Firmato digitalmente da
FRANCESCO SANDRI
O = Collegio dei Geometri di Vicenza/80015730247
C = IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: **683/2014.** ***- Lotto 001 -***

Intera proprietà 1/1. Negozio

Comune di Thiene

Via Massilimiano Kolbe 21.

***GIUDICE DELEGATO*:** **BORELLA GIULIO**

CREDITORE PROCEDENTE:

"[redacted],

con sede in [redacted]

Avv. Paolo Dall'Igna Tel. 0445 – 364544 avvpaolodalligna@cnfpec.it

CUSTODE: Avv. Gobbato Federico Tel. 0444 – 546145 studiogobbato@libero.it

---

***ESECUTATI*:** [redacted]

con sede in [redacted]

[redacted] Oggi: "[redacted]".

ESPERTO ESTIMATORE: GEOM. SANDRI FRANCESCO, CF. SND FNC 78H17 L840Y;

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al nr. 2729;

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1580;

Studio Tecnico Associato RS. Piazzetta San Marco 26/A,

- 36051 - Creazzo (VI), Tel. 0444 / 349923, Fax 0444 / 278221

e-mail: info@rsassociati.com

e-mail certificata: info@pec.rsassociati.com

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b9f0fe9f775a7f4fc5355afebcdef5

01 EI_683/2014: Documentazione fotografica al 17.01.2017;

02 EI_683/2014: Documentazione notarile:

- **02a** Atto di compravendita del 20/11/2007 Notaio Giuseppe Sicari;
- **02b** Atto di cessione di quote e modifica statutarie del 08/04/2013 Notaio . Michele Gambino.

03 EI_683/2014: Pratiche edilizie:

- **03a** Concessione edilizia in sanatoria n. 13/84/14/01 del 15/02/1984 per opere di variante alla C.E. 154/81;
- **03b** Concessione edilizia n. 90/87/1 del 21/04/1987 (prot. part. 55/87), per ultimazione lavori alla C.E. 154/81;
- **03c** Concessione edilizia n. 90/87/1/V1 del 30/07/1987 (prot. part. 335/87), per variante alla C.E. 90/87/1;
- **03d** Concessione edilizia n. 90/87/1/V2 del 08/07/1988 (prot. part. 431/87), per sanatoria in variante alla C.E. 90/87/1/V1 per copertura parziale dei cavedi e ricavo passaggi pedonali di uso pubblico;
- **03e** Concessione edilizia n. 90/87/1/V3 del 03/08/1989 (prot. part. 661/89), per cambio di intestazione della C.E. 90/87/1
- **03f** Certificato di agibilità prot. part. 269/89 del 10/09/1990 (C.E. 154/81- 173/84/1-90/87/1) con allegati elaborati grafici.

04 EI_683/2014: Ricerca catastale:

- **04a** Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale;
- **04b** Catasto Terreni: Visura storica;
- **04c** Catasto Urbano: Elaborato planimetrico;
- **04d** Catasto Urbano: Elenco subalterni;
- **04e** Catasto Urbano: Planimetria sub. 7;
- **04e** Catasto Urbano: Visura sub. 7.

05 EI_683/2014: Attestato di prestazione energetica;

06 EI_683/2014: Trascrizioni ed iscrizioni "[redacted]

- **06a** Trascrizione Compravendita (n. 3);
- **06b** Iscrizione Mutuo Fondiario (n. 4);
- **06c** Trascrizione Pignoramento (n. 6);
- **06d** Trascrizione Pignoramento (n. 7).

07 EI_573/2014: Documentazione condominiale;

08 EI_683/2014: Visura camerale.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b9f0fe9f775a7f4fc5355afebcdef5

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 Commitee), 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.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b9f0fe9f775a7f4fc5355afebcdef5

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

INCARICO: Il giorno, 11.11.2016 il Giudice Dott. Borella Giulio, nella procedura esecuzione immobiliare 683/2014, 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 Riello Samuele, 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. Riello Samuele 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 Thiene:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail in data 08.02.2017, presa visione e copia delle pratiche edilizie in data 23.02.2017;

- **Accesso presso l'immobile**: in data 17.01.2017 sono iniziate le operazioni peritali, con accesso nell'immobile preso atto dello stato di fatto con misurazioni interne e raccolta di elementi per la redazione degli APE;

- **Attestato di Prestazione Energetica immobile (APE):** NEGOZIO SUB. 7, codice attestato 16430/2017, codice chiave f2c61019aa che identifica l'immobile in classe energetica "**F**".

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b9f0fe9f775a7f4fc5355afebcdef5

SCHEDA SINTETICA ED INDICE: ***- LOTTO 1 -***

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE: nr. 683/2014 R.G.; **Giudice**: dott. GIULIO BORELLA

CREDITORE PROCEDENTE: [redacted],
con sede in [redacted]
Avv. Paolo Dall'Igna Tel. 0445 – 364544. avvpaolodalligna@cnfpec.it

ESECUTATO: [redacted],
con sede in [redacted]
Oggi denominata: [redacted].

BENE IMMOBILE: Quota di 1/1 in piena proprietà di un locale commerciale al piano terra ad uso negozio costituito da un ampio spazio commerciale vetrinato, locali sul retro non finestrati quali un ripostiglio, un anti-w.c. ed un w.c. Presenta doppio ingresso pedonale da spazi esterni di uso comune.
Locale commerciale h. ml. 3,80. Sup. lorda mq. 287 (comprensiva del vano montacarichi di mq. 6).
Oltre alla comproprietà di beni ed enti condominiali ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC.:

UBICAZIONE: Comune di Thiene (VI) Via Massimiliano Kolbe n. 21.

STATO CONSERVAZIONE: Sufficiente.

DATI CATASTALI: **N.C.E.U.** *Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Thiene.* *Negozio:*

Fg. 11, **Mp.** 285, **Sub.** 7, **Cat.** C/1, **Cl**. 4, **Con**. 261 mq. **Sup.cat**. 289 mq., **P.**T, **Ubic.** Via S. G. Bosco, **Ren.** €. 6.173,62.
Per variazione del 09.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

Ed intestate a: [redacted],
con sede in [redacted] Proprietà per 1/1.

Oltre alla comproprietà di beni comuni non censibili distinti al mappale 285 sub. 1 (cortile).

DIFFORMITA' CATASTALI: Nessuna a seguito della rimozione delle pareti in alluminio.

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO: *Nessuna.*

Beni catastali colpiti: Comune di Thiene (VI): fg. 11, mp. 285, sub. 7.

SITUAZIONE EDILIZIA: Regolarizzabile con la rimozione delle pareti in alluminio.
Contestuali opere di separazione funzionale dalle unità adiacenti . Costo €. 2.500,00.

VALORE DI STIMA: €. 101.300,00.

VENDIBILITA': Contenuta

PUBBLICITA': Quotidiano di informazione locale, (Giornale di Vicenza), Giornale periodo vendite giudiziarie;

OCCUPAZIONE: Alla data del sopralluogo il negozio risultava libero da attività. Vi erano presenti alcune attrezzature / macchine e materiali legate alla precedente attività di ricameria. Attività ora non più esercitata.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE): NEGOZIO SUB. 7, codice attestato 16430/2017, codice chiave f2c61019aa che identifica l'immobile in classe energetica "**F**".

ONERI: Spese condominiali ordinarie di competenza previste e relative al biennio: €. 2.569,72.

PROBLEMI: Limitata commerciabilità per la presenza del vano montacarichi con collegamento a unità di terzi.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b9f0fe9f775a7f4fc5355afebcdef5

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:

[redacted], con sede in [redacted] Oggi denominata: [redacted]". Legalmente rappresentata da [redacted] nato a [redacted] e residente a [redacted]

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 Thiene (VI) Via Massimiliano: Kolbe n. 21

N.C.E.U. fg. **11**, mp. **285**, sub. **7** – Negozio Piano terra.

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

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b9f0fe9f775a7f4fc5355afebcdef5

DESCRIZIONE MATERIALE:

Trattasi di un negozio posto al piano terra di un edificio condominiale a prevalente carattere commerciale meglio conosciuto come "Complesso Nuova Gasparona – Via San Giovanni Bosco Thiene" costituito da sei blocchi di edifici con locali che si sviluppa su tre livelli per complessive 46 unità. Si opera a sud del centro comunale in fregio alla SP 111 Via Basano del Grappa (Nuova Gasparona) su ambito individuato dallo strumento urbanistico comunale vigente (P.I.) di tipo D3 per attività terziarie, direzionali e commerciali. Trattasi di una zona a carattere produttivo, da tempo urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di edifici artigianali e commerciali edificati in forma intensiva a partire dai primi anni 80'. L'area risulta fornita di sottoservizi primari e di parcheggi pubblici con una viabilità interna di immediato collegamento alle importati vie di comunicazione (a meno di 1 km. dal casello autostradale di Thiene - Autostrada Valdastico). Si evidenzia per il complesso una condizione di mercato poco appetibile dettata dalla limita richiesta di immobili e per la presenza di diverse unità ad uso commerciale e direzionale non utilizzate.

NEGOZIO. Piano terra Sub. 7

Sul retro del complesso e con ingresso pedonale diretto dal civico 20 di Via Massimiliano Kolbe (doppio ingresso pedonale sul prospetto vetrinato) si individua l'unità commerciale in oggetto. Trattasi di uno spazio precedentemente utilizzato come laboratorio di ricameria ma concessionato/costruito nel 1984 (agibilità presentata nel 1989), come spazio espositivo e/o spazio commerciale. Si compone da un ampio spazio commerciale vetrinato (suddiviso con l'impiego di pareti in alluminio in ingresso, negozio e ripostiglio) e sul retro da un ripostiglio, un locale anti-w.c. ed un w.c. quali ambienti non finestrati. L'unità immobiliare si completa con la proprietà per il solo sviluppo al piano terra del vano montacarichi che di fatto permette il collegamento al livello interrato con il subalterno 13 di proprietà della società di leasing: "Unicredit Leasing S.P.A.". Si precisa che il quadro di controllo del vano montacarichi è installato all'interno dell'unità immobiliare in oggetto al piano terra in prossimità dell'ingresso al montacarichi.

La consistenza immobiliare risulta la seguente:
h. ml. 3,80. Sup. lorda mq. **287**
(compresa la superficie occupata dal vano montacarichi di mq. 6).

In locale è ricavato all'interno della struttura prefabbrica del complesso costituita da pilastri e travi in cls. prefabbricato, si completa con tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata, solai in latero cemento intonacati e tinteggiati, tamponature in murature tradizionale di laterizio sempre intonacate e tinteggiata, pavimenti e rivestimenti in monocottura, serramenti in alluminio per la vetrina principale, tramezze interne in muratura per i servizi ed in alluminio per le pareti divisorie dello spazio commerciale. Presenta finiture al civile per i servizi che risultano completi di sanitari in vetrochina vetusti. Risulta servito di impianto elettrico con canalizzazioni a vista e singolo quadro di controllo, di riscaldamento tramite ventilconvettori alimentati da caldaia autonoma e di rete idro-sanitaria. Le finiture dell'unità immobiliare sono riconducibili ai primi anni 90' (data di agibilità) come pure gli impianti per i quali si rende necessaria la loro revisione e/o l'adeguamento ai sensi della vigente normativa. Una particolare considerazione è doveroso fare relativamente al montacarichi la cui funzionalità va esclusa trattandosi di impianto che collega l'unità con il magazzino sottostante non oggetto di pignoramento ed autonomamente accessibile attraverso spazi di uso comune. E' stata infine riscontrata la presenza sul lato est dell'unità immobiliare di una porta di collegamento con l'adiacente unità immobiliare (con la quale in origine veniva svolta una unica attività). Collegamento che dovrà essere completamente tamponato.

All'unità viene riconosciuta la comproprietà su parti ed enti di uso condominiale quali: l'area coperta e scoperta del condominio, i vani comuni, i porticati ed i camminamenti / collegamento con la pubblica via ovvero quanto stabilito e definito a livello condominiale ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del C.C. . Come indicato nel titolo di provenienza: "… il bene viene trasferito con la proporzionale quota delle aree e parti comuni non censibili contraddistinti con il sub. 1 alla particella 285 (BCNC comune ai sub. 4,5,6,7,8,10), ed alla particella 286 del foglio 11 del comune di Thiene…".

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b9f0fe9f775a7f4fc5355afebcdef5

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare è parte dell'edificio che si individua censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, N.C.T. in Comune di Thiene come segue:

Foglio **11**, Mappale **285**, Qualità **Ente Urbano**, Superficie mq. **1.224.**
Per variazione del 10/06/2014, prot. VI00825750 (bonifica identificativo catastale)

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

NEGOZIO:

Fg. 11, **Mp.** 285, **Sub.** 7, **Cat.** C/1, **Cl**. 4, **Con**. 261 mq. **Sup.ca**. 289 mq, **P.**T, **Ubi.** Via S.G. Bosco, **R.** €. 6.173,62.
Per variazione del 09.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

Ed intestate a: [redacted]
con sede in Castelfranco Veneto. Proprietà per 1/1.

Oltre alla comproprietà di beni comuni non censibili distinti al mappale 285 sub. 1 (cortile).

Confini in senso N.E.S.O.

Il negozio al piano terra *sub. 7* confina in senso NESO come segue: Salvo più precisi.

N: Sub. 1 al mappale 285 (cortile), ed oltre Via Massimiliano Kolbe;

E. Mappale 284;

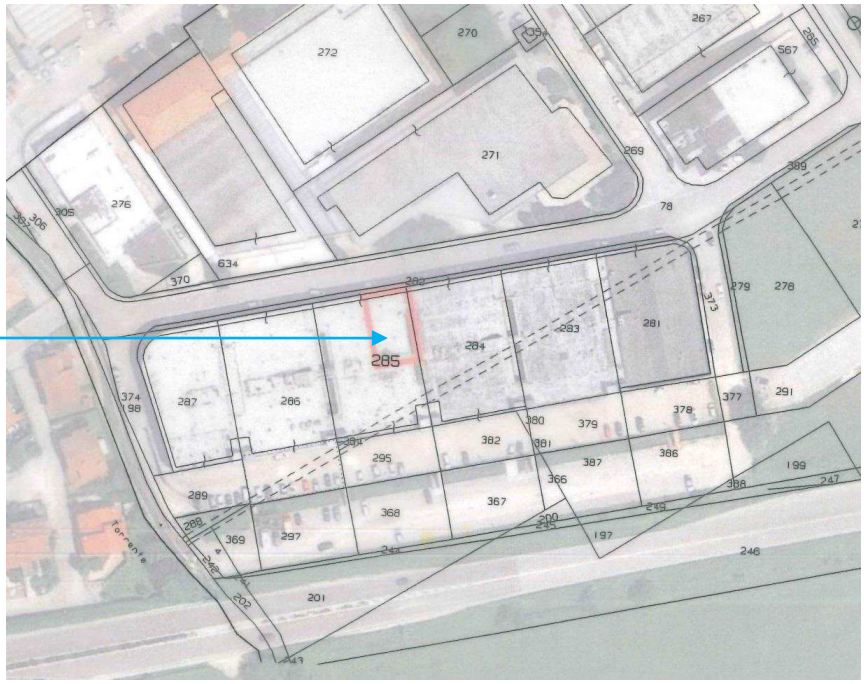
S: A.U.I. Subalterno 5 al mappale 285;

O: A.U.I. Subalterno 6 al mappale 285;

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b9f0fe9f775a7f4fc5355afebcdef5

OSSERVAZIONI: Con la presente si attesta ai sensi ed effetti dell'art. 19 del D.L. 78/2010, che la planimetria allegata risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile così come visto in sede di sopraluogo (previa rimozione delle pareti in alluminio). Si puntualizza che in visura viene indicato come toponomastico Via San Giovanni Bosco mentre il corretto indirizzo dell'immobile è Via Massimiliano Kolbe 21.

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



QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Anteriormente al ventennio i beni oggetto di esecuzione immobiliare risultavano:

In ditta a "[redacted]" per titolo anteriore al 10/05/1990;

In ditta a: "[redacted] con sede in Thiene per decreto di trasferimento di immobile del 10/05/1999, rep. 1067. Tribunale Civile e penale di Vicenza;

In ditta a: "Banca centrale per il Leasing delle banche popolari Italease SPA", con sede in Milano per atto di compravendita del 23/09/1999 rep. 76545 del Notaio Lorettu Cornelio in Thiene (VI);

In ditta a: "[redacted] con sede in Castelfranco Veneto (TV), per atto di compravendita (riscatto di leasing) del 20/11/2007 rep. 27.246, Notaio Sicari Giuseppe in Padova;

In ditta a: "[redacted], con sede in Castelfranco Veneto (TV), per atto di cessione di quote e modifiche statutarie del 08/04/2013 rep. 13377 Notaio Gambino Michele in Bassano del Grappa (VI).

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b9f0fe9f775a7f4fc5355afebcdef5

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

A seguito della domanda presentata in Comune mezzo e-mail in data 08.02.2017, con presa visione e copia delle pratiche edilizie in data 23.02.2017 si è accertato che la costruzione è avvenuta in forza del rilascio dei seguenti provvedimenti edilizi

Concessione edilizia per costruzione di edificio multifunzione 154/81 del 19/11/1981;

Concessione edilizia in sanatoria n. 13/84/14/01 del 15/02/1984 per opere di variante alla C.E. 154/81;

Concessione edilizia n. 90/87/1 del 21/04/1987 (prot. part. 55/87), per ultimazione lavori alla C.E. 154/81;

Concessione edilizia n. 90/87/1/V1 del 30/07/1987 (prot. part. 335/87), per variante alla C.E. 90/87/1;

Concessione edilizia n. 90/87/1/V2 del 08/07/1988 (prot. part. 431/87), per sanatoria in variante alla C.E. 90/87/1/V1 per copertura parziale dei cavedi e ricavo passaggi pedonali di uso pubblico;

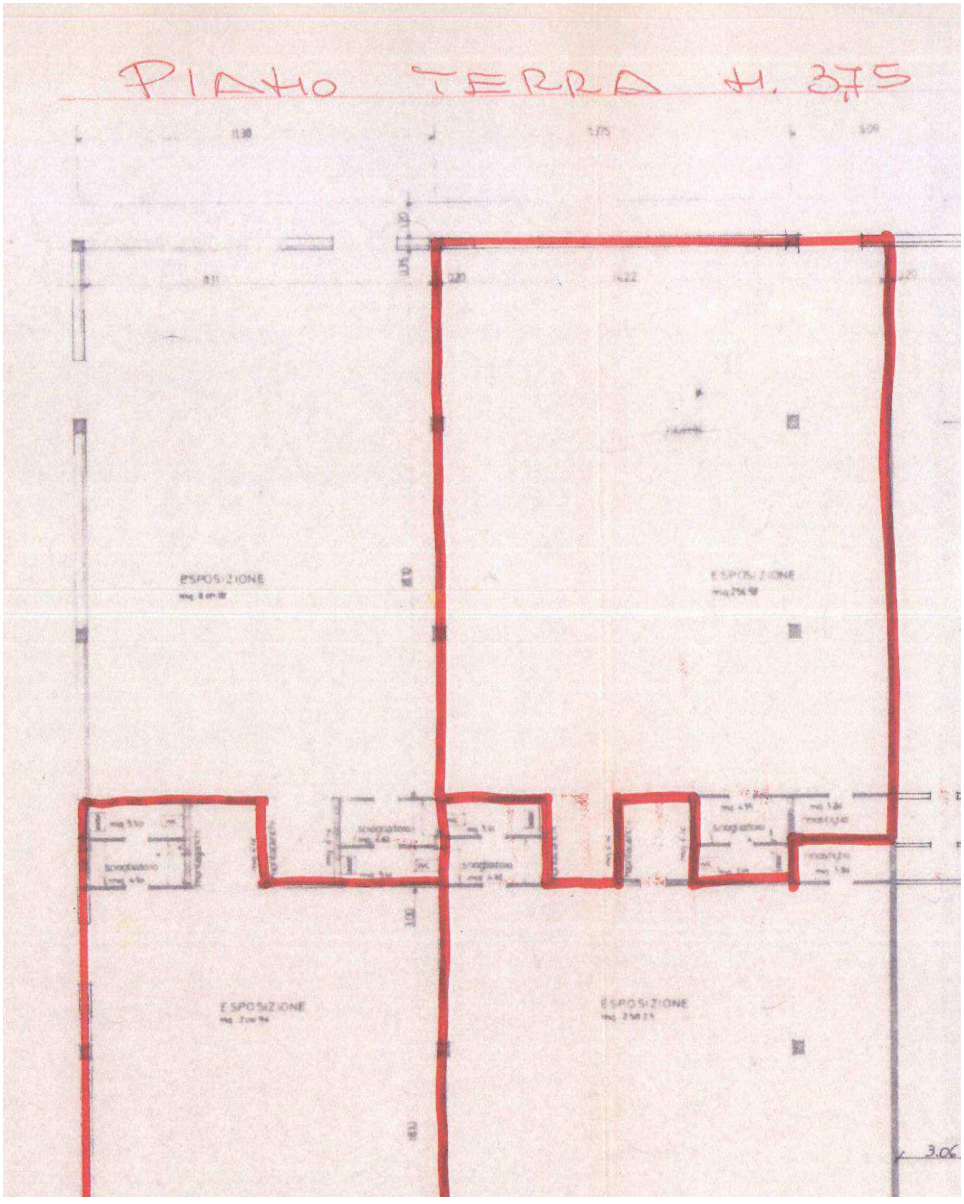
Concessione edilizia n. 90/87/1/V3 del 03/08/1989 (prot. part. 661/89), per cambio di intestazione della C.E. 90/87/1

Certificato di agibilità prot. part. 269/89 del 10/09/1990 (C.E. 154/81- 173/84/1-90/87/1) con allegato elaborato grafico del piano terra.

L'elaborato grafico allegato all'istanza di agibilità risulta pressochè conforme allo stato di rilievo eseguito salvo per la presenza dei divisori interni mobili in alluminio e per i quali risulta ragionevolmente conveniente la rimozione come alternativa al costo di regolarizzazione edilizia.

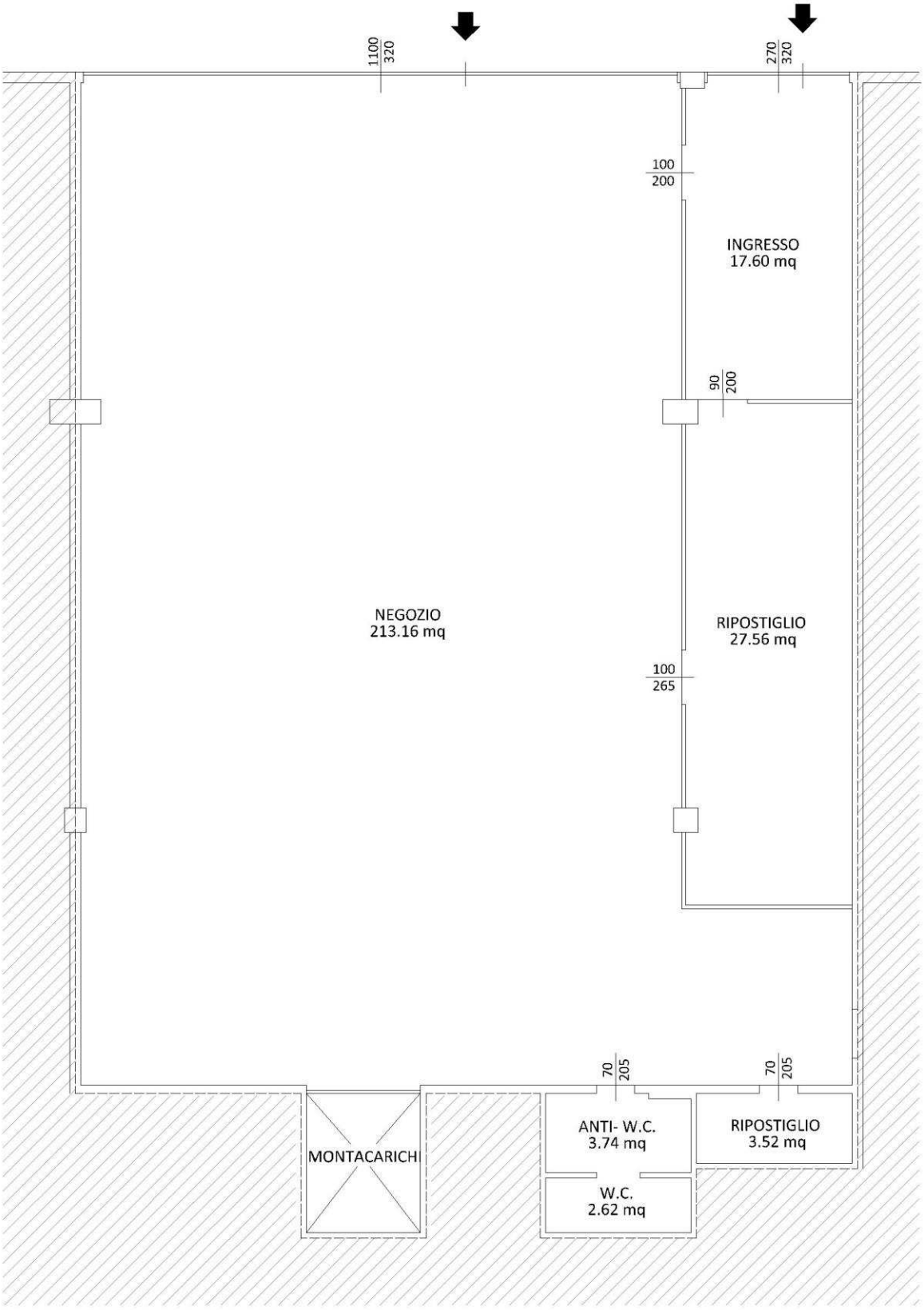
STATO AUTORIZZATO

Allegato al certificato di agibilità del 10/09/1990 (mappale 285) con evidenziati gli spazi commerciale al piano terra per mq. 457,54 e gli spazi accessorio per mq. 25,35.



Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b9f0fe9f775a7f4fc5355afebcdef5

STATO DI RILIEVO

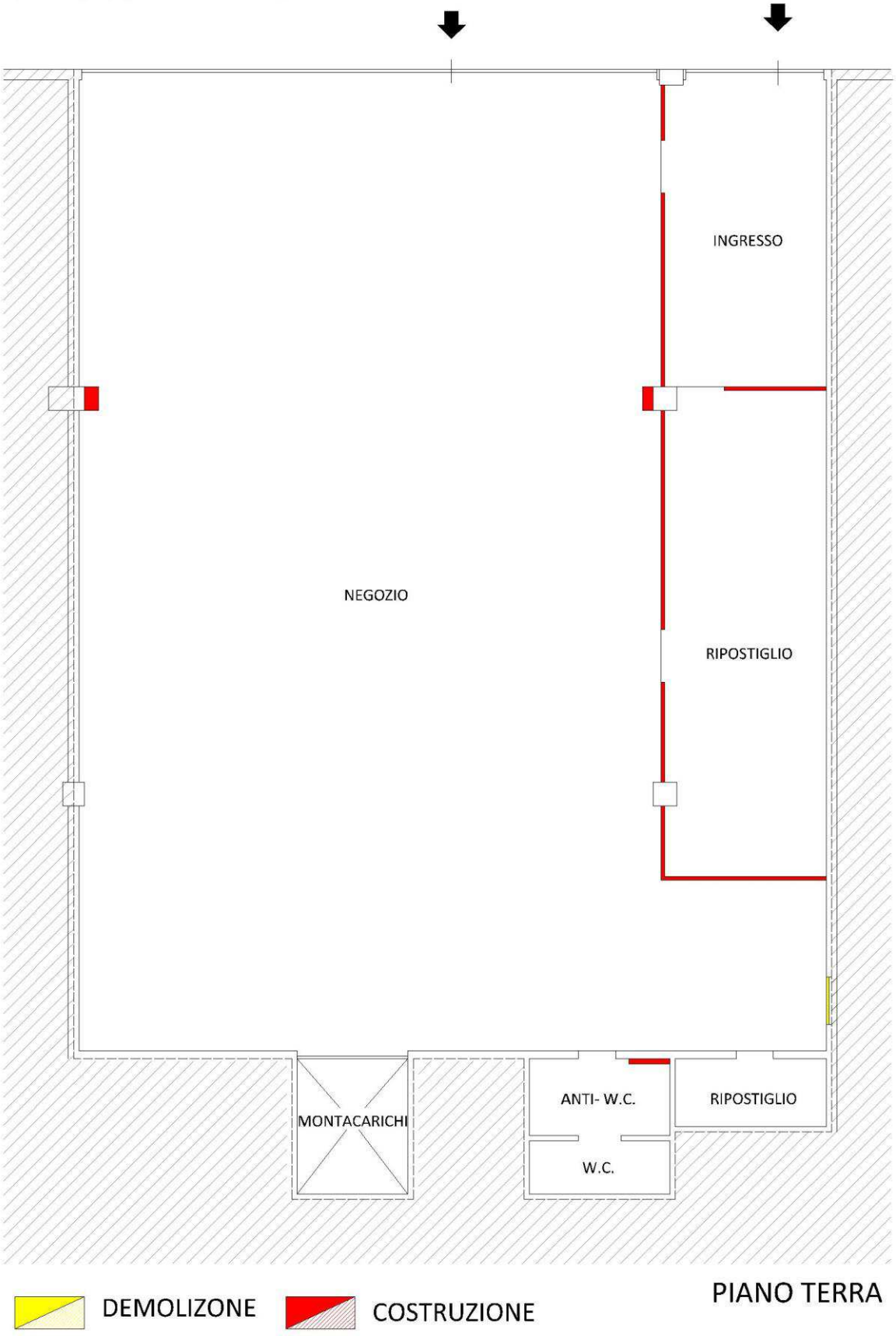


PIANO TERRA

H. ML. 3.80

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b9f0fe9f775a7f4fc5355afebcdef5

STATO COMPARATIVO



Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b9f0fe9f775a7f4fc5355afebcdef5

Si allega alla presente:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE): NEGOZIO SUB. 7, codice attestato 16430/2017, codice chiave f2c61019aa che identifica l'immobile in classe energetica "**F"**.

Non sono pervenute le certificazioni di conformità degli impianti e le stesse non risultavano essere allegate all'istanza di agibilità del 05/04/1989. Gli impianti esistenti dovranno essere adeguati / adattati e certificati ai sensi della vigente normativa.

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

Alla data del sopralluogo il negozio risultava libero da attività. Vi erano presenti alcune attrezzature / macchine e materiali legate alla precedente attività di ricameria. Attività ora non più esercitata.

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.

Altre limitazioni d'uso: Vincolo di uso pubblico sull'area condominiale esterna.

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

Titolo esecutivo posseduto:

Decreto ingiuntivo del 05/02/2013 n. 72/13 del Giudice di Pace di Thiene, munito di formula esecutiva il 08/02/2013.

Pignoramento:

Trascritto all'Ufficio Provinciale di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare di Schio in data 24/10/2014 reg. gen. 8224, reg. part. 6430 e notificato in data 30/07/2014.

Pignoramenti precedenti o contestuali: SI

Pignoramento immobiliare con trascrizione eseguita in data 02/10/2013 ai n. 8391 R.G. e 6300 R.P. Relativo atto giudiziario del 19/08/2013 rep. 4432. come da annotazione in calce alla nota di trascrizione in atti.

Creditori ipotecari: Si (Data di notifica avviso ex art. 498 c.p.c.)

"Banca Antonveneta S.P.A." ora "Monte dei Paschi di Siena S.P.A." Eseguita in data 20/01/2015.

Credito in forza di mutuo fondiario di cui all'atto rep. 99423 del 12/03/2008 Notaio Lorettu Cornelio , iscritta in data 28/03/2008 rg. 621, r.p. 3338.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b9f0fe9f775a7f4fc5355afebcdef5

Trascrizioni ed iscrizioni rinvenute e relative alla società:

SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI: SCHIO

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 343829** del: **01/03/2017** Importo addebitato: **12,60 euro**
Note individuate: **7**
Annotamenti in calce individuati: **1**
Codice fiscale: **01960250247**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota | Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/04/2006 - Registro Particolare 3442 Registro Generale 5164 Pubblico ufficiale TASSITANI DR. LUIGI Repertorio 196339 del 31/03/2006 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2007 - Registro Particolare 6102 Registro Generale 9290 Pubblico ufficiale ROSA GIANLUCA Repertorio 37919/10746 del 19/07/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/12/2007 - Registro Particolare 9594 Registro Generale 14625 Pubblico ufficiale SICARI GIUSEPPE Repertorio 27246/7313 del 20/11/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
4	☐	ISCRIZIONE CONTRO del 28/03/2008 - Registro Particolare 621 Registro Generale 3338 Pubblico ufficiale LORETTU CORNELIO Repertorio 99423/25152 del 12/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
5	☐	TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2013 - Registro Particolare 4902 Registro Generale 6566 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1144 del 29/04/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 440 del 20/06/2014 (CANCELLAZIONE)
6	☐	TRASCRIZIONE CONTRO del 02/10/2013 - Registro Particolare 6300 Registro Generale 8391 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4432 del 19/08/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico
7	☐	TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2014 - Registro Particolare 6430 Registro Generale 8224 Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 7390 del 30/07/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in THIENE (VI) Nota disponibile in formato elettronico

N.B. Vedasi note evidenziate allegate alla presente.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b9f0fe9f775a7f4fc5355afebcdef5

Difformità urbanistico-edilizie: E ' stata riscontra la presenza dei divisori interni mobili in alluminio e per i quali risulta ragionevolmente conveniente la rimozione come alternativa al costo di regolarizzazione edilizia. La loro rimozione, congiunta con le opere di separazione funzionale con l'unità adiacente e sottostante (chiusura porta laterale, separazione dell'impianto di sollevamento, chiusura vano montacarichi) viene quantificata in complessivi €. 2.500.

Difformità catastali: Conforme a seguito della rimozione delle pareti in alluminio

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.

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO: ***Nessuno***.

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

Il bene rientra all'interno del complesso condominiale "Nuova Gasparona" amministrato dallo studio Apolloni Daniele con sede in Thiene Tel. 0445 – 381030. Dallo stesso è pervenuto il regolamento di condominio ed il verbale di ultima assemblea del 31/05/2016 che si allega e a cui si rimanda per gli interventi di manutenzione e/o preventivi deliberati. Come evidenziato nella mail ricevuta dall'amministratore di condominio in data 01 e 02/03/2017 i millesimi di proprietà condominiale generale imputabili all'unità in oggetto sono pari a 26,856/1000; le spese condominiali ordinarie imputabili all'unità e relative all'ultimo biennio corrispondono a complessivi **€. 2.569,72.**

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

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b9f0fe9f775a7f4fc5355afebcdef5

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 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

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b9f0fe9f775a7f4fc5355afebcdef5

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
3) Eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione
4) Ineliminabile
5) b.1) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;
6) 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.
7) 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.

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b9f0fe9f775a7f4fc5355afebcdef5

NEGOZIO PIANO TERRA. Subalterno 7.

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare					
DATI					
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area 15%			
SPESE					
A) Costo secco di costruzione		**SUP. MQ.**	**COSTO €/MQ**	**TOTALE COSTI**	
Capannone commerciale		287,00	425,00	€	121.975,00
			Totale C/C	€	121.975,00
B) Spese tecniche		**Percentuale sul costo di costruzione 10,0%**			
Progetto			0,025	€	3.049,38
Impianti			0,025	€	3.049,38
Strutture			0,02	€	2.439,50
Sicurezza			0,01	€	1.219,75
Direzione lavori			0,01	€	1.219,75
Accatastamento			0,008	€	975,80
Conformità più abitabilità			0,002	€	243,950
			Totale S/T	€	12.197,500
	SOMMA COSTO COSTRUZIONE			€	134.172,500
	ONERI FINANZIARI (24 m.)			€	6.708,625
	UTILE ORDINARIO PROMOT.			€	5.366,900
	TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE			€	**146.248,03**
VALORE AREA					
Rapporto complementarietà	15%	sul costo totale di costruzione			
Valore area				€	**18.296,25**
		VALORE A NUOVO		€	**164.544,28**
DEPREZZAMENTO LINEARE					
Deterioramento fisico		incidenza	Vestustà 33		
	Costo di costruzione struttura	60%	33%	€	24.151,05
	Finiture	20%	33%	€	8.050,35
	Impianti	20%	33%	€	8.050,35
		SOMMA DEPREZZAMENTO		€	40.251,75
VALORE ATTUALE DEL BENE					
Valore a nuovo				€	164.544,28
Deprezzamento				€	40.251,75
VALORE FINALE				€	124.292,53
Anno di valutazione immobile '**2017**	Anno di costruzione **1984**:				
	Vetustà relativa: 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					
degli oneri comunali.					

***Adeguamenti e correzioni della stima*:**

Lotto 001 INTERA PROPRIETA': + €. 124.292,53

- Spese di regolarizzazione edilizia e catastale: - €. 0,00
- Costi di rimozione delle pareti interne in alluminio e costo di separazione funzionale del bene con l'unità adiacente e con il magazzino sottostante. A corpo - €. 2.500,00
- Spese condominiali ordinarie relative all'ultimo biennio. Indicate dall'amministratore - €. 2.569,72
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente Nessuno
- 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 €. 119.222,81 – 15 % = - €. 17.883,42

Complessivi: + €. 101.339,38

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: €. 101.300,00

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b9f0fe9f775a7f4fc5355afebcdef5

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA:

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa ma l'intera proprietà del cespite immobiliare.

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

Si allega alla presente: Visura camerale della società al 24/02/2017.

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 03.03.2017.

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 .

Firmato Da: SANDRI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55b9f0fe9f775a7f4fc5355afebcdef5