19.

Presenta accesso percorrendo la rampa carraia di uso comune di cui al sub. 26 e si articola in un unico spazio capace di ospitare comodamente un'autovettura di medie dimensioni e presenta un collegamento con il locale cantina/studio. Ai fini commerciali si estende per una superficie di **mq. 34,10** h. ml. 2,42.

Posti auto al piano seminterrato: Camisano Vicentino (VI) - Via degli Alpini n. 62/B-3. N.C.E.U. Foglio 12, mappale 1620 sub. 29-30.

Si sviluppano in posizione fronteggiante alla rampa carraia di cui al sub. 26 e risultano capaci di ospitare comodamente in linea due autovetture di medie dimensioni e facilmente collegati con l'adiacente autorimessa di cui al sub. 19. Il confine di proprietà nei lato nord, est e ovest è delimitato da un muretto in cls. dell'altezza di circa ml. 1,10; la pompeiana presenta orditura primaria e secondaria in legno con sovrastante telo di copertura in pvc. a seguito dell'accesso atti comunali condotto non sono state recuperate pratiche edilizie per l'autorizzazione di tale struttura. Ai fini commerciali i posti auto sviluppano una superficie complessiva di **mq. 40,65** (da rilievo indicativo e non esaustivo).

Trattasi dell'area di ingresso interposta tra la strada comunale via degli Alpini ed l'area di ingresso comune di cui al sub. 1 al mappale 1620, acquisita con atto di CV Rep. 86778/17801 del 23.02.2011 del Notaio [REDACTED] per la quota di 1/20. Attraverso il mappale 1496 si accede inoltre alle proprietà ricadenti del mappale 1043. L'area secondo il CDU rilasciato in data 16.08.2023 ricade in ZTo di tipo C1/137 zona residenziale sottoposta a fascia di rispetto idraulica e si mostra realizzata da betonelle in cemento, l'intero mappale 1496 si estende per una superficie catastale complessiva di mq. 66,0. La quota di comproprietà di tale area di ingresso è stata considerata all'interno dei valori medi attribuiti a ciascun corpo di fabbrica.

Per quanto riguarda i materiali costruttivi ed il grado di finitura riconducibili all'epoca di costruzione (agibilità '2010) si segnala quanto segue: intelaiatura in cls. armato, muratura tradizionale completa di cappotto; solai intonacati e tinteggiati; scala di collegamento tra i piani in cls. con rivestimenti in piastrelle tra il piano seminterrato ed il piano terra ed in parquet in legno tra il piano terra ed il piano primo. Per quanto riguarda le finiture: serramenti esterni in legno con vetro camera completi di zanzariere ed avvolgibili in plastica; porte in legno color bianco, pavimentazione in piastrelle per il piano seminterrato ed in parquet in legno per la zona giorno e per la zona notte; i bagni presentano rivestimenti in piastrelle ceramizzate e sanitari che per scelta e design sono da considerarsi di buon livello. Impianti tecnologici: impianto di riscaldamento a pavimento sia per il piano terra che per il piano primo; per quanto riguarda lo studio/lavanderia al piano seminterrato è priva di impianto di riscaldamento a pavimento, è presente un condizionatore in pompa di calore, ed una pompa ad immersione per lo smaltimento delle acque del lavandino e della lavatrice. Ed inoltre impianto idrico sanitario completo, impianto elettrico correttamente dimensionato per luminosità e per forza motrice; impianto di condizionatore per il piano primo; impianto di allarme interno, impianto di irrigazione per l'area esterna esclusiva.

Le unità immobiliari in oggetto sono inserite all'interno del Residence "PRIMAVERA" costituito da tre edifici del tipo condominiale i quali condividono spazi di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC. ed in particolare: sub. 1 area di ingresso pedonale e carraia che permette un collegamento alla pubblica via; sub. 26 rampa carraia ed area di manovra comune al piano seminterrato comune ai sub. 19,34,21,29 e 30. Alle unità in oggetto sono stati assegnati i seguenti millesimi generali di proprietà:

sub. 19-24 (abitazione + autorimessa):	141,384/1000	millesimi generali di proprietà;
sub. 29-30 (posti auto):	12,078/1000	millesimi generali di proprietà;

Dalle informazioni raccolte il condominio non ha aderito ad iniziative legate al superbonus 110% e non ci sono delibere di interventi di manutenzione straordinaria negli edifici.

Mappale 1496 area ingresso



Inquadramento generale



Posti auto esterni



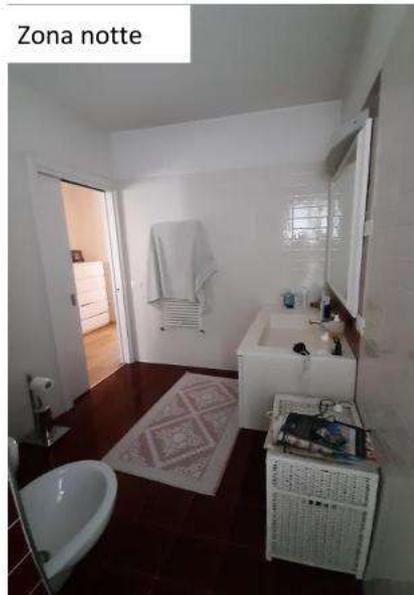
Autorimessa piano seminterrato



Zona giorno



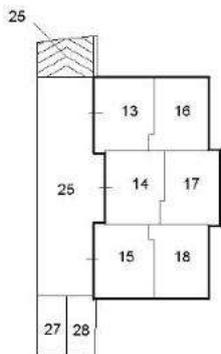
Zona notte



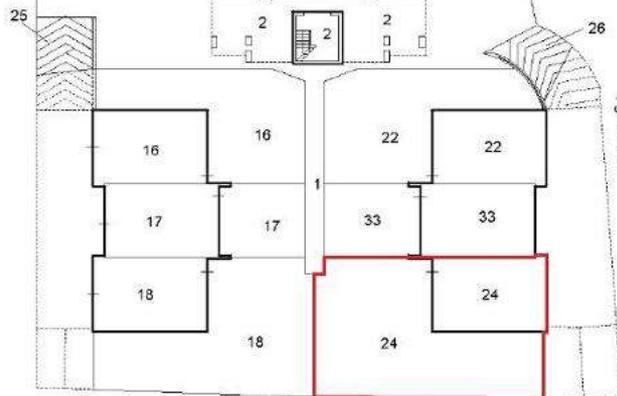
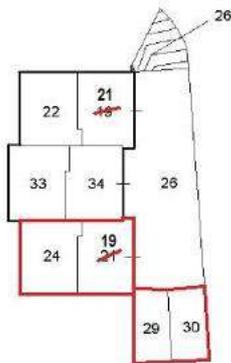
Fg. 12 mapp. 1496

Fg. 12 mapp. 1043

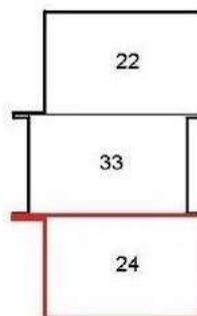
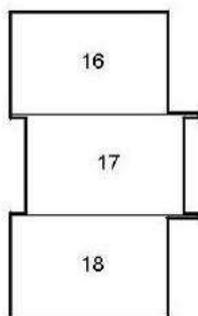
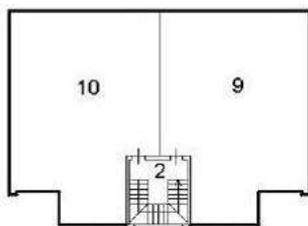
Fg. 12 mapp. 219



PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



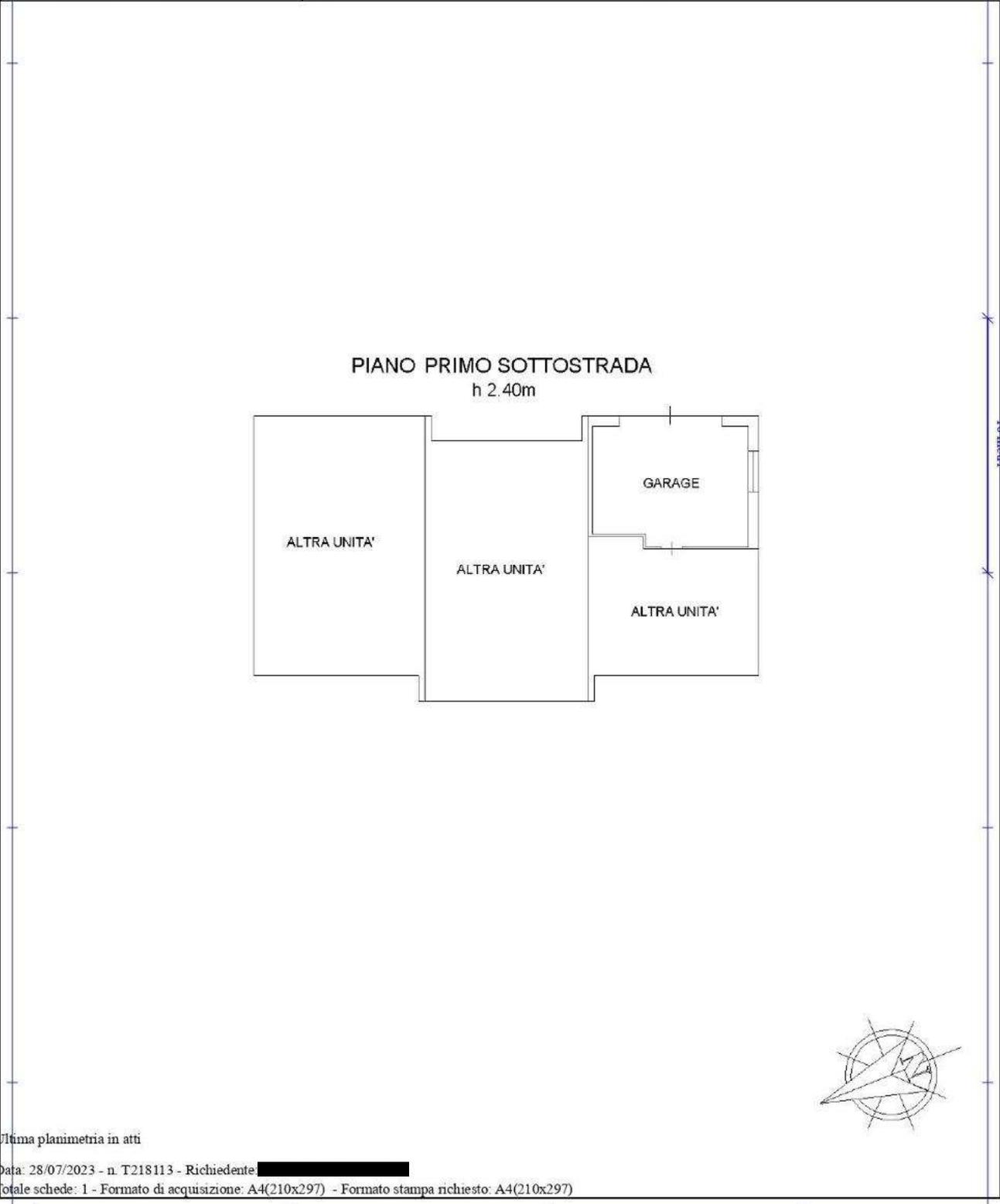
PIANO PRIMO

SCHEDA CATASTALE FG. 12, MAPPALE 1620, SUB. 19 autorimessa:

Data: 28/07/2023 - n. T218113 - Richiedente [REDACTED]

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza	Dichiarazione protocollo n. VI0347836 del 17/11/2010 ¹
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Camisano Vicentino Via Degli Alpini civ.
	Identificativi Catastali:
	Sezione: [REDACTED]
	Foglio: 12
	Particella: 1620
	Subalterno: 19

Scheda n. 1 Scala 1:200



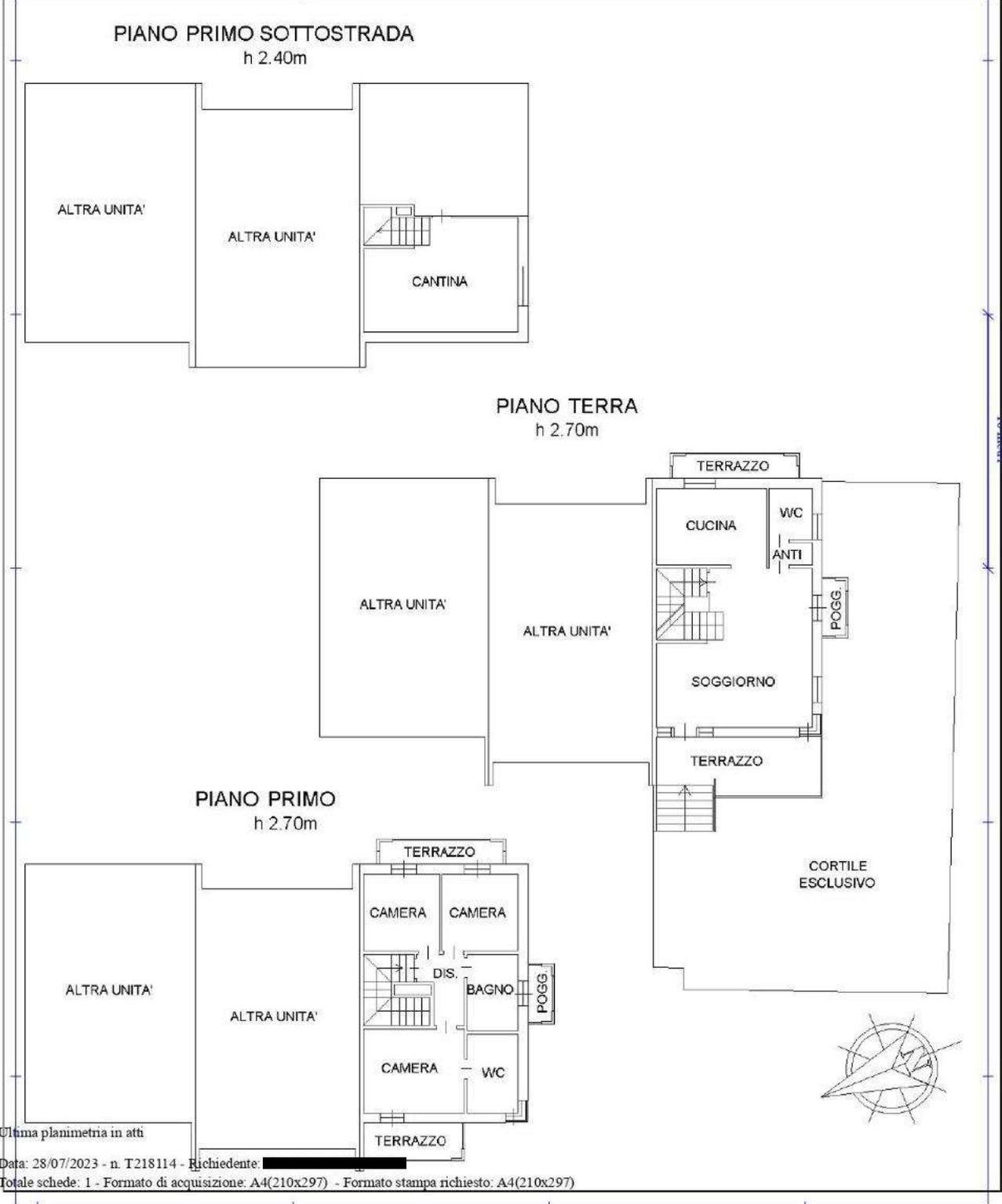
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2023 - Comune di CAMISANO VICENTINO(B485) - < Foglio 12 - Particella 1620 - Subalterno 19 >
VIA ALPINI Piano S1

SCHEDA CATASTALE FG. 12, MAPPALE 1620, SUB. 24 abitazione:

Data: 28/07/2023 - n. T218114 - Richiedente: [REDACTED]

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza</p>	Dichiarazione protocollb n. VI0347836 del 17/11/2010 [†] Planimetria di u.i.u. in Comune di Camisano Vicentino Via Degli Alpini civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 1620 Subalterno: 24	Compilata da: [REDACTED]

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 28/07/2023 - n. T218114 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

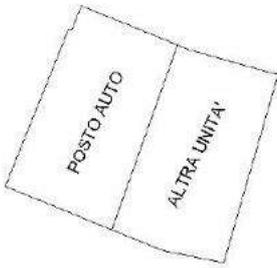
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2023 - Comune di CAMISANO VICENTINO(B485) - < Foglio 12 - Particella 1620 - Subalterno 24 >
 VIA ALPINI Piano S1-1

SCHEDA CATASTALE FG. 12, MAPPALE 1620, SUB. 29 posto auto:

Data: 28/07/2023 - n. T218115 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza	Dichiarazione protocollo n. VI0020365 del 26/01/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Camisano Vicentino Via Degli Alpini civ.	
Identificativi Catastali:		Compilata da: [REDACTED]
Sezione:		
Foglio: 12		
Particella: 1620		
Subalterno: 29		
Scheda n. 1	Scala 1:200	

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2023 - Comune di CAMISANO VICENTINO(B485) - < Foglio 12 - Particella 1620 - Subalterno 29 >
VIA ALPINI Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 28/07/2023 - n. T218115 - Richiedente: [REDACTED]

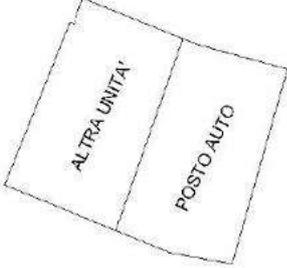
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

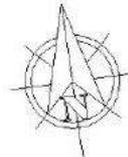
SCHEDA CATASTALE FG. 12, MAPPALE 1620, SUB. 30 posto auto:

Data: 28/07/2023 - n. T218116 - Richiedente [REDACTED]

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza	Dichiarazione protocollata n. VI0020365 del 26/01/2011 ¹	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Camisano Vicentino Via Degli Alpini civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 12 Particella: 1620 Subalterno: 30	Compilata da: [REDACTED]
Scheda n. 1	Scala 1:200	

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2023 - Comune di CAMISANO VICENTINO(B485) - < Foglio 12 - Particella 1620 - Subalterno 30 >
VIA ALPINI Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 28/07/2023 - n. T218116 - Richiedente [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

QUOTA DI 1/20: Area di accesso.

Fig. 12, Map. 1496, Cat. F/1 (area urbana), Ubic. Via Alpini, P. T, Sup. mq. 66.

Il tutto intestato come da visure storiche del 4.8.2023 a:

INTESTATI

1	[REDACTED]	nata a TERAMO (TE) il 13/07/1970	(1) Proprieta' 1/20
2	[REDACTED]	VICENZA (VI) il 02/11/1985	(1) Proprieta' 3/400
3	[REDACTED]	a VICENZA (VI) il 20/03/1981	(1) Proprieta' 1/20
4	[REDACTED]	nato a GUGLIONESI (CB) il 16/01/1951	(1) Proprieta' 2/24 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
5	[REDACTED]	a PADOVA (PD) il 20/07/1958	(1) Proprieta' 2/24 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
6	[REDACTED]	Antonio nato in VENEZUELA (EE) il 03/04/1982	(1) Proprieta' 6/120 in regime di separazione dei beni
7	[REDACTED]	VALDAGNO (VI) il 20/08/1956	(1) Proprieta' 1/40
8	[REDACTED]	a ROMA (RM) il 04/04/1961	(1) Proprieta' 1/40
9	[REDACTED]	ROMA (RM) il 14/02/1954	(1) Proprieta' 1/40
10	[REDACTED]	VICENZA (VI) il 10/08/1955	(1) Proprieta' 1/40
11	[REDACTED]	VICENZA (VI) il 28/05/1994	(1) Proprieta' 3/200
12	[REDACTED]	nato a VICENZA (VI) il 14/05/1994	(1) Proprieta' 7/200
13	[REDACTED]	o a VICENZA (VI) il 24/01/1976	(1) Proprieta' 2/40 in regime di separazione dei beni
14	[REDACTED]	nato a VICENZA (VI) il 27/03/1984	(1) Proprieta' 1/40
15	[REDACTED]	nata a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 19/09/1990	(1) Proprieta' 1/40
16	[REDACTED]	nato a VICENZA (VI) il 12/10/1978	(1) Proprieta' 1/6 in regime di separazione dei beni
17	[REDACTED]	nata a PADOVA (PD) il 13/08/1983	(1) Proprieta' 1/6 in regime di separazione dei beni
18	[REDACTED]	Sede in PADOVA (PD)	(1) Proprieta' 1/20
19	[REDACTED]	nata in COLOMBIA (EE) il 25/01/1980	(1) Proprieta' 1/40 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
20	[REDACTED]	nato a CAMPO SAN MARTINO (PD) il 09/10/1969	(1) Proprieta' 1/40 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
21	[REDACTED]	nato a SOAVE (VR) il 16/02/1982	(1) Proprieta' 70/2000
22	[REDACTED]	nata a VICENZA (VI) il 23/03/1988	(1) Proprieta' 30/2000
23	[REDACTED]	CITTADELLA (PD) il 09/08/1976	(1) Proprieta' 1/40
24	[REDACTED]	a VICENZA (VI) il 24/12/1984	(1) Proprieta' 1/40



Esiste sommaria corrispondenza tra lo stato reale dei confini della proprietà e la mappa catastale.

Confini in senso N.E.S.O.

L'abitazione al piano terra e primo sub. 24 al mappale 1620 confina in senso N.E.S.O.:

Nord: altra unità immobiliare sub. 18; **Est:** altra unità immobiliare sub. 33 e sub. 1, **Sud:** spazi condominiali map.le 1620 sub. 26; **Ovest:** map.le 1269 ;

La cantina nel livello seminterrato sub. 24 al mappale 1620 confina in senso N.E.S.O.:

Nord: terrapieno; **Est:** altra unità immobiliare sub. 33-34, **Sud:** Autorimessa sub. 19; **Ovest:** terrapieno;

L'autorimessa nel livello seminterrato sub. 19 al mappale 1620 confina in senso N.E.S.O.:

Nord: Ul. sub. 24; **Est:** AUI sub. 34, **Sud:** spazi condominiali map.le 1620 sub. 26; **Ovest:** terrapieno;

Posti auto nel livello seminterrato sub. 29 al mappale 1620 confina in senso N.E.S.O.:

Nord: terrapieno; **Est:** area di manovra map.le 1620 sub. 26, **Sud:** altra unità immobiliare sub. 30; **Ovest:** terrapieno;

Posti auto nel livello seminterrato sub. 30 al mappale 1620 confina in senso N.E.S.O.:

Nord: altra unità immobiliare sub. 29; **Est:** area di manovra map.le 1620 sub. 26, **Sud:** terrapieno; **Ovest:** terrapieno;

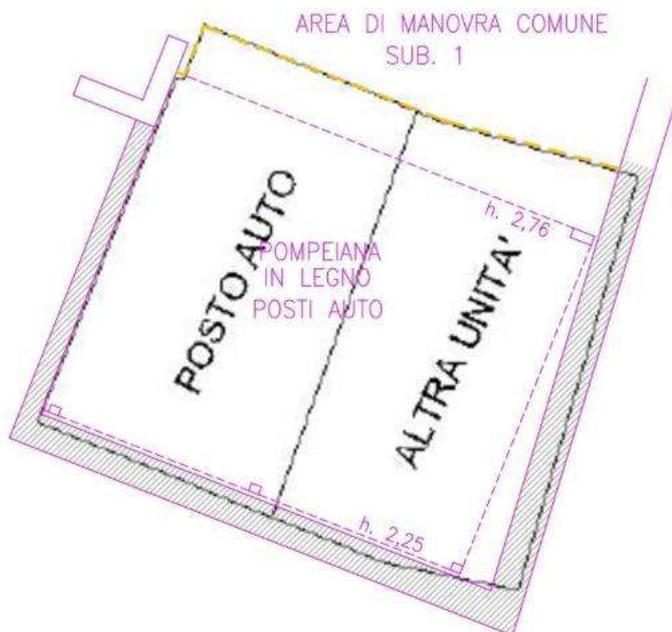
Il tutto in Comune di Camisano Vicentino al foglio 12, mappale 1620. Salvo più precisi.

Annotazioni: Si è riscontrato un errore di indicazioni dei subalterni nell'elaborato planimetrico, in quanto a seguito delle ricerche catastali condotte il subalterno 19 indicato nell'elaborato planimetrico è in realtà il sub. 21; mentre il subalterno 21 individuato nell'elaborato planimetrico nella realtà è il sub. 19. A seguito di un confronto tra il rilievo indicativo e non esaustivo dell'immobile e le schede catastali agli atti si sono riscontrate le seguenti difformità: sub. 19 autorimessa: minime traslazioni interne ed una altezza rilevata di ml. 2,42/1,61 anziché ml. 2,40; sub. 29- 30 posti auto: realizzazione di una pompeiana in legno con copertura in telo in pvc; Sub. 24 abitazione: il locale cantina al piano seminterrato è attrezzato come lavanderia/studio; Piano terra altezza interna rilevata ml. 2,72 anziché ml. 2,70 ed inoltre minime traslazioni degli spazi interni e ricavo nel poggiolo nel lato sud di una scala esterna di collegamento con il giardino; Piano primo traslazioni degli spazi interni mantenendo invariata la destinazione degli ambienti. Si renderà necessario procedere con una denuncia di variazione catastale il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori **E. 1.500,00** oltre accessori e diritti per la presentazione delle pratiche.

SOVRAPPOSIZIONE AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO SUB. 19-rilievo indicativo e non esaustivo



SOVRAPPOSIZIONE POSTI AUTO AL PIANO SEMINTERRATO SUB. 29-30 -rilievo indicativo e non esaustivo



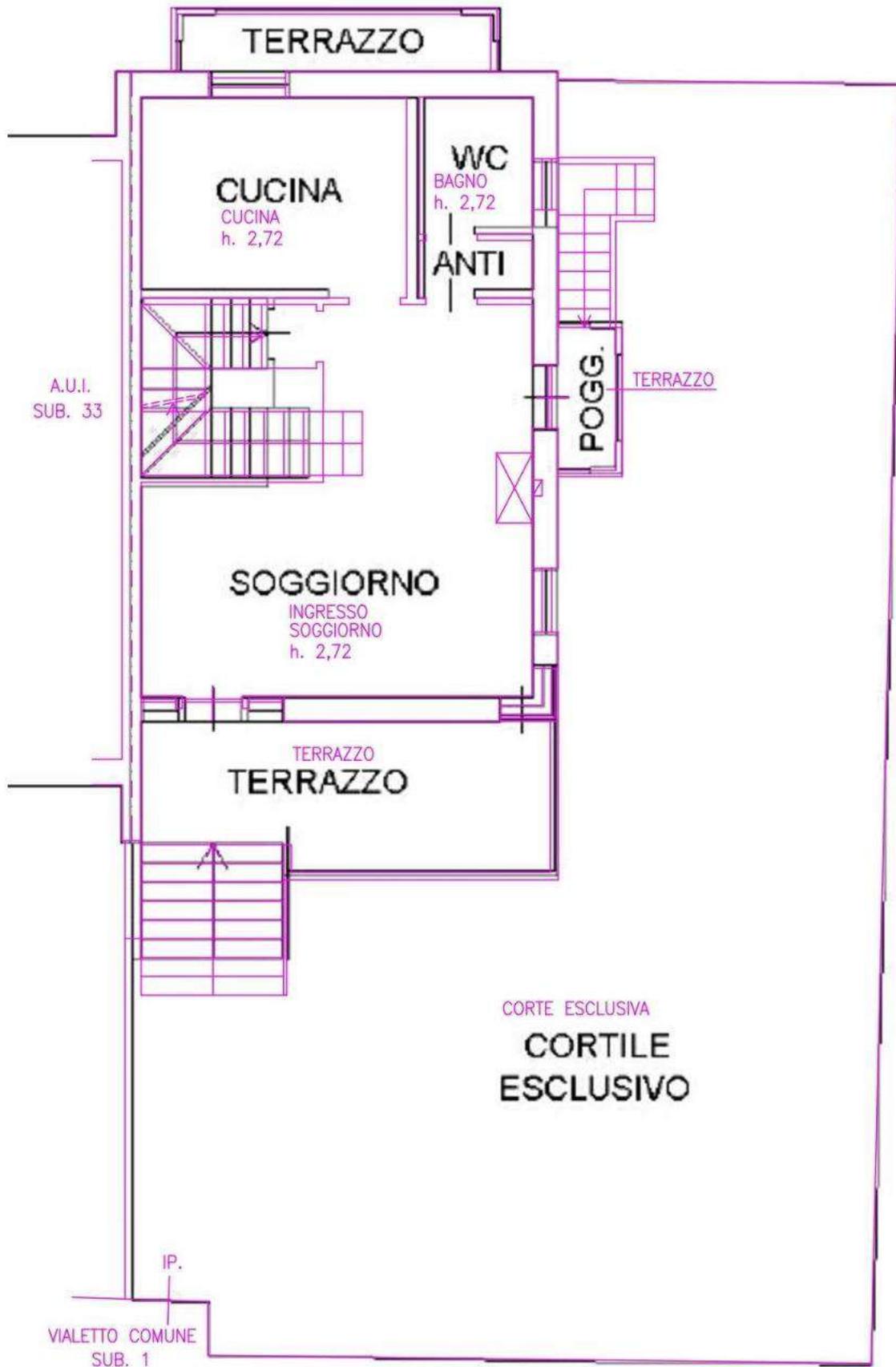
RILIEVO INDICATIVO E
NON ESAUSTIVO

SOVRAPPOSIZIONE ABITAZIONE AL PIANO SEMINTERRATO SUB. 24 -rilievo indicativo e non esaustivo

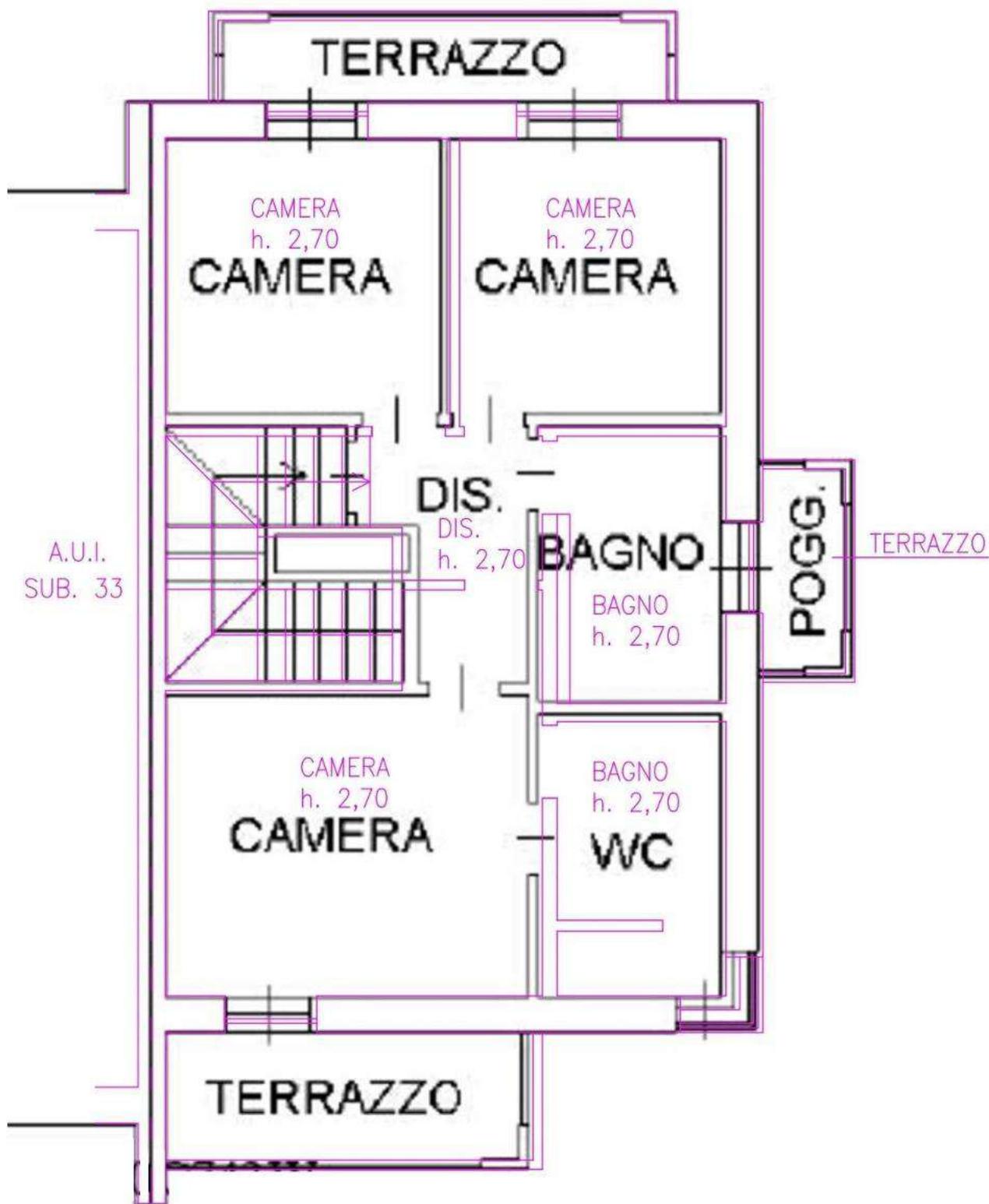


RILIEVO INDICATIVO E
NON ESAUSTIVO

RILIEVO INDICATIVO E
NON ESAUSTIVO



RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO



RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A seguito delle indagini condotte si sono ricostruiti i seguenti passaggi di proprietà:

- Il compendio mappale 1620 e mappale 1496 è pervenuto alla Società: [REDACTED] attraverso di compravendita del 7.11.2008 n. 60.169 di Rep. del Notaio [REDACTED] di Padova, registrato a Padova il 17.11.2008 al n. 22470 serie 1T, trascritto a Vicenza il 24.11.2008 ai nn. 25684/16231 e n. 25685/16232;
- Con atto di compravendita n. 86778/17801 del 23.02.2011 del Notaio [REDACTED] in Piazzola sul Brenta La Società: [REDACTED], ha ceduto l'intera proprietà al Sig. [REDACTED] nato a Vicenza il 21.0.1967 CF. [REDACTED] per la quota di 1/2, ed alla Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 nata a Vicenza il 04.06.1970 [REDACTED] dei seguenti beni immobili: Comune di Camisano Vicentino, fg. 12, mappale 1620 sub. 24,19,29 e 30. Con il medesimo atto viene inoltre trasferita ai Signori [REDACTED] la quota di 1/20 del terreno che costituisce passaggio pedonale e carraio meglio individuabile catastalmente al fg. 12, mappale 1496;
- Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso n. 2200/1901 di rep. del 13.02.2019 del Notaio [REDACTED] di Limena i Signori [REDACTED] hanno ceduto i propri diritti sui beni sopra descritti a favore del Signor [REDACTED] nato a Camisano Vicentino il 24.01.1976, riservandosi il diritto di abitazione vitalizia (ex art. 1022 c.c.) a proprio favore con diritto di accrescimento al superstite. Con sentenza del 10.11.2022 per la causa civile iscritta al ruolo al n. 171/2020 Tribunale di Vicenza il Giudice Dott. [REDACTED] dichiara che le convenzionali patrimoniali di cui all'atto n. 2200/1901 di rep. del 13.02.2019 Notaio [REDACTED] sono prive di effetti Giuridici e ordina al competente Conservatore dei RR.II. l'annotazione della sentenza, senza responsabilità alcuna.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITA':

A seguito dell'istanza di accesso atti comunali formulata a mezzo e-mail in data 07/08/2023 presa visione dei documenti ricevuti dal Comune di Camisano Vicentino mezzo email pec in 10/10/2023 ed in data 11/10/2023, l'immobile in oggetto come da documentazione tecnica rilasciata dal tecnico comunale istruttore del procedimento di accesso atti, è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- ✓ Permesso di costruire prot. 14945, pratica n. 2007/226 del 26.06.2008 per la costruzione di due edifici trifamiliari e di un condominio con quattro unità abitative;
- ✓ Voltura pratica edilizia n. 2007/226 del 17.07.2009 a favore dell'impresa: [REDACTED]
- ✓ Permesso di costruire per opere di variante prot. 9911, pratica edilizia n. 2010/197/1 del 13.10.2010 per opere di variante;
- ✓ Richiesta del certificato di agibilità presentata in data 11.12.2010 n. 44/2010, ottenuta per silenzio assenso per decorrenza dei termini.

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

Piano seminterrato: sub. 19 e 24 abitazione ed autorimessa: modifiche interne e prospettiche, con modifiche altezze, trasformazione del locale cantina in lavanderia/studio; sub. 29 e 30 posti auto esterni realizzazione di una pompeiana in legno inclinata con copertura in teli in pvc. Per tale elemento realizzato in confine con il mappale 1269 non è stata recuperata nessuna pratica edilizia in Comune. **Piano terra:** sub. 24 abitazione modifiche interne, di altezze e prospettiche mantenendo invariate le destinazioni d'uso, realizzazione di una scala di collegamento al giardino nella terrazza nel prospetto sud. **Piano primo:** sub. 24 abitazione modifiche interne e prospettiche mantenendo invariante le destinazioni dei locali. A seguito delle difformità riscontrate si rende necessario procedere con un intervento edilizio in sanatoria, previo demolizione della pompeiana coperta dei posti auto in quanto il regolamento edilizio art. III VI.10 prevede una superficie massima di mq. 35, una altezza massima di ml. 2,20 intesa come media se la travatura è inclinata, distanza minima di ml. 1,50 dal confine di proprietà e/o realizzazione in confine previo consenso della proprietà. Il costo delle prestazioni professionali comprensivo di eventuale opere di ripristino/adequamento della

pompeiana è quantificabile in **€. 5.500,00** esclusi diritti di segreteria, eventuali oneri di fiscalizzazione, ed IVA per legge.

Si allega alla presente **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE)**: Cod. Identificativo [redacted] chiave fe6b016c7a del 11/02/2019 con validità fino al 11/02/2029 e che identifica l'immobile in classe energetica "C".

In data 16.08.2023 è stato rilasciato dal Comune di Camisano Vicentino certificato di destinazione urbanistica per il mappale 1496 che individua il terreno, secondo la Variante n. 2 al P.I. approvata con D.C.C. n. 22 del 12.05.2022 in Zona: "C1/167", Zona residenziale con idrografia/fascia di rispetto servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.

ESTRATTO DEL CDU del 16.08.2023



Città di Camisano Vicentino

Comune di Camisano Vicentino



DPR n. 642/1972 e Legge n. 147/2013 serie identificativi della marca da bollo utilizzata [redacted] data 26/06/2023.

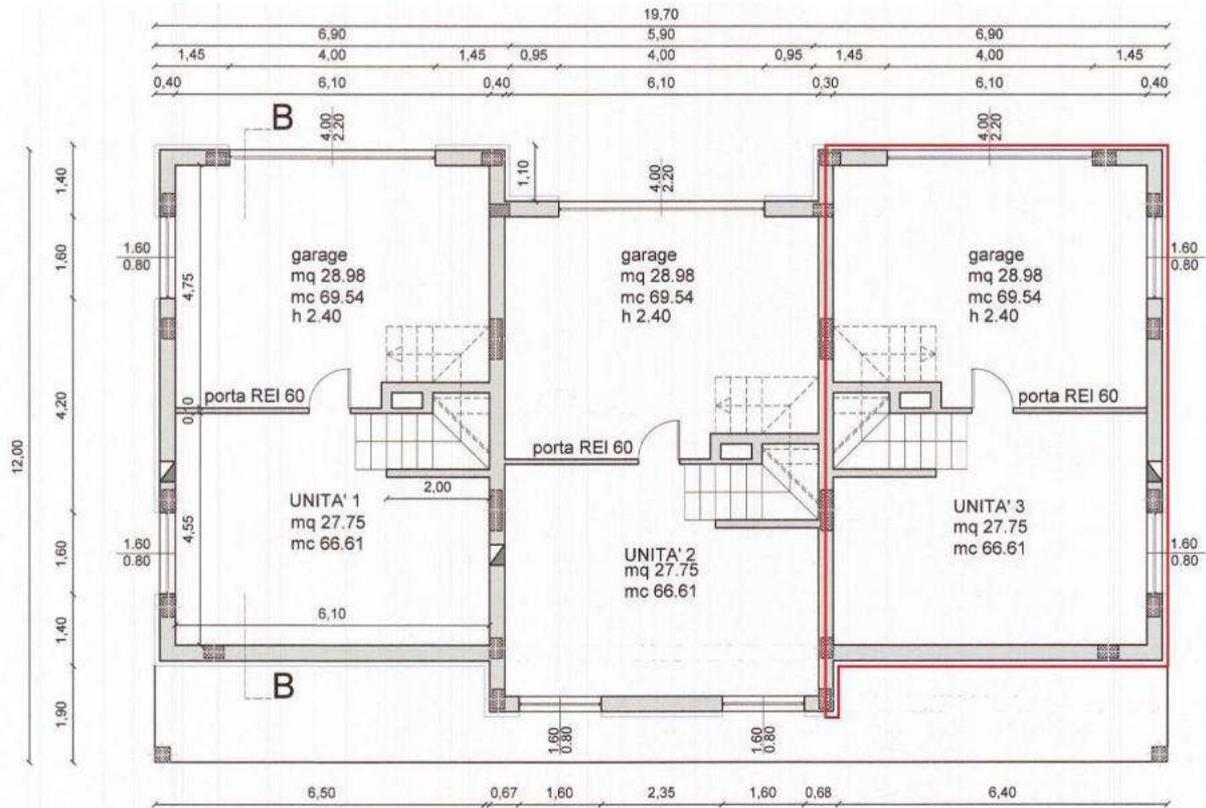
Prot. 15.691

Lì, 16/08/2023

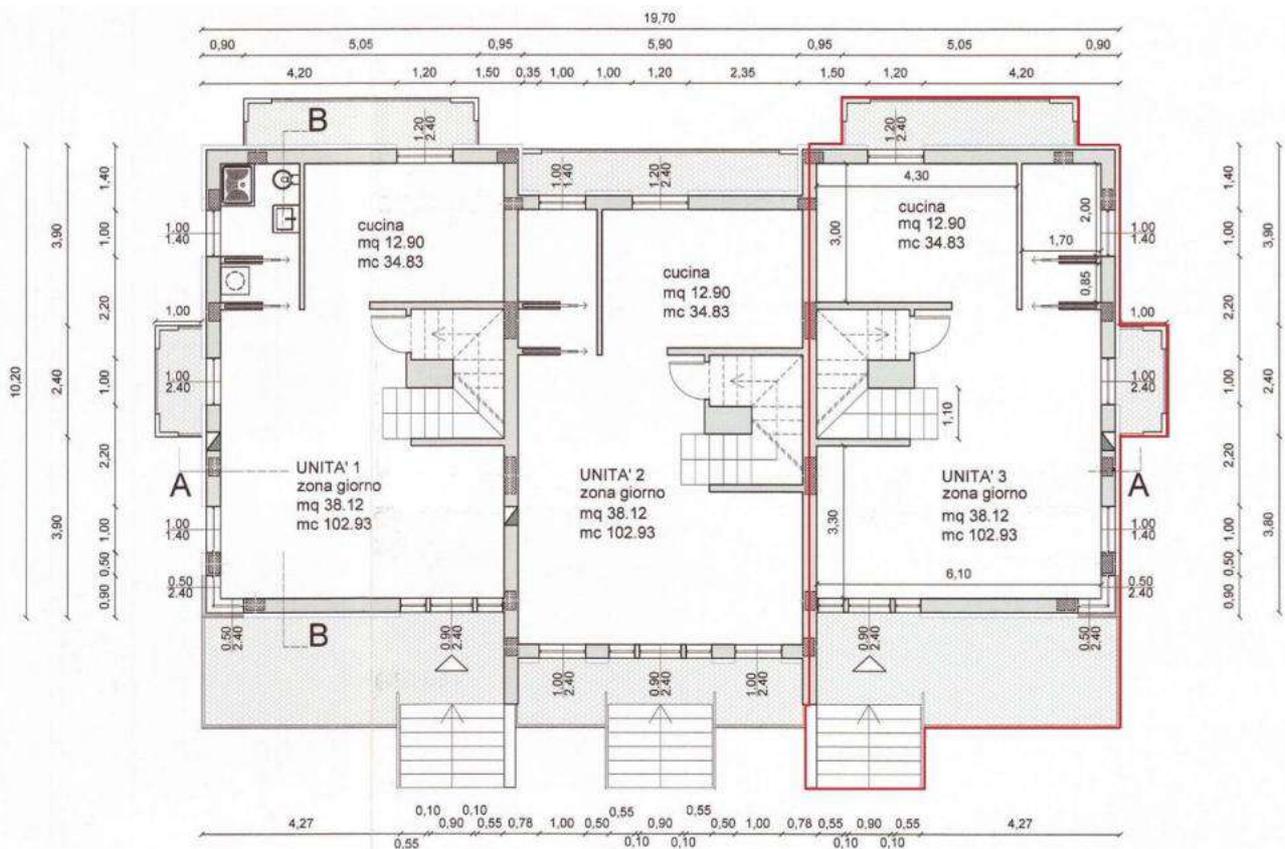
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Fg.	Mapp.	Piano Interventi Vigente (Variante n. 2 al P.I. approvata con D.C.C. n. 22 in data 12.05.2022)
12	1496	Zona C1/137 – Zona Residenziale con idrografia/fascia di rispetto, servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.

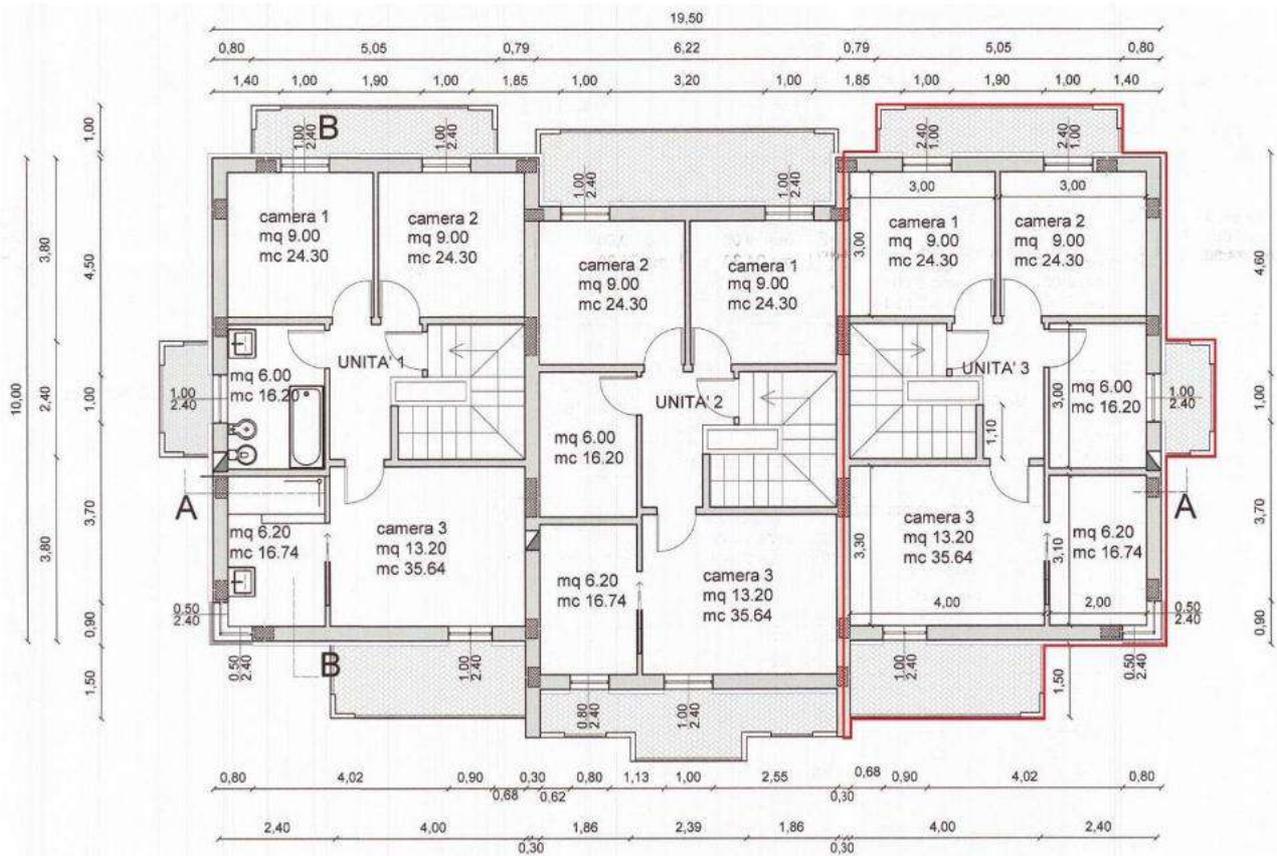
STATO AUTORIZZATO: PC in VARIANTE n. 2010-197-1 del 13.10.2010 PIANO SEMINTERRATO



STATO AUTORIZZATO: PC in VARIANTE n. 2010-197-1 del 13.10.2010 PIANO TERRA



STATO AUTORIZZATO: PC in VARIANTE n. 2010-197-1 del 13.10.2010 PIANO PRIMO



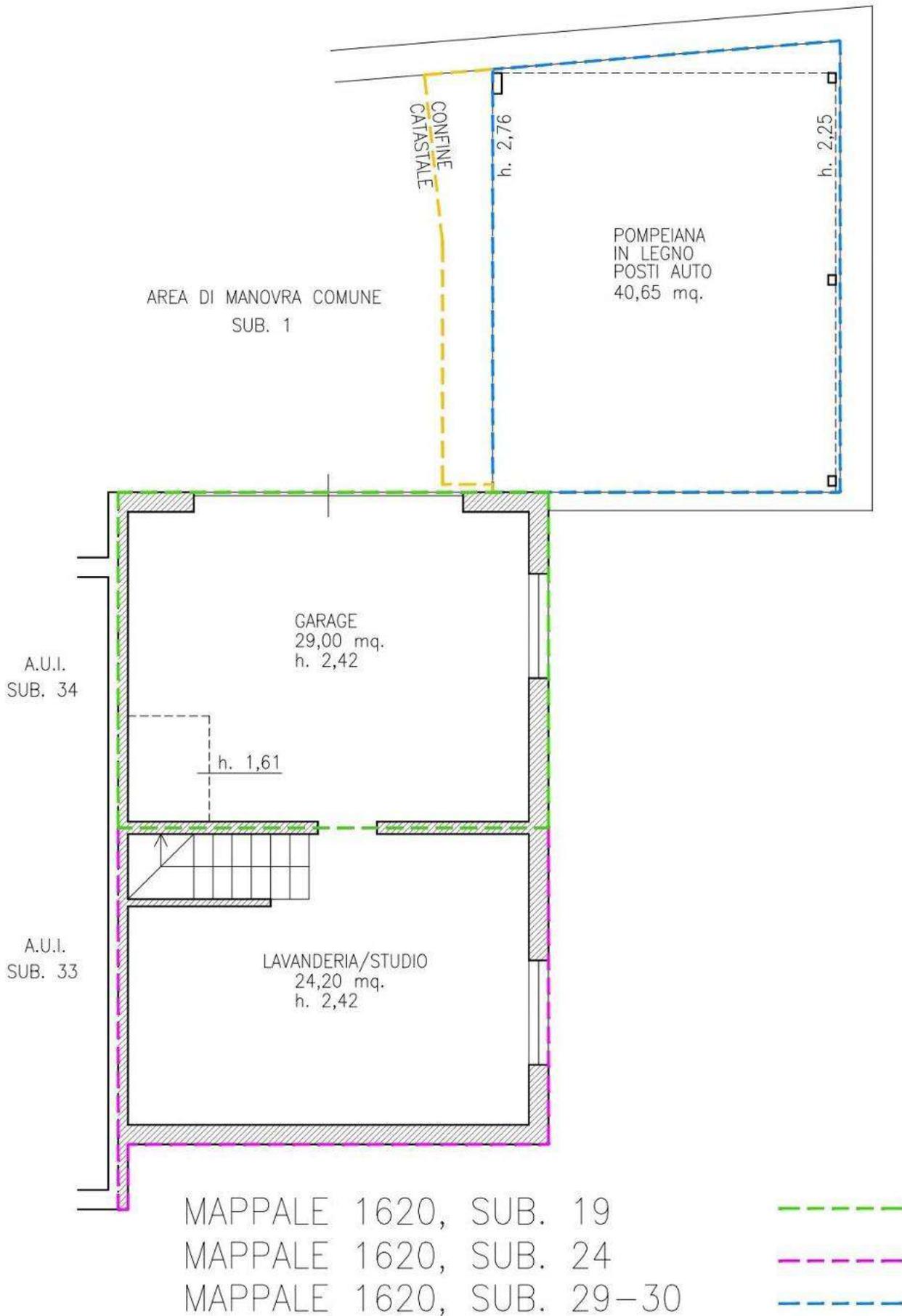
STATO AUTORIZZATO: PC in VARIANTE n. 2010-197-1 del 13.10.2010 PROSPETTO OVEST



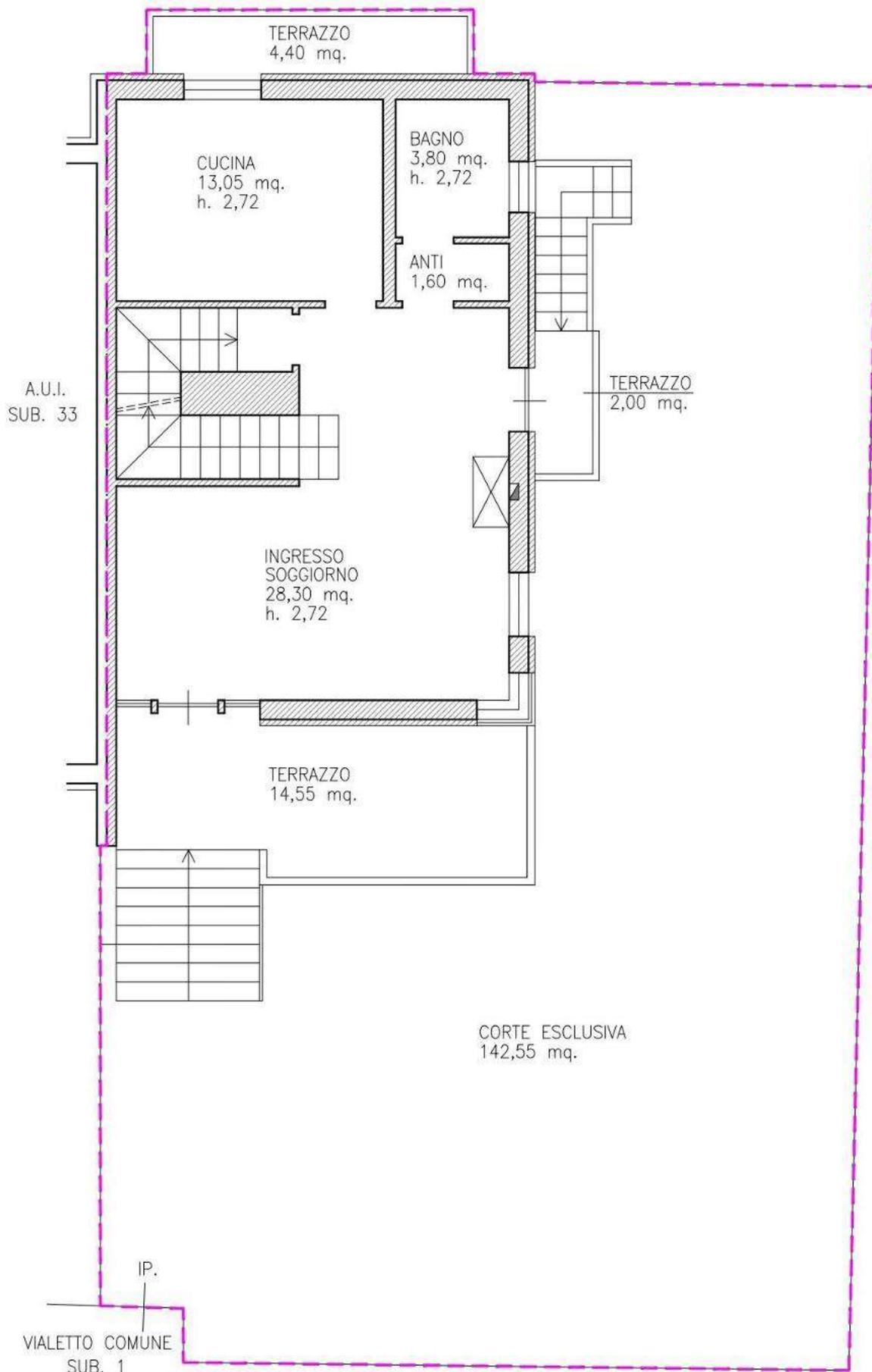
Prospetto verso il giardino



RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO PIANO SEMINTERRATO

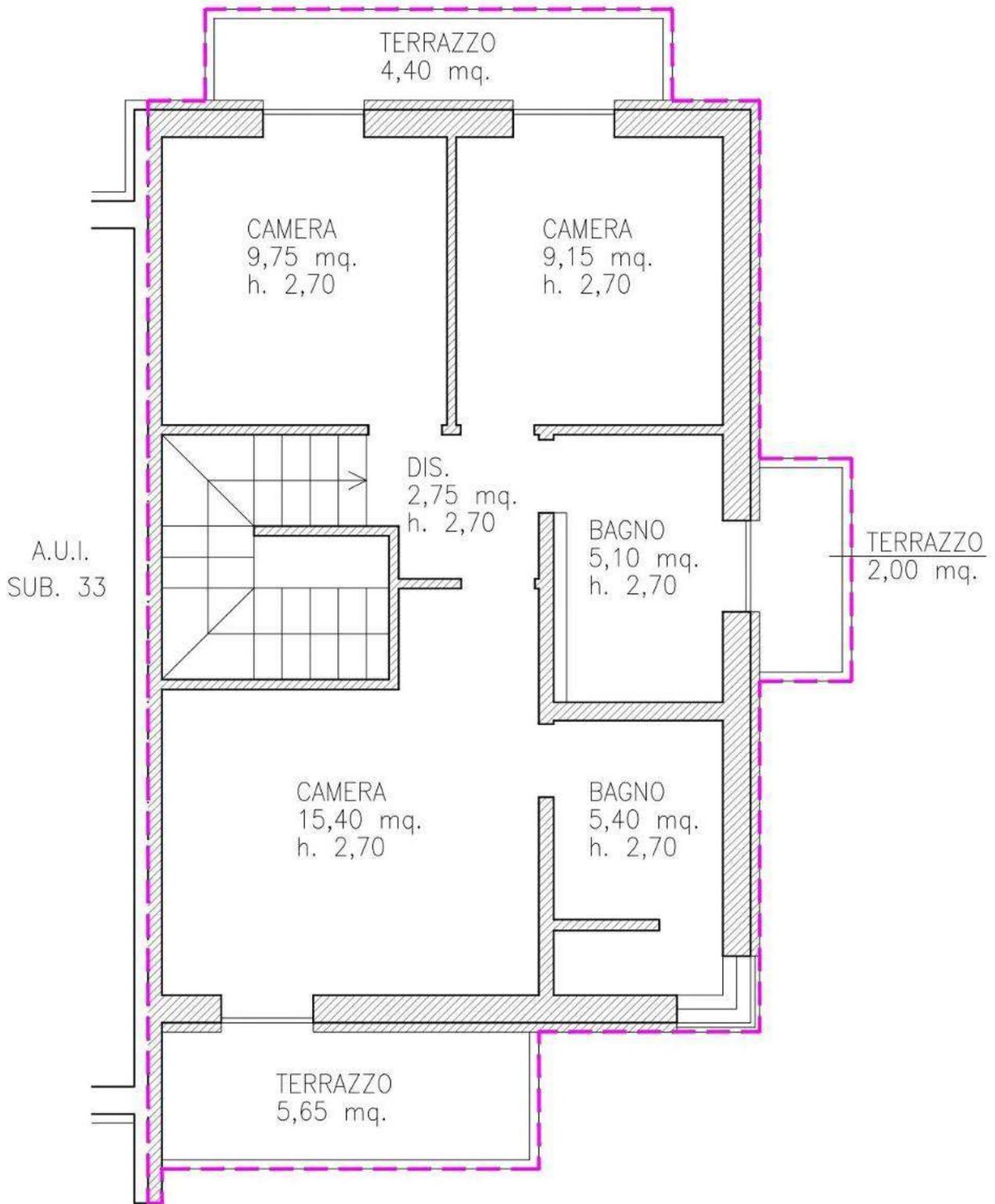


RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO PIANO TERRA



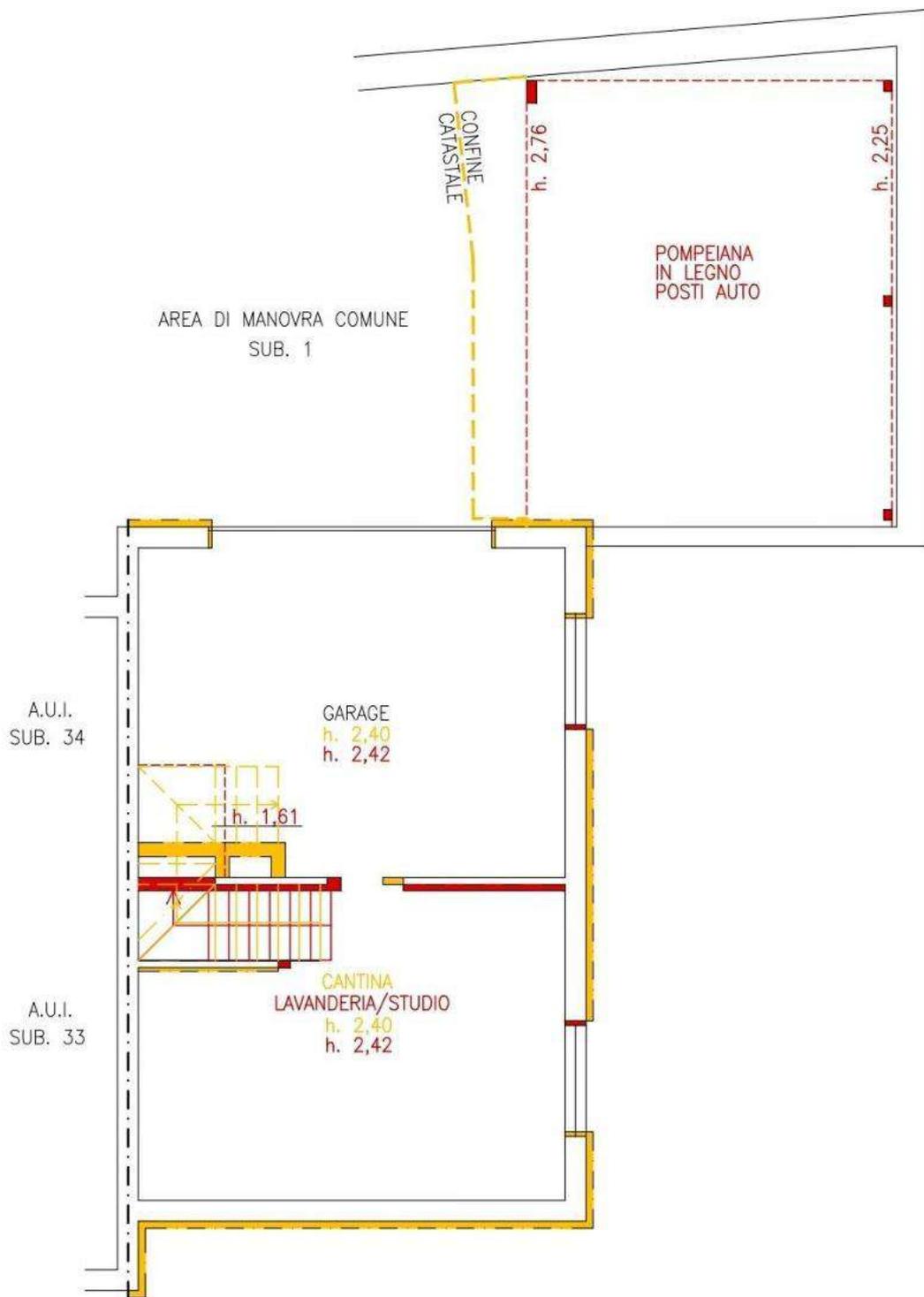
MAPPALE 1620, SUB. 24

RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO PIANO PRIMO



MAPPALE 1620, SUB. 24

SOVRAPPOSIZIONE PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO

LEGENDA

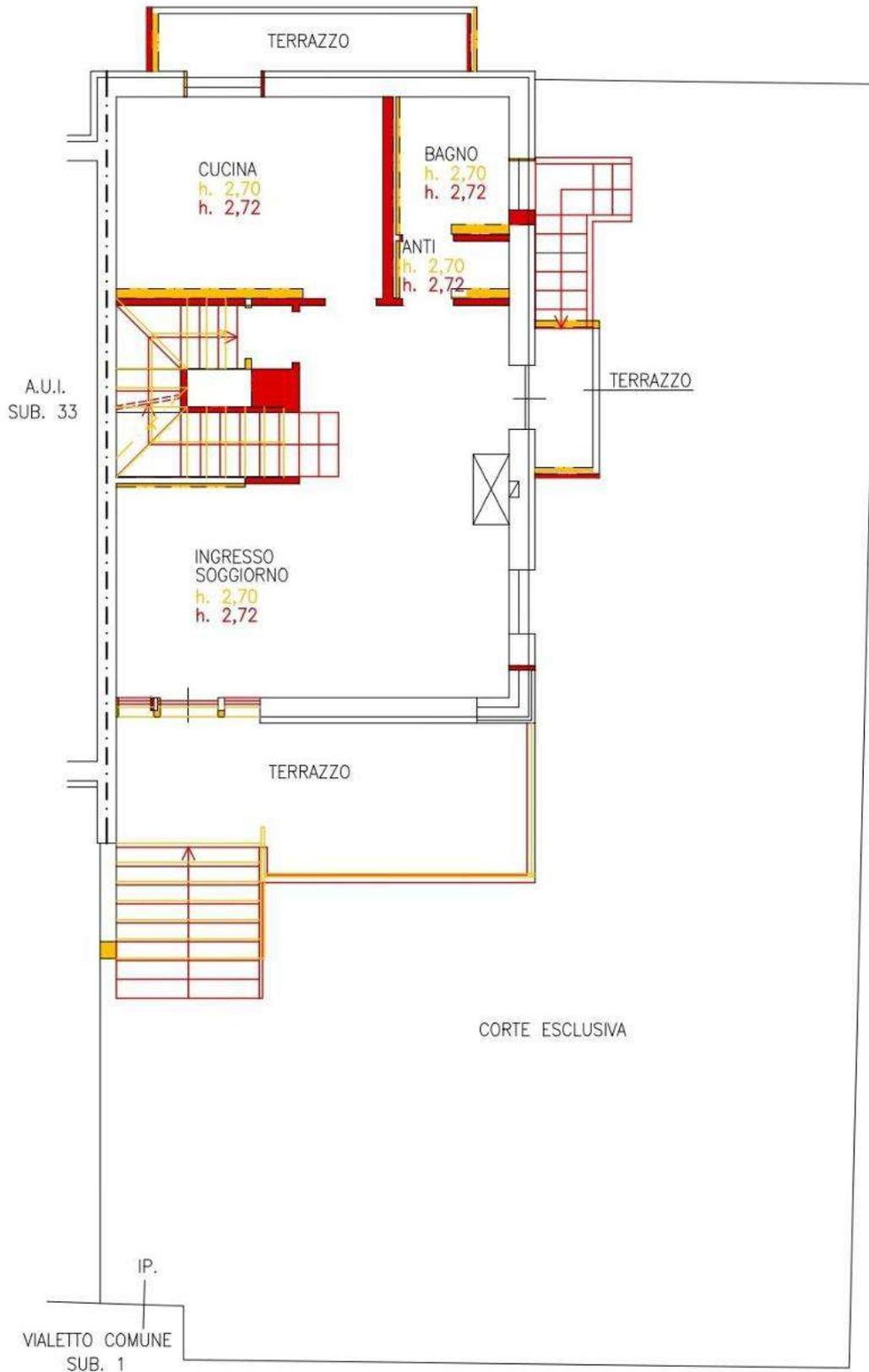


OPERE COSTRUITE



OPERE DEMOLITE

SOVRAPPOSIZIONE PIANO TERRA

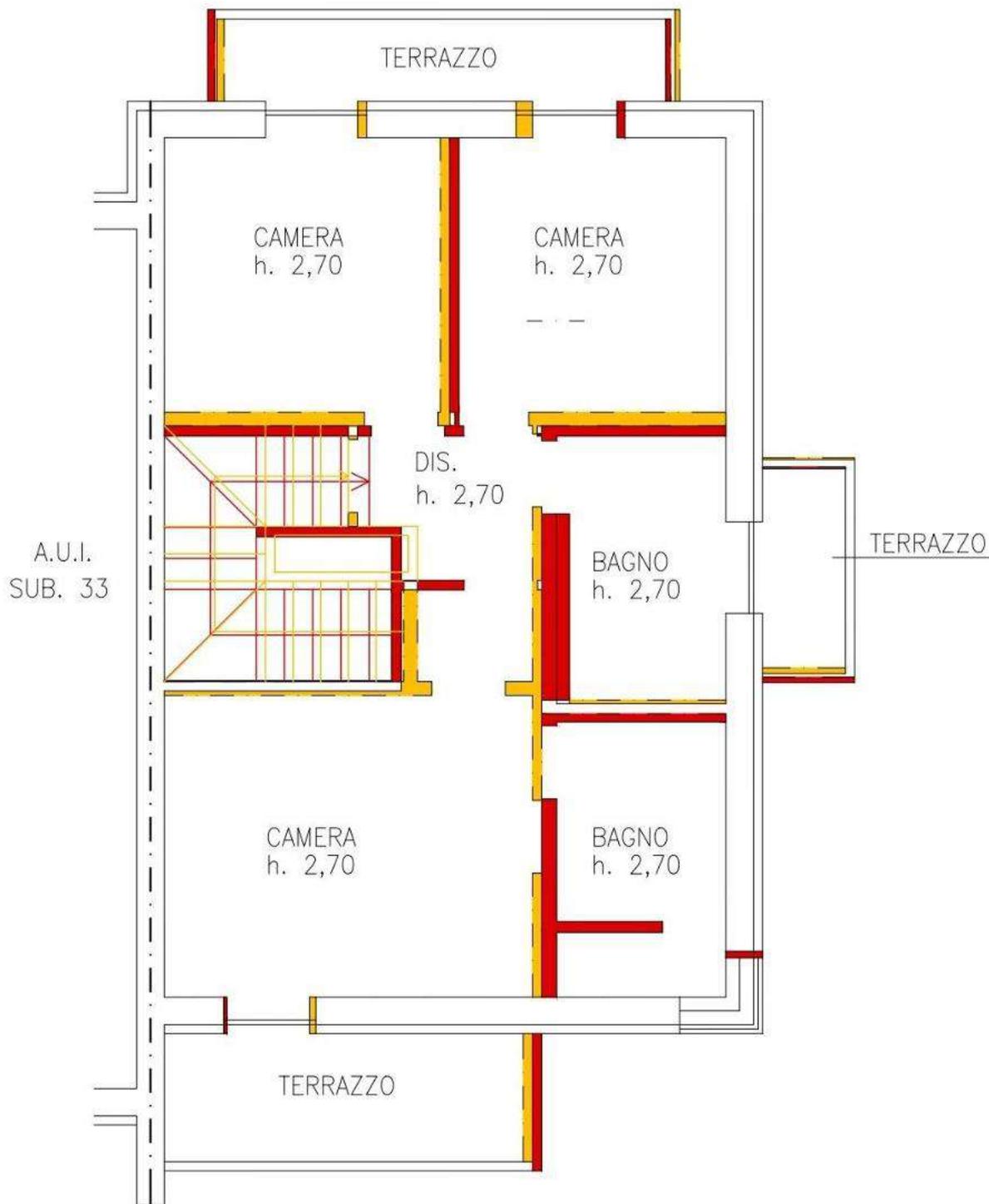


PIANO TERRA

LEGENDA

-  OPERE COSTRUITE
-  OPERE DEMOLITE

SOVRAPPOSIZIONE PIANO PRIMO



PIANO PRIMO

LEGENDA



OPERE COSTRUITE



OPERE DEMOLITE

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

L'immobile al momento del sopralluogo si mostrava occupato dalle informazioni raccolte dai signori [REDACTED] e nell'immobile non risultano presenti contratti di affitto registrati e trascritti.

Annotazioni: al fine di procedere con una vendita forzata dell'immobile dovranno essere condotte puntuali ricerche e controlli presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Camisano Vicentino e presso l'Agenzia del Territorio.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura: Nessuno.

- Come indicato nell'atto di CV del 23.02.2011 del Notaio [REDACTED].....gli immobili vengono compravenduti nello stato e grado attuale, liberi e sgomberi da persone e cose anche interposte; a corpo e non a misura, con le servitù attive e passive, apparenti e non, ed in particolare con la ben nota servitù passiva di passaggio esclusivamente pedonale come costituita con atto del 7.11.2008 rep. 60.169 del Notaio [REDACTED] trascritta a Vicenza in data 24.11.2008 ai nn. 25686/16233-25687/16234-2568/16235 e 25689/16236 ed altresì facendo presente la Società venditrice agli acquirenti che sul cortile esclusivo delle unità immobiliari urbane qui compravendute, come sugli altri cortili esclusivi, possono essere interrate le condutture dei vari sottoservizi che servono l'intero complesso immobiliare, per cui rimangono costituite le reciproche servitù ai soli fini della manutenzione e riparazione; con azioni, ragioni, diritti ed oneri che competono agli immobili stessi; con possesso di diritto e di fatto, per ogni conseguenza utile ed onerosa, da oggi
- Vincoli condominiali derivanti dal "Residence Primavera" in cui le unità si trovano inserite.

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 315659** del: **12/09/2023**
 Note individuate: **10**
 Annotamenti in calce individuati: **3**
 Comune di: **CAMISANO VICENTINO(VI)**
 Catasto: **F Foglio: 12 Particella: 1620 Subalterno: 19**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 2908 Registro Generale 4558 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 86778/17801 del 23/02/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico</p>
2	<input type="checkbox"/>	<p>ANNOTAZIONE del 09/03/2011 - Registro Particolare 690 Registro Generale 4682 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 86777/17800 del 23/02/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5537 del 2008</p>
3	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 14/02/2019 - Registro Particolare 2336 Registro Generale 3545 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2200/1901 del 13/02/2019 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2961 del 20/10/2020 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 2 - Annotazione n. 404 del 30/01/2023 (INEFFICACIA TOTALE) 3 - Annotazione n. 1541 del 17/05/2023 (NULLITA')</p>
4	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 07/06/2019 - Registro Particolare 8461 Registro Generale 12844 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2019/5907 del 29/05/2019 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico</p>
5	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE del 29/07/2019 - Registro Particolare 2769 Registro Generale 17291 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 2100 del 10/07/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico</p>
6	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 12/06/2020 - Registro Particolare 6801 Registro Generale 9851 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 201 del 09/05/2020 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico</p>
7	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 04/09/2020 - Registro Particolare 11243 Registro Generale 16352 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4/2020 del 06/08/2020 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico</p>
8	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE del 28/11/2022 - Registro Particolare 4689 Registro Generale 27029 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1779 del 29/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico</p>
9	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE del 28/11/2022 - Registro Particolare 4690 Registro Generale 27030 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1779 del 29/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico</p>
10	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 14/03/2023 - Registro Particolare 3904 Registro Generale 5533 Pubblico ufficiale U.N.E.P. UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VICENZA Repertorio 1039/2023 del 28/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico</p>

Ispezione Numero: **T 324241** del: **12/09/2023**
 Note individuate: **10**
 Annotamenti in calce individuati: **3**
 Comune di: **CAMISANO VICENTINO(VI)**
 Catasto: **F Foglio: 12 Particella: 1620 Subalterno: 24**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 2908 Registro Generale 4558 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 86778/17801 del 23/02/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ANNOTAZIONE del 09/03/2011 - Registro Particolare 690 Registro Generale 4682 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 86777/17800 del 23/02/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5537 del 2008
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 14/02/2019 - Registro Particolare 2336 Registro Generale 3545 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2200/1901 del 13/02/2019 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2961 del 20/10/2020 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 2 - Annotazione n. 404 del 30/01/2023 (INEFFICACIA TOTALE) 3 - Annotazione n. 1541 del 17/05/2023 (NULLITA')
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 07/06/2019 - Registro Particolare 8461 Registro Generale 12844 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2019/5907 del 29/05/2019 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 29/07/2019 - Registro Particolare 2769 Registro Generale 17291 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 2100 del 10/07/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 12/06/2020 - Registro Particolare 6801 Registro Generale 9851 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 201 del 09/05/2020 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 04/09/2020 - Registro Particolare 11243 Registro Generale 16352 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4/2020 del 06/08/2020 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico
8	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 28/11/2022 - Registro Particolare 4689 Registro Generale 27029 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1779 del 29/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
9	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 28/11/2022 - Registro Particolare 4690 Registro Generale 27030 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1779 del 29/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
10	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 14/03/2023 - Registro Particolare 3904 Registro Generale 5533 Pubblico ufficiale U.N.E.P. UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VICENZA Repertorio 1039/2023 del 28/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 327319** del: **12/09/2023**
 Note individuate: **10**
 Annotamenti in calce individuati: **3**
 Comune di: **CAMISANO VICENTINO(VI)**
 Catasto: **F Foglio: 12 Particella: 1620 Subalterno: 29**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 2908 Registro Generale 4558 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 86778/17801 del 23/02/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ANNOTAZIONE del 09/03/2011 - Registro Particolare 690 Registro Generale 4682 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 86777/17800 del 23/02/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5537 del 2008
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 14/02/2019 - Registro Particolare 2336 Registro Generale 3545 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2200/1901 del 13/02/2019 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2961 del 20/10/2020 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 2 - Annotazione n. 404 del 30/01/2023 (INEFFICACIA TOTALE) 3 - Annotazione n. 1541 del 17/05/2023 (NULLITA')
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 07/06/2019 - Registro Particolare 8461 Registro Generale 12844 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2019/5907 del 29/05/2019 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 29/07/2019 - Registro Particolare 2769 Registro Generale 17291 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 2100 del 10/07/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 12/06/2020 - Registro Particolare 6801 Registro Generale 9851 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 201 del 09/05/2020 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 04/09/2020 - Registro Particolare 11243 Registro Generale 16352 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4/2020 del 06/08/2020 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico
8	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 28/11/2022 - Registro Particolare 4689 Registro Generale 27029 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1779 del 29/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
9	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 28/11/2022 - Registro Particolare 4690 Registro Generale 27030 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1779 del 29/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
10	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 14/03/2023 - Registro Particolare 3904 Registro Generale 5533 Pubblico ufficiale U.N.E.P. UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VICENZA Repertorio 1039/2023 del 28/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 329086** del: **12/09/2023**
 Note individuate: **10**
 Annotamenti in calce individuati: **3**
 Comune di: **CAMISANO VICENTINO(VI)**
 Catasto: **F Foglio: 12 Particella: 1620 Subalterno: 30**

- Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 08/03/2011 - Registro Particolare 2908 Registro Generale 4558 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 86778/17801 del 23/02/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 09/03/2011 - Registro Particolare 690 Registro Generale 4682 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 86777/17800 del 23/02/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5537 del 2008
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 14/02/2019 - Registro Particolare 2336 Registro Generale 3545 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2200/1901 del 13/02/2019 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2961 del 20/10/2020 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 2 - Annotazione n. 404 del 30/01/2023 (INEFFICACIA TOTALE) 3 - Annotazione n. 1541 del 17/05/2023 (NULLITA')
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 07/06/2019 - Registro Particolare 8461 Registro Generale 12844 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2019/5907 del 29/05/2019 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 29/07/2019 - Registro Particolare 2769 Registro Generale 17291 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 2100 del 10/07/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 12/06/2020 - Registro Particolare 6801 Registro Generale 9851 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 201 del 09/05/2020 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 04/09/2020 - Registro Particolare 11243 Registro Generale 16352 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4/2020 del 06/08/2020 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico
8	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 28/11/2022 - Registro Particolare 4689 Registro Generale 27029 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1779 del 29/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
9	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 28/11/2022 - Registro Particolare 4690 Registro Generale 27030 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1779 del 29/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
10	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 14/03/2023 - Registro Particolare 3904 Registro Generale 5533 Pubblico ufficiale U.N.E.P. UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VICENZA Repertorio 1039/2023 del 28/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

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.

ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO:

Dalla documentazione consultata per i beni oggetto di stima non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tali pesi.

QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo, quest'ultima, un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto al fine di consentirne la vendita.

Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

CRITERIO DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue: *il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

FASI - ACCERTAMENTI E INDAGINI

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletate dallo scrivente valutatore, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore, in particolare:

- Il valutatore accedeva ai luoghi di causa, ed eseguiva accurato sopralluogo per rilevare le caratteristiche dei beni eseguendo varie misurazioni, effettuando una dettagliata documentazione fotografica dei luoghi interna ed esterna.
- Successivamente, il valutatore a mezzo di ispezione ipotecaria telematica, effettuata presso l'agenzia del Territorio di Vicenza, verificava la situazione di privilegi, vincoli e/o ipoteche sui beni oggetto di esecuzione.
- Il valutatore accedeva anche presso l'ufficio tecnico del Comune di Camisano Vicentino per la verifica edilizia ed urbanistica, esaminando e fotocopiando i documenti ritenuti utili ai fini dell'indagine.
- Il valutatore eseguiva quindi accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato, sono

emersi utili elementi riferiti alla proposta in vendita di **quattro** immobili di caratteristiche simili a quello oggetto di stima, poste nelle immediate vicinanze dei beni oggetto di compravendita, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

- Successivamente il valutatore provvedeva a redigere la relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte.

I dati tecnici utilizzati nella presente relazione sono strati desunti dalla seguente documentazione:

- copia atti compravendita dell'immobile;
- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camisano Vicentino.

DUE DILIGENCE

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene – normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare – oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Lo scopo delle analisi svolte durante la due diligence è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

<i>Data</i>	<i>Tipo di verifica della conformità (regolarità)</i>	<i>Analisi della conformità</i>	<i>Esito conformità</i>
30.08.2023	Accesso nell'immobile	Pressochè conforme	Sufficiente
07.08.2023	Richiesta accesso atti pratiche edilizie Edilizia/Urbanistica	Non del tutto conforme	-
12.09.2023	Presenza di particolari vincoli determinanti in base alla verifica ipocatastale	Nessuno	Positivo
28.07.2023 04.08.2023 07.08.2023	Catastale	Non del tutto conforme	-

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

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 compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente Relazione di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE

ANALISI DEL MERCATO

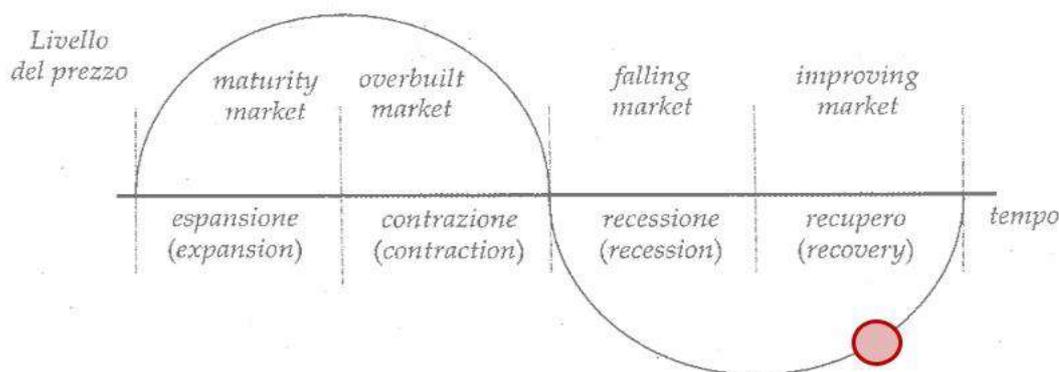
L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Si riporta un grafico nella quale si indica la posizione del livello di prezzo nel mercato immobiliare attuale nella sua fase ciclica (●)



Identificazione del regime di mercato

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo.

Il probabile regime di mercato nella quale si formerà il prezzo è il seguente:

- Mercato di concorrenza perfetta : operano un grande numero di acquirenti e di venditori e il prodotto è omogeneo (Situazione puramente teorica)
- Monopolio : vi è la presenza di un solo offerente e di numerosi compratori, non vi sono sostituti stretti della merce e sono poste barriere all'entrata di nuove imprese
- Concorrenza monopolistica: valgono le stesse condizioni di concorrenza perfetta tranne che la condizione di omogeneità del prodotto**
- Oligopolio : l'offerta è rappresentata da un ridotto numero di imprese
- Monopolio bilaterale : vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei submercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Il segmento di mercato è formato da unità immobiliari destinate ad uso residenziale.

Si tratta di un comparto abitativo nel quale gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia.

Gli immobili sono prevalentemente in uso ai proprietari.

Nel segmento di mercato sono stati rilevati quattro immobili simili a destinazione residenziale identificati per tipologia edilizia e costruttiva, dei quali sono noti i prezzi di vendita.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti, resta definito rispetto ai seguenti parametri:

<i>Tipologia del Parametro</i>	<i>Definizione</i>	<i>Analisi del parametro di segmentazione del mercato</i>
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Zona residenziale del Comune di Camisano Vicentino (VI).
Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc)	Compravendita
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, agricole, industriali o terziarie.	Residenziale, ed attività terziarie ad esso collegate
Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminuovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Appartamenti anni 90' e anni 2000' successivi su contesto condominiale con autorimessa.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc.)	Edificio condominiale
Dimensione	Unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Medie dimensioni
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	Compravendita fra privati.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Concorrenza monopolistica

Ed inoltre condotte le seguenti ricerche:

1. Valori OMI DI RIFERIMENTO: ANNO 2022 – SEMESTRE 2

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: CAMISANO VICENTINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE DI ESPANSIONE

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1300	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1850	L			
Ville e Villini	Ottimo	1500	1950	L			

Stampa

Legenda

Abitazione al piano interrato, terra, primo, autorimessa, posti auto al piano interrato, e relative pertinenze il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale.



2. VALORI BORSINO

Via Alpini, 36043 Camisano Vicentino Vi, Italia



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo

Euro 1.200

Valore medio

Euro 1.449

Valore massimo

Euro 1.698



Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo

Euro 450

Valore medio

Euro 551

Valore massimo

Euro 652



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo

Euro 1.054

Valore medio

Euro 1.269

Valore massimo

Euro 1.484



Posti auto coperti

Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo

Euro 318

Valore medio

Euro 384

Valore massimo

Euro 450



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo

Euro 758

Valore medio

Euro 876

Valore massimo

Euro 993



Posti auto scoperti

Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo

Euro 192

Valore medio

Euro 230

Valore massimo

Euro 267



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro 1.291

Valore medio

Euro 1.574

Valore massimo

Euro 1.857

3. COMPARABILI



Dalle ricerche svolte sono stati individuati n. 4 comparabili di riferimento, qui di seguito riportati di cui si ritiene che il comparabile n. 1 e n. 2 siano molto attendibili in quanto trattasi di una abitazioni con autorimessa inserita nel medesimo condominio: "RESIDANCE PRIMAVERA"; mentre i comparabili n. 3 e 4 presentano un valore attendibile di riferimento in quanto i beni immobili presentano caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione diversa rispetto ai beni oggetto di compravendita.

Comparativo 1 valore molto attendibile -

Tipo di fonte:	Compravendita
Data Contratto:	25/11/2019 rep. 23.268 Notaio Avv. [REDACTED]
Catasto:	[REDACTED]
Descrizione:	Quota di comproprietà area di accesso mappale 1496 Abitazione del tipo a schiera (tricamere) con sviluppo al piano seminterrato, terra, primo, dotata di corte esclusiva ed autorimessa
Indirizzo:	Via Alpini n. [REDACTED]
Anno costruzione:	'2008.
Superfici principali:	Abitazione mq. 127,30 (100 % di 127,30 mq PT-1) - Taverna mq. 20,16 (60% di mq. 33,60) – Terrazze mq. 7,1 (25% di mq. 5,40+7,35+8,90+6,75) , Cortile mq. 4,68 (10% di mq. 46,80).
Superficie accessoria:	Autorimessa mq. 14,50 (50 % di mq. 29).
Prezzo convenuto:	€. 205.000,00 Ape classe "B"
Prezzo unitario:	Mq. ragguagliati 173,74. Corrispondente ad €/mq. 1.180,00.

Comparativo 2 - valore molto attendibile

Tipo di fonte:	Compravendita
Data Contratto:	22/01/2019 rep. 2.150 Notaio [REDACTED]
Catasto:	[REDACTED]
Descrizione:	Abitazione del tipo a schiera (tricamere) con sviluppo al piano seminterrato, terra, primo, dotata di corte esclusiva ed autorimessa
Indirizzo:	Via Alpini n. [REDACTED]
Anno costruzione:	'2008
Superfici principali:	Abitazione mq. 129,80 (100 % di PT-1 mq. 129,80) - Terrazze mq. 8,83 (25 % di mq. 5,15+mq. 14.35+ mq. 2.35+mq. 5.15+mq. 6+mq.2.35) – Cantina mq. 20,35 (60% di mq. 33,90), Cortile mq. 8,57 (10% di mq. 85,75).
Superficie accessoria:	Autorimessa mq. 14,50 (50 % di mq. 29)
Prezzo convenuto:	€. 225.000,00 Ape Classe "B"
Prezzo unitario:	Mq. ragguagliati 182,05. Corrispondente ad €/mq. 1.235,00.

Comparativo 3 - valore attendibile -

Tipo di fonte: Compravendita
Data Contratto: 14/09/2018 rep. 40.081 Notaio [REDACTED]
Catasto: [REDACTED]
Descrizione: Abitazione tricamere al terra e primo, con due autorimesse al piano terra.
Indirizzo: [REDACTED]
Anno costruzione: Abitabilità 1997
Superfici principali: Appartamento mq. 185,90 (100 % di 185,90) - terrazze mq. 11,61 (25% di mq. 38,90 + mq. 7,55)
Superficie accessoria: Autorimesse mq. 28,50 (50 % di mq. 37,00+20,00)
Prezzo convenuto: **€. 229.688,00 Ape Classe "F"**
Prezzo unitario: Mq. ragguagliati 226,01. Corrispondente ad **€/mq. 1.015,00**

Comparativo 4 - valore attendibile -

Tipo di fonte: Compravendita
Data Contratto: 30/10/2018 rep. 40.142 Notaio [REDACTED]
Catasto: N.C.E.U. Camisano Vicentino: [REDACTED]
Descrizione: Mini appartamento al piano primo, con autorimessa al piano interrato.
Indirizzo: [REDACTED]
Anno costruzione: 2002
Superfici principali: Appartamento mq. 47,73 (100 % di mq. 47,73) - Terrazza mq. 3,75 (25 % di mq. 15,00),
Superficie accessoria: Autorimessa mq. 9,0 (50 % di mq. 18,00)
Prezzo convenuto: **€. 56.000,00 Ape Classe "D"**
Prezzo unitario: Mq. ragguagliati 60,48. Corrispondente ad **€/mq. 926,00**

Sentite le agenzie immobiliari che operano in zona si attesta per beni immobili simili (abitazione su tre livelli con zona giorno distinta dalla zona notte, n. 3 camere, autorimessa/posti auto e giardino) esiste una buona richiesta immobiliare con tempi di rivendita ed assorbimento maggiori di 6 mesi e con prezzi di mercato contenuti e determinabili tra un minimo di **240.000 €.** ed un massimo di **275.000 €.** la cui componente del valore di un garage di normali dimensioni è di circa **17.000/22.000 €.** Ed inoltre tenuto conto delle caratteristiche intrinseche proprie del bene quali:

- Le buone condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica come descritte, non necessitando nel breve periodo di interventi straordinari;
- Lo sviluppo dell'unità di testa rispetto alla schiera delle abitazioni usufruendo nei lati sud ed ovest del giardino esterno esclusivo che permette alla zona giorno un affaccio diretto alle aree limitrofe destinate a verde e non ancora edificate;
- La pertinenza esclusiva in proprietà oltre che di un'ampia autorimessa di due posti auto facilmente collegati e raggiungibili da quest'ultima;

il sottoscritto periodo ritiene congruo per le suddette valutazioni e di tutto quanto esposto attribuire al cespite in oggetto un valore unitario di riferimento di **1.400 €/mq. per l'abitazione, 650 €/mq. per l'autorimessa e di 350 €/mq. per i posti auto** (valori unitario comprensivo dell'incidenza di valore delle parti condominiali comuni).

CESPITE IMMOBILIARE:

Abitazione al piano seminterrato/terra e primo: fg. 12, mappale 1620 sub. 24

Sup. ragg. mq. 172,24, Valore €. 1.400,00/mq. Valore €. 241.136,00;

Autorimessa al piano seminterrato: fg. 12, mappale 1620 sub. 19

Sup. mq. 34,10, Valore €. 650,00/mq. Valore €. 22.165,00;

Posti auto esterni al piano seminterrato: fg. 12, mappale 1620 sub. 29-30

Sup. mq. 40,65, Valore €. 350,00/mq. Valore €. 14.227,50;

Sommano €. 277.528,50.

Annotazioni: i valori unitari attribuiti a ciascun corpo di fabbrica sono compresi della quota di 1/20 dell'area esterna di cui al mappale 1496 quale accesso.

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L' *highest and best use (HBU)*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra gli stessi valori prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (residenziale), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (*market comparison approach*), il metodo finanziario (*income approach*), il metodo dei costi (*cost approach*) e la stima monoparametrica.

PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, in questo caso offerti in vendita a prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

La scelta delle caratteristiche da introdurre nell'MCA è legata principalmente alle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel particolare segmento di mercato, perché si intende:

- a) stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dai soggetti e dagli operatori di mercato;
- b) simulare fedelmente il meccanismo di mercato in rapporto alle aspettative dei contraenti;
- c) rendere plausibile la stima nelle fasi di svolgimento, nella interpretazione e nella dimostrazione dei risultati.

Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di dati di confronto rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

MISURAZIONI IMMOBILIARI

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", IV Edizione di Tecnoborsa 2012, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la SEL (**Superficie Esterna Lorda**) dell'immobile.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Adeguamenti e correzioni della stima:

Lotto 001 INTERA PROPRIETA':	+ €.	277.528,50
• Spese di regolarizzazione catastale:	- €.	1.500,00
• Spese per regolarizzazione edilizia:	- €.	5.500,00
• Spese condominiali insolute nel biennio	€.	0,0
• 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. €.	- €.	270.528,50 - 15 % =
	Totale	+ €. <u>229.949,22</u>

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO:

€. 229.900,00 (dicisonduecentoventinove milanovecentoeuro).

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 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, li 18.10.2023.

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.