

---

**TRIBUNALE DI VICENZA GIUDICE ESECUZIONE Dr. ssa SALTARELLI**

**oggetto: CONSULENZA TECNICA  
NELLA PROCEDURA DI  
ESECUZIONE  
IMMOBILARE  
N.810/2012.**

**Giudice dell' esecuzione: Dr.ssa Saltarelli**

**procedente: BARCLAYS BANK PLC**

**esecutato:** [REDACTED]

**Data giuramento: 16 FEBBRAIO 2016.**

**Consulente tecnico d' Ufficio: Geom. Piotto Nicolò  
Pietro.**

**Deposito Consulenza: 31/10/2016.**

**Udienza: 29/11/2016.**



## PREMESSO

- che con ordinanza del Giudice Esecutore Dr. ssa Sara Pitinari il sottoscritto Geom. Piotto Nicolò' Pietro, libero professionista iscritto al n. 3206 dell' Albo dei Geometri della provincia di Vicenza, con studio in Bassano del Grappa, Via Quarta Armata, civ. 58, è stato nominato C.T.U. , nella procedura di Esecuzione Immobiliare citata in epigrafe;
- che nell' udienza del 02 Maggio 2016 ha prestato giuramento di rito in presenza di V.S ed ha preso visione del mandato testualmente recita:

**Visti gli artt. 568 C.p.c. E 173 bis disp. Att. C.p.c.. visto il Vademecum per l' esperto, la check list per l' esame della documentazione, il modello di scheda sintetica e di perizia, documenti tutti che vengono consegnati all' esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, il Giudice dispone che l' esperto provveda a compiere le attività indicate nelle dette norme e documenti e, segnatamente:**

1. Verificare la completezza della documentazione di cui all' art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli incompleti, mancanti o inidonei ( vd vademecum esperto-controllo preliminare); l' esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **Entro trenta ( 30 ) giorni dal presente giuramento**, depositi in PTC la relativa check list:
2. Identificare i diritti reali e gli immobili oggetto di pignoramento, ivi compresi i confini ( vd vademecum esperto – quesito 1 ) e i dati catastali attuali ( vd vademecum esperto – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l' eventuale emissione del decreto di trasferimento ( vd vademecum - quesito 1 ); al fine dell' esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento , l' esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle fofo satellitari**, reperibili anche sul web , con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L' esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati della stessa;
3. Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolazione (DOCFA), purchè non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
4. Precisare se vi siano **discrasie tra i dati catastale del pignoramento e quelli effettivi all' epoca del pignoramento stesso**, specificando se dette discrasie importino incertezza nell' individuazione dei beni colpiti dal pignoramento;
5. Descrivere gli immobili medesimi ( vd vademecum – quesito 2 ), in particolare la tipologia , conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
6. Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi in caso di ausiliario;
7. Determinare il valore del compendio pignorato ( vd vademecum - quesito 12 ), avuto riguardo al diritto sull' immobile in concreto colpito dal vincolo ( usufrutto, piena proprietà, nuda



- proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
8. Nel caso si tratti di quota indivisa : valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
  9. Formare , dove opportuno , uno o più lotti di vendita , identificando i nuovi confini e provvedendo , ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione esaminata i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;
  10. Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico e della loro agibilità ( vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all' immobile ; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell' area di sedime , meno i costi di abbattimento;
  11. Verificare lo stato di possesso degli immobili ( vd vademecum – quesito 7 ), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero del debitore ; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, verifichi la data di registrazione , e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l' eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all' art. 2923 c.c.
  12. Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi ( data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione ( vd vademecum – quesito 5);
  13. Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali ( vd vademecum – quesito 8-10 , gravanti sul bene di cui all' art. 173 bis d.a. c.p.c. N 4 – 5 ), in particolare l' esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. ( il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell' emissione del decreto di trasferimento ( ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all' art. 2812 c.c. );

#### **FORNISCA**

1. altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati ( vd vademecum – quesito 11):

L' importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ( es, spese condominiali ordinarie);



Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute ;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Eventuali dotazioni condominiali ( es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

Eventuali cause in corso.

### **ALLEGHI**

1. Il Perito alla relazione di stima ampio compendio fotografico del bene, nonché la documentazione raccolta di cui sopra ( tra cui la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, la documentazione inerente il regime patrimoniale familiare, integrando, se il caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione).

### **DEPOSITI**

2. la perizia in PTC ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, contestualmente depositando copia di cortesia cartacea per il giudice in Cancelleria, INVIANDO contestualmente al deposito della perizia una copia della stessa alle parti, presso i rispettivi difensori, all'indirizzo pec dagli stessi dichiarato all'atto della costituzione, nonché al Custode..



## **SOMMARIO**

### **1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE, VERIFICA DI CORRISPONDENZA E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI;**

### **2. DESCRIZIONE E CONSISTENZA IMMOBILI.**

### **3 – REGIME DEGLI IMMOBILI E STATO DI POSSESSO**

### **4 – TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI**

### **5 – VINCOLI E ONERI**

### **6 – ONERI CONDOMINIALI**

### **7 – COMPROPRIETA'**

### **8 – PROFILO AUTORIZZATIVO E REGOLARITA' URBANISTICA DELL' IMMOBILE**

### **9 – INDAGINE URBANISTICA**

### **10 – QUOTA DI COMPETENZA, USUFRUTTO E DIRITTI REALI**

### **11– APE ( ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

### **12– METODO DI STIMA , DIVISIBILITA' E APPETIBILITA' DEL BENE**

Il presente documento può contenere informazioni confidenziali e riservate. Ai sensi di legge, se avete ricevuto il presente documento per errore, non siete autorizzati ad utilizzarne il contenuto o portarlo a conoscenza di alcuno. Siete inoltre pregati di distruggerlo ed avvisare il mittente al n° evidenziato nell'intestazione (disposizioni ai sensi della legge 675/96 e succ. Modificazioni).



## 1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE, VERIFICA DI CORRISPONDENZA E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI;

Gli immobili oggetto dell' esecuzione n. 810/2012 trascritta alla Conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza in data 14.02.2013 ai nn. 3491/2321 contro [REDACTED]

La trascrizione succitata, corrisponde, da indagini esperite presso l' Agenzia del Territorio di Vicenza, agli immobili individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio Maggiore con il seguente identificativo :

- Montecchio Maggiore - Frazione Alte Ceccato – Foglio 10°, Particella 281, Subalterno 10, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza Catastale 4 Vani, Rendita € 330,53 – Ubicazione : Via Arrigo Boito n.10 , Piano Sottostrada e Piano secondo. ( ABITAZIONE + CANTINA ).

Beni Intestati alla seguente ditta :

- [REDACTED] – Quota di piena proprietà per 1/1 in separazione dei beni.

Ditta Esecutata :

- [REDACTED] – Quota di piena proprietà per 1/1 in separazione dei beni.

Il tutto come risulta dall' allegata copia della visura **(ALLEGATO 1)**.

La ditta intestata così come si evince negli atti catastali, corrisponde alla ditta eseguita , alla quale gli immobili sono pervenuti a mezzo di compravendita del 23/06/2010 , Trascrizione n. 15442/10101 in atti dal 13/07/2010, Repertorio N. 47.940 Notaio Di Marco Gianfranco **(ALLEGATO 11)**.

Precedentemente l' immobile era in proprietà al Sig.ri [REDACTED], nato a Costabissara il 11/09/1953, [REDACTED] nata a Sovizzo il 18/04/1954, [REDACTED] nato Montecchio Maggiore il 29/11/1956, [REDACTED] nata a Isola Vicentina il 13/08/1956 a mezzo di Compravendita Repertorio N: 73.983 del 14/07/1989 Notaio Novello Giuseppe.

L' area sulla quale sorge l' edificio di cui fanno parte i beni oggetto di esecuzione è individuata al Catasto terreni al Foglio 10°, Particella 281 di are 2,29 ed è censita come Ente Urbano come risulta dall' allegata copia della Visura **(ALLEGATO 1)**.

Gli identificativi catastali del bene pignorato, come risulta da indagini esperite presso l' Agenzia del territorio di Vicenza, corrispondono ai dati riportati nella nota di trascrizione dell' ordinanza di sequestro conservativo.

L' unità immobiliare pignorata, è rappresentata graficamente nella planimetria catastale in maniera errata. **(ALLEGATO 2)**.

Il presente documento può contenere informazioni confidenziali e riservate. Ai sensi di legge, se avete ricevuto il presente documento per errore, non siete autorizzati ad utilizzarne il contenuto o portarlo a conoscenza di alcuno. Siete inoltre pregati di distruggerlo ed avvisare il mittente al n° evidenziato nell' intestazione (disposizioni ai sensi della legge 675/96 e succ. Modificazioni).



Una precisazione in merito alla scheda raffigurante l'Abitazione presente negli archivi dell'Agenzia del territorio di Vicenza Prot. 1415/4 del 07/02/1989. Lo stato rappresentato presenta un' errata distribuzione degli spazi interni.

Le difformità rilevate saranno descritte nel paragrafo relativo alla regolarità dell'immobile.

## 2. DESCRIZIONE E CONSISTENZA IMMOBILI.

Il bene oggetto della presente descrizione fa parte di un complesso immobiliare, con destinazione d'uso residenziale, è composto da 6 unità abitative ed è sito in Montecchio Maggiore frazione Alte - Ceccato Via Arrigo Boito n. 10

Fabbricato di tipologia condominiale costruito a cavallo tra gli anni 60 e 70 in sopraelevazione ad un fabbricato preesistente.

Documentazione urbanistica presente negli archivi del comune di Montecchio Maggiore.

La zona dove ricade l'immobile è ben servita con il centro città a più o meno 2 km di distanza con i relativi servizi utili.

Confini dell'intero complesso : Nord : Mappale Numero 1110 e 1111, Est : con Via Edison, Sud : Via Arrigo Boito e Piazza San Paolo, Ovest : Mappale 282.

Il complesso immobiliare composto da strutture verticali in muratura portante e cemento armato, strutture orizzontali in latero cemento, tinteggiature esterne di colore chiaro.

Confini delle unità oggetto di esecuzione Abitazione Sub 10

- A Nord muro perimetrale esterno vista su Via Arrigo Boito e Piazza San Paolo.
- A Sud Muro perimetrale esterno con vista su Corte mappali numero 1111 e 1110.
- A Est confina con il sub 11 e il Vano scale ( BCNC ).
- A Ovest confina con Abitazione sita al piano secondo di altra palazzina con altro ingresso pedonale .

I dati inseriti sono stati ricavati tramite utilizzo di elenco immobili e indagine in sopralluogo vista la mancanza presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio di Elaborato planimetrico.

Il bene è da un' analisi visiva e non invasiva, in uno scadente stato conservativo come si evince dalla documentazione fotografica. **(ALLEGATO 7)**

L'abitazione sita al piano secondo è dotata di Ingresso, bagno, corridoio, camera, soggiorno ( Utilizzato come camera), terrazzino e cucina. Nel piano sottostrada c'è la cantina. **(ALLEGATO 5)**

I pavimenti di ingresso, corridoio, camera, soggiorno e cucina sono in marmo, bagno in ceramica.

Gli impianti da un' analisi visiva e non invasiva, sono funzionanti ma vetusti e privi di regolari manutenzioni .

In fase di rilievo non è stato reperito il libretto d' impianto della caldaia e con l' ausilio dell' idraulico presente il giorno del rilievo è stato possibile redigere il nuovo libretto d' impianto obbligatorio, come da attuale normativa, per la spedizione e la registrazione presso Ven\_et dell' Attestato di Prestazione Energetica – Ape. **(ALLEGATO 8)**

Il presente documento può contenere informazioni confidenziali e riservate. Ai sensi di legge, se avete ricevuto il presente documento per errore, non siete autorizzati ad utilizzarne il contenuto o portarlo a conoscenza di alcuno. Siete inoltre pregati di distruggerlo ed avvisare il mittente al n° evidenziato nell' intestazione (disposizioni ai sensi della legge 675/96 e succ. Modificazioni).



### **3 – REGIME DEGLI IMMOBILI E STATO DI POSSESSO**

Relativamente alla proprietà e al regime dell' immobile si può affermare che, per quanto precedentemente espletato nel punto 1, la ditta esecutata detiene l' intera proprietà del bene per la quota di 1/1 in separazione dei beni.

Più precisamente :

- [REDACTED] – Quota di piena proprietà per 1/1 in separazione dei beni.

Il soggetto esecutato risulta residente , come descritto nei certificati richiesti in comune, in Piazza San Paolo n. 10 Interno 3. **(ALLEGATO 12)**

Attualmente l' immobile è abitato dal proprietario e da altri soggetti non identificati come descritto nel verbale di sopralluogo del custode Avv. Covolo Silvia . **(ALLEGATO 13)**

### **4 – TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI**

- NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 13/07/2010 REGISTRO GENERALE 15442 REGISTRO PARTICOLARE 10101 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA REPERTORIO 47940/16914 DEL 23/06/2010 NOTAIO DI MARCO GIANFRANCO .
- NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 14/0/2013 REGISTRO GENERALE 3491 E REGISTRO PARTICOLARE 2321, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA REP. 6845 DEL 03/12/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### **5 – VINCOLI E ONERI**

- **VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL' ACQUIRENTE:**

1 – Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : **NESSUNA**

2 – Convenzioni Matrimoniali e provv. D' assegnazione casa coniugale : **NESSUNA.**

3 – Atti di asservimento urbanistico : **NESSUNO.**

Il presente documento può contenere informazioni confidenziali e riservate. Ai sensi di legge, se avete ricevuto il presente documento per errore, non siete autorizzati ad utilizzarne il contenuto o portarlo a conoscenza di alcuno. Siete inoltre pregati di distruggerlo ed avisare il mittente al n° evidenziato nell' intestazione (disposizioni ai sensi della legge 675/96 e succ. Modificazioni).





• **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

1 – Iscrizioni :

- NOTA ISCRIZIONE IN DATA 13/07/2010 REGISTRO GENERALE 15443, REGISTRO PARTICOLARE 3116 A FAVORE DI BARCLAYS BANK PLC CONTRO ██████████, ATTO NOTARILE PUBBLICO – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A CARANZIA DI MUTUO FONIDARIO CAPITALE € 100.000,00, TASSO INTERESSE ANNUO 2,2%, TOTALE 150.000,00.

2 – Pignoramenti :

- NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 14/02/2013 REGISTRO GENERALE 3491 E REGISTRO PARTICOLARE 2321, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA REP. 6845 DEL 03/12/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

3 – Altre Trascrizioni : NESSUNA

4 – Altre Limitazioni d'uso :

NESSUNA

• **GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA CATASTALE**

1 – Conformità urbanistico edilizia : Fabbricato ante '67 con presenza di difformità urbanistiche che non devono essere sanate come da dichiarazione scritta da parte del responsabile dell' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecchio Maggiore **(ALLEGATO 5)**.

2 – Conformità catastale : Difformità di carattere grafico nella distribuzione degli spazi interni. **(ALLEGATO 2)**.

NB : **Difformità descritte al punto 8.**

**6 – ONERI CONDOMINIALI**

In seguito al rilievo effettuato in data 27/04/2016 in collaborazione con le forze dell' ordine si è venuti a conoscenza, in seguito alle dichiarazioni del soggetto esecutato, che non vi è amministratore di condominio , le scale vengono pulite dai condomini i quali si dividono le spese della luce delle scale.

Tali dichiarazioni sono presenti nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode Avv. Covolo Silvia **(ALLEGATO 13)**.

Il presente documento può contenere informazioni confidenziali e riservate. Ai sensi di legge, se avete ricevuto il presente documento per errore, non siete autorizzati ad utilizzarne il contenuto o portarlo a conoscenza di alcuno. Siete inoltre pregati di distruggerlo ed avisare il mittente al n° evidenziato nell' intestazione (disposizioni ai sensi della legge 675/96 e succ. Modificazioni).



## 7 – COMPROPRIETA'

Per quanto esposto al punto 1 la ditta esecutata risulta detenere il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in separazione dei beni.

- [REDACTED] – Quota di piena proprietà per 1/1 in separazione dei beni.

## 8 – PROFILO AUTORIZZATIVO E REGOLARITA' URBAINISTICA DELL' IMMOBILE

Fabbricato realizzato , in sopraelevazione ad un fabbricato esistente, nei primi anni '60.

- **C. E. 206/62.**
- **Fine Lavori 30/11/1964.**
- **Agibilità 01/12/1964.**

In base agli accessi agli atti effettuati presso l' ufficio Tecnico Edilizia privata del Comune di Montecchio Maggiore è emerso che da quanto concesso a quanto rilevato vi sono delle difformità di natura grafica nella distribuzione degli spazi interni in quanto la pianta dello stato rilevato non coincide con quanto rappresentato negli elaborati approvati e non è nemmeno rappresentata la cantina sita nel piano interrato. Essendo un fabbricato concesso e realizzato in seguito ad una sopraelevazione di un fabbricato esistente si ipotizza che la cantina sia stata realizzata precedentemente al 1962 ma in archivio non esistono pratiche in merito.

In seguito a vari colloqui con il responsabile dell' Ufficio Tecnico sezione Edilizia Privata di Comune di Montecchio Maggiore Arch. Giovannini analizzando la pratica, visionando le documentazioni presenti ed in particolar modo le date di denuncia fine lavori e relative agibilità si è giunti al punto che il fabbricato è sì non conforme e regolare ma essendo i lavori terminati antecedente al 1967 non necessita di alcuna pratica di sanatoria.

A tal proposito il CTU allega dichiarazione scritta da parte del responsabile dell' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecchio Maggiore di quanto sopra esposto. **(ALLEGATO 5).**

Le difformità succitate vanno tuttavia regolarizzate catastalmente presentando una Variazione Catastale .

L' importo per sistemare i vizi succitati è di 800,00 euro ai quali vanno sommati (IVA 22% e CIG 5 ) e 50,00 euro di diritti fissi catastali per un totale di € **1.074,80.**

I millesimi di proprietà riguardanti il nostro subalterno sono normati dall' articolo n 1117 del C.C. Come descritto nell' atto di compravendita. **( ALLEGATO 11 ).**

Il presente documento può contenere informazioni confidenziali e riservate. Ai sensi di legge, se avete ricevuto il presente documento per errore, non siete autorizzati ad utilizzarne il contenuto o portarlo a conoscenza di alcuno. Siete inoltre pregati di distruggerlo ed avisare il mittente al n° evidenziato nell' intestazione (disposizioni ai sensi della legge 675/96 e succ. Modificazioni).



## **9 – INDAGINE URBANISTICA**

Gli immobili oggetto di esecuzione, secondo quanto previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Cornedo Vicentino ricade in zona classificata come B - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA - .

### **Zone “B/30”**

E' zona preminentemente residenziale di ristrutturazione e di completamento dei centri o nuclei esistenti.

Sono ammessi interventi di carattere preminentemente residenziale: sono tuttavia consentiti interventi che non siano incompatibili con il carattere residenziale delle zone e cioè negozi, studi professionali, uffici, locali di ritrovo e di spettacolo, autorimesse pubbliche o private.

Sono anche ammessi limitatamente al piano terra e al piano primo, laboratori a carattere artigianale e l'artigianato di servizio, purchè dette attività non risultino moleste, rumorose e non arrechino pregiudizio all'igiene e al decoro.

Sono escluse l'attività industriali e tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Come appare nelle tavole del PRG e dalla tabella specifica seguente, alcune zone risultano già sottoposte a Strumento Attuativo ( **zone di degrado – piano di recupero** ).

## **10 – QUOTA DI COMPETENZA, USUFRUTTO E DIRITTI REALI**

La ditta intestata così come si evince negli atti catastali, corrisponde alla ditta esecutata .

Il soggetto risulta essere sposato in separazione dei beni.

Nei beni oggetto di esecuzione non gravano usufrutti o altri diritti reali in capo a persone terze.

## **11– APE ( ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA )**

L' attestato di Prestazione Energetica evidenzia che l' immobile oggetto di esecuzione è in classe F, per quanto meglio specificato nell' allegato Attestato di prestazione Energetica registrato con codice identificativo **70494/2016. (ALLEGATO 8)**

Il presente documento può contenere informazioni confidenziali e riservate. Ai sensi di legge, se avete ricevuto il presente documento per errore, non siete autorizzati ad utilizzarne il contenuto o portarlo a conoscenza di alcuno. Siete inoltre pregati di distruggerlo ed avvisare il mittente al n° evidenziato nell'intestazione (disposizioni ai sensi della legge 675/96 e succ. Modificazioni).



## **12– VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO, DIVISIBILITA' E APPETIBILITA' DEL BENE**

- **PREMESSA**

La valutazione del bene immobiliare , in prima battuta disposta secondo i canoni di valutazione dei criteri di stima previsti dalla vigente normativa e/o dall' ABI in conformità agli standard EVS/IVS ( European Valuation Standard / International Valuation Standard ) non è stata portata a compimento per la mancanza di idonei comparabili , oltre che per le attuali caratteristiche del mercato immobiliare in fase di recessione e nemmeno con il metodo di capitalizzazione diretta a causa dell' impossibilità di reperire alla data di stima idonei dati di analisi e di studio (canoni di locazione appartamenti edilizia popolare).

- **METODO DI STIMA**

La valutazione viene fatta secondo il metodo di trasformazione , equiparando l' immobile allo stato attuale ad immobili di nuova costruzione e pesandone i costi per ricondurre l' immobile di stima ai referenti di nuova costruzione.

- **FONTE DI INFORMAZIONE**

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore, Agenzie Immobiliari ed Osservatori di mercato: Borsini Immobiliari e personale conoscenza del mercato immobiliare.

- **APPETIBILITA' DEL BENE E GIUDIZIO SULLA DIVISIBILITA' DEL BENE.**

Il bene oggetto di esecuzione , ha scarsa appetibilità.

Visto e considerato il contesto nel quale è inserito il bene così come si presenta non è divisibile.

- **VALUTAZIONE CORPI**

Le superfici commerciali sono determinate in base alla UNI 10750/05, opportunamente pesati dal tecnico estimatore.

Il presente documento può contenere informazioni confidenziali e riservate. Ai sensi di legge, se avete ricevuto il presente documento per errore, non siete autorizzati ad utilizzarne il contenuto o portarlo a conoscenza di alcuno. Siete inoltre pregati di distruggerlo ed avisare il mittente al n° evidenziato nell' intestazione (disposizioni ai sensi della legge 675/96 e succ. Modificazioni).



**Calcolo Parametri Commerciali ed Edificatori**

Determinazione della superficie commerciale	Superficie Lorda	Coeff. di Adeguamento	Superficie Commerciale
Piano Primo	69	1,00	69
Terrazza	2	0,25	1
Cantina	5	0,50	3
Totale Superfici Fabbricate			<b>73,00</b>
Giardino (mq. 975 x millesimi 166)	0	0,10	0
Totale Spazi Esterni			<b>0,00</b>
<b>Superficie Commerciale Complessiva</b>			<b>73,00</b>

Superfici commerciali dell'immobile	mc./mq.	<b>73,00</b>
Superficie a verde in quota	ml.	<b>0,00</b>

**Valori Medi di Mercato per Edifici di nuova costruzione**

valori di mercato	Vm	max	<b>€ 1.500,00</b>
		min	<b>€ 1.200,00</b>
Valore Catastale (O.M.I.)	Vc	max	<b>€ 1.000,00</b>
		min	<b>€ 1.350,00</b>
Valore medio ponderato per costruzioni a nuovo			<b>€ 1.500,00</b>

**Costi di Costruzione**

utile d'impresa	15%	€/mq.	<b>€ 155,93</b>
percentuale spese d'impresa	12%	€/mq.	<b>€ 124,74</b>
oneri di urbanizzazione primaria		€/mq.	<b>€ 7,00</b>
oneri di urbanizzazione secondaria		€/mq.	<b>€ 2,50</b>
contributo sul costo di costruzione		€/mq.	<b>€ 10,50</b>
costo tecnico di costruzione		€/mc.	<b>€ 330,00</b>
		€/mq.	<b>€ 1.039,50</b>
onorari professionali	12%	€/mq.	<b>€ 124,74</b>
durata delle opere		anni	<b>1,5</b>
tasso di interesse annuo		%	<b>5%</b>
oneri finanziari		€/mq.	<b>€ 89,92</b>
costo totale a mq. del fabbricato a nuovo			<b>€ 1.554,82</b>
Valore immobile a Nuovo			<b>€ 113.502,16</b>

Il presente documento può contenere informazioni confidenziali e riservate. Ai sensi di legge, se avete ricevuto il presente documento per errore, non siete autorizzati ad utilizzarne il contenuto o portarlo a conoscenza di alcuno. Siete inoltre pregati di distruggerlo ed avisare il mittente al n° evidenziato nell' intestazione (disposizioni ai sensi della legge 675/96 e succ. Modificazioni).



**Stima dell'immobile****Determinazione Valore Commerciale Unitario****Determinazione Valore Commerciale dell'Immobile**

Valore base a nuovo per edificio di Media Qualità	Sup. Comm. (mq.)	Valore a mq. Immobile	Valore a nuovo	
	<b>73,00</b>	<b>€ 1.554,82</b>	<b>€ 113.502,16</b>	
Riduzione per vetustà su val. medio arrotondato	€/mc.	anni	0,57	-€ 48.805,93
Riduzione per immobile in affitto	---		1,00	€ 0,00
Riduzione per obsolescenza Impianti Tecnici	---		0,95	-€ 5.675,11
Riduzione per obsolescenza strutture	---		0,93	-€ 7.945,15
Riduzione per mancanza manutenzioni	---		0,94	-€ 6.810,13
<b>Valore base a in adeguamento del Fabbricato</b>	BxC			<b>€ 44.265,84</b>

**Determinazione Valore Area Scoperta**

Valore base a nuovo per edificio di Media Qualità	Sup. Comm. (mq.)	Valore a mq.	Valore a nuovo	
	<b>0,00</b>	<b>€ 1.554,82</b>	<b>€ 0,00</b>	

**Valore Complessivo Immobile****€ 44.265,84**

- In base a quanto sopra esposto si valuta l' Immobile pari ad Euro **44.265,84**.
- Adeguamenti e correzioni della stima : Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia di vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l' immediatezza della vendita giudiziaria :  
**Euro : 6.639,75.**
- Spese Tecniche di Regolarizzazione Urbanistico / Catastali :  
**Euro : 1.074,80.**
- Oneri Notarili e provvigioni mediatori carico dell' acquirente , spese di cancellazione delle trascrizioni a carico dell' acquirente :

Il presente documento può contenere informazioni confidenziali e riservate. Ai sensi di legge, se avete ricevuto il presente documento per errore, non siete autorizzati ad utilizzarne il contenuto o portarlo a conoscenza di alcuno. Siete inoltre pregati di distruggerlo ed avisare il mittente al n° evidenziato nell' intestazione (disposizioni ai sensi della legge 675/96 e succ. Modificazioni).



**NESSUNA**

• **VALUTAZIONE FINALE QUOTA INTERA**

**Euro 36.551,29**

• **PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

**Euro : 36.551,29 (diconsi Euro Trentaseimilacinquecentocinquantuno/29).**

**LISTA ALLEGATI:**

- Estratto di Mappa , Visure Catastali e Note .
- Elaborati Catastali.
- Ortofoto Aerea.
- Estratti PRG e PAT.
- Documentazione Urbanistica.
- Elaborato Grafico.
- Documentazione Fotografica + Elaborato con Coni Visuali.
- Ape.
- Libretto Impianto.
- Spese Condominiali.
- Atto Notarile.
- Certificati di Residenza.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Bassano del Grappa, 29/10/2016.

Il Tecnico ( CTU )

Geom. Piotto Nicolò Pietro

Il presente documento può contenere informazioni confidenziali e riservate. Ai sensi di legge, se avete ricevuto il presente documento per errore, non siete autorizzati ad utilizzarne il contenuto o portarlo a conoscenza di alcuno. Siete inoltre pregati di distruggerlo ed avisare il mittente al n° evidenziato nell'intestazione (disposizioni ai sensi della legge 675/96 e succ. Modificazioni).

