

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZAEsecuzione immobiliare: **328/2019.****LOTTO 001****Quota di proprietà di 1/1**

Di appartamento piano primo con sottostante laboratorio al piano terra e cantina piano sottostrada. Locali tra loro collegati internamente.

Comune di Valbrenta (VI),
(ex comune di San Nazario),
frazione Carpanè,
Piazza IV Novembre n. 2-4.

N.C.E.U. Foglio 18:

- mappale 121, sub. 2,
- mappale 121, sub. 3,
- mappale 123, sub. 2.

**GIUDICE DELEGATO:**

Dot.ssa PANTANO SONIA

CREDITORE PROCEDENTE:

“HOIST ITALIA S.R.L.”, Via Gino Nais n. 16, Roma, P.I. 12898671008 per essa quale mandataria per la gestione del credito di “Securitisation Services S.P.A.” con sede in Conegliano Veneto, Via Vittorio Alfieri n. 1, P.I. 03546510268 e nell’interesse di: “Marte SPV SRL”, rappresentata e difesa dall’ Avv. Alvise Bragadin - Venezia. Tel. 041.5286059, alvise.bragadin@venezia.pecavvocati.it

CUSTODE:

AVV. ASSUNTA FRATTA

Tel. 0444 / 322714

ESECUTATO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. SANDRI FRANCESCO,

CF. SND FNC 78H17 L840Y;

Iscritto all’Albo Geometri della Provincia di Vicenza n. 2729;
Iscritto all’Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza n. 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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

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

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: VALUTAZIONE DEI BENI; METODO DEL CONFRONTO;

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/ STATO CIVILE E/O
CERTIFICATO ISCRIZIONE DELLA CAMERA DI COMMERCIO;

- *DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA.*

- 01** El 328/2019: Documentazione fotografica al 18/10/2019;
- 02** El 328/2019: Provenienza: Atto di donazione del 07/08/1996 rep. 49.561 Notaio Giuseppe Fietta in Bassano del Grappa.
- 03** El 328/2019: Documentazione edilizia:
- **03a** Concessione edilizia n. 12/86 per sistemazione e cambio di destinazione d'uso da ufficio postale a laboratorio del 27/10/1986; Estratto del progetto approvato; Inizio lavori;
 - **03b** Fine lavori ed istanza di agibilità del 12/01/1987; Certificato di agibilità prot. 46 del 12/01/1987 ad uso laboratorio lavorazione insaccati;
 - **03c** Concessione edilizia pratica n. C9400007 del 28/03/1994 per ristrutturazione e sopraelevazione di un fabbricato; Inizio lavori del 15/03/1995;
 - **03d** Concessione edilizia in variante alla C.E. n. 7/97, per ristrutturazione e sopraelevazione di un fabbricato, pratica n. V96C0794 del 09/08/1996; Cambio di intestazione rilasciato in data 15/01/1997 (pratica n. V96C0794);
 - **03e** Concessione edilizia in sanatoria n. C0100015 prot. 1129 del 31/07/2001 per opere eseguite in difformità alla C.E. C9400007 e CE V96C0794 con concessione scaduta; Estratto del progetto approvato;
 - **03f** Certificato di abitabilità prot. 4132, pratica C100015 prot. rif. 1129, del 24/05/2004 con allegati.
- 04** El 328/2019: Ricerca catastale:
- **04a** Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale: San Nazario, Foglio 18;
 - **04b** Catasto Terreni: Visure catastali N.C.T.:
 - **04c** Catasto Urbano: Elaborato planimetrico: Mappale 121;
 - **04d** Catasto Urbano: Elenco subalterni: Mappale 121;
 - **04e** Catasto Urbano: Planimetria catastale: [Mappale 121, sub.3;
Mappale 123, sub. 2;
 - **04f** Catasto Urbano: Planimetria catastale: Mappale 121, sub. 2;
 - **04g** Catasto Urbano: Visure catastali N.C.E.U..
- 05** El 328/2019: Attestati di prestazione energetica:
- **05a** Appartamento, Piazza IV Novembre civico 4;
 - **05b** Laboratorio, Piazza IV Novembre civico 2.
- 06** El 148/2019: Trascrizioni ed iscrizioni:
- **06a** Trascrizione: 1 – Atto donazione 1996;
 - **06b** Iscrizione: 5 – Ipoteca 2009 (precedente);
 - **06c** Iscrizione: 6 – Ipoteca 2013 (intervento);
 - **06d** Trascrizione: 7 – Pignoramento 2019.
- 07** El 148/2019: Certificato anagrafico esecutato.

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, 20.06.2019 il Giudice Dot.ssa Pantano Sonia, nella procedura esecuzione immobiliare 328/2019, 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 Valbrenta:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail in data 04.10.2019; presa visione e ritiro di copia delle pratiche edilizie in data 18.10.2019.
- **Accesso presso l'immobile:** in data 18.10.2019 sono iniziate le operazioni peritali con accesso all'immobile, preso atto dello stato di fatto, svolto il rilievo planimetrico e l'indagine fotografica.
- **Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE):**
Abitazione piano primo: mappale 121 sub. 3 graffato al mappale 123 sub. 2: Codice Identificativo 25265/2020, chiave 93cd8a4997 del 26/03/2020 con validità fino al 26/03/2030 e che identifica l'immobile in classe energetica "E".
Laboratorio piano terra: mappale 121 sub. 2: Codice Identificativo 25545/2020, chiave 939802af7f del 26/03/2020 con validità fino al 26/03/2030 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".

BENI IN: Comune di Valbrenta (VI), (ex comune di San Nazario fuso il 30/01/2019 con il Comune di Valbrenta),
Frazione Carpanè, Piazza IV Novembre n. 2-4.
Appartamento piano primo con sottostante laboratorio al piano terra e cantina livello sottostrada.
Locali tra loro collegati da scale interne.
N.C.E.U. San Nazario (VI): fg. 18, { mappale 121, sub. 3. Appartamento.
mappale 123, sub. 2.
mappale 121, sub. 2. Laboratorio.
oltre a diritto su parti condominiali comuni.

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 328/2019 R.G.; **GIUDICE:** dott.sa Pantano Sonia.

DEBITORE: [REDACTED]

DIRITTO: Intera proprietà di appartamento piano primo con sottostante laboratorio al piano terra e cantina livello sottostrada. L'appartamento dispone nella zona giorno di ampio locale soggiorno cucina, bagno e ripostiglio; nella zona notte di disimpegno che immette in un bagno e in due stanze adibite a camere di mq. utili 12,5 e 12,3. Tramite scala interna si accede al sottostante locale lavanderia / sgombero con centrale termica dalla quale si accede all'adiacente locale laboratorio con annessa cantina nel livello sottostrada. Consistenza immobiliare: appartamento al piano primo: h. utile ml. 2,60/2,51 **mq. lordi 118,30** / (escluso foro scale); locali al piano terra (lavanderia / laboratorio): h utile ml. 2,50 **mq. lordi 50,50** locale cantina livello sottostrada: h. utile ml. 1,60/2,10, **mq. lordi 9,60**.

STATO CONSERVAZIONE: buona per i locali al p. primo (appartamento); appena sufficiente per i locali al p. terra (laboratorio).

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

Appartamento piano primo.

Fg. 18, { **Map. 121, Sub. 3, Cat. A/2, Cl. 3, Ubic.** Piazza IV Novembre n. 4, Piano 1, **Con. 5 V. Sup. 119 mq. Ren. €.** 309,87.
Map. 123, Sub. 2.

Laboratorio con cantina, piano terra e sottostrada.

Fg. 18, **Map. 121, Sub. 2, Cat. C/3, Cl. U, Ubic.** Piazza IV Novembre n. 2, Piano ST-T, **Con. 58 mq. Sup. 55 mq. Ren. €.** 74,89

Oltre a quote di comproprietà di parti di uso comune ai sensi dell'art. 1.117 del c.c.

Ed intestati a: [REDACTED]

Prop. per 1/1

Annotazioni: All' N.C.E.U. le due planimetrie catastali agli atti non sono conformi con lo stato reale dei beni. Diffomità relative alla destinazione d'uso, all'altezza utile ed al distributivo degli spazi, regolarizzabili con denuncia di variazione catastale al costo di complessivi e non probatori €. 1.500 oltre a diritti catastali.

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO: Beni catastali colpiti:

Comune di San Nazario (VI): Fg. 18: { Map. 121, Sub. 3,
Map. 123, Sub. 2.
Map. 121, Sub. 2,

N.B. Il comune di San Nazario si è fuso in data 30/01/2019 con il Comune di Valbrenta.

SITUAZIONE EDILIZIA: Non conforme. Diffomità relative al distributivo interno degli spazi, lievi modifiche forometriche e diversa altezza utile dei locali. Gli spazi al piano primo (abitazione) e gli spazi al piano terra (laboratorio) sono stati tra loro collegati da scala interna ricavando al piano terra un locale lavanderia / sgombero con centrale termica a servizio dell'appartamento. L'adiacente laboratorio si trova così attualmente privo di locale di servizio igienico. Considerato lo stato dei luoghi e le opere realizzate potrà essere valutata la trasformazione / cambio d'uso del laboratorio in locali pertinenziale alla residenza diversamente dovrà essere realizzato un servizio igienico da dedicare al laboratorio. Costi previsti e non probatori per sanatoria edilizia e cambio di destinazione d'uso in complessivi €. 4.500 (escluse sanzioni e diritti comunali e previo parere ULSS).

VALORE DI STIMA: € 98.700,00.

VENDIBILITA': Contenuta.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA): Abitazione piano primo: classe energetica "E".
Laboratorio piano terra: classe energetica "G".

OCCUPAZIONE: L'abitazione e sue pertinenze in sede di sopralluogo risultavano libere. Gli arredi e/o attrezzature presenti non rientrano nella valutazione immobiliare.

PROBLEMI: Per l'appartamento relativamente all'impianto termico, mancano i terminali radianti dei locali principali.

LIMITAZIONI: Derivante dal contesto di spazi di uso comune. L'accessibilità all'appartamento al piano primo avviene utilizzando la scala esterna che ricade su proprietà di terzi (N.C.T. mappale 122) e quindi dalla piazza pubblica. Dalla informazioni assunte la scala è esistente fin dal secolo XIX e serve da sempre le diverse unità immobiliari del complesso (servitù a favore di fatto costituita); la manutenzione, ristrutturazione uso e gestioni delle spese dovranno essere ripartite tra gli aventi diritto.

BENI IN: Comune di Valbrenta (VI), - (Ex Comune di San Nazario)
Frazione Carpanè - Piazza IV Novembre n. 2-4.

Appartamento piano primo con sottostante laboratorio al piano terra e cantina livello sottostrada. Locali tra loro collegati da scale interne.

N.C.E.U. San Nazario (VI): fg. 18, { mappale 121, sub. 3. Appartamento.
mappale 123, sub. 2.
mappale 121, sub. 2. Laboratorio.

Oltre a diritto su parti condominiali comuni.

Ad 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:

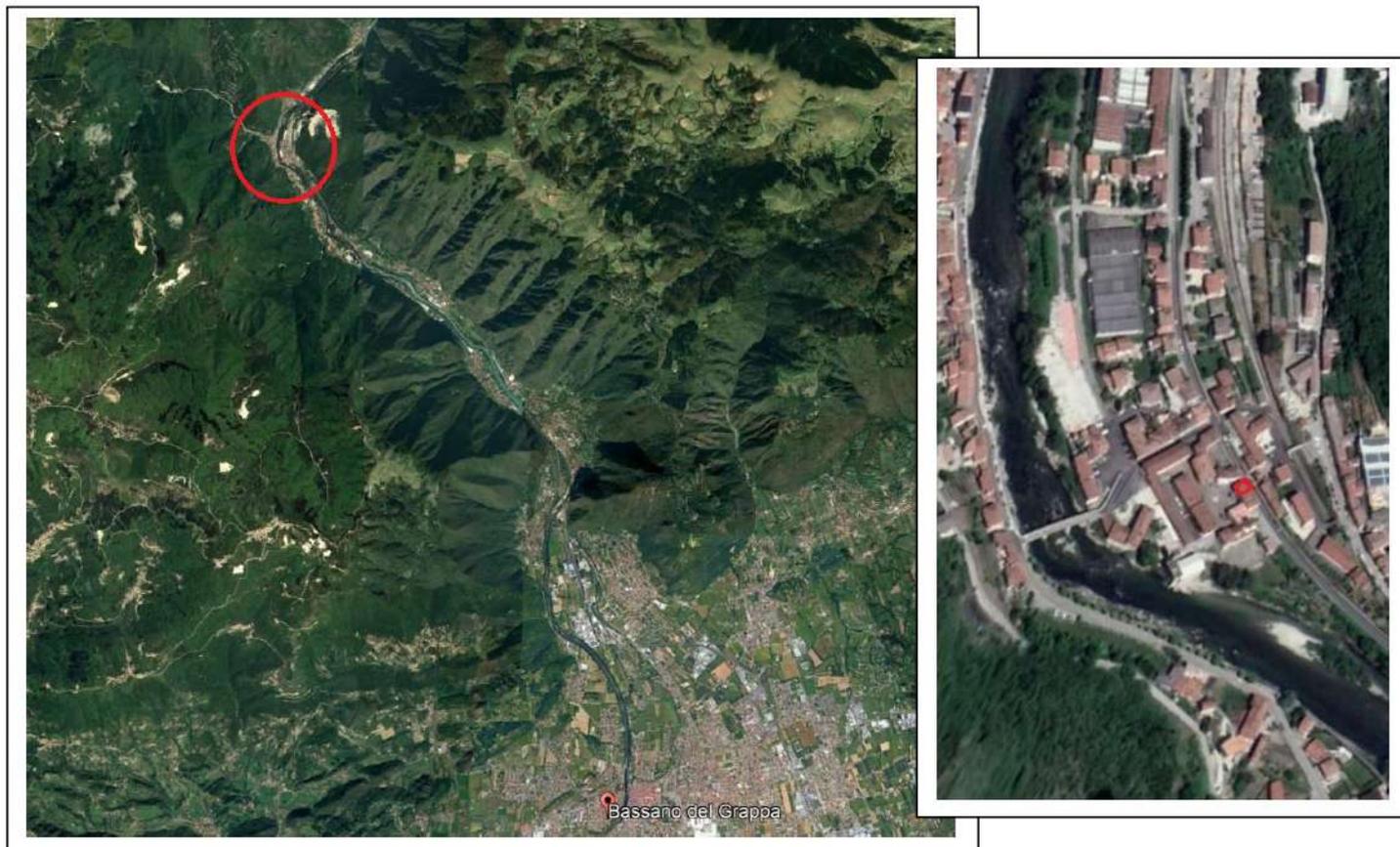
Diritto reale: piena proprietà dei beni immobili intestati a:

[REDACTED]

N.C.E.U. San Nazario (VI): fg. 18, { mappale 121, sub. 3. Appartamento.
mappale 123, sub. 2.
mappale 121, sub. 2. Laboratorio.

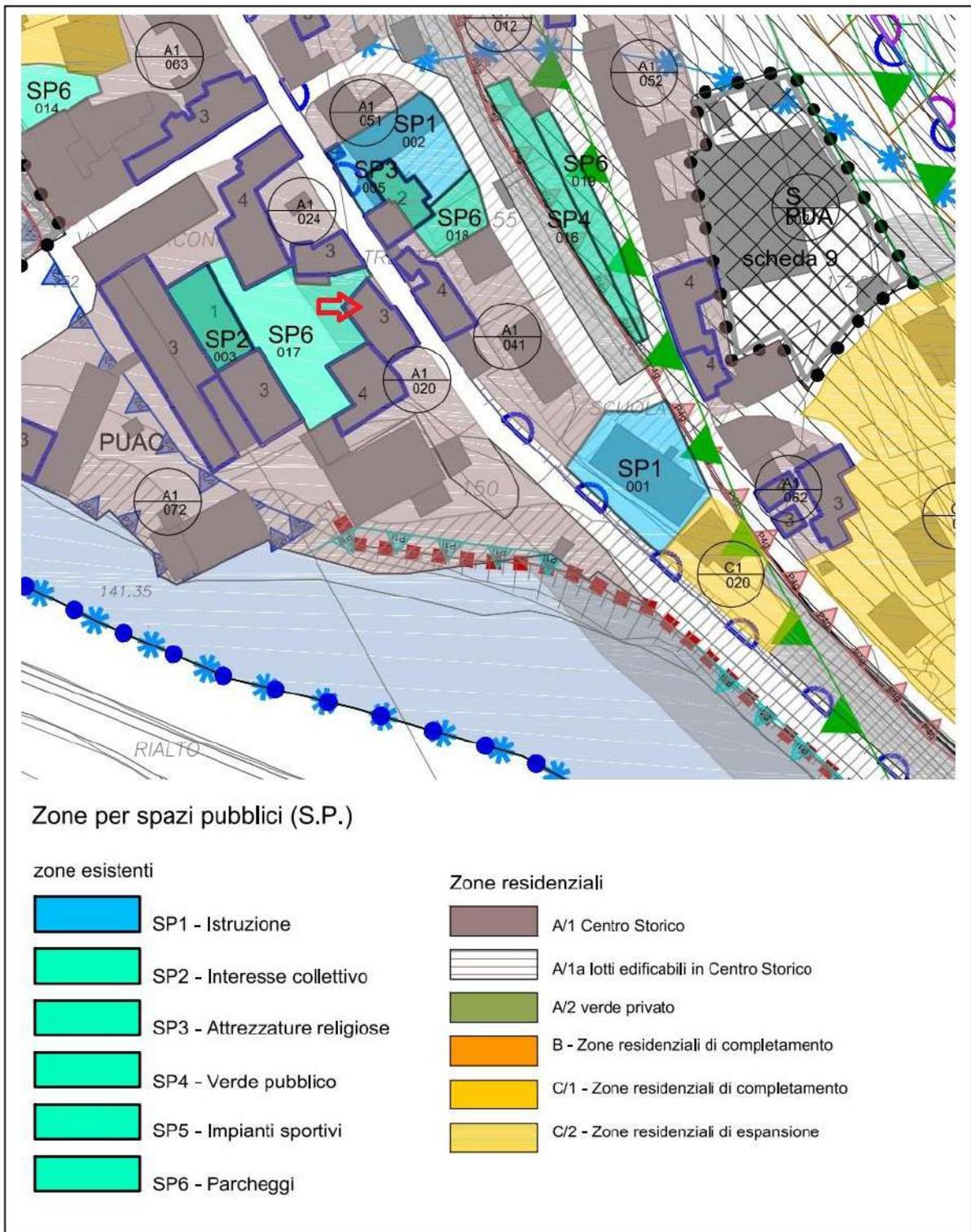
Diritto corrispondente a quanto indicato nell'atto di pignoramento. Il comune di San Nazario si è fuso in data 30/01/2019 con il Comune di Valbrenta.

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



Si opera nel centro urbano della frazione di Carpanè del comune di Valbrenta (VI), in fregio alla S.S. 47 (strada statale Valsugana Via Trento), ed a ridosso della Piazza municipale IV Novembre. Trattasi di un'area del centro storico caratterizzata per la presenza di agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale completa per sottoservizi primari ma con una dotazione infrastrutturale di carattere secondario comunque contenuta perché legata ad un tessuto urbano di periferia (città di Bassano del Grappa a circa 15 km.).

Su tale contesto (urbanisticamente Z.T.O. A1 - Centro storico che comprende gli insediamenti maggiori di valore storico-ambientale, antecedente la data di impianto del catasto italiano, aventi originariamente carattere urbano), sono di nostro interesse le unità immobiliari ubicate al piano terra e primo dell'edificio posto ad angolo tra la Piazza e la S.S. 47. Trattasi di edificio di interesse storico-ambientale per il quale è individuato dal Piano degli interventi Vigente con apposita simbologia, il grado di protezione 3: edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione dell'involucro esterno e di elementi strutturali e funzionali interni.



APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON SOTTOSTANTE LABORATORIO AL PIANO TERRA E CANTINA LIVELLO SOTTOSTRADA.

Valbrenta (VI), Piazza IV Novembre n. 2 - 4.

Appartamento al piano primo con accesso da scala esterna comune che ricade su proprietà di terzi (N.C.T. mappale 122) e quindi dalla piazza pubblica. L'unità immobiliare assieme al sovrastante appartamento è stata ristrutturata in modo sostanziale nel 1998 (abitabilità acquista nel 2004). Si suddivide internamente in una zona giorno con prospicienza sulla piazza ed un zona notte rialzata rispetto alla zona giorno, e con prospetto sulla strada statale. Si compone dai seguenti spazi: ampio locale soggiorno cucina di mq. utili 41,80 (oltre a ingombro stube e vuoto scale), bagno finestrato con doccia di mq. 5,30, ripostiglio con spazio sottoscala di mq. 8,50, rampa scale, disimpegno di mq. 5,5, bagno di mq. 5,90 e due camere singole di mq. utili 12,5 e 12,3. L'altezza interna dei locali (sotto trave) varia da un minimo di ml. 2,51 ad un massimo di ml. 2,60. N. tre porte finestre sono dotate di rispettivi poggiali di sporto minimo; la porta di ingresso immette su parapetto e scale di suo comune.

A seguito dei rilievi metrici di massima svolti la consistenza immobiliare risulta la seguente:

Superficie appartamento al lordo dei muri perimetrali escluso foro scale: **mq. lordi 118,30 ***

*(superficie comprensiva dello sviluppo dei poggiali ragguagliati ad 1/3).

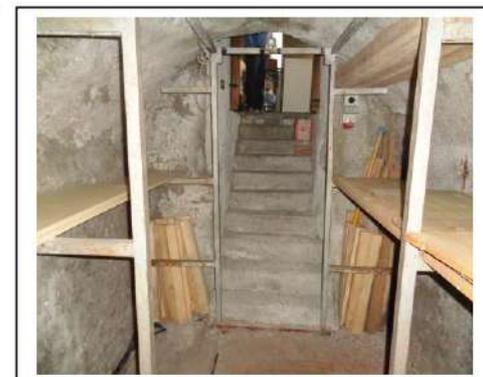


Dal locale soggiorno – cucina dell'appartamento, tramite scala interna, si accede al sottostante locale del piano terra trasformato in lavanderia / area di sgombero con centrale termica a servizio dell'appartamento e con sviluppo per mq. utili 12,80. Il ricavo di questo locale ed i relativi lavori di collegamento interno sono stati svolti in difformità ai titoli autorizzativi trasformando di fatto parte del sottostante laboratorio in origine destinato a produzione insaccati a spazi pertinenti all'abitazione. Dalla lavanderia si accede alla restante locale del piano terra destinato a laboratorio di mq. 22,40 ed altezza utile di ml. 2,50 sotto trave (attualmente usato come magazzino), con annessa cantina nel livello sottostrada di mq. utili 6,80 ed altezza utile di ml. 2,10/ 1,60. Il locale al piano terra dispone di accesso diretto dalla vetrina civico 2 di Piazza IV Novembre.

A seguito dei rilievi metrici di massima svolti la consistenza immobiliare risulta la seguente:

Locali al piano terra: lavanderia / laboratorio: **mq. lordi 50,50.**

Locale cantina livello sottostrada: **mq. lordi 9,60.**



Come visto in sede di sopralluogo il fabbricato si presentava in una condizione manutentiva buona per i locali del piano primo (appartamento) ed appena sufficiente per gli spazi del piano terra (laboratorio).

Le unità sono parte di un complesso la cui costruzione originaria è riconducibile al secolo XIX. Gli appartamenti ai piani primo, secondo e soffitta sono stati ristrutturati con un globale intervento di

ristrutturazione e sopraelevazione iniziato nel 1994 ed ultimato a settembre del 1998. Pur preservando parte degli elementi strutturali (pietra e mattoni) sono state eseguite opere di rifacimento e consolidamento dei solai in legno ed opere di rinforzo in c.a. L'appartamento si presenta qualitativamente buono per elementi di finitura ed impianti. Mostra: pavimenti in legno con rivestimenti in monocottura per bagni, porte interne in legno, porta di ingresso del tipo blindato, serramenti in legno con vetrocamera completi di balconi sempre in legno, opere di carpenteria (ringhiere) in ferro verniciato, tramezzi interni in muratura intonacata e tinteggiata e parti finite a spatolato, soffitto con travi a vista e tavolato sempre in legno. Per i bagni impianto idro- sanitario e di scarico completo di elemento in vetrochina, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento del tipo termo-autonomo con caldaia murale installata nel locale lavanderia / sgombero al piano terra e terminali radianti installati solo per il bagno e per la lavanderia al piano terra (sui locali principali mancano tutti i terminali radianti). Per gli impianti tecnologici, sono state recuperate le certificazioni di conformità così come prodotte ed allegate all'istanza di agibilità presentata in data 29/04/2004.

I locali sottostanti sono stati solo parzialmente interessati dalla ristrutturazione del 1998 presentandosi prevalentemente attualmente così come trasformati nel 1986 (sistemazione e cambio d'uso da ufficio postale a laboratorio produzione insaccati, fatta accezione per migliorie eseguite sul locale lavanderia senza titolo autorizzativo. Presenta murature in parte risanate, intonacate e tinteggiate (al grezzo avanzato per il locale cantina), pavimenti in PVC vinilico, rivestimenti parziali in monocottura, serramenti in alluminio e legno, con inferriate metalliche, impianti elettrici e termoidraulici principalmente riconducibili all'epoca di ristrutturazione originaria (1986) e comunque da verificare e certificare nella loro certificazione di conformità. Dalle informazioni assunte in loco per le due unità (distinte tra terra e primo) risulta esservi un unico allacciamento alla rete gas ed alle rete idrica, mentre la rete elettrica è stata predisposta per due contatori (allacci ai sottoservizi comunque da verificare ed accertare nella loro funzionalità ed autonomia).

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

All' **N.C.T.** dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, le unità descritte sono parte del fabbricato che si individua introdotto in mappale in Comune di San Nazario come segue:

Fg. 18, Map.le 121, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 106. Impianto meccanografico del 31/03/1972.

Fg. 18, Map.le 123, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 280. Impianto meccanografico del 31/03/1972.

All' **N.C.E.U.** dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza le unità descritte si individuano censite in Comune di San Nazario come segue:

Appartamento piano primo.

Fg. 18, [Mp. 121, Sub. 3, Cat. A/2, Cl.3, Ubic. Piazza IV Novembre 4, P. 1, Con. 5 V. Sup.119 mq. R. €. 309,87.
[Mp. 123, Sub. 2.

Variazione del 09/11/2015. - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Laboratorio con cantina, piano terra / sottostrada.

Fg. 18, Mp.121, Sub.2, Cat. C/3, Cl. U, Ubic. Piazza IV Novembre 2, P. ST-T, Con.58 mq. Sup. 55 mq. R €.74,89
Variazione del 09/11/2015. - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Oltre a quote di comproprietà di parti di uso comune ai sensi dell'art. 1.117 del C.C.

Ed intestati a: [REDACTED],
[REDACTED] Prop. per 1/1

Annotazioni: All' N.C.E.U. le due planimetrie catastali agli atti non sono conformi con lo stato reale dei beni. Le difformità sono riconducibili alla destinazione d'uso dei locali, all'altezza utile indicata, ed al distributivo degli spazi; situazioni regolarizzabili con denuncia di variazione catastale al costo di complessivi e non probatori €. **1.500** oltre a diritti catastali.

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

A seguito dell'istanza di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Valbrenta in data 04/10/2019 con visione e ritiro dei documenti edilizi in data 18/10/2019, in relazione alla documentazione tecnica fornita dall'istruttore tecnico del procedimento, è risultato che le unità descritte sono state edificate in data anteriore al 01/09/1967 ed interessate successivamente dal rilascio dei seguenti provvedimenti edilizi:

Concessione edilizia n. 12/86 per sistemazione e cambio di destinazione d'uso da ufficio postale a laboratorio del 27/10/1986; Inizio lavori del 01/12/1986; Fine lavori ed istanza di agibilità del 12/01/1987; Certificato di agibilità prot. 46 del 12/01/1987 ad uso laboratorio lavorazione insaccati per i locali al piano terra e cantina (N.C.E.U mappale 121 sub. 2).

Concessione edilizia pratica n. C9400007 del 28/03/1994 per ristrutturazione e sopraelevazione di un fabbricato; Inizio lavori del 15/03/1995; Concessione edilizia in variante alla C.E. n. 7/97, per ristrutturazione e sopraelevazione di un fabbricato, pratica n. V96C0794 del 09/08/1996; Cambio di intestazione rilasciato in data 15/01/1997 (pratica n. V96C0794); Concessione edilizia in sanatoria n. C0100015 prot. 1129 del 31/07/2001 per opere eseguite in difformità alla C.E. C9400007 e CE V96C0794 con concessione scaduta; Istanza di agibilità del 29/04/2004 prot. 3368; Certificato di abitabilità prot. 4132, pratica C100015, prot. rif. 1129, del 24/05/2004 che attesta l'abitabilità dell'appartamento al piano primo (N.C.E.U mappale 121 sub. 3 graffato al mappale 123 sub. 2).

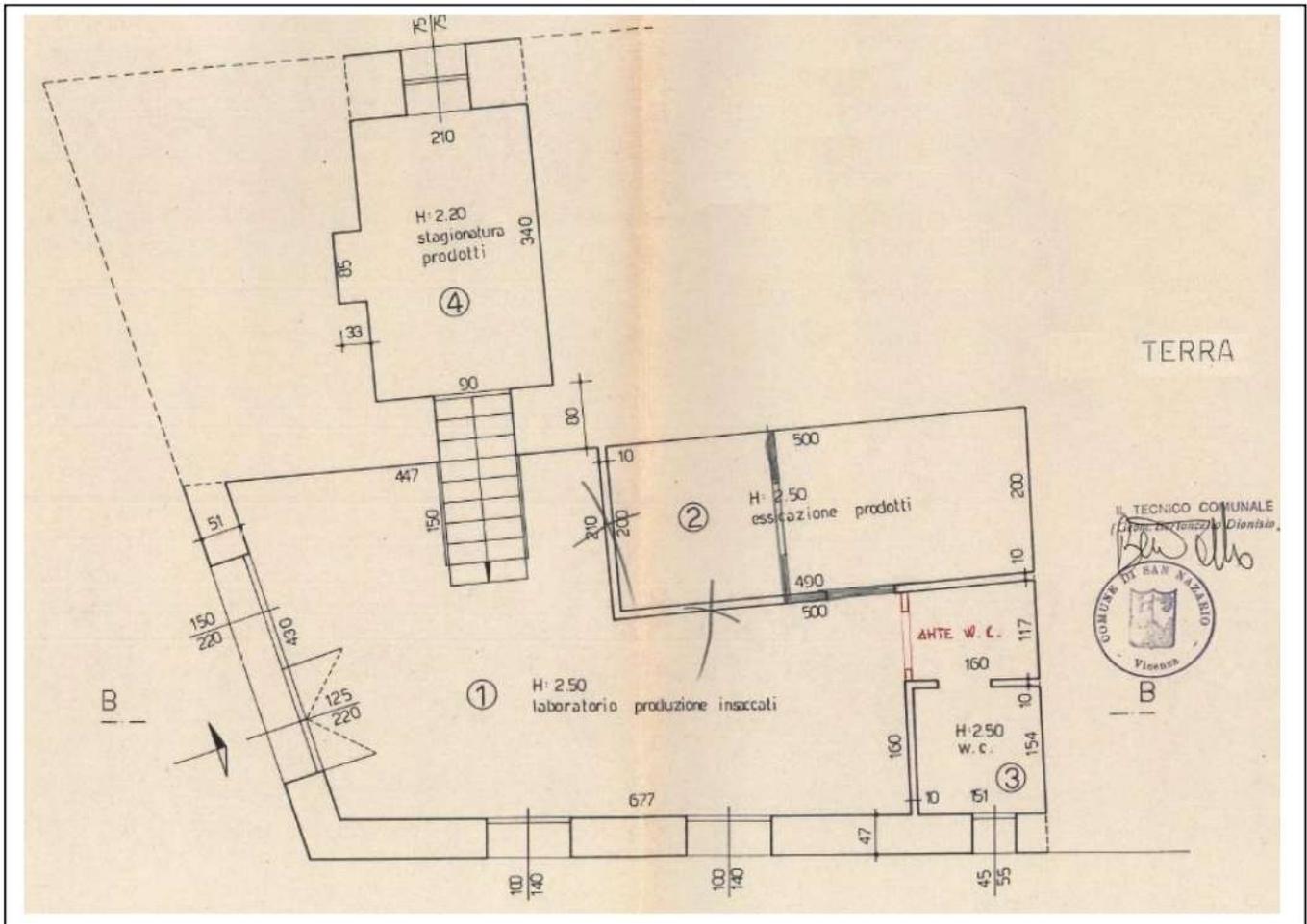
Si allegano gli Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE):

Abitazione piano primo: mappale 121 sub. 3 graffato al mappale 123 sub. 2: Codice Identificativo 25265/2020, chiave 93cd8a4997 del 26/03/2020 con validità fino al 26/03/2030 e che identifica l'immobile in classe energetica "E".

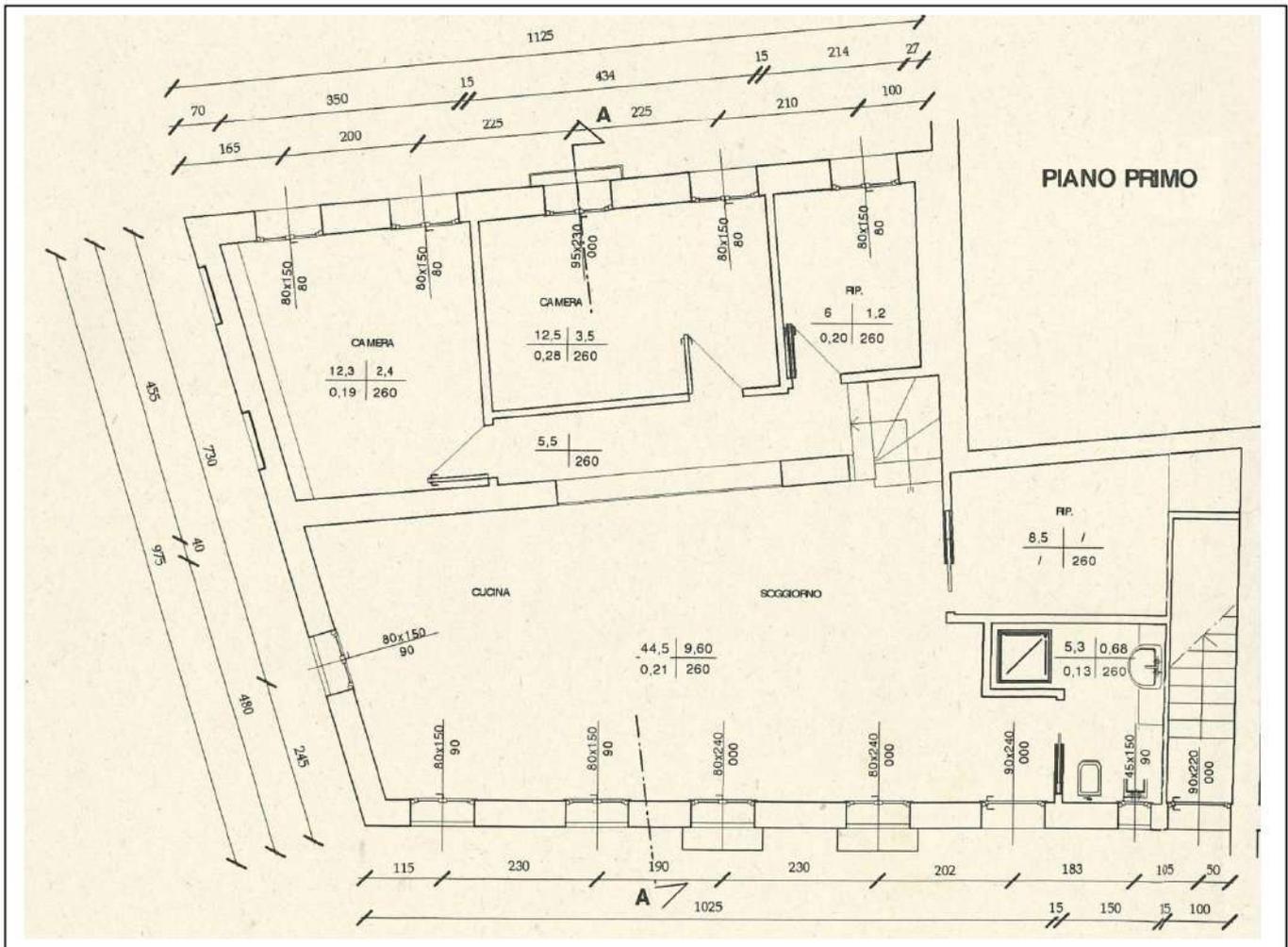
Laboratorio piano terra: mappale 121 sub. 2: Codice Identificativo 25545/2020, chiave 939802af7f del 26/03/2020 con validità fino al 26/03/2030 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".

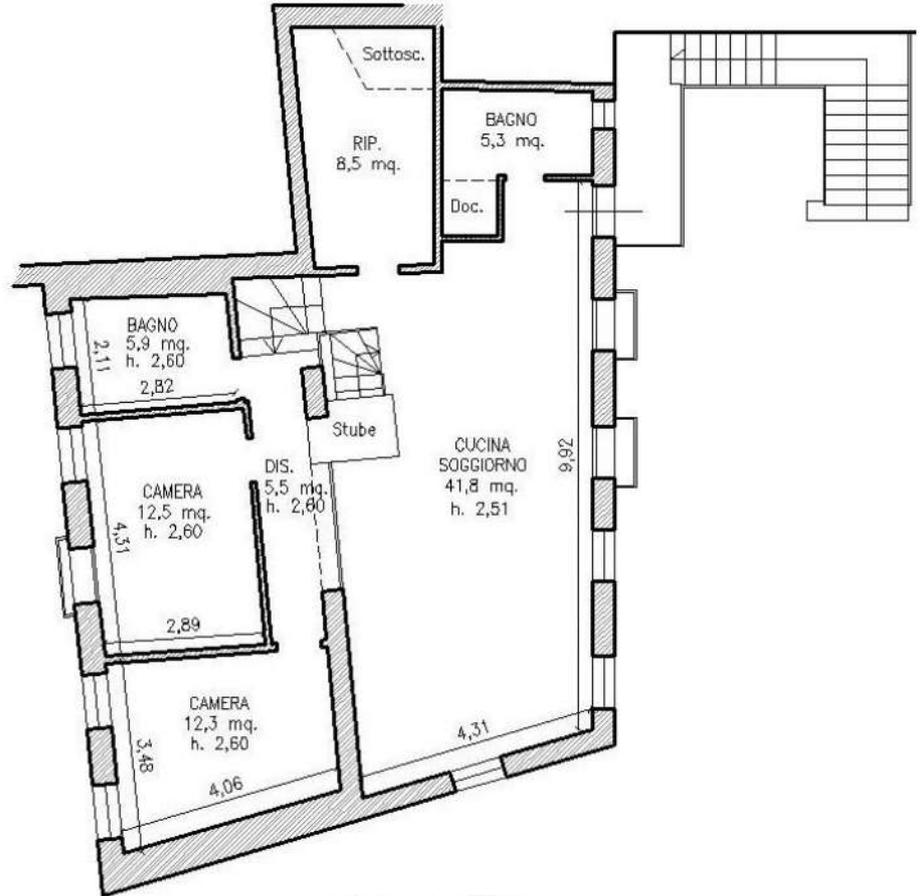
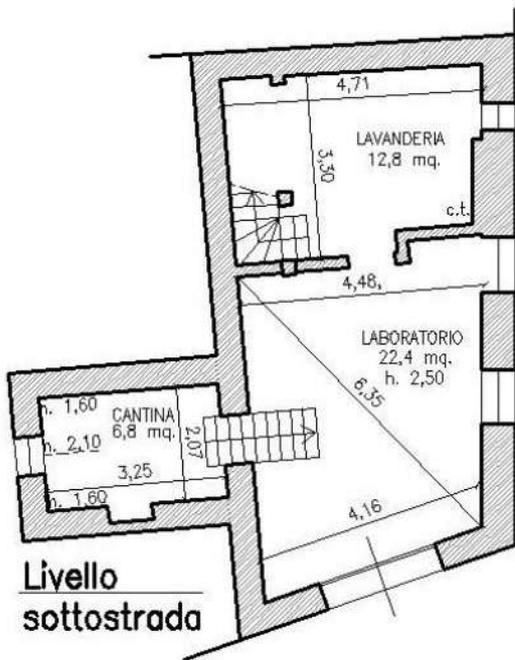
Tra lo stato autorizzato (derivante dagli atti comunali) e lo stato di rilievo come visto in sede di sopralluogo, sono emerse difformità, relative al distributivo interno degli spazi, per lievi modifiche forometriche e per diversa altezza utile dei locali. Gli spazi al piano primo (abitabili) e gli spazi al piano terra (agibili come laboratorio) sono stati tra loro collegati da scala interna ricavando al piano terra un locale lavanderia / sgombero con centrale termica a servizio dell'appartamento. L'adiacente restante spazio autorizzato come laboratorio e nella realtà attualmente non utilizzato, si trova così privo di locale di servizio igienico (anti-w.c. e w.c.) come originariamente assentito. Considerato lo stato dei luoghi e le opere difformi realizzate potrà essere valutata la trasformazione e/o il cambio d'uso del laboratorio in locali pertinenziali alla residenza; diversamente dovrà essere realizzato un servizio igienico da dedicare al laboratorio. I costi previsti e non probatori per il progetto edilizio in sanatoria ed il cambio di destinazione d'uso viene quantificato in complessivi e non probatori €. 4.500 (escluse sanzioni e diritti comunali). L'eventuale costo per la parziale sanatoria combinata al ripristino con rimozione scale, chiusura foro solaio, esecuzione di locali di servizio igienici al laboratorio nonché separazione degli impianti e dislocazione centrale termica tra le due unità risulta più oneroso dei costi preventivati per il cambio d'uso.

N.B. La sanatoria dovrà interessare anche la diversa altezza utile del locale soggiorno / cucina che passa da ml. 2,60 (come indicato nello stato autorizzato) a ml. 2,51 (come rilevato sotto trave, mentre sotto tavolato risulta rilevato in ml. 2,68). Sentito preventivamente l'ufficio tecnico del comune, al fine di ottenere la sanatoria sarà necessario acquisire il relativo parere ULSS.



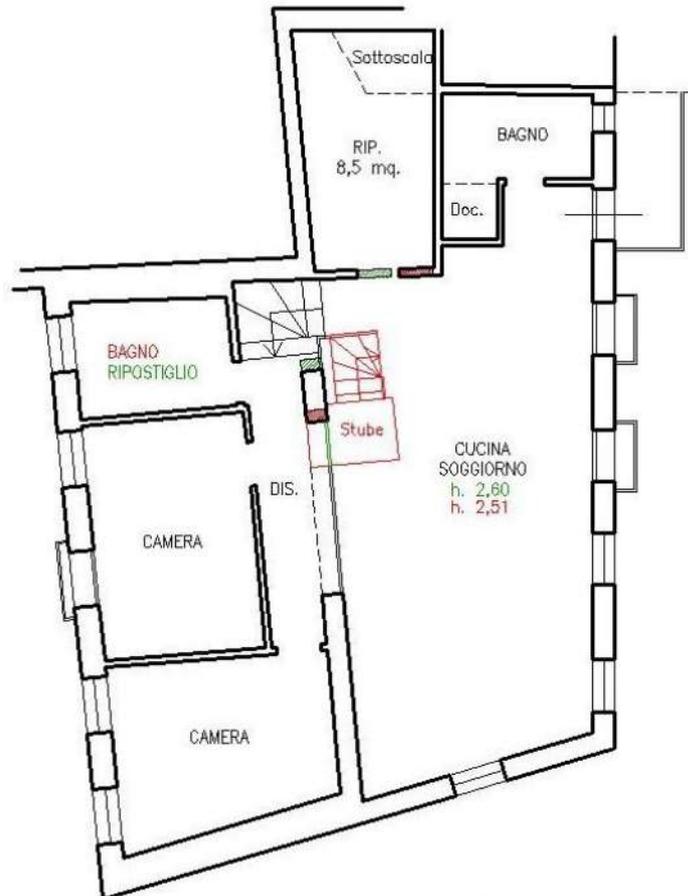
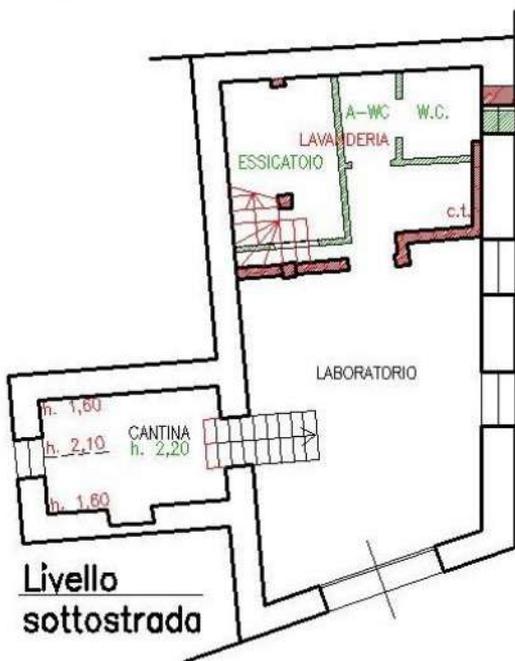
STATO AUTORIZZATO APPARTAMENTO: C.E. DEL 31/07/2001





LEGENDA

- COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE



QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

L'abitazione e sue pertinenze in sede di sopralluogo risultava essere libera ovvero occupate da arredi la cui proprietà è riconducibile all'esecutato. Tutti gli arredi e mobilia in genere presenti all'interno dell'immobile non rientrano nella valutazione.

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.

Come indicato del titolo di provenienza (donazione del 07/08/1996), si segnala che unitamente ai beni viene donata la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1.117 del C.C.

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

Titolo esecutivo posseduto: Mutuo fondiario stipulato in data 03/08/2009, rep. 5.946, Notaio Carlo Santamaria Amato in Piovene Rocchette, munito di formula esecutiva il 01.09.2009; relativa ipoteca iscritta presso la Conservatoria di Bassano del Grappa in data 07/08/2009 reg. gen. 7745, reg. part. 1741.

Creditori ipotecari intervenuti oltre al procedente: Centro Veneto Bassano Banca Credito Coop. Soc. Coop. Via Ponte di Costozza, Longare (VI), rappresentata e difesa dall'Avv. Gianni Solinas in Venezia, intervenuta in forza di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 170/2013 del 27/02/2013 RG 413/2013, Trib. di Bassano del Grappa, dichiarato esecutivo in data 07/05/2013; relativa iscrizione di ipoteca giudiziale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, sezione Bassano del Grappa in data 13.05.2013, ai nn. 4.033 R.G. e 467 R.P. [REDACTED] (esecutato) ed a favore di Banca di Romano e S. Caterina, credito cooperativo SCRL.

Pignoramento: Notificato all'esecutato a mano in data 16/07/2019 (atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 16/07/2019); iscrizione a ruolo registrata dalla Cancelleria il 31/07/2019. Atto di precetto notificato in data 12/06/2019. Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che con l'iscrizione a ruolo sono state depositate le copie del titolo esecutivo, dell'atto di precetto e dell'atto di pignoramento con attestazione di conformità datata 04/09/2019. Pignoramento trascritto all'Ufficio Provinciale di Vicenza, servizi di pubblicità immobiliare di Bassano del Grappa in data 09/08/2019 reg. gen. 8181, reg. part. 5613.

Pignoramenti precedenti o contestuali: NO:

Trascrizioni ed iscrizioni - Ricerca svolta per soggetto esecutato:

Ispezione Numero: T 28152 del: 23/04/2020

Note individuate: 7

Annotamenti in calce individuati: 2

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/08/1996 - Registro Particolare 4564 Registro Generale 5861 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 49561 del 07/08/1996 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in SAN NAZARIO (VI) Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 11/05/1999 - Registro Particolare 715 Registro Generale 4076 Pubblico ufficiale ANTONIUCCI ANTONELLO Repertorio 94275 del 06/05/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in SAN NAZARIO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 575 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 19/06/2003 - Registro Particolare 1860 Registro Generale 9152 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 126642 del 31/07/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in SAN NAZARIO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 576 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 31/03/2006 - Registro Particolare 938 Registro Generale 4093 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 165645 del 23/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in SAN NAZARIO (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 1228 del 04/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/10/2009. Cancellazione totale eseguita in data 12/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
5	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/2009 - Registro Particolare 1741 Registro Generale 7745 Pubblico ufficiale SANTAMARIA AMATO CARLO Repertorio 5946/2872 del 03/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SAN NAZARIO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/2013 - Registro Particolare 467 Registro Generale 4033 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 612 del 27/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SAN NAZARIO (VI) Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 09/06/2019 - Registro Particolare 5613 Registro Generale 8181 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA - UNEP Repertorio 4498 del 16/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SAN NAZARIO (VI) Nota disponibile in formato elettronico

Trascrizioni ed iscrizioni - Ricerca svolta per immobile: mappale 121 sub. 3 graff. 123 sub. 2

Ispezione Numero: T 33672 del: 23/04/2020

Note individuate: 7

Annotamenti in calce individuati: 2

Comune di: **SAN NAZARIO(VI)** e comuni collegati

Catasto: F Foglio: 18 Particella: 121 Subalterno: 3

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 16/08/1996 - Registro Particolare 4564 Registro Generale 5861 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 49561 del 07/08/1996 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 11/05/1999 - Registro Particolare 715 Registro Generale 4076 Pubblico ufficiale ANTONIUCCI ANTONELLO Repertorio 94275 del 06/05/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 575 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE) Presenza graffati
3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 19/08/2003 - Registro Particolare 1860 Registro Generale 9152 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 128642 del 31/07/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 576 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE) Presenza graffati
4	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 31/03/2006 - Registro Particolare 938 Registro Generale 4093 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 165645 del 23/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 1228 del 04/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/10/2009. Cancellazione totale eseguita in data 12/11/2009 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) Presenza graffati
5	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 07/08/2009 - Registro Particolare 1741 Registro Generale 7745 Pubblico ufficiale SANTAMARIA AMATO CARLO Repertorio 5946/2872 del 03/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati
6	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 13/05/2013 - Registro Particolare 467 Registro Generale 4033 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 612 del 27/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 09/08/2019 - Registro Particolare 5613 Registro Generale 8181 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA - UNEP Repertorio 4498 del 16/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati

Trascrizioni ed iscrizioni - Ricerca svolta per immobile: mappale 121 sub. 2

Ispezione Numero: T 33672 del: 23/04/2020

Note individuate: 7

Annotamenti in calce individuati: 2

Comune di: **SAN NAZARIO(VI)** e comuni collegati

Catasto: F Foglio: 18 Particella: 121 Subalterno: 3

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 16/08/1996 - Registro Particolare 4564 Registro Generale 5861 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 49561 del 07/08/1996 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato immagine		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 11/05/1999 - Registro Particolare 715 Registro Generale 4076 Pubblico ufficiale ANTONIUCCI ANTONELLO Repertorio 94275 del 06/05/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 575 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE) Presenza graffiati		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 19/08/2003 - Registro Particolare 1860 Registro Generale 9152 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 128642 del 31/07/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 576 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE) Presenza graffiati		
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 31/03/2006 - Registro Particolare 938 Registro Generale 4093 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 165645 del 23/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 1228 del 04/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/10/2009. Cancellazione totale eseguita in data 12/11/2009 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) Presenza graffiati		
5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 07/08/2009 - Registro Particolare 1741 Registro Generale 7745 Pubblico ufficiale SANTAMARIA AMATO CARLO Repertorio 5946/2872 del 03/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati		
6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 13/05/2013 - Registro Particolare 467 Registro Generale 4033 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 612 del 27/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico		
7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 09/08/2019 - Registro Particolare 5613 Registro Generale 8181 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA - UNEP Repertorio 4498 del 16/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati		

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.

Le due unità immobiliari trovandosi inserite in adiacenza altre unità immobiliari, condividono con queste ultime murature portanti e di separazione sulle quali possono insistere impianti e/o condotte relative ad altre unità e per le quali si intende costituita reciproca servitù tecnologica.

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

L'immobile pur rientrando in un contesto di parti comuni (ai sensi dell'art. 1117 del c.c.) non è ricompreso in un condominio costituito. Si segnalano ad ogni modo le limitazioni derivanti dal contesto di spazi di uso comune quali in particolare: l'accessibilità all'appartamento al piano primo avviene utilizzando la scala esterna che ricade su proprietà di terzi soggetto non esecutati (N.C.T. mappale 122) e quindi dalla piazza pubblica. Dalla informazioni assunte la scala è esistente fin dal secolo XIX e serve da sempre le diverse unità immobiliari del complesso (servitù a favore e di fatto costituita); la manutenzione, ristrutturazione, uso e gestioni delle spese relative alla scala dovranno essere ripartite tra gli aventi diritto.

QUESITO 11: VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE: PER 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
- Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti
- 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 classi/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.

- 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.

TABELLA VALUTAZIONE PIANO PRIMO

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
DATI				
Utile ordinario Promotore	4%		Incidenza Area	5%
SPESE				
A) Costo secco di costruzione		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
Appartamento piano primo		118,30	950,00	€ 112.385,00
				Totale C/C
				€ 112.385,00
B) Spese tecniche		Percentuale sul costo di costruzione 10,0%		
Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità		0,1	€	11.238,50
SOMMA COSTO COSTRUZIONE				€ 123.623,500
ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%				€ 4.944,940
UTILE ORDINARIO PROMOT.				€ 4.944,940
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE				€ 133.513,38
VALORE AREA				
Rapporto complementarietà		5% sul costo totale di costruzione		
Valore area (ridotto al 5% - sviluppo su più piani)		€ 5.619,25		
VALORE A NUOVO				€ 139.132,63
DEPREZZAMENTO LINEARE				
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà 35/22	
Costo di costruzione struttura		60%	35%	€ 23.600,85
Finiture		20%	22%	€ 4.944,94
Impianti		20%	22%	€ 4.944,94
SOMMA DEPREZZAMENTO				€ 33.490,73
VALORE ATTUALE DEL BENE				
Valore a nuovo				€ 139.132,63
Deprezzamento				€ 33.490,73
VALORE FINALE				€ 105.641,90
Anno di valutazione immobile '2020				
Anno di riferimento per ristrutturazione impianti e finiture: 1998				
Anno di riferimento medio per la struttura: 1985				
Vetustà relativa media della struttura: anni 35. Vetustà relativa impianti e finiture: anni 22				
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.				
Il costo unitario attribuito all'appartamento considera in particolare per il riscaldamento la mananza dei terminali radianti.				

TABELLA VALUTAZIONE PIANO TERRA E SOTTOSTRADA

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
DATI				
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area 5%		
SPESE				
A) Costo secco di costruzione		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
Laboratorio piano terra		50,50	700,00	€ 35.350,00
Cantina piano interrato		9,60	350,00	€ 3.360,00
			Totale C/C	€ 38.710,00
B) Spese tecniche		Percentuale sul costo di costruzione 10,0%		
Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità		0,1	€	3.871,00
SOMMA COSTO COSTRUZIONE				€ 42.581,000
ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%				€ 1.703,240
UTILE ORDINARIO PROMOT.				€ 1.703,240
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE				€ 45.987,48
VALORE AREA				
Rapporto complementarietà		5%	sul costo totale di costruzione	
Valore area (ridotto al 5% - sviluppo su più piani)				
				€ 1.935,50
VALORE A NUOVO				€ 47.922,98
DEPREZZAMENTO LINEARE				
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà 45/33	
Costo di costruzione struttura		60%	45%	€ 10.451,70
Finiture		20%	33%	€ 2.554,86
Impianti		20%	33%	€ 2.554,86
SOMMA DEPREZZAMENTO				€ 15.561,42
VALORE ATTUALE DEL BENE				
Valore a nuovo				€ 47.922,98
Deprezzamento				€ 15.561,42
VALORE FINALE				€ 32.361,56
Anno di valutazione immobile '2020				
Anno di riferimento per ristrutturazione impianti e finiture: 1987				
Anno di riferimento medio per la struttura: 1975				
Vetustà relativa media della struttura: anni 45. Vetustà relativa impianti e finiture: anni 33				
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.				

Adeguamenti e correzioni della stima:

LOTTO 001

- Appartamento piano primo: + € 105.641,90
- Laboratorio con cantina piano terra ed interrato: + € 32.361,56
- Deprezzamento medio del 15 % sul valore dell'appartamento in relazione al minor confort di abitabilità rispetto ad altre unità abitative, quale conseguenze diretta della posizione del bene: a ridosso della S.S. 47 Via Trento, il cui transito di mezzi pesanti in rallentamento per prossimità all'intersezione semaforica, si ripercuote a livello acustico, ambientale e con significative vibrazioni all'interno dei locali:
Totale € 105.641,90 X 0,15 = - € 15.846,28
- Spese di regolarizzazione edilizia e catastale: - € 6.000,00
- Spese condominiali: - € 00,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente Nessuno
- Totale parziale:** + € 116.157,18
- 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. Totale € 116.157,18 - 15 % = - € 17.423,57
- Netto:** + € 98.733,61

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: + € 98.700,00

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA:

Il pignoramento ha per oggetto il valore dell'intera proprietà.

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/STATO CIVILE E/O CERTIFICATO ISCRIZIONE DELLA CAMERA DI COMMERCIO:

Si allegano alla presente il certificato contestuali di residenza dell'esecutato.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

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

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

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

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

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Sandri Francesco

Creazzo, lì 28.04.2020.

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.