

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZAEsecuzione immobiliare: **203/2023.****LOTTO 002 Proprietà per 1/1.**

Appartamento al piano terra con cantine interrata, autorimessa, e diritti di comproprietà su spazi comuni.

Camisano Vicentino (VI),
località Rampazzo
Via Chiesa R. 25 int. 1.

Catastalmente N.C.E.U.
Fg. 29, { mp.le 75, sub. 1
 { mp.le 68, sub. 2
 mp.le 75 sub. 4

**GIUDICE DELEGATO:**Dt.ssa **ROSATO MARIA ANTONIETTA.****CREDIT. PROCEDENTE:****CUSTODE:****ATS ANVIPES-IVGVI Tel. 0444 / 953553.****ESECUTATO:****ESPERTO INCARICATO:**GEOM. **SANDRI FRANCESCO,**

CF. SND FNC 78H17 L840Y;

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al nr. 2729;
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1580
Studio Tecnico Associato RS. Piazzetta San Marco 26/A,
- 36051 - Creazzo (VI), Tel. 0444 / 349923, Fax 0444 / 278221
e-mail: info@rsassociati.com
e-mail certificata: info@pec.rsassociati.com



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

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

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

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI;

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA- AGIBILITÀ;

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE;

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI;

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

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

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

QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE;

CRITERIO DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE;

FASI - ACCERTAMENTI E INDAGINI;

DUE DILIGENCE;

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE;

SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE;

ANALISI DEL MERCATO;

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO;

DATI SPECIFICI DEL SUBJET;

CAMPIONE DEI DATI IMMOBILIARI;

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE;

PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO;

MISURAZIONI IMMOBILIARI;

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE;

PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO;

FONTI CONSULTATE;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.



- 01:** Documentazione fotografica del 14/12/2023;
- 02:** Atto di compravendita rep. 4275 del 30.12.1991 Notaio Angiola Giordani;
- 03:** Documentazione urbanistica:
- 03a** Tavola del PI vigente;
 - 03b** Normativa urbanistica di zona;
 - 03c** Certificato di destinazione urbanistica.
- 04:** Ricerca catastale:
- 04a** Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale fg. 29;
 - 04b** Catasto Terreni: Visura storica foglio 11, mappale 68;
 - 04c** Catasto Terreni: Visura storica foglio 11, mappale 75;
 - 04d** Catasto Urbano: Scheda catastale appartamento map.le 75 sub. 1 graff. 68 sub. 2;
 - 04e** Catasto Urbano: Visura catastale appartamento map.le 75 sub. 1 graff. 68 sub. 2;
 - 04f** Catasto Urbano: Scheda catastale autorimessa map.le 75 sub. 4;
 - 04g** Catasto Urbano: Visura catastale autorimessa map.le 75 sub. 4.
- 05:** Documentazione edilizia:
- 05a** Licenza edilizia n. 1349/19/75 del 28/03/1975;
 - 05b** Licenza edilizia n. 1349/19/75 del 28/03/1975 – Tavola ;
 - 05c** Concessione edilizia prot. n. 3062 , del 18/10/1979;
 - 05d** Concessione edilizia prot. n. 3062 , del 18/10/1979 - Tavola 1;
 - 05e** Concessione edilizia prot. n. 3062 , del 18/10/1979 - Tavola 2;
 - 05f** Comunicazione di fine lavori del 11/12/1979
 - 05g** Licenza di abitabilità ad uso negozio ed abitazioni pratica n. 1349/19-75 del 15/04/1980.
- 06:** Attestato di prestazione energetica, appartamento;
- 07:** Iscrizioni e trascrizioni;
- 08:** Certificati:
- 08a** Certificato contestuale residenza, stato civile e famiglia esecutato;
 - 08a** Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio esecutato.
- 09** Certificato di prova - analisi materiale di copertura
- 10** Preliminare di Compravendita:
- 10a** Preliminare trascritto il 18.03.2014;
 - 10b** Trascrizione atto giudiziario del 17.03.2015.



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 06.10.2023, il Giudice Dot.ssa Rosato Maria Antonietta, nella procedura esecutiva immobiliare n. 203/2023, incaricava lo scrivente Geom. Sandri Francesco, di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato in frontespizio.

L'incarico viene quindi espletato dal Geometra Sandri Francesco, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n° 2729 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1580, con studio in Creazzo (VI), Piazzetta San Marco 26/A, in qualità di valutatore immobiliare avente le seguenti referenze:

- aver svolto un'attività professionale di valutazioni di cespiti immobiliari ad uso civili abitazione/industriali/terziaria, da oltre un decennio per committenti privati e/o società.

Il valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici reali e su base planimetrica.

Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO: Per l'adempimento dell'incarico ricevuto si procederà ad esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, ad eseguire e volgere le seguenti fasi ed operazioni che hanno portato l'esperto estimatore geom. Sandri Francesco a redigere il seguente rapporto di valutazione:

- **Consultazione Agenzia delle Entrate di Vicenza Sister online:** al fine delle verifiche delle visure catastali storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e ispezione ipotecarie e trascrizioni;
- **Ufficio tecnico del Comune di Camisano Vicentino:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail in data 31/10/2023 con visione della documentazione in 14/12/2023; rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica in data 10/01/2024;
- **Accesso presso l'immobile:** in data 14/12/2023 sono iniziate le operazioni peritali, con accesso nell'immobile, presa d'atto dello stato di fatto, rilievi di massima e documentazione fotografica.



NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI:

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso dei sopralluoghi 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;
- 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 ricevuti 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 / ripristini delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazioni e/o adeguamento degli impianti;
 - acquisizione di certificazione in genere;
 - sistemazione di danni e/o difetti occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
- Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti dei quali potranno essere utilizzati solo ai fini della presente relazione, non potendo essere utilizzati per altri scopi;
 - Eventuale altri costi imprevisi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere sono considerati nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia nei confronti del sottoscritto Perito che della Procedura. Tutte le parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili dovranno necessariamente essere demolite a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato. Ulteriori decurtazioni applicate in perizia finalizzate ad sostenere costi di ripristino per opere e/o pratiche edilizie/catastali vengono applicate solamente ai fini di determinare il prezzo base d'asta dell'immobile e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile e/o attestazione di conformità dello stesso, le quali potranno risultare solo a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze sono indicativi e non esaustivi e rappresentano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente. L'importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo.



PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE: nr. 203/2023 R.G.; GIUDICE: dot. ssa ROSATO AMRIA ANTONIETTA

PROMOSSA DA:

DEBITORE ESEC:

DIRITTO: Piena proprietà.

BENI: Appartamento al piano terra con cantina interrata, autorimessa e pertinenze comuni. Unità abitativa al piano terra con accesso pedonale da portico e vano scale comune e con ulteriore collegamento pedonale diretto su cortile comune e quindi su Via Chiesa R. (lato nord). Si compone da corridoi, soggiorno, cucina, disimpegno, n. tre stanze (due camere matrimoniali ed una singola) e da un bagno. La planimetria catastale che identifica la proprietà comprende un cantina interrata su fabbricato staccato accessibile da spazi comuni ed un locale ripostiglio al piano terra accessibile dal cortile esterno comune. Questo locale (ripostiglio al piano terra) è stato nella realtà diviso in due ambienti sempre con accesso dal cortile esterno destinati a centrale termica e lavanderia ed utilizzati dai tre appartamenti presenti sul complesso (di fatto trattasi di spazi comuni). Autorimessa al piano terra con accesso da spazi di uso comune.

<u>Consistenza immobiliare:</u> Appartamento P. terra (h. ml. 2,90)	100 % di mq. lordi 107,2 * = mq. 107,2
* superficie escluso il locale ripostiglio al p. terra di uso comune destinato a C.T. e lavanderia	
Locale cantina interrata (h. ml. 2,03)	33% di mq. lordi 36,3 = mq. 12,1
Autorimessa al piano terra (h ml. 1,98/2,48)	50 % di mq. lordi 19,0 = mq. 9,5
	<u>Superficie di riferimento mq. 128,8</u>

Oltre a diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1.117 del c.c. quali in particolare: cortile esterno, portico ed ingresso al piano terra, corridoio a servizio del fabbricato su retro.

UBICAZIONE: Comune di Camisano (VI), località Rampazzo, Via Chiesa R. 25 int. 1.

CONSERVAZIONE: Appena sufficiente.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Camisano Vicentino:

Appartamento al piano terra con cantina interrata:

Fg. 29, **Mp. 75, Sub. 1, Cat. A/2** (abitazione di tipo civile), **Cl. 1, Ubic.** Via Chiesa R. **P. S1-T, Con. 6,0 V, Sup. 134 mq., R. € 464,81**
Mp. 68, Sub. 2

Autorimessa piano terra:

Fg. 29, **Mp. 75, Sub. 4, Cat. C/6** (autorimessa), **Cl. 3, Ubic.** Via Chiesa R. **P. T, Con. 15 mq, Sup. 18 mq., R. € 41,83.**

Ed intestati a:

Proprietà per 1/1.

Oltre alla comproprietà su parti di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. Non vi è elaborato planimetrico grafico catastale di rappresentante le parti comune del complesso. Le planimetrie agli atti catastali, indicato la comunione con le altre unità immobiliari del complesso (in tutto un negozio, tre appartamenti e tre autorimesse) relativamente a: cortile eterno pertinenziale al lotto, porticato e vano scale al piano terra, corridoio esterno salvo più precisi. All'N.C.T. il complesso di cui le unità immobiliari descritte ne sono parte, si identifica al map.le 68 che risulta censito come Ente Urbano di mq. 675.

Annotazioni: N.C.T.- N.C.E.U: sul retro del cortile esterno comune (map.le 68), insiste una tettoia realizzata con semplici elementi costruttivi che non risulta introdotta in mappa. Le planimetrie catastali delle unità immobiliari presentano difformità planimetriche ed altimetriche. La planimetria dell'appartamento map.le 75 sub. 1 graffato al map.le 68 sub. 2 comprende al piano terra un locale ripostiglio nella realtà diviso in due locali (C.T. e lavanderia) di fatto di uso comune ai tre appartamenti del complesso. Difformità in parte regolarizzabili con pratiche catastali per complessivi e non probatori euro 1.500 oltre a diritti.



DIFFERENZA RISPETTO AL PIGNORAMENTO: Nessuna. Beni catastali colpiti: Comune di Camisano Vicentino

N.C.E.U. fg.29 , mp. 75 sub. 1 graffato al map.le 68 sub. 2 e map.le 75 sub. 4.

SITUAZIONE EDILIZIA: Non conforme. Tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato così come pervenuto sono state riscontrate difformità riconducibili a: diversa distribuzione interna degli spazi, diversa altezza utile interna, diversa destinazione d'uso di alcuni locali e modifiche prospettiche con minime variazioni plani – volumetriche. Il costo per la pratica edilizia in sanatoria con vincolo ambientale viene preventivata in indicativi e non probatori euro **5.000** oltre sanzioni.

Per l'autorimessa è stata rilavata la presenza di una copertura inclinata anziché essere orizzontale come prevista nel progetto autorizzato. Tale condizione genera un aumento di volume rispetto a quanto legittimato. L'aumento di volume risulta difficilmente sanabile perché da verificare sulla scorta di un puntuale progetto redatto nel rispetto degli indici di zona, delle distanze da confini e da altri fabbricati in relazione alle norme vigenti sia al momento delle realizzazione dell'opera che allo stato attuale (doppia conformità), nel rispetto dei diritti di terzi per sopraelevazione a confine e per aumento di volume in ambito di vincolo ambientale. Inoltre essendo la copertura comunque vetusta e composta da elementi contenenti cemento amianto per i quali andrebbero in ogni caso preventivati costi di intervento e di gestione, se ne prevede anche in termini di economicità il ripristino allo stato autorizzato con il rifacimento della copertura ad un costo stimato in indicativi e non probatori euro **7.500**.

Sull'area di corte esterna comune, a sud del lotto, è presente una tettoia aperta non autorizzata (circa mq. 28) realizzata con struttura portante in legno e copertura in cemento amianto (eternit) e per la quale se ne ipotizza la futura rimozione con bonifica dei materiali al costo pro-quota individuato in indicativi e non probatori ulteriori euro **1.000**.

VALORE DI STIMA: €. 65.700,00.

VENDIBILITA': Appena sufficiente.

OCCUPAZIONE: Immobile nella disponibilità dell'esecutato è libero da contratti di locazione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE): Abitazione P. terra (map.le 75 sub. 1 graffato al map.le 698 sub. 2). Codice Identificativo n. 142107/2023, codice chiave 29dd6ee121 del 29/12/2023 con validità fino al 29/12/2033 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".

ONERI: Le presenti unità immobiliari pur non rientrando in un contesto condominiale costituito, condividono con le unità immobiliari del complesso (intero map.le 68: n. 1 negozio / sala bar, n. 3 appartamenti e n. 3 autorimesse) spazi di uso comune quale cortile esterno, porticato, vano scale, locali tecnici ecc.) e la cui manutenzione e gestione delle spese viene regolata tra le parti secondo le necessità. Il ripostiglio al piano terra con accesso dal cortile comune è catastalmente individuato come spazio esclusivo all'appartamento in oggetto (map.le 75 sub. 1 graffato al map.le 68 sub. 2), mentre nella realtà è destinato a centra termica e lavanderia con presenza di impianti comuni a tutte e tre gli appartamenti che compongono il complesso. Tale ambiente seppur in proprietà è quindi di fatto asservito anche alle altre unità immobiliari. L'onere per regolarizzare la condizione di asservimento resta a carico della parte aggiudicataria che dovrà convenire alla definizione giuridica ad all'utilizzo comune del locale con gli altri utilizzatori. Condizione di deprezzamento che si è tenuto conto nella presente valutazione. L'accesso al cortile interno comune (map.le 68) dalla pubblica via avviene utilizzando la stradina privata che corre da nord verso sud a cavallo tra il map.le 68 ed il map.le 66. La gestione e manutenzione delle strade negli anni va sostenuta e regolata tra gli aventi diritti. Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un edificio oggetto di importanti interventi di ristrutturazione attuati alla fine degli anni 80 con la finalità di ricavare tre appartamenti con relative autorimesse oltre che un locale ad uso bar al piano terra. Per effetto della cessione frazionata delle diverse unità, possono generarsi servitù occulte su spazi esclusivi per la presenza di impianti e servizi che servono le diverse unità immobiliari. Si segnala in particolare la presenza nell'appartamento in oggetto di una porta di collegamento con l'adiacente locale uso bar (negozio al piano terra) non oggetto di pignoramento e che dovrà essere murata e che i contatori di luce, acqua gas per l'appartamento in oggetto servono anche l'adiacente locale uso bar (negozio map.le 68 sub. 1) non pignorato.

PROBLEMI E COSTI: Come da rapporto di prova analisi n. 24CP0001327 del 16.01.2024 svolto da "CSG Palladio S.R.L." su un campione omogeneo del materiale di copertura prelevato, viene certificato che la copertura dell'autorimessa è costituita da materiale contenente cemento amianto (eternit), e quindi soggetta ai sensi della normativa vigente ed al D.G.R.V, 265/2011, (verifica dell'indice di degrado e gestione dei relativi costi / adempimenti). Oneri questi ultimi di cui si è tenuto conto in perizia e che restano a carico della parte aggiudicataria.

Risulta trascritto in data del 18/03/2014 nn. r.p. 3383 e r.g. 4292 un contratto preliminare di compravendita contro l'esecutato ed in favore della società _____ er i beni in oggetto (oltre ad altri), nonché in data 17/03/2015 nn. r.p. 3389 e r.g. 4499 domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica sempre contro l'esecutato ed in favore della società _____ per i beni in oggetto (oltre ad altri), relativa alla citazione promossa da _____ contro l'esecutato del contratto preliminare non concluso con richiesta di condanna al risarcimento danni.



A evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti del procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, il sottoscritto procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza, relativamente al lotto formato.

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Intera proprietà di beni immobili intestati a:

Diritto corrispondente a quello indicato nell'atto di pignoramento ed a quello della titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Beni oggetto di pignoramento: Comune di Camisano Vicentino, N.C.E.U. fg.29 , mp. 75 sub. 1 graffato al map.le 68 sub. 2 e map.le 75 sub. 4.

QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE CONPONGONO CIASCUN LOTTO :



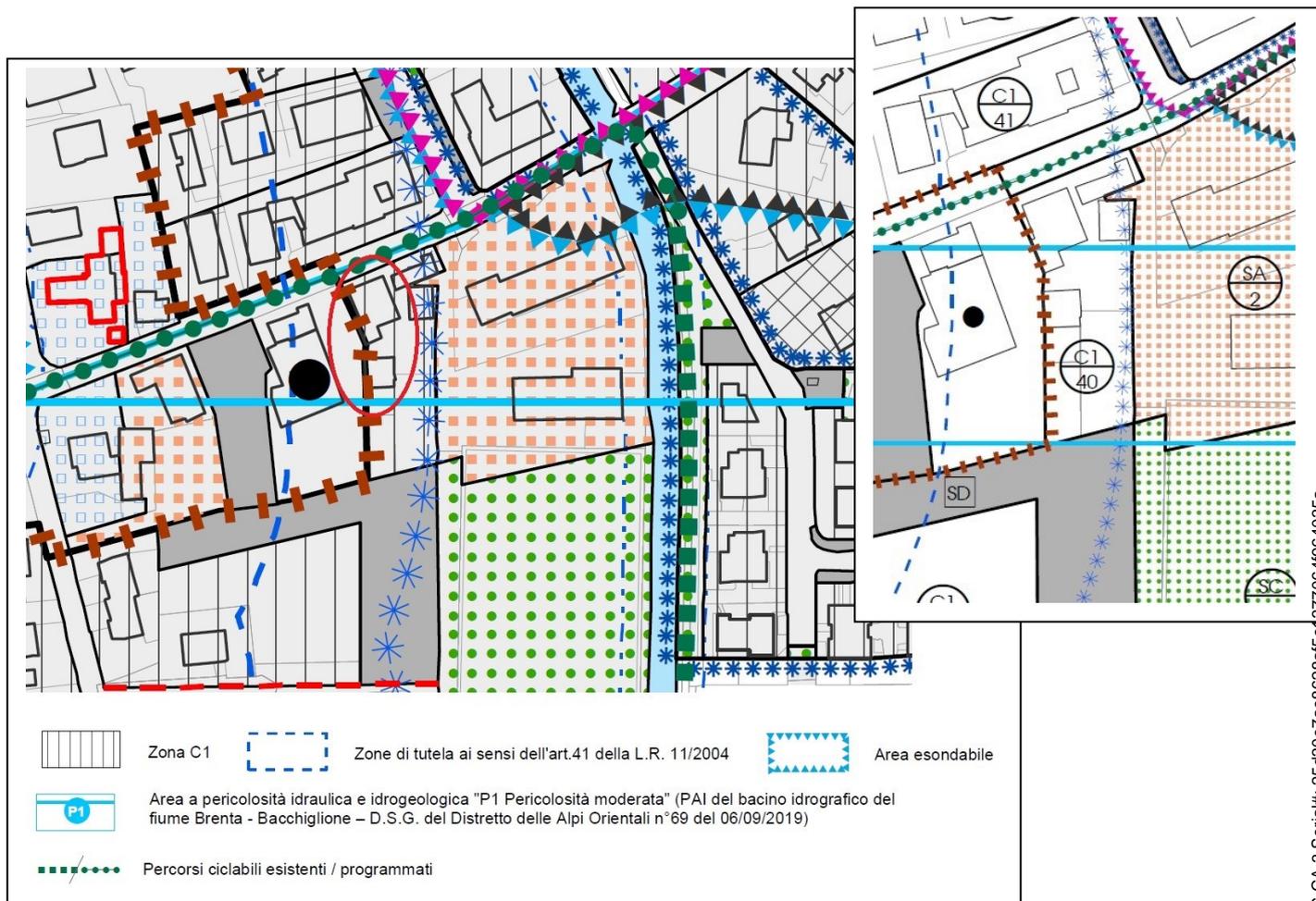
Si opera nella frazione comunale di Rampazzo a nord- ovest del centro comunale di Camisano Vicentino, su area residenziale periferica da tempo urbanizzata caratterizzata dalla presenza di essenziali infrastrutture secondarie con una dotazione sufficiente di spazi a verde e parcheggi pubblici e completa per sottoservizi primari.

Più nel dettaglio si opera su un fabbricato di vecchia data posto nella zona centrale della frazione comunale in prossimità della chiesa parrocchiale e delle scuole elementari, all'interno di un edificio prospiciente la via principale, originariamente adibito a residenza con locale commerciale al piano terra (bar) e che è stato oggetto di globale ristrutturazione nel 1979.

Nello specifico il complesso su cui insistono le unità immobiliari è una costruzione di tipo condominiale articolata in due corpi di fabbrica. Un corpo principale prospiciente Via Chiesa, con sviluppo su due piani e diviso in tre appartamenti con spazio commerciale al piano terra. Un corpo secondario, più semplice per materiali e finiture si sviluppa internamente al lotto distanziato dal fabbricato principale ma ad esso relazionata dalla corte comune. Risulta adibito a pertinenze suddividendosi in tre autorimesse al piano terra / rialzato con una cantina scantinata.



Sotto il profilo urbanistico, visto il vigente strumenti di pianificazione territoriale del comune di Camisano Vicentino e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/12/2023 prot. 24.159, l'area su cui insiste (N.C.T. map.le 68) ricade in ambito residenziale C1/40 per insediamenti residenziali, (a ridosso dell'ambito del centro storico e di percorsi ciclabili esistenti / programmati) sottoposta a vincolo paesaggistico (dec. legge 42/2004 beni paesaggistici – rispetto dai corsi d'acqua), in area a pericolosità idraulica ed idrogeologica moderata (P1) ed in area classificata come esondabile. Nella zona C1/40 sono previsti i seguenti indici: densità fondiaria 2,5 mc/mq., rapporto di copertura del 45 % ed altezza massima di ml. 12,50. Per gli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione globale sono ammesse destinazioni commerciali e direzionali nella misura minima del 20% e massima del 50% della volumetria totale. Nelle zone C1, oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art. 20 delle NTO, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone. 2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A. L'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti (art. 63 NTO).



Su tale contesto, sono di nostro interesse un appartamento al piano terra con cantina interrata, autorimessa e pertinenze comuni.

QUESITO 2.1: DESCRIZIONE MATERIALE:

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON CANTINA INTERRATA ED AUTORIMESSA

Via Chiesa R. 25/ in. 1

N.C.E.U fg. 29 , mp. 75 sub. 1 graffato al map.le 68 sub. 2 e map.le 75 sub. 4.

Unità abitativa al piano terra con accesso pedonale da portico e vano scale comune e con ulteriore collegamento pedonale diretto su cortile comune e quindi su Via Chiesa (lato fronte strada). Si compone da corridoi, soggiorno, cucina, disimpegno, n. tre stanze (due camere matrimoniali ed una singola) e da un bagno. La planimetria catastale che identifica la proprietà comprende un cantina interrata su fabbricato staccato accessibile da spazi comuni ed un locale ripostiglio al piano terra accessibile dal cortile esterno comune. Questo locale (ripostiglio al

piano terra) è stato nella realtà diviso in due ambienti sempre con accesso dal cortile esterno destinati a centrale termica e lavanderia ed utilizzati da tutti e tre appartamenti presenti sul complesso (di fatto trattasi di locali di uso comune). Completa la consistenza immobiliare una autorimessa posta al piano terra ricavata come per la cantina nell'edificio staccato e con accesso dal cortile comune.

Consistenza immobiliare:

Appartamento P. terra (h. ml. 2,90)	100 % di mq. lordi 107,2 * = mq. 107,2
* superficie escluso il locale ripostiglio al piano di uso comune destinato a C.T. e lavanderia	
Locale cantina interrata (h. ml. 2,03)	33% di mq. lordi 36,3 = mq. 12,1
Autorimessa al piano terra (h ml. 1,98/2,48)	50 % di mq. lordi 19,0 = mq. 9,5
	<u>Superficie di riferimento mq. 128,8</u>

Buono risulta l'orientamento e discrete sono le dimensioni dell'appartamento. Le condizioni manutentive del locale sono solo appena sufficienti presentando anche evidenti segni di umidità di risalita; le caratteristiche costruttive, per finiture ed impianti sono riconducibili all'epoca di ristrutturazione (fine lavori del 1979). Presenta una struttura portante in conglomerato cementizio misto ad opere in ordinari elementi di laterizio con solai intermedi in latero-cemento. Divisori interni in laterizio intonacato e tinteggiato, porte interne in legno, serramenti in legno con vetro ed avvolgibili in pvc, pavimenti e rivestimenti in monocottura con parti in legno gress e palladiana (anni 80'). Impianto idro – sanitario del bagno ed elettrico del tipo civile riconducibile all'epoca di costruzione originaria. Impianto di riscaldamento tramite elementi radianti e caldaia autonoma (installata su locale ripostigli con accesso dal cortile esterno ed in uso comune). Tutti gli impianti sono da verificare e da certificare ai sensi della vigente normativa. Si evidenzia la presenza nell'appartamento in oggetto di una porta di collegamento con l'adiacente locale uso bar (negozio al piano terra map.le 68 sub. 1) non oggetto di pignoramento e che dovrà essere murata e che i contatori luce, acqua gas per l'appartamento in oggetto servono anche l'adiacente locale uso bar e che dovranno essere separati.



La cantina interrata e l'autorimessa al piano terra sono ricavate nel corpo di fabbrica staccato la cui costruzione è anch'essa riconducibile al 1979 ed è avvenuta con semplici elementi costruttivi: struttura portante costituita da parti in c.a. mista a blocchi di cemento solo parzialmente intonacati e comunque non tinteggiati con solaio in latero cemento e copertura con travetti in cemento e laterizio. L'autorimessa dispone di basculante in lamiera, pavimentazione in cemento e permette il posteggio di una autovettura, aprendosi internamente con continuità verso l'autorimessa adiacente. La cantina risulta realizzata al grezzo avanzato con pavimento in cemento. La dotazione impiantistica è minimale con rete elettrica condivisa con le unità adiacenti.

Le strutture portanti della costruzione (con particolare riferimento alla copertura) risultano essere state eseguite in economia e presentano evidenti segni di vetustà ed usura; la copertura dell'autorimessa come da rapporto di prova analisi n. 24CP0001327 del 16.01.204 svolto da "CSG Palladio S.R.L." su un campione tipo del materiale di copertura prelevato, viene certificata costituito da materiale contenente cemento amianto (eternit), e quindi soggetta i sensi della normativa vigente ed al D.G.R.V, 265/2011, (verifica dell'indice di degrado e gestione dei relativi costi / adempimenti). Oneri questi ultimi di cui si è tenuto conto in perizia e che restano a carico della parte aggiudicataria.



Le unità descritte sono parte di un edificio di tipo condominiale. Non esiste un condominio costituito e le comproprietà riguardano gli elementi come definiti ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del c.c. quali in particolare come evidenziati anche dalla documentazione catastale: cortile esterno (comprensiva dell'area a verde / orto sul retro), portico ed ingresso al piano terra, corridoio a servizio del fabbricato sul retro, impianti e fognature fino alla diramazione all'interno delle singole unità immobiliari. **N.B.** il ripostiglio al piano terra con accesso dal cortile comune è catastalmente individuato come spazio esclusivo all'appartamento in oggetto (map.le 75 sub. 1 graffato al map.le 68 sub. 2) ma nella realtà è destinato a centro termica e lavanderia con presenza di impianti comuni a tutte e tre gli appartamenti che compongono il complesso. Tale ambiente seppur abbinato catastalmente all'appartamento in oggetto risulta di fatto asservito anche alle altre unità immobiliari. L'accesso al cortile interno comune (map.le 68) dalla pubblica via avviene utilizzando la stradina privata che corre da nord verso sud a cavallo tra il map.le 68 ed il map.le 66. Sull'area di corte esterna comune, a sud del lotto, è presente una tettoia aperta non autorizzata (circa mq. 28) realizzata con struttura portante in legno e copertura in cemento amianto (eternit) e per la quale se ne ipotizza la futura rimozione condivisa con i comproprietari. Sull'area scoperta comune sono inoltre presenti alcune lastre di cemento- amianto depositate a terra e che vanno gestite come rifiuto (condominio); nel cortile comune tra i due fabbricati è ancora presente interrata ma non utilizzata la cisterna di gasolio un tempo a servizi dell'impianto di riscaldamento.





Parti di uso comune



QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE: I due fabbricati, all'interno dei quali si trovano le unità descritte, risultano introdotti in mappa e censiti come segue:

Presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Vicenza, N.C.T. in Comune di Camisano Vicentino:

Foglio 29, Mappale 68, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 675.

Per tipo map.le del 25/09/1979 pratica VI0003345 che ha soppresso ed unito la particella 75 di mq. 337. Variazione d'ufficio pratica VI0270421 in atti dal 05/08/2008 per migliore precisazione di superficie.

Presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Vicenza, N.C.EU . in Comune di Camisano Vicentino:

Appartamento al piano terra con cantina interrata:

Fig. 29, **Mp. 75, Sub. 1, Cat. A/2** (abitazione di tipo civile), **Cl. 1, Ubic.** Via Chiesa R. P. S1-T, **Con.** 6,0 V, **Sup.** 134 mq., **R.** €.464,81
Mp. 68, Sub. 2.

Dati derivanti da variazione toponomastica del 10.03.2011 prot. VI n. 0132571; variazione nel classamento del 03/10/1979, pratica n. 169543 e variazione per attribuzione di identificativo del 03/10/1979 pratica n. 59552 in atti dal 17/04/2000 (att. identif. n. 154.1/79 - immobile rif. 155/79).



Autorimessa al piano terra:

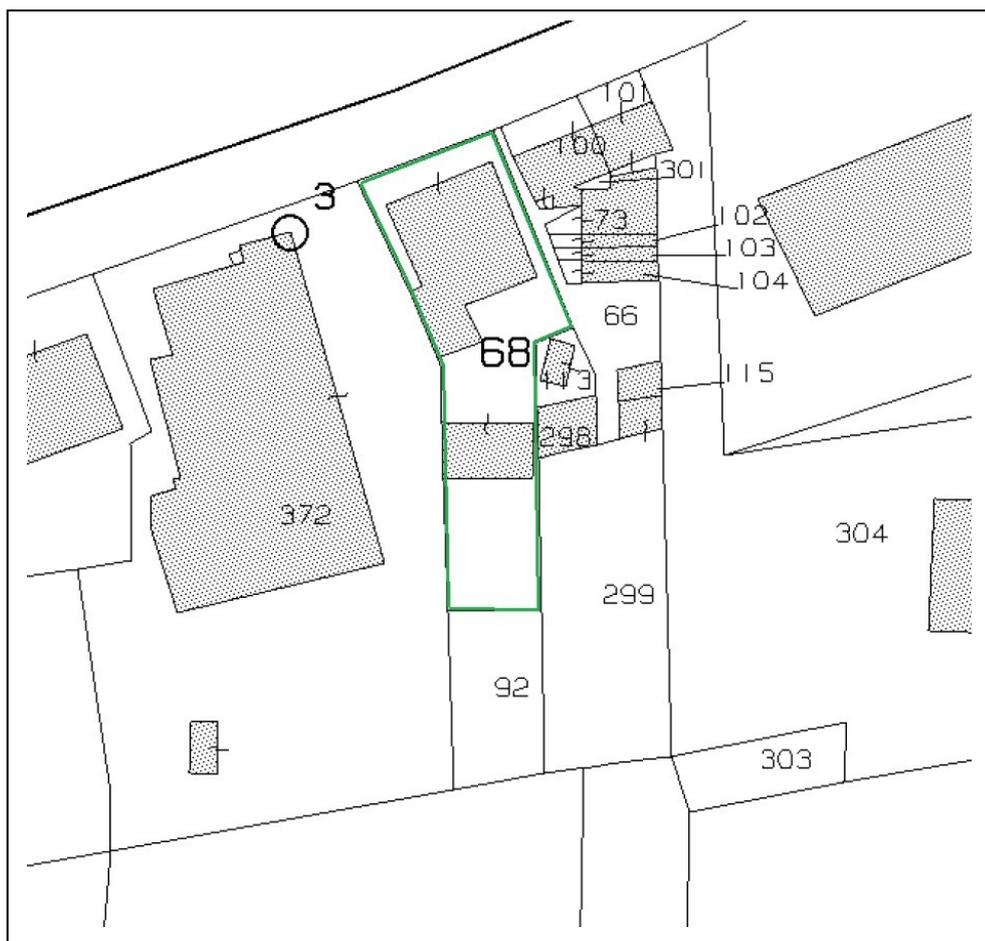
Fig. 29, Mp. 75, Sub. 4, Cat. C/6 (autorimessa), Cl. 3, Ubic. Via Chiesa R. P. T, Con. 15 mq, Sup. 18 mq., R. €.41,83.

Dati derivanti da variazione toponomastica del 10.03.2011 prot. VI n. 0132594; variazione nel classamento del 03/10/1979, pratica n. 169543 e variazione per attribuzione di identificativo del 03/10/1979 pratica n. 59552 in atti dal 17/04/2000 (att. identif. n. 154.1/79 - immobile rif. 160/79).

Ed intestati a:

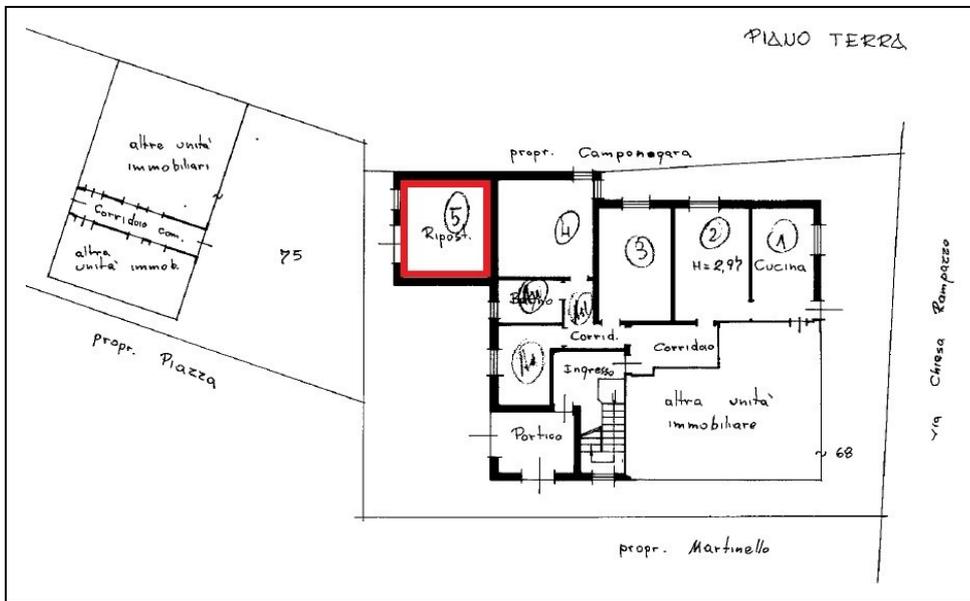
Oltre alla comproprietà su parti di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. Non vi è elaborato planimetrico grafico catastale di rappresentante le parti comune del complesso. Le planimetrie agli atti catastali, indicato la comunione con le altre unità immobiliari del complesso (un negozio, tre appartamenti e tre autorimesse) relativamente a: cortile eterno pertinenziale al lotto, porticato e vano scale al piano terra, corridoio esterno salvo più precisi.

Annotazioni: N.C.T.- N.C.E.U: sul retro del cortile esterno di uso comune al map.le 68 insiste una tettoia realizzata con semplici elementi costruttivi che non risulta introdotta in mappa. Le planimetrie catastali delle unità immobiliari presentano difformità planimetriche ed altimetriche. La planimetria dell'appartamento map.le 75 sub. 1 graffato al map.le 68 sub. 2 comprende al piano terra un locale ripostiglio nella realtà diviso in due locali (C.T. e lavanderia) di fatto di uso comune ai tre appartamenti del complesso. Difformità in parte regolarizzabili con pratiche catastali per complessivi e non probatori **euro 1.500** oltre a diritti.

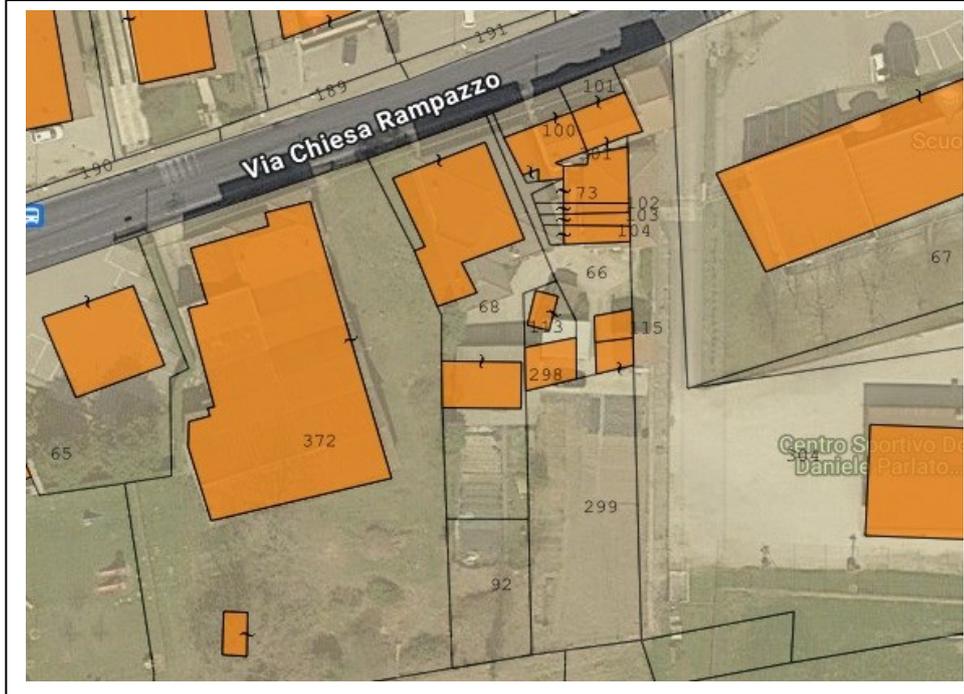


N.C.T. foglio 29.
Estratto di mappa
catastale





Estratto della planimetria catastale piano terra dell'appartamento map.le 75 sub. 1 graffato al mpa.le 68 sub. 2 ed oggetto di pignoramento nella quale è evidenziato in rosso il locale ripostiglio con accesso dalla corte nella realtà diviso in due ambienti (centrale termica e lavanderia) di uso comune ai tre appartamenti che costituiscono il complesso.



Comparazione fotogrammetria aerea con mappa catastale:

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

All' N.C.T. c'è solo approssimativa corrispondenza tra la reale posizione dei fabbricati e dei confini con quanto introdotto in mappa. Si renderà necessaria una azione di verifica ed accertamento dei confini.

Confini in senso N.E.S.O.

L'appartamento al piano terra: map.le 75 sub. 1 graffato al map.le 68 sub. 2 confina in senso N.E.S.O.:

Nord: area di corte comune ed oltre Via Chiesa R.; **Est:** A.U.I. negozio- bar sub. 1 al map.le 68 ed ingresso / portico di uso comune; **Sud:** area di corte comune; **Ovest:** map.le 372 e corte comune.

La cantina al piano interrato: map.le 75 sub. 1 graffato al map.le 68 sub. 2 confina in senso N.E.S.O.:
terrapieno su quattro lati.

L'autorimessa al piano terra map.le 75 sub. 4 confina in senso N.E.S.O.:

Nord: area di corte comune; **Est:** A.U.I. autorimessa sub. 3 al map.le 75; **Sud:** area di corte comune (su cui insiste la tettoia non censita catastalmente); **Ovest:** map.le 372. Salvo più precisi.

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione in forza di: atto di compravendita del 30.12.1991 rep. 4275 Notaio Angiola Giordani, trascritto il 10.01.1992 ai nn. 895/780 da poteri di

Con la precisazione che:

- l'unità map.le 75 sub. 1, graff.to al map.le 68, sub. 2 era precedentemente identificata con la scheda planimetrica n. 155 del 1979;
- l'unità map.le 75, sub. 4 era precedentemente identificata con la scheda planimetrica n. 160 del 1979.

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

A seguito dell'istanza di accesso agli atti inviata con mail-pec all'area tecnica del comune di Camisano Vicentino in data 31/10/2023 con visione della documentazione in atti il 14/12/2023, in relazione alla documentazione tecnica fornita dal tecnico comunale addetto alla pratica di accesso atti, risulta che il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte, è stata edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 1349/19/75 del 28/03/1975 per sistemazione di un fabbricato ad uso abitazione e bar;
- Concessione edilizia prot. n. 3062 , pratica n. 1349/19-75 del 18/10/1979 per variante alla licenza n. 1349/75;
- Comunicazione di fine lavori del 11/12/1979;
- Licenza di abitabilità ad uso negozio ed abitazioni pratica n. 1349/19-75 del 15/04/1980.

Tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato così come pervenuto sono state riscontrate difformità riconducibili a: diversa distribuzione interna degli spazi, diversa altezza utile interna, diversa destinazione d'uso di alcuni locali e modifiche prospettiche con minime variazioni piani – volumetriche. Sentita l'area tecnica, viene riferito che trattasi in generale di difformità presumibilmente regolarizzabili con una pratica edilizia di sanatoria per la quale trattandosi di modifiche anche prospettiche in vincolo ambientale, dovrà esser acquisto parere favorevole di compatibilità paesaggistica. Si rimanda in ogni caso ad un dettagliato rilievo finalizzato alla presentazione del progetto di sanatoria la verifica in ordine alla conformità piani - volumetrica. Il costo per il la pratica edilizia in sanatoria con vincolo ambientale viene preventivata in indicativi e non probatori **euro 5.000** oltre sanzioni.

Per l'autorimessa è stata rilavata la presenza di una copertura inclinata con altezze utili interne variabili e comprese tra ml. 1,98 e 2,48 anziché essere orizzontale con altezza utile di ml. 2,05 come previsto nel progetto autorizzato. Tale condizione genera un aumento di volume rispetto a quanto legittimato. L'aumento di volume risulta difficilmente sanabile perché da verificare ed accertare sulla scorta di un puntuale progetto redatto nel rispetto degli indici di zona, delle distanze da confini e da altri fabbricati in relazione alle norme vigenti sia al momento delle realizzazione dell'opera che allo stato attuale (doppia conformità), salvo diritti terzi per sopraelevazione in confine ed in ambito di vincolo ambientale. Essendo la copertura comunque vetusta, e composta da elementi contenenti cemento amianto, per i quali vanno in ogni caso preventivati costi di intervento e gestione, se ne prevede anche in termini di economicità, il ripristino allo stato autorizzato con il rifacimento della copertura. **N.B.** opera da attuare interessando anche la proprietà confinante.

Previsione di spesa di ripristino in indicativi e non probatori:

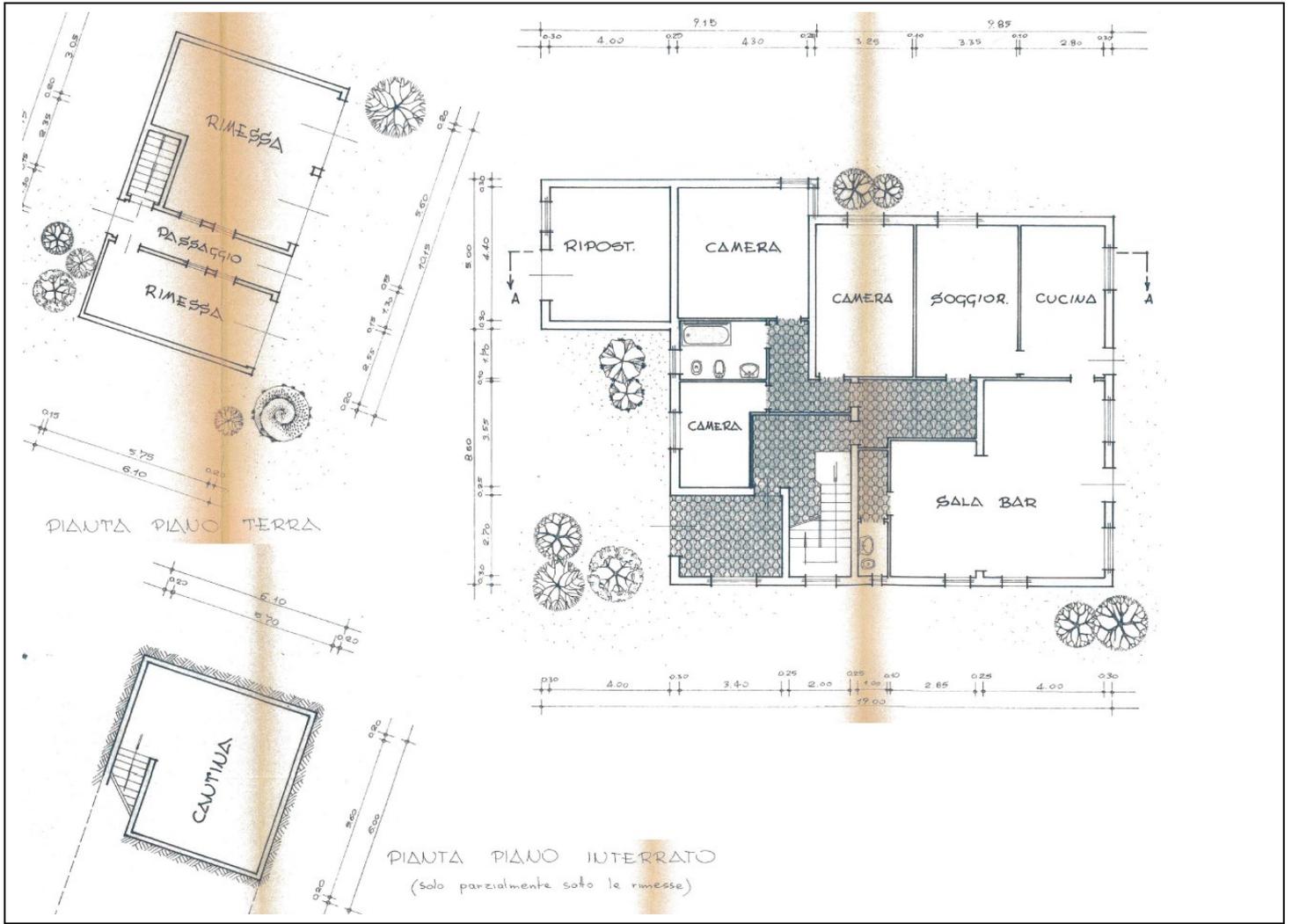
- Opere di accantieramento e di consolidamento provvisoriale; rimozione e bonifica di copertura in cemento amianto, demolizione di tratti di muratura perimetrali, reimpiego delle travature orizzontali principali esistenti (da posizionare alla quota corretta), consolidamento strutture con opere in c.a. e posa in opera di nuovi elementi di copertura isolati ed impermeabilizzati (pannelli sandwich); relative spese tecniche:
Intervento su mq. mq. 23,00 (compreso cornici) X costo ripristino €/mq. 325 = € 7.475,00.
Pari ad arrotondati indicativi e non probatori **€ 7.500**.

Sull'area di corte esterna comune, a sud del lotto, è presente una tettoia aperta non autorizzata (circa mq. 28) realizzata con struttura portante in legno e copertura in cemento amianto (eternit) e per la quale se ne ipotizza la futura rimozione con bonifica dei materiali al costo pro-quota individuato in indicativi e non probatori ulteriori **€ 1.000**.

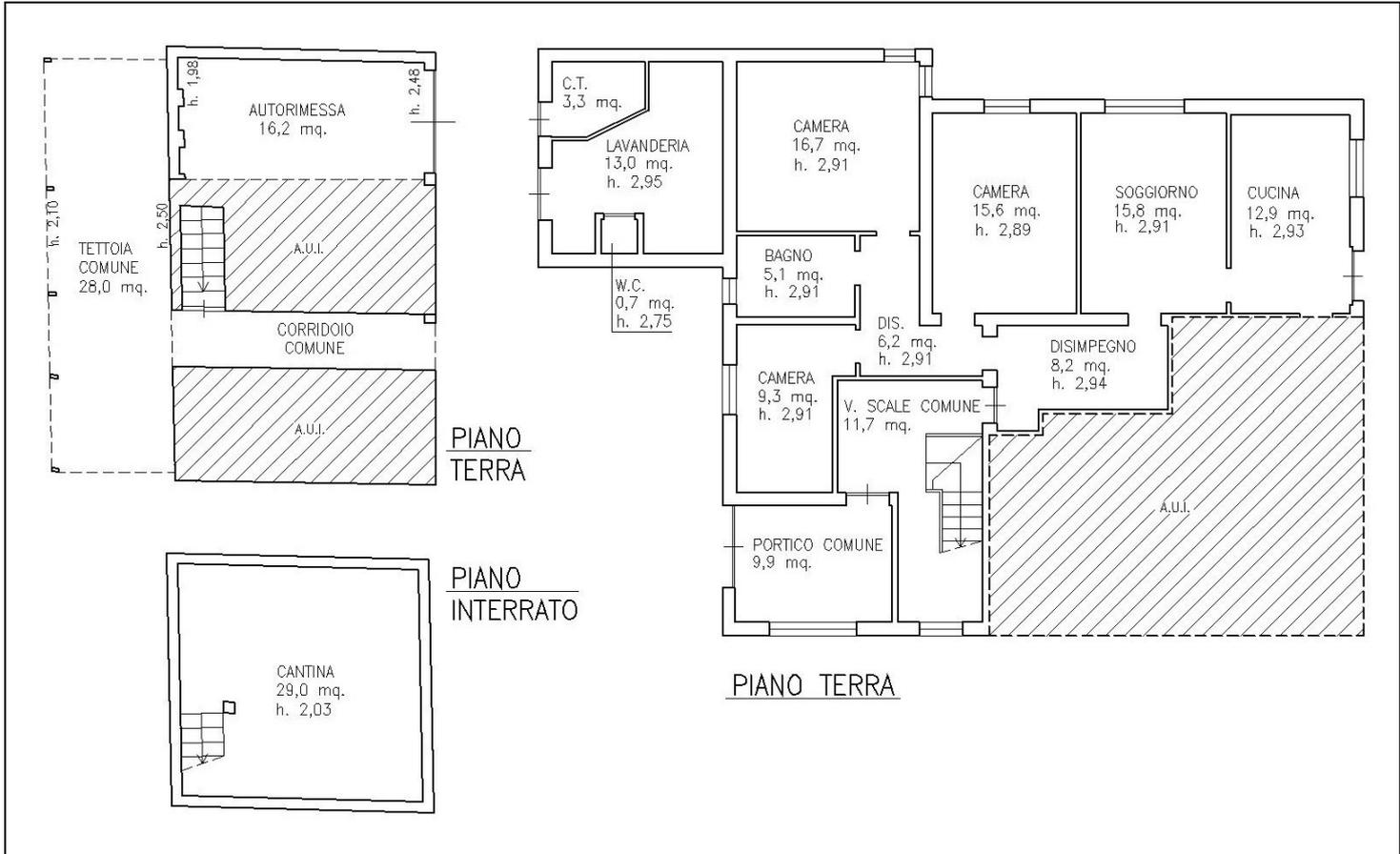
L'immobile è privo di certificazione di conformità degli impianti che sono prevalentemente riconducibili all'epoca di costruzione originaria . Questi sono da revisionare e certificare ai sensi della vigente normativa.

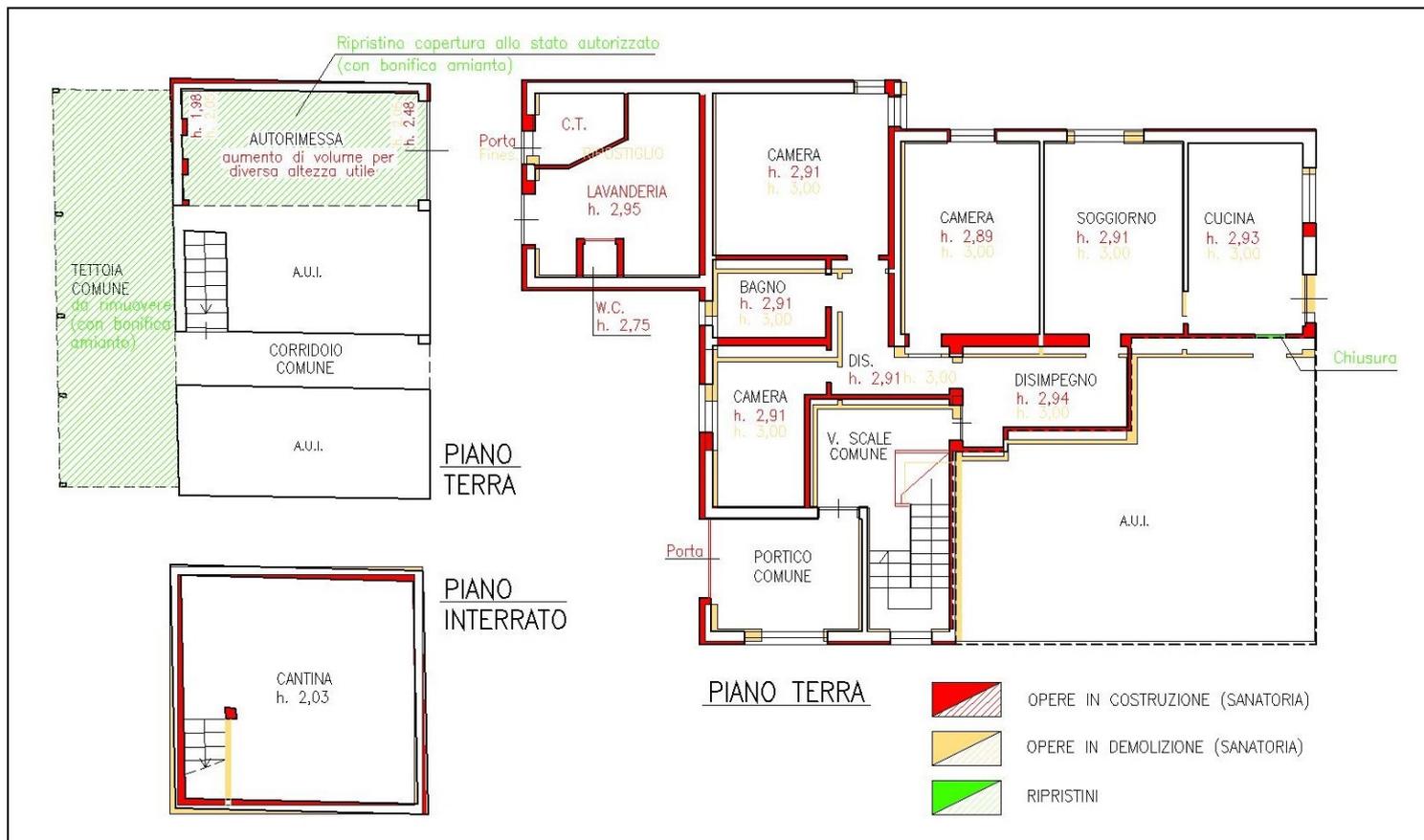
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE): Abitazione P. terra (map.le 75 sub. 1 graffato al map.le 698 sub. 2). Codice Identificativo n. 142107/2023, codice chiave 29dd6ee121 del 29/12/2023 con validità fino al 29/12/2033 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".





STATO RILAVATO – INDICATIVO E NON ESAUSTIVO





QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

Immobile nella disponibilità dell'esecutato e libero da contratti di locazione. L'agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Vicenza con comunicazione pervenuta il 29/12/2023 attestava che i beni in oggetto risultavano essere liberi da contratti di locazione.

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Si.**
 Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura: **Nessuno.**

Servitù anche occulte per effetto della condizione di condominialità in cui i beni si trovano inseriti. Resta da perfezionare con i proprietari delle restanti unità immobiliari ricomprese nel complesso la gestione di asservimento e di condominialità relativa alla centrale termica e lavanderia comune ricavati del ripostiglio al piano terra abbinato all'appartamento in oggetto.

Risulta trascritto in data del 18/03/2014 nn. r.p. 3383 e r.g. 4292 un contratto preliminare di compravendita contro l'esecutato ed in favore della società _____, per i beni in oggetto (oltre ad altri), nonché in data 17/03/2015 nn. r.p. 3389 e r.g. 4499 _____ domanda giudiziale – esecuzione in forma specifica sempre contro l'esecutato ed in favore della società _____. per i beni in oggetto (oltre ad altri), per la citazione promossa da _____ contro l'esecutato per il contratto preliminare non concluso con richiesta di condanna al risarcimento danni.

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

Titolo esecutivo posseduto:

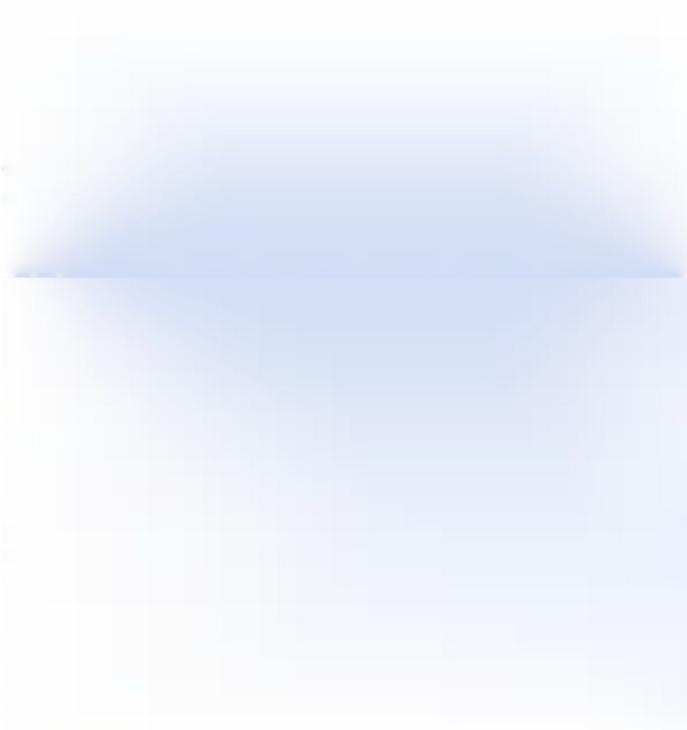
Sentenza n. 1060/2020 emessa dal Tribunale di Vicenza, pubblicata in data 26/06/2020 RG 1689/2015 Rep. n. 2006/2020, munita di F.E. in data 20/07/2020 notificata unitamente all'atto di precetto in data 07/03/2023



Pignoramento: notificato il 01.06.2023 e consegnato dall'UNEP il 25.05.2023; trascritto all'Ufficio Provinciale di
Vicenza in data 05/07/2023 reg. gen. 15205, reg. part. 11076 contro _____ per la quota 1/1 della piena
proprietà.

Iscrizioni e trascrizioni – Ricerca per nominativo al 17/01/2024: Servizi immobiliari di Vicenza.





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

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sui suolo demaniale e non vi è stato emesso provvedimento di declassamento.

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

Dalla documentazione consultata si è potuto verificare che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tali pesi.



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

Le presenti unità immobiliari pur non rientrando in un contesto condominiale costituito, condividono con le unità immobiliari del complesso (map.le 68 complessivamente : n. 1 negozio / sala bar, n. 3 appartamenti e n. 3 autorimesse) spazi di uso comune quale cortile esterno, porticato, vano scale, locali tecnici ecc.) e la cui manutenzione e gestione delle spese viene regolata tra le parti secondo le necessità. Il ripostiglio al piano terra con accesso dal cortile comune è catastalmente individuato come spazio esclusivo all'appartamento in oggetto (map.le 75 sub. 1 graffato al map.le 68 sub. 2) mentre nella realtà è destinato a centra termica e lavanderia con presenza di impianti comuni a tutte e tre gli appartamenti che compongono il complesso. Tale ambiente seppur in proprietà è quindi di fatto asservito anche alle altre unità immobiliari. L'onere per regolarizzare la condizione di asservimento resta a carico della parte aggiudicataria che dovrà convenire alla definizione ad alla gestione comune con gli altri utilizzatori. Condizione di deprezzamento che si è tenuto conto nella presente valutazione. L'accesso al cortile interno comune (map.le 68) dalla pubblica via avviene utilizzando la stradina privata che corre da nord verso sud a cavallo tra il map.le 68 ed il map.le 66. La gestione e manutenzione delle strada negli anni va sostenuta e regolata tra gli aventi diritti.

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un edificio oggetto di importanti interventi di ristrutturazione attuati alla fine degli anni 80 con la finalità di ricavare tre appartamenti con relative autorimesse oltre che un locale ad uso bar al piano terra. Per effetto della cessione frazionata delle diverse unità, possono generarsi servitù occulte su spazi esclusivi per la presenza di impianti e servizi che servono le diverse unità immobiliari. Si segnala in particolare la presenza nell'appartamento in oggetto di una porta di collegamento con l'adiacente locale uso bar (negozio al piano terra) non oggetto di pignoramento e che dovrà essere murata e che i contatori di luce, acqua gas per l'appartamento in oggetto servono anche l'adiacente locale uso bar (negozio map.le 68 sub. 1) non pignorato.

**QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:
PER PROCEDIMENTO DI COSTO DI RICOSTRUZIONE:**

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il suddetto costo si distingue in: Costo di ricostruzione (re production cost) propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione; Costo di rimpiazzo (replacement cost), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

Costi tecnici di costruzione:

- a) Diretti
 - Costo di costruzione opere edilizie edificio
 - Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte
- b) Indiretti
 - Oneri di urbanizzazione
 - Oneri professionali
 - Costi allacciamento servizi
 - Spese generali
 - Spese commercializzazione
- c) Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti
- d) Utile del promotore sul proprio capitale di rischio.



E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

Procedimento empirico: La stima empirica del costo medio di un'opera, un intervento, una lavorazione avviene per comparazione in presenza di dati di confronto di tipologie edilizie simili a quella in valutazione.

Procedimento analitico: Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico dei costi unitari e totali. Lo schema contabile comprende la individuazione delle lavorazioni, le schede dei mezzi d'opera, la individuazione delle quantità, l'analisi dei prezzi unitari ed, infine, del computo metrico estimativo propriamente detto. Il computo metrico estimativo ha due classificazioni.

Classificazione per materiali e lavorazioni:

- Si basa sull'organizzazione del cantiere
- Si articola in categorie di lavoro
- La caratteristica è la corrispondenza tra elementi fisici e legame tra fattori produttivi e parti fisiche.

Classificazione per funzioni (Norma UNI 8290-Metodi di classificazione e codificazione degli elementi tecnici della costruzione)

- Si basa sul sistema tecnologico, su prestazioni e funzioni
- Si articola in classi di unità tecnologiche ed elementi tecnici
- La caratteristica è che nella stessa classe possono comparire lavorazioni diverse.

IL DEPREZZAMENTO: Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali.

1. Obsolescenza fisica
2. Obsolescenza funzionale
3. Obsolescenza economica.

Obsolescenza fisica: Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dall'età dell'edificio, dalla quantità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa dell'esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

Obsolescenza funzionale: Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito all'attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica.

Obsolescenza economica: L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo.

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO: L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento. Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica. L'ammortamento ha, in genere, tre finalità: La distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene; la ricostruzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione; la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

La funzione valore-tempo. Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica. Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica.

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:



- 1) In caso di deterioramento fisico
 - a) Eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento
 - b) Ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla data di stima.
- 2) In caso di deterioramento funzionale
 - a) Eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione
 - b) Ineliminabile
 - b.1) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;
 - b.2) con la stima dei mancati redditi capitalizzati o della differenza di valore tra la condizione di piena funzionalità e lo stato attuale di obsolescenza;
 - b.3) In caso di obsolescenza economica con la stima dei mancati redditi capitalizzati o del minor valore tra la condizione di assenza e presenza dello stato di obsolescenza.

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
DATI				
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area		10%
SPESE				
A) Costo secco di costruzione		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
Appartamento piano terra		107,20	900,00	€ 96.480,00
Cantina livello interrato		36,30	300,00	€ 10.890,00
Autorimessa al piano terra		19,00	450,00	€ 8.550,00
			Totale C/C	€ 115.920,00
B) Spese tecniche		Percentuale sul costo di costruzione 10,0%		
Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità		0,1	€	11.592,00
SOMMA COSTO COSTRUZIONE				€ 127.512,000
ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%				€ 5.100,480
UTILE ORDINARIO PROMOT.				€ 5.100,480
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE				€ 137.712,96
VALORE AREA				
Rapporto complementarietà		10%		sul costo totale di costruzione
Valore area (ridotto al 10% - sviluppo su più piani)				€ 11.592,00
VALORE A NUOVO				€ 149.304,96
DEPREZZAMENTO LINEARE				
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà 45	
Costo di costruzione struttura		60%	45%	€ 31.298,40
Finiture		20%	45%	€ 10.432,80
Impianti		20%	45%	€ 10.432,80
SOMMA DEPREZZAMENTO				€ 52.164,00
VALORE ATTUALE DEL BENE				
Valore a nuovo				€ 149.304,96
Deprezzamento				€ 52.164,00
VALORE FINALE				€ 97.140,96
Anno di valutazione immobile '2024				
Anno di riferimento per la struttura, finiture ed impianti: 1979				
Vetustà: anni 45				
Deprezzamento lineare struttura 60% Deprezzamento lineare impianti e finiture 20%				
N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di costo degli oneri comunali e del costo di realizzo in pro- quota delle parti comuni.				
La valutazione comprende l'onere a carico della parte aggiudicataria per definire /regolarizzare la gestione comune del locale centrale termica e lavanderia				



QUESITO 12: Valutazione della quota - Adeguamenti e correzioni della stima: Lotto 002

• Valore della proprietà per la quota di 1/1:	+ €.	97.140,96
• Spese di regolarizzazione edilizia, catastale / ripristini (come precedent. descritti): (€. 1.500 catastali - €. 5.000 edilizia - €. 7.500 e €. 1.000 ripristini)	- €.	15.000,00
• Riduzione del 5 % per limitazioni di carattere funzionale derivanti dalla necessità di dover intervenire per rendere autonoma l'unità immobiliare: separare gli impianti con l'adiacente spazio commerciale, chiudere la porta di collegamento e le connessioni funzionali: €. 97.140,96 - 5 %	- €.	4.857,08
• Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		Nessuno
• Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		Nessuno
	<u>Totale parziale: + €.</u>	<u>77.283,88</u>
• 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: €. 77.283,88 - 15 % =	- €.	11.592,58
	<u>Totale: + €.</u>	<u>65.691,30</u>

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: €. 65.700,00

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA / STATO FAMIGLIA.

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.

Creazzo, lì 01.02.2024.

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Sandri Francesco

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 .

