

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standards Internazionali di valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: **236/2025.**

LOTTO 001 Proprietà per 1/1.

Appartamento bicamere al piano terra con cortile ed autorimessa interrata.

Longare (VI), Via L. Cappellaro 16-18.
N.C.E.U. Fg. 14, mp.le 653, sub. 2 e 14
oltre a diritti di comproprietà su parti comuni.



GIUDICE DELEGATO:

Dt.ssa PANTANO SONIA

CREDIT. PROCEDENTE:

“XXXXXX”, con sede in XXXXXX, (P.I. XXXXXX), procuratrice per XXXXXXXX, rappresentata e difesa dall’avv.to XXXXXXXX del Foro di XXXXXX. (XXXXXXXXXX).

CUSTODE:

IVGVI Tel. 0444 / 953553.

ESECUTATI:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. SANDRI FRANCESCO,

CF. SND FNC 78H17 L840Y;

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



ALLEGATI:

- LOTTO 001-

- 01:** Documentazione fotografica del 30/01/2026;
- 02:** Atto provenienza rep. 36.220 del 22.10.2008 - Notaio Sapienza;
- 03:** Pratiche edilizie:
 - 03a** Concessione edilizia n. 44/94 del 03.07.1996;
 - 03b** D.I.A. in variante prot. 5029 del 08.06.1998;
 - 03b1** Estratti dei progetti approvati allegati alla variante del 08.06.1998;
 - 03c** Certificato di agibilità del 11.01.1999.
- 04** Ricerca catastale:
 - 04a** Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale;
 - 04b** Catasto Terreni: Visura storica foglio 14, mappale 653;
 - 04c** Catasto Urbano: Elaborato planimetrico map.le 653;
 - 04d** Catasto Urbano: Elenco subalterni map.le 653;
 - 04e** Catasto Urbano: Scheda catastale mappale 653, sub. 2;
 - 04f** Catasto Urbano: Scheda catastale mappale 653, sub. 14;
 - 04g** Catasto Urbano: Visure catastale mappale 653, sub. 2;
 - 04h** Catasto Urbano: Visure catastale mappale 653, sub. 14.
- 05:** Attestato di prestazione energetica, appartamento;
- 06:** Iscrizioni e trascrizioni;
- 07:** Certificati anagrafici;
- 08:** Riscontro al 09/04/2026 dell'Agenzia delle Entrate su presenza di contratti di locazione.



PREMESSA:

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- Standard Europei per la Valutazione 2012;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011 in considerazione della realtà nazionale;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.



INCARICO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO:

INCARICO: Il giorno 09.09.2025, il Giudice Dot.ssa Pantano Sonia, nella procedura esecutiva immobiliare n. 226/2025, 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 svolgere 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 Longare:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail in data 06/10/2025 con ricezione dei documenti in data 06/11/2025;
- **Accesso presso l'immobile:** in data 15/01/2026 sono iniziate le operazioni peritali, con un primo accesso nell'immobile. Si è reso necessario un secondo accesso svolto in data 30/01/2026 con preso d'atto dello stato di fatto, rilievi interni e raccolta di elementi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.
- **Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE):** Abitazione subalterno 2. Codice Identificativo n. 40183/2026, chiave 9c6d6e3dcd del 09/04/2026 con validità fino al 09/04/2036 e che identifica l'immobile in classe energetica "F".



NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI:

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

- Non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o simili, 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 e con le tavole di progetto allegate ai titoli autorizzativi ricevuti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Longare 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, tra i quali le spese condominiali insolite per l'anno in corso e l'anno precedente e che dovessero emergere, sono considerati nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia nei confronti del sottoscritto Perito che della Procedura. Tutte le parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili dovranno necessariamente essere demoliti a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato.



PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE: nr. 236/2025 R.G.;

GIUDICE: dot. ssa PANTANO SONIA

DIRITTO: Piena proprietà.

BENI: Appartamento al piano terra composto da locale pranzo - soggiorno con angolo cottura, disimpegno camera matrimoniale, camera singola, bagno e due porzioni di giardino esclusivo. Si completa di autorimessa singola ubicata nel livello interrato. Oltre a diritti di comproprietà su spazi condominiali comuni.

<u>Consistenza immobiliare:</u>	Appartamento P. terra (h. ml. 2,72)	100 % di mq. lordi 71,5 =	mq.	71,5
	Cortile esclusivo / giardino :	1/4 di mq. 54,0	mq.	13,5
	Autorimessa P. interrato (h. ml. 2,41):	1/2 di mq. lordi 30,0=	mq.	15,0
		<u>Superficie di riferimento</u>	mq.	100,0

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

UBICAZIONE: Comune di Longare (VI), Via L Cappellaro civico 16 (pedonale), civico 18 (carraio).

CONSERVAZIONE: Sufficiente.

Appartamento piano terra:

Fg. 14, Mp.le 653, Sub. 2, Cat. A/2, Cl. 3°, Via L. Cappellaro P.T, Con. 4 v, Sup. cat.73 mq., R. €. 382,18

Autorimessa piano interrato:

Fg. 14, Mp.le 653, Sub. 14, Cat. C/6, Cl. 2°, Via L. Cappellaro P.S1, Con.27 mq. Sup. cat.27 mq., R. €. 46,02

Ed intestati a:



Oltre a comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. quali in particolare come evidenziati nell'elenco numerico e grafico dei subalterni: il sub. 1 al map.le 653. (B.C.N.C. corte comune, vano scale e scivolo comune).

Annotazioni: All' N.C.E.U. l'elaborato planimetrico catastale evidenzia la proprietà al sub. 2 di due porzioni di aree di corte poi non rappresentate nella relativa planimetria catastale del subalterno 2. Alcuni tratti di confine di queste porzioni come catastalmente indicate non corrispondono alle reali materializzazioni: la porzione di corte a nord con accesso dalla camera singola presenta nella realtà uno sviluppo inferiore rispetto a quanto catastalmente individuato; la porzione di corte sul fronte principale (ad ovest) si sviluppa nella realtà occupando per circa 2 mq. l'area catastale comune sub. 1 (corte di ingresso comune). Le planimetria catastale dei sub. 2 e 14 presentano alcune difformità planimetriche tra le quali l'indicazione di una finestra laddove è presente una porta-finestra. Si rendono necessarie pratiche di aggiornamento catastali e sostenere costi per opere di ripristino arretrando la recinzione fino a confine catastale, convenendo le modalità di intervento con i restanti condomini. Il costo per le pratiche catastali ed il ripristino delle parti comuni viene quantificato in complessivi e non probatori **euro 2.500** oltre a diritti catastali.

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO: Beni catastali colpiti: Comune di Longare (VI) :

fg. 14, mp. 653, sub. 2 e 14.

SITUAZIONE EDILIZIA: Tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato così come pervenuto dall'area tecnica del comune di Longare, sono state riscontrate alcune difformità (lieve spostamenti forometrici, trasformazione di una finestra in porta finestra, quota dei cortili esterni diversa rispetto a quanto autorizzato ecc.) per le quali si renderà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria. L'altezza interna della zona giorno ridotta a ml. 2,58 per effetto della presenza di un controsoffitto dovrà essere ripristinata a ml. 2,70. Sui prospetti nord e ovest dell'appartamento sono presenti alcuni tendaggi esterni e la macchina elettrica per la climatizzazione (pompa di calore) quali elementi di arredo di esclusiva proprietà dell'esecutato non compresi nell'immobile ed esclusi dalla valorizzazione. La documentazione tecnica come pervenuta dall'area tecnica dal comune non comprende e non risulta giustificare con relative autorizzazione e/o elaborati grafici approvati le opere di recinzioni sul lotto che rivestono anche carattere di condominialità. Il costo per le pratiche edilizie in sanatoria con compatibilità paesaggistica e per le opere di ripristino viene preventivata in complessivi e non probatori **euro 5.500** esclusi diritti comunali e sanzioni amministrative.

VALORE DI STIMA: €. 96.000,00.

VENDIBILITA': Sufficiente.



OCCUPAZIONE: l'immobile al momento del sopralluogo risultava libero. Come da riscontro da parte della Agenzia delle Entrate del 09/04/2026 non è stato individuato alcun contratto di locazione/comodato in essere facente riferimento agli immobili pignorati degli esecutati.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE): Abitazione subalterno 2. Codice Identificativo n. 40183/2026, chiave 9c6d6e3dcd del 09/04/2026 con validità fino al 09/04/2036 e che identifica l'immobile in classe energetica "F".

ONERI: Come indicato nel titolo di provenienza, alla compravendita è corrisposta la proporzionale comproprietà ai sensi ed effetto dell'art. 1.117 del c.c. delle parti condominiali dell'edificio. Come evidenziato nell'elenco numerico e grafico dei subalterni catastali, alle unità viene riconosciuta la comproprietà del subalterno 1 al map.le 653 (B.C.N.C. corte comune, vano scale e scivolo comune a tutte le unità). Il fabbricato condominiale è composto da 6 autorimesse e 6 appartamenti e come riferito dall'esecutato e da alcuni condomini, il condominio non risulta essere costituito per legge. La gestione delle spese comuni viene di volta in volta suddiviso e ripartito tra le parti secondo le necessità. Dalle informazioni raccolte vi è una condizione di debito che grava sulle unità in oggetto a favore di costi sostenuti per la gestione delle parti condominiali e già anticipati da parte di altri condomini, non si esclude inoltre che anche nel breve periodo si debba intervenire con opere sulle parti comuni suddividendone le spese. La parte aggiudicataria dovrà autonomamente prendere contatti con i restanti condomini al fine di regolare la posizione di debito relativamente a costi pendenti sostenuti per l'anno in corso per l'anno precedente al decreto di trasferimento (ex art. 63 disp. att. c.c.). Questa responsabilità sussiste anche se il condominio non è formalmente costituito (cioè senza amministratore o codice fiscale), poiché le spese per le parti comuni permangono in capo ai proprietari, diventando l'aggiudicatario il nuovo condomino.

Asservimenti: se segnala per effetto della condominialità la presenza di canalizzazioni occulte relative a sottoservizi ed impianti di carattere condominiale che attraversano le proprietà esclusive e servono altre unità immobiliari. In particolare sull'area di corte esclusiva (fronte principale) abbinata all'appartamento in oggetto sub. 2 vi insiste: un pozzetto ispezionabile di scarico delle rete condominiale e sul lato nord lungo la recinzione i contatori dei diversi sottoservizi condominiali. Condizione di asservimento di fatto esistente (e da regolamentare tra condomini per la relativa manutenzione) di cui si è tenuto conto nella valutazione con la presente perizia di stima.

Lungo il confine nord ed est del lotto è inoltre presente una linea aerea di servizi tecnologici con relativi piloni di cemento di sostegno che generano una servitù tecnologica come esistente.



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:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

Beni oggetto di pignoramento:

Comune di Longare: N.C.E.U. fg. 14, mp. 653, sub. 2 e 14.

Oltre a diritti di comproprietà su enti e spazi condominiali ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del c.c.

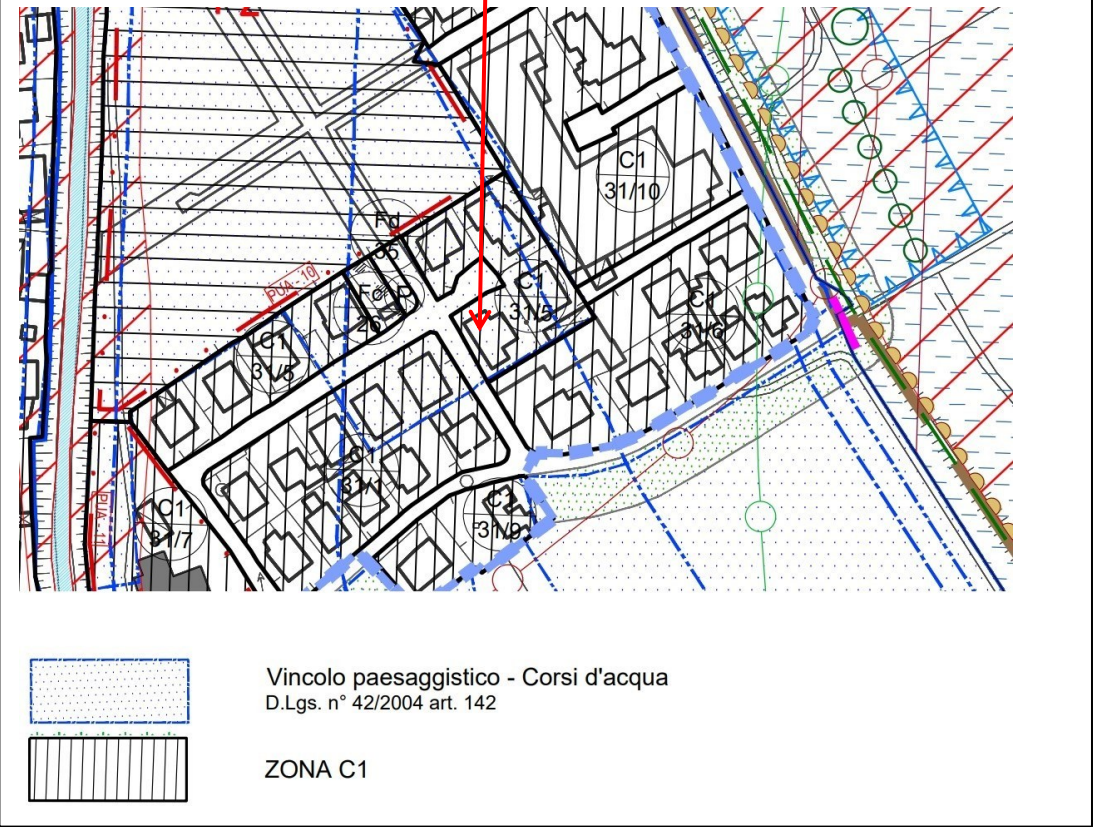
QUESITO 2:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE CONPONGONO CIASCUN LOTTO :



Si opera alla prima periferia del centro comunale di Longare nell'area residenziale urbanizzata posta ad est del centro abitato nella frazione di Costozza in una zona limitatamente servita da infrastrutture secondarie. L'ambito residenziale che ricomprende il fabbricato è stato attuato nei primi anni 90' (e risulta oggi completo di tutti i principali sottoservizi, dei necessari spazi a verde e parcheggi e della viabilità interna di quartiere - Via L. Cappellaro).

La zona residenziale è oggi classificata dal vigente strumento urbanistico di pianificazione territoriale del comune come zto C1/31-5: “per strutture insediative di tipo residenziale”, sottoposta oggi come cartografia vigente a vincolo ambientale paesaggistico di rispetto dai corsi d’acqua ed i cui interventi edilizi si attuano per concessione diretta.



Su tale contesto, all’interno di un edificio condominiale con sviluppo su due livelli fuori terra ed uno interrato e composto da sei appartamenti e sei autorimesse oltre a spazi comuni, sono di nostro interesse: un appartamento al piano terra con cortile pertinenziale ed una autorimessa interrata.

QUESITO 2.1: DESCRIZIONE MATERIALE:

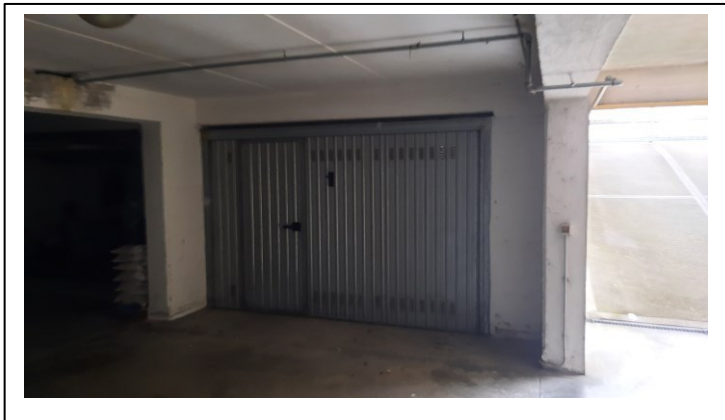
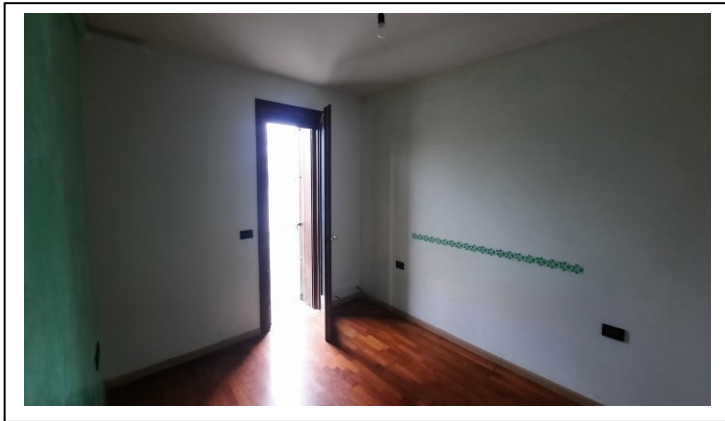
A) APPARTAMENTO BICAMERE AL PIANO TERRA CON CORTILI PERTINENZIALI ED AUTORIZIMESSA AL PIANO INTERRATO
Via L. Cappellaro n. 16/18 - N.C.E.U fg. 14, mappale 653, sub. 2 e 14.

Appartamento al piano terra composto da locale pranzo - soggiorno con angolo cottura di mq. 28,0, disimpegno, camera matrimoniale di mq. 14,5, camera singola di mq. 9,8 bagno e due porzioni di giardino esclusivo: una sul fronte principale di mq. 42,0 dal quale avviene l’ingresso pedonale all’appartamento e una laterale sul prospetto nord di mq. 12,0 ed accessibile dalla porta-finestra della camera singola. Si completa di autorimessa singola ubicata nel livello interrato accessibile dalla rampa carraia comune. Le unità, appartamento sub. 2 e rimessa sub. 14, presentano accesso dalla corte e scivolo condominiale di uso comune con collegamento pedonale e carraio a Via L. Cappellaro rispettivamente ai civici 16 e 18.

Consistenza immobiliare:

Appartamento P. terra (h. ml. 2,72)	100 % di mq. lordi 71,5 =	mq.	71,5
Cortile esclusivo / giardino :	25 % di mq. 54,0 =	mq.	13,5
Autorimessa P. interrato (h. ml. 2,41):	50 % di mq. lordi 30,0 =	mq.	15,0
Superficie ragguagliata di riferimento			mq. 100,0

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



Discreto risulta l'orientamento dell'appartamento (esposizione principale ad est) trattandosi di unità abitativa posto ad angolo con accessibilità pedonale dall'ingresso / cortile condominiale. Le caratteristiche costruttive principali e le strutture sono riconducibili all'epoca di costruzione originaria del complesso (fine lavori dicembre 1998). In generale l'appartamento e sue pertinenze seppur trovandosi si in una condizione d'uso sufficiente risente del fatto di non essere stato utilizzato da un po' di tempo e quindi risulta da subito bisognoso di opere di manutenzione ordinaria.



Presenta struttura portante in cls. armato, con muratura di tamponamento tradizionale intonacata e tinteggiata e solai in latero cemento, pavimenti e rivestimenti prevalentemente in monocottura, serramenti singoli in legno con vetrocamera e balconi in legno per finestre e porte-finestre (da manutentare) porte interne in legno, portoncino di ingresso del tipo rinforzato, servizio igienico rivestito in monocottura con sanitari in vetrochina. Impianto elettrico sottotraccia con citofono, impianto di riscaldamento del tipo autonomo con terminali radianti (impianti da verificare nella funzionalità). Tutti gli impianti tecnologici (elettrico, gas metano e termoidraulico) sono da verificare e certificare ai sensi della vigente normativa (è inoltre presente un piccolo impianto di climatizzazione in pompa di calore con che non rientra nella valutazione immobiliare). Per il garage: struttura perimetrale in

c.a. con solai del tipo a lastra prefabbricato, basculante in lamiera preverniciata, pavimentazione in cemento, impianto elettrico di base, impianto idrico e di scarico. Le aree scoperte esclusive sono in parte pavimentate con piastrelle da esterni e destinate a verde giardino risultano parzialmente delimitate da recinzioni (murette in c.a. rivestite e ringhiere metalliche / plastificate). Alcuni tratti di recinzione che delimitano le aree di corte non sono rispondenti ai confini catastali (vedasi capitolo identificazione catastale).

Parti comuni:

Alle unità è corrisposta la quota di comproprietà su tutto quanto è ritenuto di uso e godimento comune tra i condomini ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 e seguenti del c.c. ed espressamente sulla particella catastale map.le 653 sub. 1 (B.C.N.C. corte comune, vano scale e scivolo comune a tutte le unità).

Come riferito dall'occupante e come confermato da un altro condomino, non è attualmente nominato un amministratore di condominio e la gestione delle spese comuni viene di volta in volta suddivisa e ripartita tra le parti secondo le necessità. Dalle informazioni raccolte anche a livello condominiale l'edificio a diversi anni dalla sua realizzazione, non ha mai sostenuto interventi straordinari di manutenzioni delle parti condominiali e quindi non si esclude che nel breve periodo si debba intervenire sulle parti comuni.

Si segnala per effetto della condominialità la presenza di canalizzazioni occulte relative a sottoservizi ed impianti di carattere condominiale che attraversano le proprietà esclusive e servono altre unità immobiliari. In particolare sull'area di corte esclusiva (fronte principale) abbinata all'appartamento in oggetto sub. 2 vi insiste: un pozzetto ispezionabile di scarico delle rete condominiale e sul lato nord lungo la recinzione i contatori dei diversi sottoservizi condominiali. Condizione di asservimento di fatto esistente (e da regolamentare tra condomini nella manutenzione) di cui si è tenuto conto nella valutazione con la presente perizia di stima.

Lungo il confine nord ed est del lotto è inoltre presente una linea aerea di servizi tecnologici con relativi piloni di cemento di sostegno che generano una servitù tecnologica come esistente.



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

N.C.T. in Comune di Longare (VI): Foglio **14**, Mappale **653**, Qualità **Ente Urbano**, Superficie **mq. 752** (per tipo mappale del 16/01/1998 n. 143.1/1998).

Le unità in oggetto, al **N.C.E.U.** si individuano censite all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, in Comune di Longare (VI) come segue:

Appartamento piano terra:

Fg. 14, Mp.le 653, Sub. 2, Cat. A/2, Cl. 3°, Via L. Cappellaro P.T, Con. 4 v, Sup. cat. 73 mq., R. €. 382,18

Per variazione del 09/11/2015 inserimento in visura di dati di superficie - variazione toponomastica del 07/02/2011 pratica n. VI0043432 – variazione nel classamento del 27/11/2001 pratica n. 536526 – variazione per ultimazione di fabbricato urbani del 21/07/1998 n. F03826.1/1998.

Autorimessa piano interrato:

Fg. 14, Mp.le 653, Sub. 14, Cat. C/6, Cl. 2°, Via L. Cappellaro P. S1, Con. 27 mq. Sup. cat. 27 mq., R. €. 46,02

Per variazione del 09/11/2015 inserimento in visura di dati di superficie - variazione toponomastica del 07/02/2011 pratica n. VI0043462 – variazione nel classamento del 27/11/2001 pratica n. 536526 – variazione per ultimazione di fabbricato urbani del 21/07/1998 n. F03826.1/1998.

Ed intestate a:



Oltre a comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. quali in particolare come evidenziati nell'elenco numerico e grafico dei subalterni: il sub. 1 al map.le 653. (B.C.N.C. corte comune, vano scale e scivolo comune).

Annotazioni: All' N.C.E.U. l'elaborato planimetrico catastale evidenzia la proprietà al sub. 2 di due porzioni di aree di corte poi non rappresentate nella relativa planimetria catastale del subalterno 2. Alcuni tratti di confine di queste porzioni come catastalmente indicate non corrispondono alle reali materializzazioni: la porzione di corte a nord con accesso dalla camera singola presenta nella realtà uno sviluppo inferiore rispetto a quanto catastalmente individuato; la porzione di corte sul fronte principale (ad ovest) si sviluppa nella realtà occupando per circa 2 mq. l'area catastale comune sub. 1 (corte di ingresso comune). Le planimetrie catastale dei sub. 2 e 14 presentano alcune difformità planimetriche tra le quali l'indicazione di una finestra laddove è presente una porta-finestra. Si rendono necessarie pratiche di aggiornamento catastali e sostenere costi per opere di ripristino per arretrare la recinzione posta in corrispondenza dell'ingresso condominiale fino a confine allineandola con la proprietà catastale convenendo le modalità di intervento con i restanti condomini. Il costo per le particelle catastali ed il ripristino delle parti comuni viene quantificato complessivamente e non probatori **euro 2.500** oltre a diritti catastali.

Confini in senso N.E.S.O.

L'appartamento al piano terra sub. 2 al mappale 653 confina in senso N.E.S.O.:

Nord : rampa carraia sub. 1 al map.le 653 e Via Lino Cappellaro ; **Est** cortile comune sub. 1 al map.le 653 e A.U.I. sub. 3 al map.le 653; **Sud**. A.U.I. sub. 3 al map.le 653, vano scale, ingresso e cortile condominiale sub. 1 al map.le 653; **Ovest**: Via Lino Cappellaro e rampa carraia sub. 1 al map.le 653.

L'autorimessa al livello interrato sub. 14 al mappale 653 confina in senso N.E.S.O.:

Nord: rampa carraia comune sub. 1 al map.le 653; **Est**: corsia interrata comune sub. 1 al map.le 653; **Sud**: A.U.I. sub. 13 al map.le 653. **Ovest**: terrapieno.

Salvo più precisi.





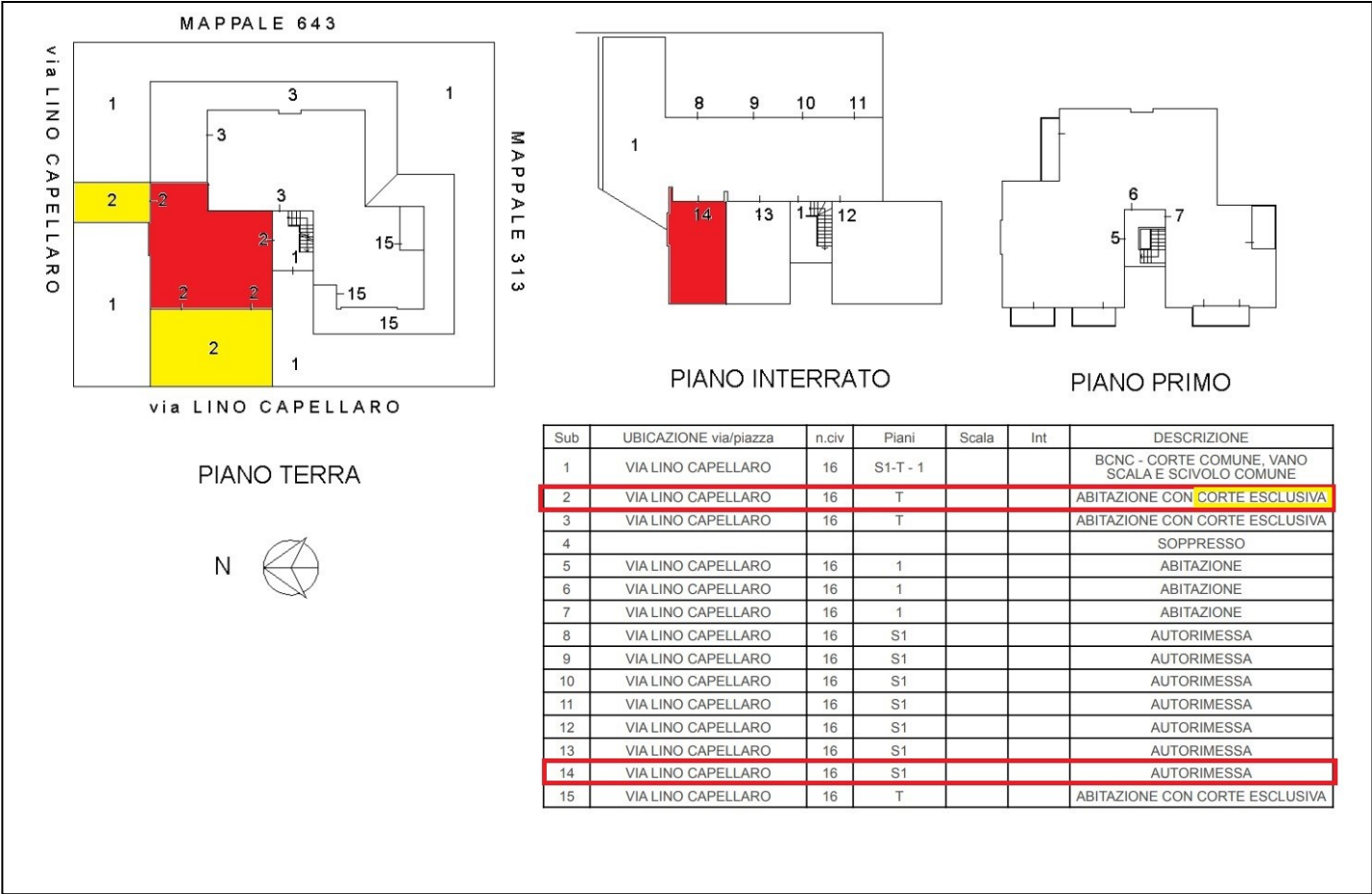
I dati indicati nell’atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto Urbano alla data del pignoramento stesso.

All’ N.C.T. c’è approssimativa corrispondenza tra la reale posizione dei fabbricati condominiale ed i confini con quanto introdotto in mappa.

N.C.EU . map.le 653.

Elaborato planimetrico catastale con evidenziate le proprietà esclusive:

Giallo: aree scoperte - Rosso: area coperte (U.I.)



QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Pervenuti agli esecutati [REDACTED] che acquistavano la piena proprietà dei beni pignorati [REDACTED] i in forza di: compravendita del **22/10/2008** n. rep. 36.220 Notaio Carlo Sapienza in Arzignano, trascritta a Vicenza (VI) il 03/11/2008 ai nn. 23814 r.g. e 15124 r.p. da poteri di [REDACTED]

A loro volta pervenuti a [REDACTED] per la piena proprietà in quota di un mezzo ciascuno nel [REDACTED] in forza di: compravendita del 27/01/1998 n. rep. 6662 Notaio Mario Misomalo in Barbarano Vicentino, trascritta a Vicenza (VI) il 28/01/1998 ai nn. 1619 r.g. e 13444 r.p. da poteri di [REDACTED]

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 Longare in data 06/10/2025 con ricezione dei documenti in data 06/11/2025, in relazione alla documentazione tecnica fornita dal tecnico comunale istruttore, risulta che il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto (appartamento e pertinenze) ne sono parte, è stata edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

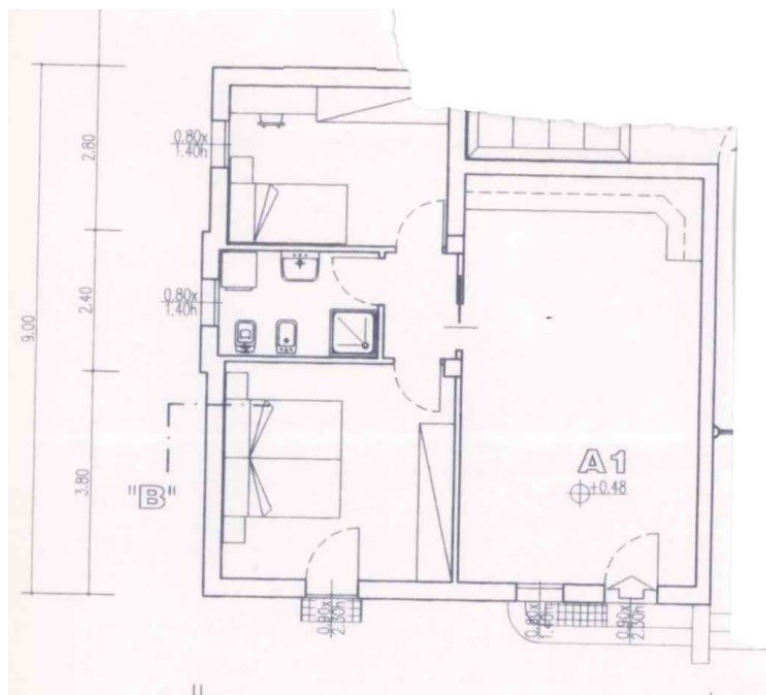
- Concessione edilizia n.u.t. 44/94, n. prot. 5494/95 del 03.07.1996 per costruzione nuovo immobile residenziale;
- D.I.A. in variante n. pratica 44/94, n. prot. 5029, del 08.06.1998;
- Dichiarazione di fine lavori ed istanza di agibilità presentata in data 10/12/1998 prot. 11391;
- Dichiarazione sostitutiva di notorietà per la rispondenza delle opere realizzate resa al comune dal progettista e D.D.L. in data 22/12/1998;
- Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Longare in data 11.01.1999, prot. gen. 11391/98, pratica edilizia n.u.t. 44/94.

Tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato così come pervenuto dall'area tecnica del comune di Longare, sono state riscontrate alcune difformità (lieve spostamento forometrico, trasformazione di una finestra in porta finestra, quota dei cortili esterni diversa rispetto a quanto autorizzato ecc.) per le quali si renderà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria. L'altezza interna della zona giorno ridotta a ml. 2,58 per effetto della presenza di un controsoffitto dovrà essere ripristinata a ml. 2,70. Sui prospetti nord e ovest dell'appartamento sono presenti alcuni tendaggi esterni e la macchina elettrica per la climatizzazione (pompa di calore) quali elementi di arredo di esclusiva proprietà dell'esecutato non compresi nell'immobile ed esclusi dalla valorizzazione. La documentazione tecnica come pervenuta dall'area tecnica dal comune non comprende e non risulta giustificare con le relative autorizzazione e/o elaborati grafici approvati le opere di recinzioni sul lotto che rivestono anche carattere di condominialità. Il costo per la pratiche edilizie in sanatoria con compatibilità paesaggistica e per le opere di ripristino viene preventivata in complessivi e non probatori **euro 5.500** esclusi diritti comunali e sanzioni amministrative.

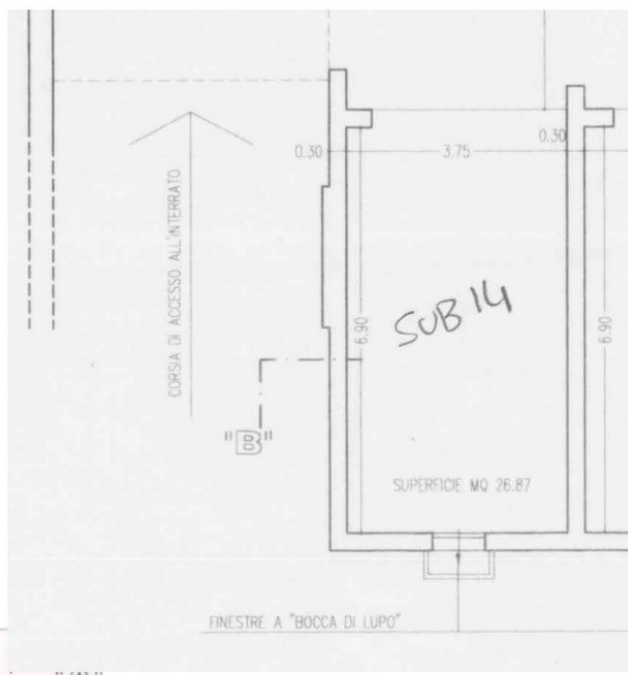
Gli impianti presenti sull'immobile sono riconducibili all'epoca di costruzione originaria; per questi resta da verificarne l'attuale conformità alle normative vigenti ottenendo le relative certificazioni.

APE: Abitazione subalterno 5. Codice Identificativo n. 46875/2024, chiave a39bb2ba29 con validità fino al 09/04/2034 e che identifica l'immobile in classe energetica "F".



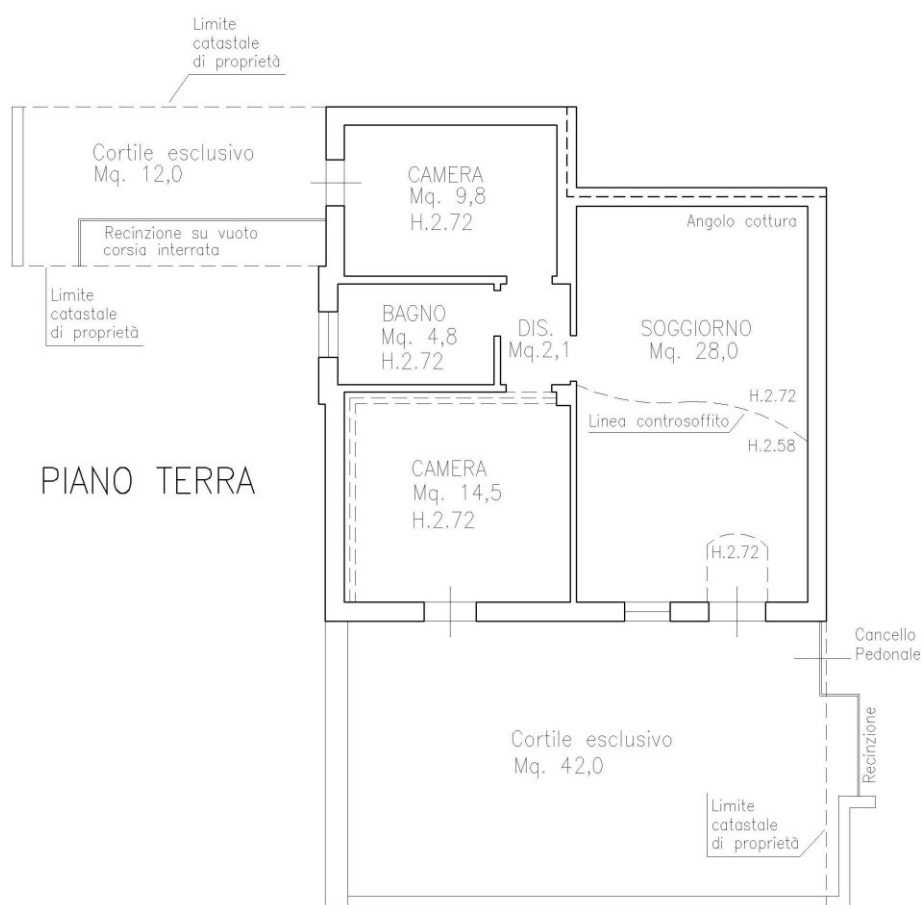


ESTRATTO PIANO TERRA

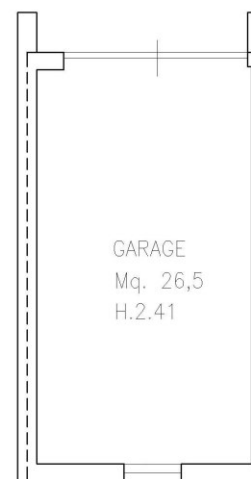


ESTRATTO PIANO INTERRATO

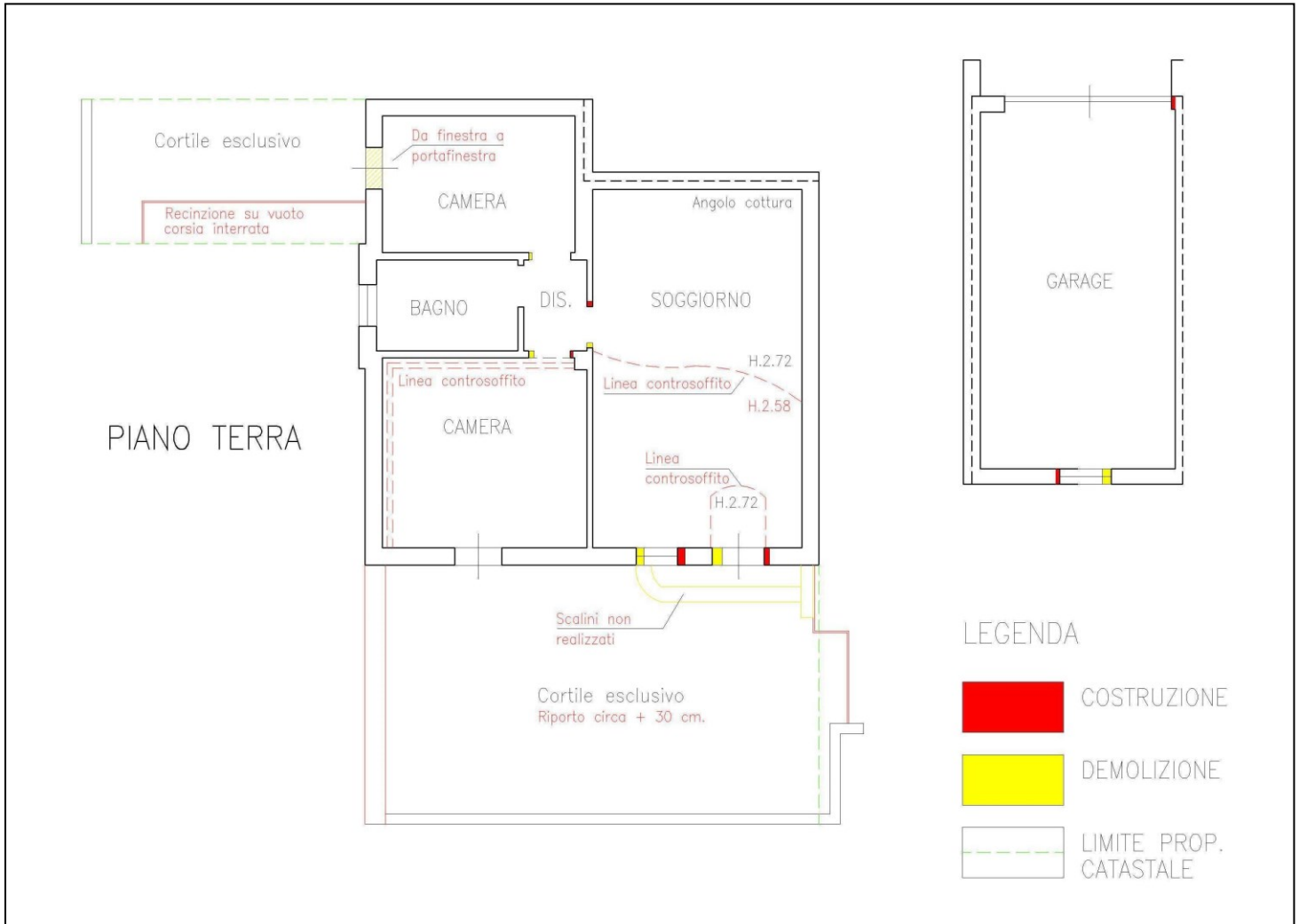
STATO RILEVATO (di massima: indicativo e non esaustivo).



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero. Come da riscontro da parte della Agenzia delle Entrate del 09/04/2026 non è stato individuato alcun contratto di locazione/comodato in essere facente riferimento agli immobili pignorati degli esecutati.

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura:

Nessuno.

Servitù anche occulte per effetto della condizione di condominialità in cui si trovano inserite le unità immobiliari.

Se segnala la presenza di canalizzazioni occulte relative a sottoservizi ed impianti di carattere condominiale che attraversano le proprietà esclusive e servono altre unità immobiliari. In particolare sull'area di corte esclusiva (fronte principale) abbinata all'appartamento in oggetto sub. 2 vi insiste un pozzetto ispezionabile di scarico delle rete condominiale e sul lato nord lungo la recinzione i contatori dei diversi sottoservizi condominiali. Condizione di asservimento di fatto esistente (e da regolamentare tra condomini nella manutenzione) di cui si è tenuto conto nella valutazione con la presente perizia di stima.

Lungo il confine nord ed est del lotto è inoltre presente una linea aerea di servizi tecnologici con relativi piloni di cemento di sostegno che generano una servitù tecnologica come esistente.

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

Titolo esecutivo posseduto:

Contratto di mutuo fondiario del 22.10.2008 rep. 36.221, Racc. 9.671 Notaio Carlo Sapienza di Arzignano (VI), munito di attestazione di conformità all'originale del 21.02.2025; iscritto all'Ufficio Provinciale di Vicenza servizio di pubblicità immobiliare, in data 03/11/2008 reg. gen. 23815 reg. part. 5082.

Pignoramento:

Trascritto all'Ufficio Provinciale di Vicenza servizio di pubblicità immobiliare, in data 25/07/2025 reg. gen. 17024 reg. part. 12445. Pignoramento notificato in data [REDACTED] il 31.03.2025 - 10.04.2025 e [REDACTED] il 28/03/2025. Data di restituzione dell'atto di pignoramento da parte dell' UNEP: 11.07.2025.

Iscrizioni e trascrizioni – Ricerca per nominativo al 10/04/2026: Servizi immobiliari di Vicenza.

Ispezione Numero: **T 57978** del: **10/04/2026**

Note individuate: **8**

Annotamenti in calce individuati: **1**

Cognome: [REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- | | | |
|---|--------------------------|---|
| 1 | ☐ | TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/11/2008 - Registro Particolare 15124 Registro Generale 23814
Pubblico ufficiale SAPIENZA CARLO Repertorio 36220/9670 del 22/10/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LONGARE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico |
| 2 | ☐ | ISCRIZIONE CONTRO del 03/11/2008 - Registro Particolare 5082 Registro Generale 23815
Pubblico ufficiale SAPIENZA CARLO Repertorio 36221/9671 del 22/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in LONGARE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico |
| 3 | ☐ | ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/2015 - Registro Particolare 1441 Registro Generale 9364
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 786/12415 del 29/05/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Immobili siti in LONGARE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 978 del 26/05/2025 (CANCELLAZIONE TOTALE) |
| 4 | ☐ | TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/05/2023 - Registro Particolare 8712 Registro Generale 12007
Pubblico ufficiale VICENZA ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio 230063/88888 del 25/05/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in ARCUGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico |
| 5 | ☐ | TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/08/2023 - Registro Particolare 13654 Registro Generale 18615
Pubblico ufficiale MONACO VIVIANA Repertorio 1504/1064 del 18/07/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in ARCUGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico |
| 6 | ☐ | TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2023 - Registro Particolare 13656 Registro Generale 18617
Pubblico ufficiale MONACO VIVIANA Repertorio 1504/1064 del 18/07/2023
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ARCUGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico |
| 7 | ☐ | TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2024 - Registro Particolare 5813 Registro Generale 7892
Pubblico ufficiale MONACO VIVIANA Repertorio 1623/1168 del 19/03/2024
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ARCUGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico |
| 8 | ☐ | TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2025 - Registro Particolare 12445 Registro Generale 17024
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3752 del 24/06/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in LONGARE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico |

Ispezione Numero: **T 59115** del: **10/04/2026**

Note individuate: **3**

Annotamenti in calce individuati: **0**

Cognome: [REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- | | | |
|---|--------------------------|---|
| 1 | ☐ | TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/11/2008 - Registro Particolare 15124 Registro Generale 23814
Pubblico ufficiale SAPIENZA CARLO Repertorio 36220/9670 del 22/10/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LONGARE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico |
| 2 | ☐ | ISCRIZIONE CONTRO del 03/11/2008 - Registro Particolare 5082 Registro Generale 23815
Pubblico ufficiale SAPIENZA CARLO Repertorio 36221/9671 del 22/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in LONGARE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico |
| 3 | ☐ | TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2025 - Registro Particolare 12445 Registro Generale 17024
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3752 del 24/06/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in LONGARE (VI)
Nota disponibile in formato elettronico |

Ispezione Numero: **T 55227** del: **10/04/2026**
Note individuate: **5**
Annotamenti in calce individuati: **1**
Comune di: **LONGARE(VI)**
Catasto: **F Foglio: 14 Particella: 653 Subalterno: 2**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1	☐	TRASCRIZIONE del 28/01/1998 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 1619 Pubblico ufficiale MISOMALO MARIO Repertorio 6662 del 27/01/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	TRASCRIZIONE del 03/11/2008 - Registro Particolare 15124 Registro Generale 23814 Pubblico ufficiale SAPIENZA CARLO Repertorio 36220/9670 del 22/10/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	ISCRIZIONE del 03/11/2008 - Registro Particolare 5082 Registro Generale 23815 Pubblico ufficiale SAPIENZA CARLO Repertorio 36221/9671 del 22/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
4	☐	ISCRIZIONE del 03/06/2015 - Registro Particolare 1441 Registro Generale 9364 Pubblico ufficiale EQUITALE S.P.A. Repertorio 786/12415 del 29/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 978 del 26/05/2025 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5	☐	TRASCRIZIONE del 25/07/2025 - Registro Particolare 12445 Registro Generale 17024 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3752 del 24/06/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 56348** del: **10/04/2026**
Note individuate: **5**
Annotamenti in calce individuati: **1**
Comune di: **LONGARE(VI)**
Catasto: **F Foglio: 14 Particella: 653 Subalterno: 14**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1	☐	TRASCRIZIONE del 28/01/1998 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 1619 Pubblico ufficiale MISOMALO MARIO Repertorio 6662 del 27/01/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	TRASCRIZIONE del 03/11/2008 - Registro Particolare 15124 Registro Generale 23814 Pubblico ufficiale SAPIENZA CARLO Repertorio 36220/9670 del 22/10/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	ISCRIZIONE del 03/11/2008 - Registro Particolare 5082 Registro Generale 23815 Pubblico ufficiale SAPIENZA CARLO Repertorio 36221/9671 del 22/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
4	☐	ISCRIZIONE del 03/06/2015 - Registro Particolare 1441 Registro Generale 9364 Pubblico ufficiale EQUITALE S.P.A. Repertorio 786/12415 del 29/05/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 978 del 26/05/2025 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5	☐	TRASCRIZIONE del 25/07/2025 - Registro Particolare 12445 Registro Generale 17024 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3752 del 24/06/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

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

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

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

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 unità immobiliari sono parte di un edificio di tipo condominiale (condominio non costituito). La gestione delle spese comuni viene di volta in volta suddiviso e ripartito tra le parti secondo le necessità. Dalle informazioni raccolte vi è una condizione di debito che grava sulle unità in oggetto a favore di costi sostenuti per la gestione delle parti condominiali e già anticipati da parte di altri condomini, non si esclude inoltre che anche nel breve periodo si debba intervenire con opere sulle parti comuni suddividendone le spese. La parte aggiudicataria dovrà autonomamente prendere contatti con i restanti condomini al fine di regolare la posizione di debito relativamente a costi pendenti sostenuti per l'anno in corso per l'anno precedente al decreto di trasferimento (ex art. 63 disp. att. c.c.). Questa responsabilità sussiste anche se il condominio non è formalmente costituito (cioè senza amministratore o codice fiscale), poiché le spese per le parti comuni permangono in capo ai proprietari, diventando l'aggiudicatario il nuovo condomino.

**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		71,50	1200,00	€	85.800,00
Cortile esclusivo piano terra		54,00	300,00	€	16.200,00
Autorimessa livello interrato		30,00	600,00	€	18.000,00
Totale C/C				€	120.000,00
B) Spese tecniche		Percentuale sul costo di costruzione 10,0%			
Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità				0,1	€ 12.000,00
SOMMA COSTO COSTRUZIONE					€ 132.000,000
ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%					€ 5.280,000
UTILE ORDINARIO PROMOT.					€ 5.280,000
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE					€ 142.560,00
VALORE AREA					
Rapporto complementarietà		10,00%	sul costo totale di costruzione		
Valore area (ridotto al 10,0% - sviluppo su due piani)					€ 12.000,00
VALORE A NUOVO					€ 154.560,00
DEPREZZAMENTO LINEARE					
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà 28		
Costo di costruzione struttura		60%	28%	€	20.160,00
Finiture		20%	28%	€	6.720,00
Impianti		20%	28%	€	6.720,00
SOMMA DEPREZZAMENTO				€	33.600,00
VALORE ATTUALE DEL BENE					
Valore a nuovo				€	154.560,00
Deprezzamento				€	33.600,00
VALORE FINALE				€	120.960,00
Anno di valutazione immobile '2026					
Anno di riferimento per vetustà generale: 1998					
Vetustà: anni 28					
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.					

QUESITO 12: Valutazione della quota - Adeguamenti e correzioni della stima: Lotto 001

- Valore della proprietà per la quota di 1/1: + €. 120.960,00
- Spese di regolarizzazione edilizia, catastale / ripristini (come precedent. descritti): - €. 8.000,00
- Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente Nessuno
- Totale parziale: + €. 112.960,00
- Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziarla che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato: € 112.960,00 – 15 % = - €. 16.944,00
- Totale: + €. 96.016,00

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: €. 96.000,00



QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA / STATO FAMIGLIA.

Si allega alla presente certificati anagrafici relativi agli esecutati come rilasciati. Gli stessi hanno [REDACTED]. Il pignoramento è stato chiesto contro entrambi per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, [REDACTED].

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

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

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

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Sandri Francesco

Creazzo, il 14.04.2026.

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.

