

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: 513/2019.

**LOTTO 001 Proprietà per 1/1.**

Appartamento bicamere con  
ingresso indipendente.

Chiampo, Via Monte Grappa n. 1/a  
N.C.E.U. Chiampo:  
Fg. 10, mp.le 770, sub. 11.



**GIUDICE DELEGATO:**

**Dt. PRENDINI LUCA**

**CREDIT. PROCEDENTE:**

“BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VICENTINO  
POJANA MAGGIORE (VICENZA), Soc. Coop.” con sede legale in  
Pojana Maggiore (VI), Via Matteotti 47, P.I. 15240741007,  
rappresentata e difesa per mandato dall’Avv. Gianni Solinas,  
in Venezia, Tel. 041 / 5389430, pec: [info@pec.studiolegalesolinas.it](mailto:info@pec.studiolegalesolinas.it)

**CUSTODE:**

**ATS ANVIPES-IVGVI Tel. 0444 / 953553.**

**ESECUTATO:**

[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](mailto:info@rsassociati.com)  
e-mail certificata: [info@pec.rsassociati.com](mailto:info@pec.rsassociati.com)



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

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

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

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI;

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA- AGIBILITÀ;

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE;

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI;

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

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

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

QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

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 SUBJECT;

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;

FONTE CONSULTATE;

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.



- 01** Documentazione fotografica del 23/06/2020
- 02** Titolo di provenienza: atto di donazione del 10/11/1990, Notaio Francesco d'Ercole in Vicenza;
- 03** Pratiche edilizie:
- 03a** Permesso di abitabilità del 20/07/1960 (P.E. n. P/15-1960);
  - 03b** Concessione edilizia n. 83/80 del 16/06/1980 (P.E. n. 83-1980);
  - 03c** Concessione edilizia n. 131/81 del 07/07/1981 (P.E. n. 131-1981);
  - 03d** Concessione edilizia n. 51/87 del 04/11/1987 (P.E. n. 51-1987);
  - 03e** Concessione edilizia in sanatoria n. 155/87 del 04/11/1987 (P.E. n. 155-1987);
  - 03f** Domanda autorizzativa presentata in data 27/05/1988 prot. 6305 (P.E. n. 168/88);
  - 03g** Autorizzazione edilizia n. 166/91 del 14/11/1991, rep. 3520/91, (A.E. n.166-1991);
  - 03h** Domanda autorizzativa presentata in data 31/08/1989 prot. 10879 (P.E. n. 190/92);
  - 03i** Concessione edilizia n. 121/93 del 27/07/1994 (P.E. n. 121-1993);
  - 03l** Istanza di parere per sanatoria trasmessa all'uff. tecnico in data 21/10/2020 con parere di riscontro del 25/11/2020.
- 04** Ricerca catastale:
- 04a** Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale foglio 10;
  - 04b** Catasto Terreni: Visure storiche: foglio 10, mappali 770, 885, 886, 1043
  - 04c** Catasto Urbano: Elaborato planimetrico dei subalterni mappale 770;
  - 04d** Catasto Urbano: Elenco numerico dei subalterni mappale 770;
  - 04e** Catasto Urbano: Scheda catastale mappale 770, sub. 11;
  - 04f** Catasto Urbano: Visura catastale mappale 770, sub. 11 e precedenti soppresse.
- 05** Attestato di prestazione energetica appartamento;
- 06** Iscrizioni e trascrizioni;
- 07** Certificati anagrafici: esecutato e certificato di residenti su Via Monte Grappa 1/a Chiampo;
- 08** Atto di provenienza originari con servitù di passaggio a favore - relativa nota di trascrizione.





## 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 12.01.2020, il Giudice Dot. Luca Prendini nella procedura esecuzione immobiliare 513/2019, 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 Chiampo:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail in data 29/04/2020 prot. 7975; presa visione e ritiro documenti edilizia in data 23/06/2020;
- **Accesso presso l'immobile:** in data 23/06/2020 sono iniziate le operazioni peritali, con accesso nell'immobile, esecuzione di rilievi metrici e identificazione dello stato di fatto;
- **Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE):** Abitazione subalterno 11. Codice Identificativo 48491/2017, chiave 3966558aeb del 22/11/2017 con validità fino al 22/11/2027 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".







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:**

Valore del diritto dell'intera proprietà intestato a:



Relativo ad appartamento sito in Chiampo (VI), Via Monte Grappa n. 1/a e posto al piano primo con ingresso indipendente al piano terra di un edificio residenziale di tipo condominiale.

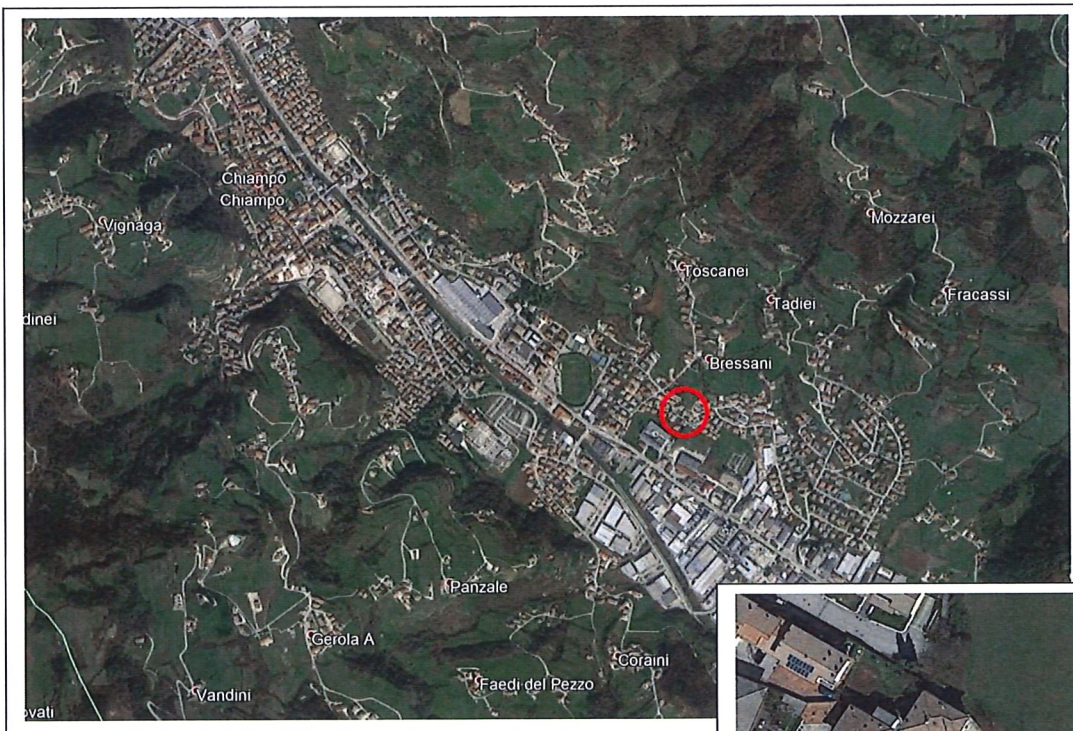
Diritto corrispondente a quello indicato nell'atto di pignoramento ed a quello della titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Beni oggetto di pignoramento:

Comune di Chiampo (VI), Via Monte Grappa n. 1/a: N.C.E.U. fg. 10, mp. 770, sub. 11;  
con ogni pertinenza accessione e quota di proprietà su parti comuni.

**QUESITO 2:**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE CONPONGONO CIASCUN LOTTO :**



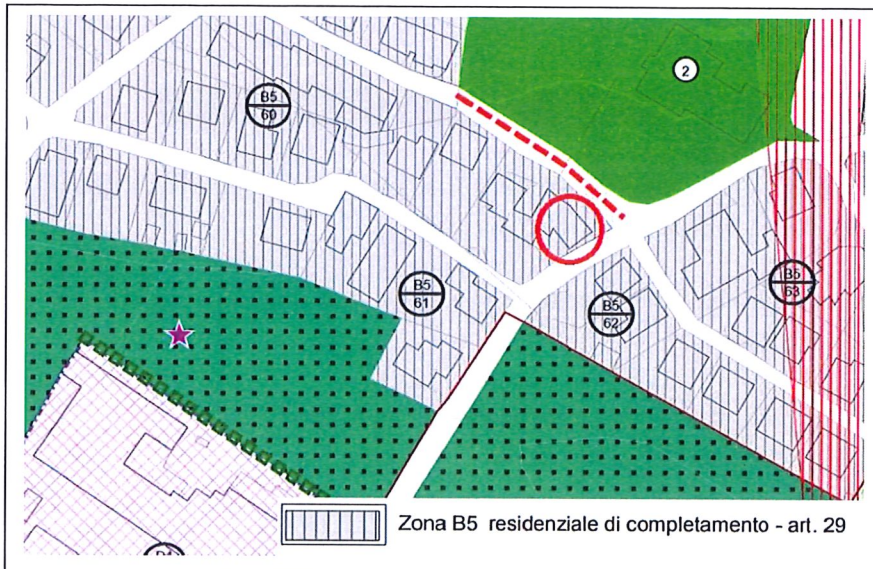
Si opera nell'area residenziale esistente che si sviluppa a sud del centro urbano di Chiampo, in prossimità delle scuole elementari Portinari, ed a circa 300 mt. dalla S.P. 43 Via Chiampo, su area da tempo urbanizzata completa per servizi di carattere primario e sufficientemente attrezzata con infrastrutture secondarie e non lontana importanti edifici industriali (concerie Centomo e concerria Rino Repele & C. a meno di 200 mt.) Il quartiere dove si colloca l'unità abitativa in oggetto è un'area residenziale di completamento edificata con continuità a partire dalla



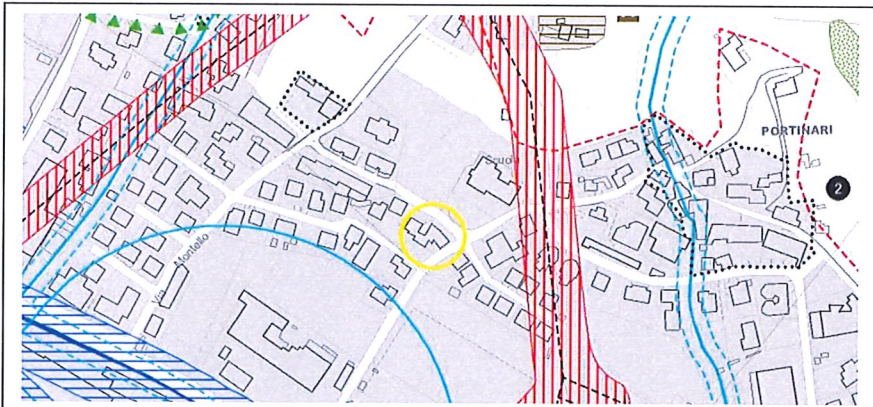


metà degli anni 60 e costituita prevalentemente da edifici residenziali a due e tre piani fuori terra del tipo a villino o condominiale.

Sotto il profilo urbanistico la zona è classificata dal vigente strumento urbanistico (Piano degli Interventi Vigente) in ambito B5/60 (residenziale di completamento – art. 29 NTO) il cui estratto normativo viene sotto riportato.



Estratto grafico P.I. Vigente  
Tavola 4.g.  
Disciplina dell'uso del suolo.  
Z.T.O. Residenziale B/5



Estratto grafico P.I. Vigente  
Tavola 4.g.  
Carta dei Vincoli e tutele.  
Per l'area non si rilevano vincoli significativi.

#### ART. 29 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B5"

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A", per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.
2. **Destinazione d'uso prevalente e destinazione d'uso escluse:**  
La destinazione prevalente è quella residenziale cui all'art. 22 co. 9 punto 2 delle presenti norme. È ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita (superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 mq.), come da successivo art. 40. Le attività non ammesse sono quelle indicate all'art. 22 co. 9 punto 3, nonché tutte quelle attività che a giudizio del Comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
3. **Parametri urbanistici ZTO "B5":**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| a) tipologia edilizia:           | l'edificazione deve essere consequenziale alla tipologia prevalente della zona (edifici isolati o in linea);   |
| b) indice di edificabilità:      | 2,00 mc./mq.;  |
| c) standard:                     | come da art. 14 delle N.T.O.;  |
| d) altezza max. dei fabbricati:  | 9,50 m. Sono ammesse altezze diverse negli strumenti attuativi previsti dal P.I., nel rispetto del punto 2 del co. 1 dell'art. 8 del D.M. 1444/1968; |
| e) distacco tra fabbricati:      | in aderenza o non inferiore del fabbricato più alto con un minimo di m. 10,00;   |
| f) distanza dai confini:         | a confine con parete cieca o ½ H con minimo di 5,00 m.;  |
| g) distanza dal ciglio stradale: | secondo le prescrizioni di cui all'All. 1 delle presenti N.T.O.;   |
| h) superficie scoperta:          | destinata a cortile pavimentato o a giardino con alberature;   |
| i) rapporto di copertura:        | 40% della superficie fondiaria.  |

Su tale contesto è di nostro interesse l'unità abitativa posta al piano primo dell'edificio residenziale eretto sui mappali NCT Chiampo foglio 10, mappali 770, 1043, 885 ad angolo tra Via Portinari e Via Monte Grappa a ridosso della strada privata di accesso N.C.T. Chiampo foglio 10 mappale 886.





## QUESITO 2.1: DESCRIZIONE MATERIALE:

### A) APPARTAMENTO BICAMERE AL PIANO PRIMO CON SCALE ESTERNA DI ACCESSO INDIPENDENTE Via Monte Grappa n .1/a N.C.E.U. fg. 10, mappale 770, sub. 11.

Appartamento al piano primo di un edificio residenziale la cui costruzione originaria risale al 1960. L'unità abitativa era stata resa originariamente abitabile con certificato del 20/07/1960 ed interessava al piano primo solo una porzione dell'appartamento. Nel 1981 la costruzione è stata sopraelevata con opere di ampliamento al piano primo ricavando sostanzialmente l'appartamento esistente. Successivamente è stata interessata da opere minori (modifiche interne e prospettiche nel 1991 e nel 1993) e da opere interne di ristrutturazione edilizia nel 1998 (rifacimento parziale dei pavimenti e di parte degli impianti tecnologici). Trattasi di unità abitativa (bicamere) costituita da: locale ingresso con soggiorno, locale cucina, disimpegno, due camere (mq. utili 16,5 matrimoniale e mq. 13,1 singola), un bagno ed un terrazzo coperto. L'ingresso pedonale unico ed indipendente avviene dal piano terra utilizzando la scala esterna coperta da tettoia con veranda al piano primo.

La consistenza immobiliare risulta la seguente:

Piano primo: h. utile ml. 2,45/2,57-. Superficie lorda dei locali: **mq. 83,20.**  
Piano primo: terrazzo coperto. **mq. 8,00;**  
Piano terra - primo: ingresso pedonale scala e veranda. **mq. 8,10** (di cui mq. 2,3 a veranda).

Dalla camera singola attraverso una botola verticale (porticina) si accede ad un locale sottotetto (unità catastale mappale 770, subalterno 13) non oggetto di pignoramento, in proprietà catastale per ½ all'esecutato e per ½ ad altro soggetto, quale ambiente che dovrà essere fisicamente separato e reso non pertinenziale all'appartamento in oggetto. Il bagno dispone di finestra interna che da su altra unità immobiliare (eventualmente da murare e quindi di dotare di condotta di aerazione forzata).

Buono risulta sia l'orientamento che la prospicienza ma limitata è la sua finzione a causa dell'altezza utile interna dei vani principali (ml. 2,54/2,57) che non presentano i requisiti minimi igienico sanitari previsti per l'abitabilità. Presenta una struttura portante (anni 80'), costituita da elementi in muratura ordinaria mista ad opere in c.a. con solai interpiani e di copertura in latero - cemento, divisori interni in laterizio alveolato intonacati e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in monocottura e legno, porte interne in legno tamburato, serramenti in legno con vetrocamera ed avvolgibili, portoncino di ingresso sempre in legno. Scala esterna rivestita in marmo e scaglie di sasso locale, veranda composta da serramenti in alluminio anodizzato con rivestimento in perline. Impianto idro sanitario e di scarico completo ed integrato con impianto di riscaldamento del tipo termoautonomo completo di terminali radianti a parete, impianto elettrico sottotraccia completo di derivazioni, quadro di controllo, prese TV e citofono.

In sintesi: strutture ed elementi di impianti e finiture in genere anno 1980: condizioni appena sufficienti;  
finiture di parte dei pavimenti riconducibili all'anno 1997: condizioni sufficienti;  
bagno: riconducibile all'anno 1980: condizioni appena sufficienti;  
impianto elettrico rifacimento parziale 1997: condizione discreta ma da certificare;  
impianto di riscaldamento del 1980 / sostituzione caldaia 2002: condizione sufficienti da certificare.

A seguito degli ultimi lavori svolti in economia dalla proprietà nel 1998 (rifacimenti parziali di parte dei pavimenti di parte dell'impianto elettrico e di riscaldamento con sostituzione della caldaia), non sono comunque state fornite le diverse certificazioni di conformità degli impianti che dovranno essere prodotte e/o nuovamente certificate.







L'unità immobiliare risulta priva di autorimessa e/o di parcheggio pertinenziale esclusivo.  
La stretta vicinanza con l'edificio scolastico favorisce per la zona la presenza di spazi a parcheggio pubblico.

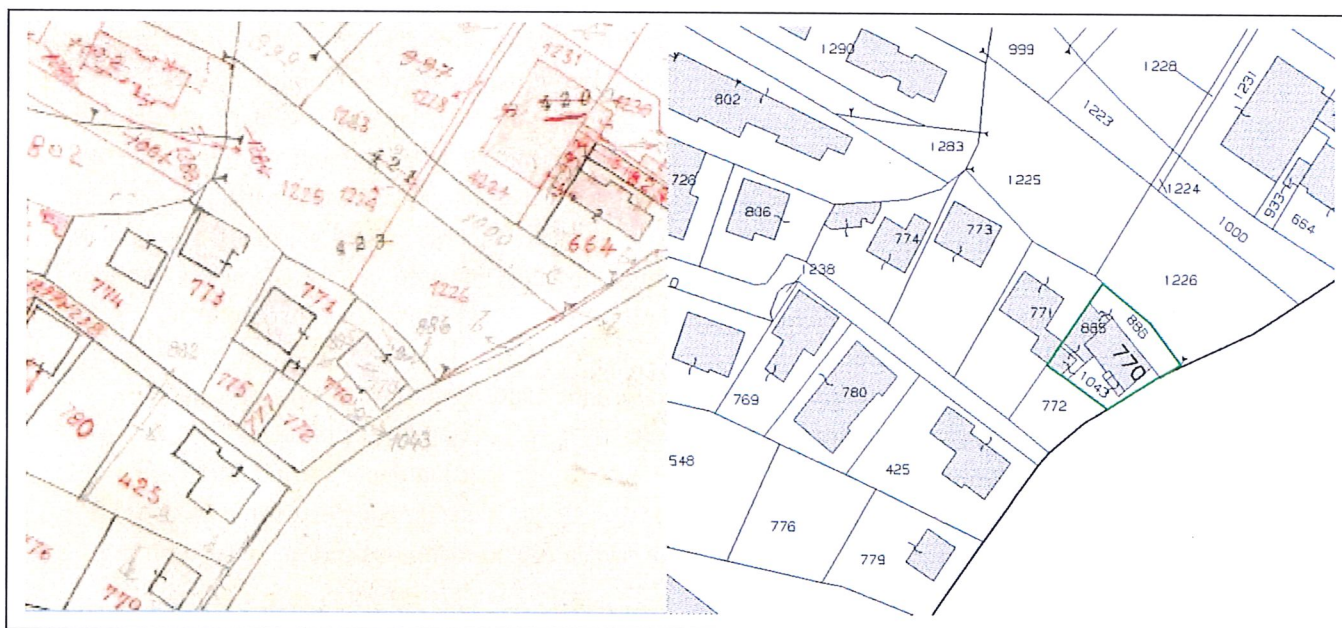
### **QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

L'unità immobiliare è parte del complesso residenziale costituito da più unità abitative tra loro adiacenti (n. 3 abitazioni, n. 1 garage, ed un locale sottotetto) il tutto ricompreso nel complesso costituito dalle particelle censite all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, N.C.T. in Comune di Chiampo:

Foglio 10, Mappale **770**, Qualità **Ente Urbano**, Sup. mq. **125** Frazionamento del 19/01/1974.

Foglio 10, Mappale **885**, Qualità **Ente Urbano**, Sup. mq. **105** Tipo mappale del 06/11/2003 protocollo n. 106701

Foglio 10, Mappale **1043**, Qualità **Ente Urbano**, Sup. mq. **96** Tipo mappale del 17/11/2008 protocollo n.VI0391956.



La particella mappale 886 (Ente Urbano di mq. 134 per frazionamento in atti dal 15/01/1991 n. 4282) si identifica nell'area la cui proprietà è riconducibile ad altro soggetto non esecutato, destinata a viabilità gravata da servitù di passaggio a favore dell'unità in oggetto.

L'unità descritta all' N.C.E.U. si individua censita all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, in Comune di Chiampo come segue:

#### **Appartamento piano primo:**

**Fig. 10, Map. 770, Sub. 11, Cat. A/2, Cl. 3, Ubic. Via M. Grappa n. 1/A, P. 1, Con. 5 v, Sup. 86, Ren. 464,81.**

Oltre a comproprietà ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del c.c. sulle parti comuni ed indivisibili dell'edificio.





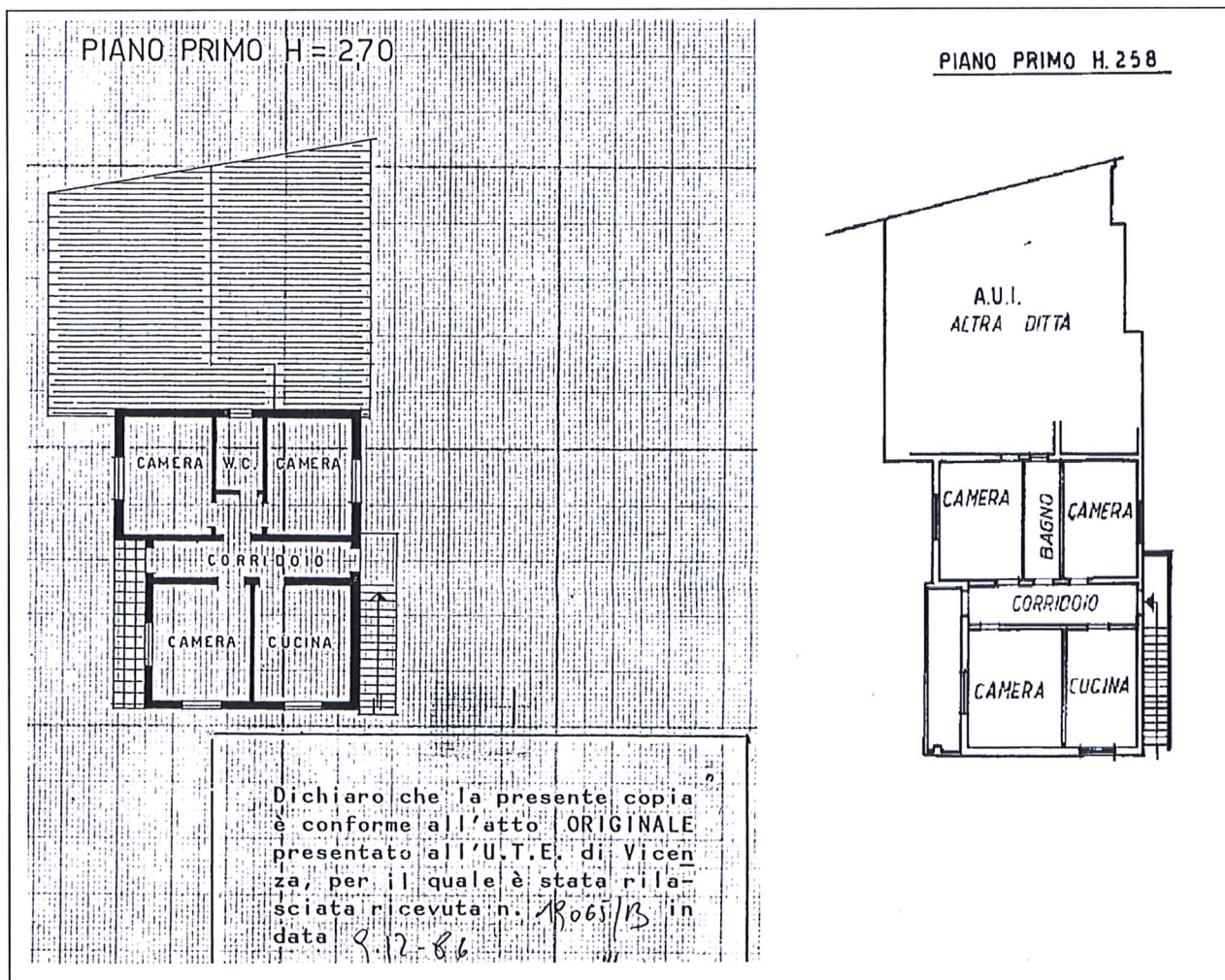
Ricostruzione catastale: il mappale 770 sub. 11 (abitazione piano primo) è stata interessata da variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie) e variazione toponomastica del 21/11/200 prot. n. 428984. L'unità è stata costituita con denuncia di variazione del 13/02/1993 n. 787/1993 in atti dal 12/11/1999 per fusione e soppressione degli originari subalterni 8 e 9 al mappale 770 che a loro volta derivano per soppressione degli originari subalterni 4 e 5 al mappale 770 e sub. 2 al mappale 770 sez. B/4 (per variazione del 18/12/1989 n. 11157/1989 in atti dal 12/11/1999 per sopraelevazione – variazione di qualità). A sua volta il subalterno 5 deriva per variazione del 09/12/1986 prot. n. 19065.1/1986 rif. prot. 19065/3 per ampliamento e variazione della destinazione dalla soppressione degli originari subalterni 1 e 3.

Annotazioni: All' N.C.T. non risulta introdotto in mappa la parte del fabbricato che ricade sul mappale 886 e che comprende al piano terra il locale sottoscala comune (vano contatori comuni) ed il locale sottoscala pertinenziale all'appartamento del piano terra mappale 770 sub. 15 graffato al mappale 1043. All' N.C.E.U. la planimetria catastale del subalterno 11, non è corrispondente con lo stato dei luoghi. Le difformità sono riconducibili a diversa distribuzione interna e destinazione d'uso dei locali. L'altezza utile dei locali indicata in planimetria è di m. 2,58 mentre il bagno presenta una altezza utile di ml. 2,45. Difformità regolarizzabili con pratiche di aggiornamento catastale per complessivi e non probatori €. 1.500, esclusi diritti catastali (le pratiche di aggiornamento al catasto terreni dovranno coinvolgere anche i proprietari di altre unità immobiliari).

#### Estratti delle planimetrie catastali:

Originario mappale 770 sub. 5 (variazione 1986)

Attuale mappale 770 sub. 11 (variazione 1993)





**Confini in senso N.E.S.O.** Per l'appartamento al piano primo mappale 770, subalterno 11:

**Nord:** magazzino su sottotetto, mappale 770 sub. 13;

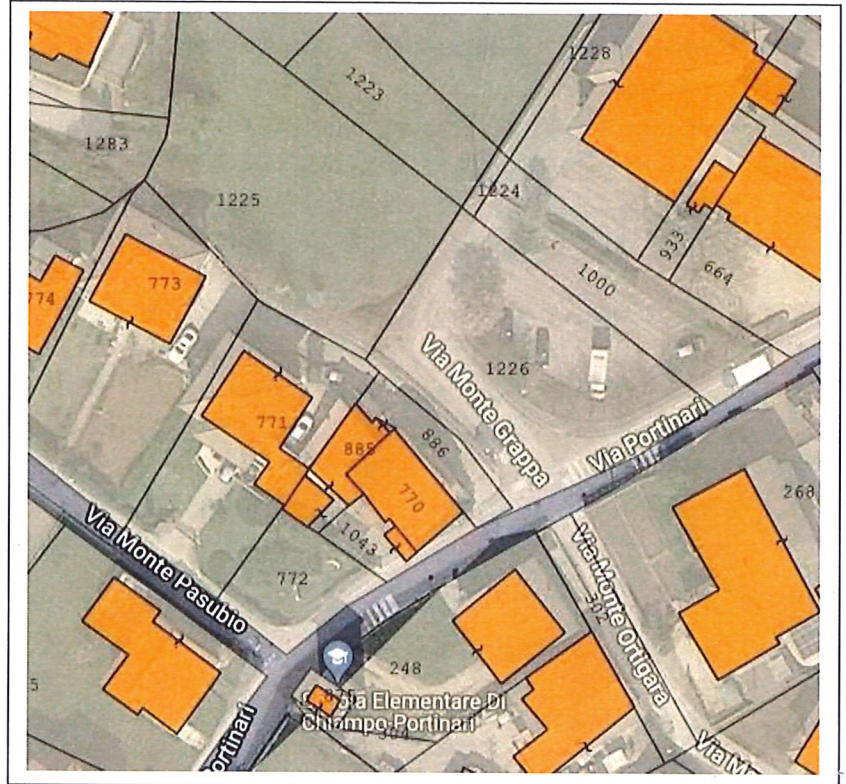
**Est:** oltre la scala di accesso vuoto su viabilità mappale 886;

**Sud:** vuoto su area scoperta mappale 1043;

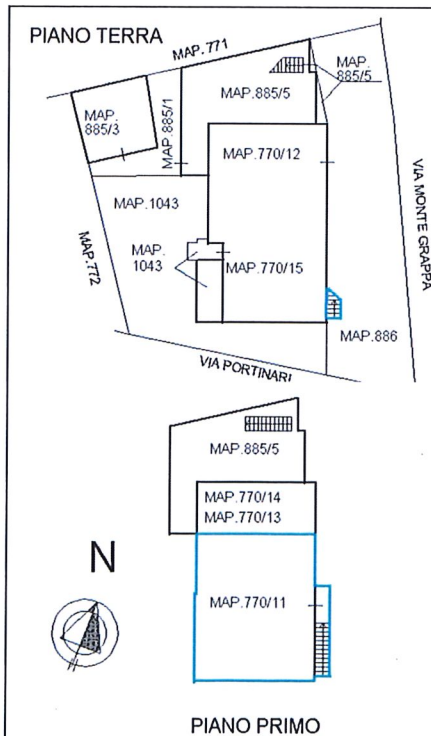
**Ovest:** vuoto su area scoperta mappale 1043.

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

Si evidenzia in particolare che il vano scale e l'ingresso pedonale esclusivo al piano terra ricade sul mappale 886 non oggetto di pignoramento ma gravato da servitù di passaggi a favore dell'appartamento al piano primo.



Estratto elaborato planimetrico catastale attuale.



| Comune | CHIAMPO               | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del:  |
|--------|-----------------------|---------|--------|------------|--------------|---|
| Sub    | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani  | Scala      | Int.         | DESCRIZIONE   |
| 1      |                       |         |        |            |              | SOPPRESSO   |
| 2      |                       |         |        |            |              | SOPPRESSO   |
| 3      |                       |         |        |            |              | SOPPRESSO   |
| 4      |                       |         |        |            |              | SOPPRESSO   |
| 5      |                       |         |        |            |              | SOPPRESSO   |
| 6      |                       |         |        |            |              | SOPPRESSO   |
| 7      |                       |         |        |            |              | SOPPRESSO   |
| 8      |                       |         |        |            |              | SOPPRESSO   |
| 9      |                       |         |        |            |              | SOPPRESSO   |
| 10     |                       |         |        |            |              | SOPPRESSO   |
| 11     | via monte grappa      | 1       | 1      |            |              | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE                                       |
| 12     | via monte grappa      | SNC     | T-1    |            |              | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE GRAFFATA A FG.10<br>MAP.885 SUB.5     |
| 13     | via monte grappa      | 1       | 1      |            |              | MAGAZZINO   |
| 14     | via monte grappa      | 1       | 1      |            |              |   |
| 15     | via portinari         | 7       | T      |            |              | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE GRAFFATA CON IL<br>MAPPALE 1043       |
| Comune | CHIAMPO               | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del:  |
| Sub    | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani  | Scala      | Int.         | DESCRIZIONE   |
| 1      | via portinari         | 7       | T      |            |              | BCNC CORTE COMUNE AL MAP.885 SUB 3 E 5, E AL<br>MAP.770 SUB.12  |
| 2      |                       |         |        |            |              | SOPPRESSO   |
| 3      | via portinari         | 7       | 1      |            |              | AUTORIMESSA   |
| 4      |                       |         |        |            |              | SOPPRESSO   |
| 5      | via monte grappa      | SNC     | T-1    |            |              | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE GRAFFATA A FG.10<br>MAP.770 SUB.12    |
| Comune | CHIAMPO               | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del:  |
| Sub    | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani  | Scala      | Int.         | DESCRIZIONE   |
|        | via portinari         | 7       | T      |            |              | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE GRAFFATA CON IL<br>MAPPALE 770 SUB 15 |





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

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

In proprietà a [REDACTED] [REDACTED] 0 in forza di atto di donazione del 10/11/1990 rep. 47.682, racc. 9.628, Notaio Francesco d'Ercole di Vicenza, registrato a Vicenza il 16/11/1990 al n. 3235 serie 1V e trascritto a Vicenza il 03/12/1990 ai nn. 15.461 R.G. e 10.918 r.p. da poteri di [REDACTED] [REDACTED]. Con il suddetto atto di donazione l'esecutato riceveva in donazione il mappale 770 sub. 3 (mini appartamento piano primo costituito da stanza, cucina, bagno e corridoio) ed il mappale 770 sub. 4 (n. 2 locali di deposito piano primo).

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

A seguito dell'istanza di accesso agli atti inviata con mail-pec presso l'area tecnica del comune di Chiampo in data 29/04/2020 prot. 7975 con presa visione e ritiro documenti edilizia in data 23/06/2020, in funzione della documentazione tecnica rilasciata dal tecnico comunale di servizio e risultato che l'unità immobiliare in oggetto è stata interessata dalle seguenti pratiche / provvedimenti edilizi:

- Permesso di abitabilità del 20/07/1960 (P.E. n. P/15-1960) relativo ad abitazione terra – primo (inizio lavori del 20/02/1960 e fine lavori del 25/5/1960);
- Concessione edilizia n. 83/80 del 16/06/1980 (P.E. n. 83-1980) per realizzazione garage, con sopraelevazione di soffitta in Via Portinari (interventi riconducibili alle unità adiacenti);
- Concessione edilizia n. 131/81 del 07/07/1981 (P.E. n. 131-1981) per opere di sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione in variante in corso d'opera alla c.e. n. 83/80 del 16/06/1980;
- Concessione edilizia n. 51/87 del 04/11/1987 (P.E. n. 51-1987), rif. prot. 10202/86, rep. n. 1502/87, prot. n. 13356/87 per copertura a due falde relativa all'unità adiacente;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 155/87 del 04/11/1987 (P.E. n. 155-1987), rif. prot. 3868/86 prot. 13357/87 di cui alla domanda di condono edilizio del 26/03/1986 per sanatoria garage e cambio d'uso relativamente alle unità adiacenti con modifiche interne in variante alle C.E. 83/80 e 131/81;
- Domanda autorizzativa presentata in data 27/05/1988 prot. 6305 (P.E. n. 168/88) per costruzione di un tetto a due falde; opere relative all'unità adiacente; autorizzazione edilizia non presente in fascicolo;
- Autorizzazione edilizia n. 166/91 del 14/11/1991, rep. 3520/91, prot. 3520 (A.E. n.166-1991) per apertura di una finestra e modifiche interne a fabbricato residenziale;
- Domanda autorizzativa presentata in data 31/08/1989 prot. 10879 (P.E. n. 190/92) integrata in data 29/03/1991 prot. 3519 per riesame in sanatoria della pratica edilizia n. 168/88 per modifiche interne e prospettiche su unità abitative e per quanto di nostro interesse: copertura e parziale tamponamento della scala di accesso ricavo sottoscala e ricavo veranda, chiusura finestra piano primo, diverso distributivo interno. Al progetto presentato è seguito parere favorevole dell'ULS n. 34 di competenza (comunicazione del 19/09/1989 rif. prot. 10879/89 del 05/09/1989, P.E. 9038), visto favorevole n. 12/22 della commissione edilizia comunale sulla tavola di progetto in data 27/08/1992; autorizzazione edilizia non rilasciata;
- Concessione edilizia n. 121/93 del 27/07/1994 (P.E. n. 121-1993) per modifiche prospettiche con fine lavori del 29/03/1988. Interventi relativi all'unità immobiliare sottostante.

A seguito delle indagini svolte, nonché richiesto preventivamente in data 21/10/2020 un parere tecnico dal Comune di Chiampo in relazione allo stato legittimato ed assentito a cui fare riferimento sul fabbricato, ed acquisto il parere con prot. 22.758 in data 25/11/2020 (che si allega), non viene riconosciuta come autorizzativa l'istanza di cui alla pratica 190/92 e quindi risultano legittimare il fabbricato le autorizzazioni edilizie pregresse quali in definitiva la pratica edilizia 131/81.

Rispetto a quanto legittimato lo stato reale differisce quindi in modo rilevante per quanto segue:

- è stata rilevata una altezza utile interna dei locali principali di ml. 2,54 – 2,57 mentre l'altezza autorizzata come evidenziato nel progetto originario approvato (C.E. 131/81 per sopraelevazione) risultava indicata in ml. 2,80. Per l'appartamento inoltre in seguito ai lavori di sopraelevazione non è stata rilevata traccia agli atti comunali di istanza di agibilità.
- Difformità planimetriche, volumetriche (minor volume rispetto a quanto assentito) e prospettiche;
- Realizzazione di porticato a protezione delle scale di accesso in parte chiuso da veranda.





Sentito nuovamente l'area tecnica del comune da una prima istruttoria della pratica le opere evidenziate risultano solo in parte sanabili (per modifiche planimetriche e prospettiche) mentre l'altezza interna dei locali quantomeno per i vani principali dell'appartamento dovrà essere necessariamente ricondotta all'altezza minima di m. 2,70. Il porticato esterno a protezione della scala con annessa veranda genera un volume edilizio non autorizzato (sanabile solo eventualmente ottenendo l'autorizzazione del confinante); valutata la possibile sanatoria per il portico esterno risulta economicamente vantaggioso ricondurlo a tettoia a sbalzo per uno sporto fino a 1,20 ml. rimuovendo la parte in eccesso, le colonne di sostegno e la veranda.

Al fine di attuare le regolarizzazioni dovranno essere quindi presentate due pratiche edilizie congiunte: una in sanatoria per regolarizzare le difformità sanabili ed una per opere di ripristino a cui dovrà seguire istanza di agibilità congiunta corredata delle necessarie certificazioni (conformità impianti, autorizzazione allo scarico, acustica, energetica ecc.) Per le pratiche edilizie viene preventivata una spesa tecnica stimata in indicativi e non esaustivi €. 6.500 a cui dovranno essere aggiunti sanzioni e diritti comunali per le pratiche da presentare (calcolati in circa ulteriori €. 2.000 tra diritti di segreteria, sanzioni, e richieste di nulla osta / pareri enti, esclusi eventuali oneri che potrebbero essere richiesta in fase di rilascio dei provvedimenti).

Le opere di ripristino consistono :

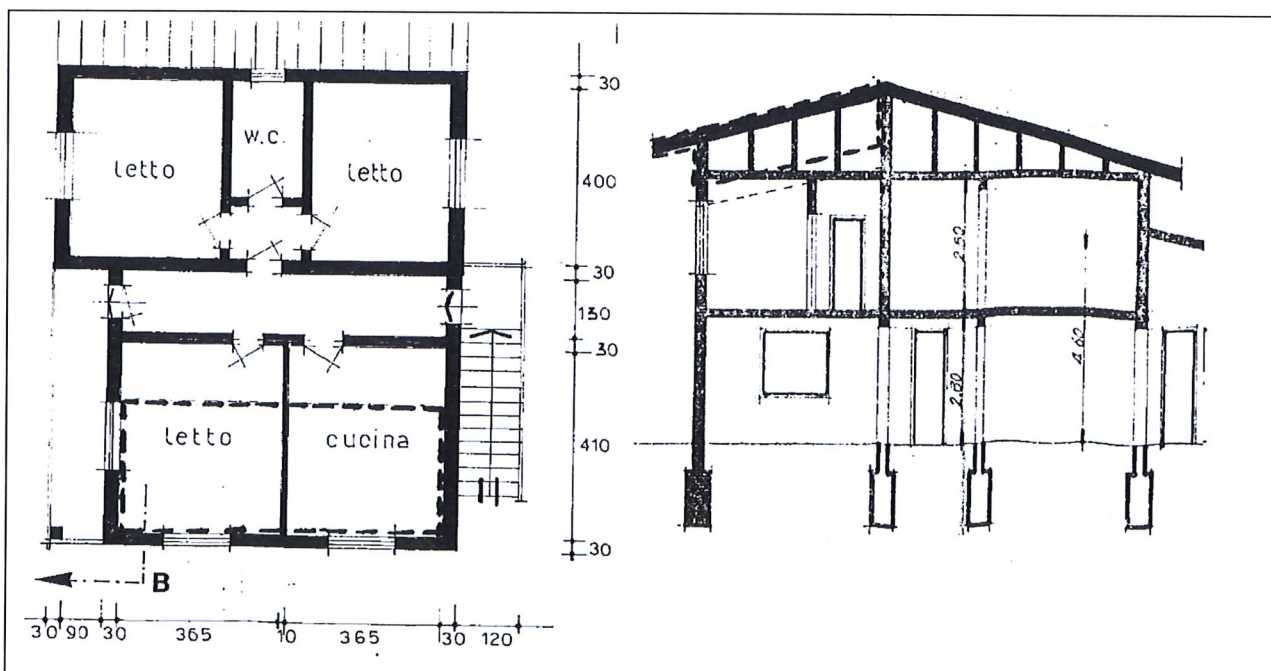
1. Negli interventi edilizi necessari per ricondurre l'altezza interna dei locali principali a ml. 2,70: rimozione del solaio di copertura per ricavo nuova struttura di separazione con il tetto (esecuzione di nuovi elementi strutturali a chiusura del sottotetto con relative opere di ancoraggio sulle pareti perimetrali e muri portanti quali cordoli e staffature), annesse opere di sostegno e di messa in sicurezza della copertura e dei muri perimetrali nonché di adeguamento strutturale ed impiantistico; in alternativa previa verifiche (carotaggi) se ritenuto idoneo intervento di riduzione della quota relativa alla pavimentazione esistente con annesse opere di adeguamento. Interventi da eseguire su un minimo di circa mq. 60 lordi (per le n. 4 stanze principali) ma che si estende necessariamente anche agli spazi ed elementi limitrofi per i necessari adeguamenti.
2. Per opere finalizzate a ricondurre il portico esterno in tettoia a sbalzo con annessa rimozione della veranda e dei pilastri di sostegno. Intervento da eseguire su un'area di interesse di circa 10 mq. (ingombro);
3. Chiusura con opere murarie della porta interna di collegamento al locale sottotetto adiacente.

\*Costo provvisorio indicativo dell'opera: 1) Mq. 60 X 300 / 400 €/mq.  
2) Mq. 10 X 200 / 300 €/mq.  
3) Chiusura passaggio per circa €. 1.000.

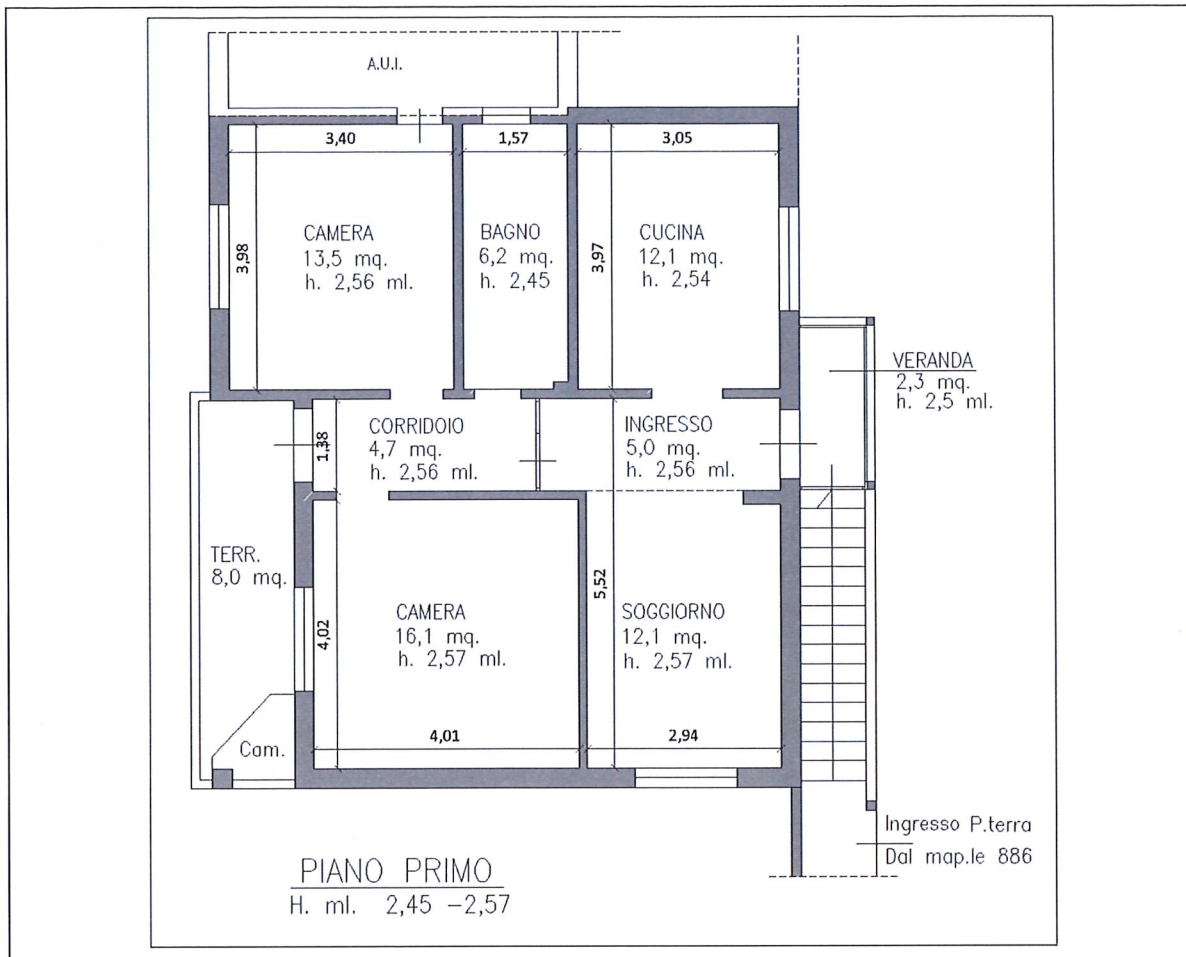
\* Interventi di ripristino complessivi stimati: compresi tra €. 21.000 / €. 28.000. Da definire e meglio quantificare sulla base di puntuali indagini strutturali, conseguenti scelte progettuali ed esecutive. Importi comprensivi di oneri tecnici di cantiere. Opere che interessando anche parti comuni dovranno essere assentite dai proprietari limitrofi.

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'abitazione subalterno 11. Codice Identificativo 48491/2017, chiave 3966558aeb del 22/11/2017 con validità fino al 22/11/2027 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".

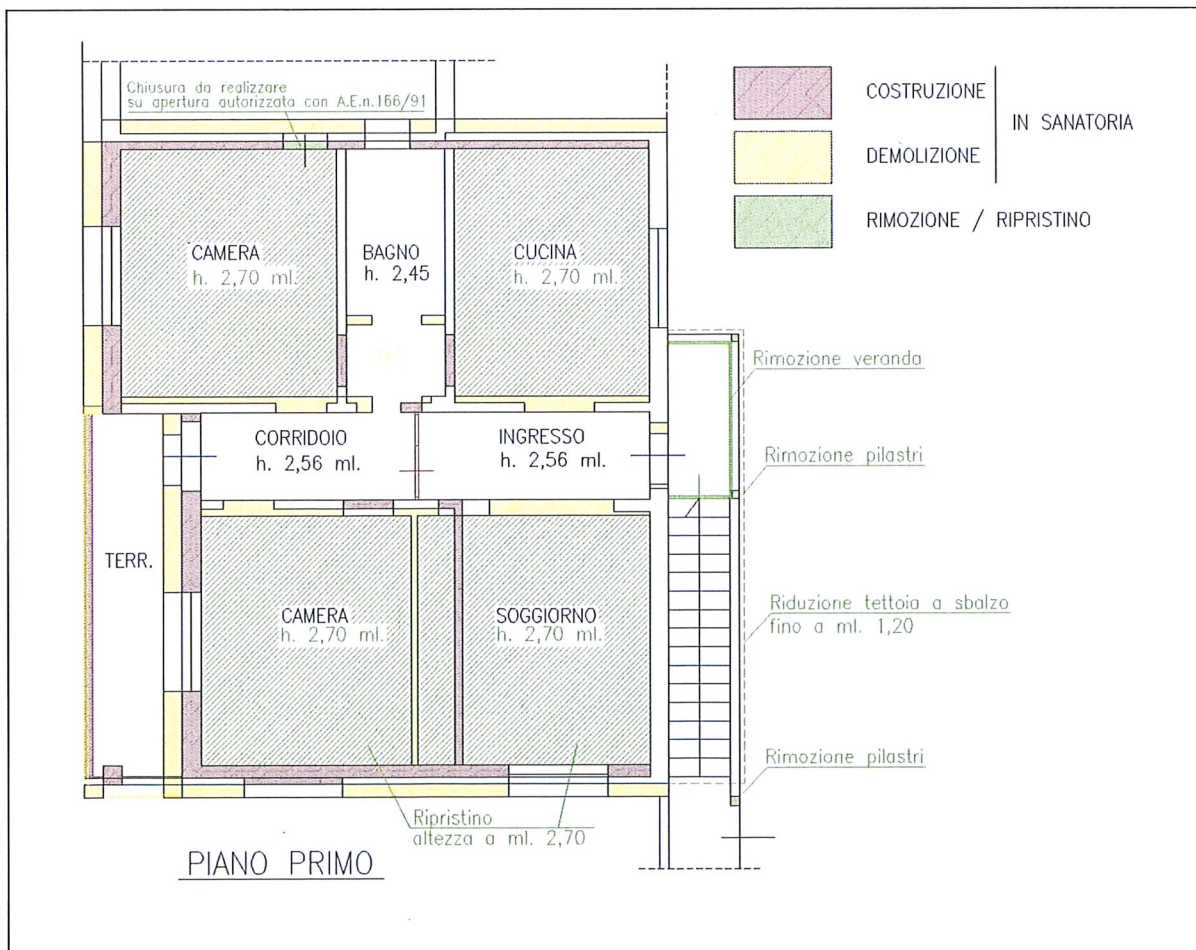
**STATO AUTORIZZATO Pratica edilizia 131/81**



STATO DI RILIEVO (indicativo e non esaustivo)



STATO DI COMPARAZIONE (indicativo e non esaustivo)









Ispezione Numero: T 141738 del: 21/10/2020  
Note individuate: 8  
Annotamenti in calce individuati: 0

#### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

- 1  TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/12/1990 - Registro Particolare 10918 Registro Generale 15461  
Pubblico ufficiale D'ERCOLE FRANCESCO Repertorio 47682/9628 del 10/11/1990  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Nota disponibile in formato immagine
- 2  ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2007 - Registro Particolare 1368 Registro Generale 5422  
Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 36603/8503 del 14/02/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Immobili siti in CHIAMPO (VI)  
Nota disponibile in formato elettronico
- 3  ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/2009 - Registro Particolare 2227 Registro Generale 10256  
Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 41373/12107 del 30/04/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in CHIAMPO (VI)  
Nota disponibile in formato elettronico
- 4  ISCRIZIONE CONTRO del 24/08/2011 - Registro Particolare 3718 Registro Generale 17334  
Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 46287/15764 del 04/08/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in CHIAMPO (VI)  
Nota disponibile in formato elettronico
- 5  TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/09/2017 - Registro Particolare 12258 Registro Generale 17641  
Pubblico ufficiale VALDAGNO Repertorio 742/9990 del 15/06/2017  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in CHIAMPO (VI)  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 6  TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/05/2018 - Registro Particolare 7847 Registro Generale 11489  
Pubblico ufficiale FERRARA EGIDIO Repertorio 1662/1427 del 21/05/2018  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Immobili siti in CHIAMPO (VI)  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 7  TRASCRIZIONE CONTRO del 29/05/2018 - Registro Particolare 7848 Registro Generale 11490  
Pubblico ufficiale FERRARA EGIDIO Repertorio 1662/1427 del 21/05/2018  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in CHIAMPO (VI)  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
- 8  TRASCRIZIONE CONTRO del 20/01/2020 - Registro Particolare 905 Registro Generale 1166  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI VICENZA Repertorio 7298 del 20/11/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CHIAMPO (VI)  
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezioni e trascrizioni  
ricerca per nominativo  
al 21/10/2020.  
Servizi immobiliari di Vicenza.

Ispezione Numero: T 150071 del: 21/10/2020  
Note individuate: 4  
Annotamenti in calce individuati: 0  
Comune di: **CHIAMPO(VI)**  
Catasto: F Foglio: 10 Particella: 770 Subalterno: 11

#### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

- 1  ISCRIZIONE del 27/02/2007 - Registro Particolare 1368 Registro Generale 5422  
Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 36603/8503 del 14/02/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Nota disponibile in formato elettronico
- 2  ISCRIZIONE del 15/05/2009 - Registro Particolare 2227 Registro Generale 10256  
Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 41373/12107 del 30/04/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
- 3  ISCRIZIONE del 24/08/2011 - Registro Particolare 3718 Registro Generale 17334  
Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 46287/15764 del 04/08/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
- 4  TRASCRIZIONE del 20/01/2020 - Registro Particolare 905 Registro Generale 1166  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI VICENZA Repertorio 7298 del 20/11/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezioni e trascrizioni  
ricerca per unità catastale  
al 21/10/2020.  
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:**

Il presente bene pur non rientrano in un contesto condominiale costituito, condivide con le unità adiacenti (posizionate al piano terra e lateralmente), impianti fino alla diramazione all'interno delle singole unità, elementi strutturali, la copertura, le facciate ed in particolare il locali contatori comuni ricavati nel sottoscala. La manutenzione e gestione delle spese nel tempo relative alle parti comuni dovrà essere concordata e convenuta con i diversi proprietari. Si segnala la necessità di dover intervenire anche se non nell'immediato al rifacimento della copertura. Per accedere al piano primo si utilizzata la scala esterna il cui ingombro insiste sulla particella catastale 886 (Ente Urbano di mq. 134 di proprietà di terzi soggetto non eseguiti). Come riportato nel titolo di acquisto del 19/01/1974 rep. 39.109 Notaio Bruno Zambon in Arzignano, (trascritto a Vicenza il 14/02/1974 n.rp. 1716 n.rg. 1917) il mappale 866 è gravato da servitù di passo e transito incondizionato a favore dei mappali 885 , 770 sub. 1 e 770 sub. 3 (dove il sub. 3 nel medesimo atto corrispondeva all'appartamento al piano primo di vani 4 la cui planimetria è stata presentata all'N.C.E.U il 15/12/1973 n. 246). La manutenzione della strada privata mappale 886 ricade su tutti gli aventi diritto e quindi proporzionalmente anche sull'unità in oggetto.

**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.

| <b>INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare</b>   |  |   |                   |                     |
|---|--|---|-------------------|---------------------|
| <b>DATI</b>   |  |   |                   |                     |
| Utile ordinario Promotore   | 4%   | Incidenza Area                                    | 10%               |                     |
| <b>SPESE</b>  |  |   |                   |                     |
| <b>A) Costo secco di costruzione</b>  |  | <b>SUP. MQ.</b>                                   | <b>COSTO €/MQ</b> | <b>TOTALE COSTI</b> |
| Appartamento piano primo  |  | 83,20   | 900,00 €          | 74.880,00           |
| Terrazzo coperto piano primo  |  | 8,00  | 350,00 €          | 2.800,00            |
| Scala esclusiva al p. terra / p. primo con tettoia a sbalzo   |  | 8,10  | 350,00 €          | 2.835,00            |
|   |  |   | <b>Totale C/C</b> | <b>€ 80.515,00</b>  |
| <b>B) Spese tecniche</b>  |  | <b>Percentuale sul costo di costruzione 10,0%</b> |                   |                     |
| Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità  |  |   | 0,1 €             | 8.051,50            |
|   | <b>SOMMA COSTO COSTRUZIONE</b>               |   |                   | <b>€ 88.566,500</b> |
|   | <b>ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%</b> |   |                   | <b>€ 3.542,660</b>  |
|   | <b>UTILE ORDINARIO PROMOT.</b>               |   |                   | <b>€ 3.542,660</b>  |
|   | <b>TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE</b>           |   |                   | <b>€ 95.651,82</b>  |
| <b>VALORE AREA</b>  |  |   |                   |                     |
| Rapporto complementarietà   | 10% sul costo totale di costruzione          |   |                   |                     |
| Valore area (ridotto al 10% - sviluppo di 1 su due piani totali)  |  |   |                   | <b>€ 8.051,50</b>   |
|   |  | <b>VALORE A NUOVO</b>                             |                   | <b>€ 103.703,32</b> |
| <b>DEPREZZAMENTO LINEARE</b>  |  |   |                   |                     |
| Deterioramento fisico   | incidenza                                    | Vetustà 40/30                                     |                   |                     |
| Costo di costruzione struttura  | 60%  | 40%   | €                 | 19.323,60           |
| Finiture  | 20%  | 30%   | €                 | 4.830,90            |
| Impianti  | 20%  | 30%   | €                 | 4.830,90            |
|   | <b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>                   |   |                   | <b>€ 28.985,40</b>  |
| <b>VALORE ATTUALE DEL BENE</b>  |  |   |                   |                     |
| Valore a nuovo  |  |   | €                 | 103.703,32          |
| Deprezzamento   |  |   | €                 | 28.985,40           |
| <b>VALORE FINALE</b>  |  |   |                   | <b>€ 74.717,92</b>  |
| Anno di valutazione immobile '2020  |  |   |                   |                     |
| Anno di riferimento per strutture: 1980 - Anno medio di riferimento per impianti e finiture: 1990   |  |   |                   |                     |
| Vetustà: per strutture anni 40 - per impianti e finiture anni 30  |  |   |                   |                     |
| Deprezzamento lineare struttura 60%    Deprezzamento lineare impianti e finiture 20%  |  |   |                   |                     |
| <b>N.B.</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: Adeguamenti e correzioni della stima:****Lotto 001**

|   |                              |                  |
|---|------------------------------|------------------|
| • Valore normale della proprietà per la quota di 1/1:   | + €.                         | 74.717,92        |
| • Spese di regolarizzazione catastale, edilizia, sanzioni, segreteria ed esclusi eventuali oneri comunali: (€. 1.500 + €. 6.500 + €. 2.000).  | - €.                         | 10.000,00        |
| • Preso atto delle problematiche non sanabili e per le quali dovranno necessariamente essere attuate opere di ripristino come precedentemente proposte, considerato inoltre la mancanza di abitabilità del bene con l'obbligo quindi di attuare tutti i necessari adeguamenti, si ritiene congruo al valore normale determinato applicare una riduzione di 1/3 (33,3 %). L'importo che ne risulta, determinato a corpo indicativamente e non esaustivamente, serve per ricondurre alla normalità il bene attuando i ripristino precedente descritti secondo le scelte tecniche ed operative che saranno ritenute più idonee.<br>Valore Normale €. 74.717,92 X 1/3 = | - €.                         | 24.905,97        |
| (valore giustificato perché compreso in quanto precedentemente preventivato)  |                              |                  |
| • Spese condominiali:   |                              | Nessuno          |
| • Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente  |                              | Nessuno          |
|   | <u>Totale parziale: + €.</u> | <u>39.811,95</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: €. 39.811,95 – 15 % =   | - €                          | 5.971,80         |
|   | <u>Totale: + €.</u>          | <u>33.840,15</u> |

**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: €. 33.800,00****QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA / STATO FAMIGLIA.**

Si allega alla presente: certificato di residenza dell'esecutato.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA:**

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

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

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

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Sandri Francesco

Creazzo, lì 27.11.2020.

**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 .**



