

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

**BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED
COMPANY**

contro

N. Gen. Rep. 148/2022

Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 di 1



Perito stimatore incaricato: arch. Monica Berlato
iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 784
iscritta all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1068
con studio in Vicenza – Contrà Carpagnon, 11
arch.monicaberlato@gmail.com
t 0444 1450043

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: arch. Monica Berlato
1 di 16



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. **148/2022** R.G. – **BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY**
contro ----;
Giudice **Dott.ssa Marialuisa Nitti**;
Udienza ex. art. 569 c.p.c del **12/01/2023**;
Esperto **arch. Monica Berlato**.

LOTTO 001

Diritto pignorato (cfr pag. 3): piena proprietà per la **quota di 1/1**;

Tipologia bene (cfr pag. 3): unità a destinazione abitativa con scoperto esclusivo, cantina ed autorimessa in contesto condominiale;

Ubicazione (cfr pag. 3): Comune di Agugliaro (VI), via San Michele Arcangelo civ. 7 (civ. 5 accesso carraio);

Stato (cfr pag. 8): nel complesso discreto;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 8): Piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al C.F., Comune di Agugliaro (VI) foglio 7, mapp. 345 sub 32 cat. A/3 e mapp. 345 sub 13 cat. C/6, intestati a: --- (CF: ---) nato in MAROCCO (EE) il 18/05/1989. Il pignoramento colpisce anche il b.c.n.c. censito al C.F. del medesimo Comune, foglio 7, mapp. 345 sub 1.

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 10): non risultano differenze;

Situazione urbanistico/edilizia e catastale (cfr pag. 11): risultano difformità, si veda quanto esposto in relazione;

Valore di stima (cfr pag. 15): € 64.300,00 al netto di adeguamenti e decurtazioni;

Valore mutuo (cfr pag. 13): importo capitale € 105.000,00;

Occupazione (cfr pag. 13): il lotto è occupato in forza di contratto di locazione (stipulato in data 18/08/2020 e registrato il 26/08/2020 presso l'Ufficio di Vicenza, in serie 3T, al n. 10514). Inizio locazione 01/09/2020, prossima scadenza 31/08/2024;

APE: in corso di definizione;

Problemi: nessuno in particolare, si veda quanto esposto in relazione.

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. Visura catastale attuale;
3. Visure catastali storiche;
4. Estratto di mappa;
5. Planimetrie catastali;
6. Elaborato planimetrico;
7. Copia atto di compravendita;
8. Note ispezioni ipotecarie effettuate, copia certificazione notarile sostitutiva e risultanze Agenzia Entrate;
9. Titoli edilizi reperiti;
10. Risultanze ispezioni Agenzia Entrate e copia contratto di locazione;
11. Documentazione anagrafica e di stato civile;
12. Documentazione Amministratore Condominiale;
13. Rapporto valutazione dei beni - metodo M.C.A.;
14. Attestazione di trasmissione alle Parti.



PERIZIA DI STIMA
(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

QUESITO

Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.

OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta arch. Monica Berlato, iscritta all'Albo degli Architetti di Vicenza al n. 784 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vicenza al n. 1068, con studio in Vicenza in Contrà Carpagnon 11, prestava giuramento ed accettava l'incarico di perito stimatore nella procedura in epigrafe, in data 25.07.2022;

La scrivente effettuava i sopralluoghi e le necessarie operazioni estimative, in particolare:

Veniva effettuato sopralluogo con il Custode I.V.G., in data 19.10.2022;

Venivano effettuate: ricerche presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Agugliaro, richiesta accesso agli atti e valutazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agugliaro, visure ed ispezioni presso l'Agenzia del Territorio e dei Registri Immobiliari di Vicenza, ricerche presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza e richiesta di documentazione condominiale.

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Trattasi di **Lotto n. 1** composto della quota di 1/1 di unità a destinazione residenziale con scoperto esclusivo, cantina ed autorimessa in contesto condominiale in Comune di Agugliaro (VI), via San Michele Arcangelo, nr 7/A.

Diritto

Piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al C.F., Comune di Agugliaro (VI) foglio 7, mapp. 345 sub 32 cat. A/3 e mapp. 345 sub 13 cat. C/6 intestati a --- (CF: --) nato in MAROCCO (EE) il 18/05/1989.

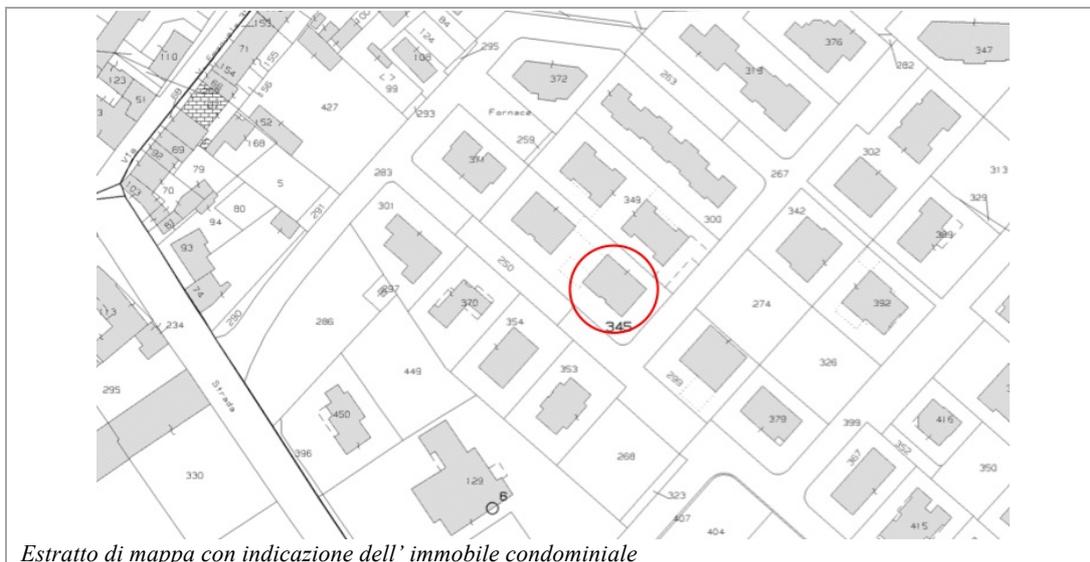
Il pignoramento colpisce anche il b.c.n.c. censito al C.F. del medesimo Comune, foglio 7, mapp. 345 sub 1.

Nota: nell'ultimo atto di trasferimento dei beni, nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni identificate al C.F. in Comune di Agugliaro, foglio 7, mapp. 345 sub 1, via San Michele Arcangelo, piani S1-T-1: corte, marciapiedi, rampa di accesso, piazzale di manovra, vani scale e corridoi (b.c.n.c. comune a tutti i subalterni). La proporzionale quota di comproprietà indicata nell'atto è pari a 90,29/1000.

- Confini del mapp. 345 sub 32 in senso N.E.S.O., piano terra: mapp. 349, mapp. 267, mapp. 345 sub 33, mapp. 345 sub 1, mapp. 345 sub 24, mapp. 345 sub 1, mapp. 345 sub 31, salvo più precisi e aggiornati;



- Confini del mapp. 345 sub 32 in senso N.E.S.O., piano interrato: muro perimetrale su due lati, mapp. 345 sub 1, mapp. 345 sub 11, mapp. 345 sub 28, salvo più precisi e aggiornati;
- Confini del mapp. 345 sub 13 in senso N.E.S.O., piano interrato: muro perimetrale su due lati, mapp. 345 sub 1, mapp. 345 sub 11, salvo più precisi e aggiornati.



Estratto di mappa con indicazione dell'immobile condominiale



Viste dell'immobile da via San Michele Arcangelo



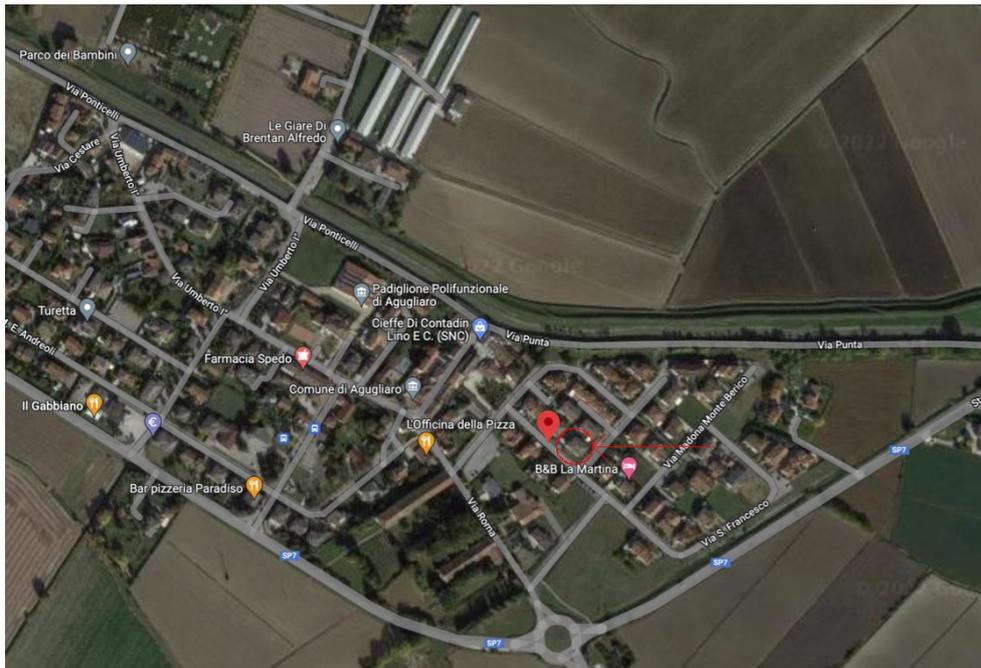
Viste dell'immobile da nord-est e da est



INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Individuazione e descrizione

Lotto composto da unità a destinazione residenziale con scoperto esclusivo, cantina ed autorimessa in contesto condominiale denominato “Le Residenze del Palladio” in Comune di Agugliaro (VI), via San Michele Arcangelo, nr. 7/A (nr. 5 accesso carraio). A breve distanza risultano attività commerciali ed i servizi comuni del paese. La zona risulta provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, e dotata di aree adibite a parcheggio.



Vista della zona nelle quale è posto l'immobile, dei servizi e delle attività ubicati nelle vicinanze

Dimensioni significative

Il lotto sviluppa le seguenti superfici lorde¹ complessive (dedotte dagli elaborati grafici reperiti e da misurazioni sommarie della consistenza degli immobili oggetto di esecuzione):

- unità abitativa: circa mq 70, con altezza interna di circa ml 2,70;
- loggie: circa mq 9;
- cantina: circa mq 25, con altezza interna di circa ml 2,40;
- autorimessa: circa mq 19, con altezza interna di circa ml 2,40;
- scoperto esclusivo (superficie dedotta da planimetria catastale): circa 197 mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Unità abitativa	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
Loggie	Sup. reale lorda	9,00	0,50	4,50

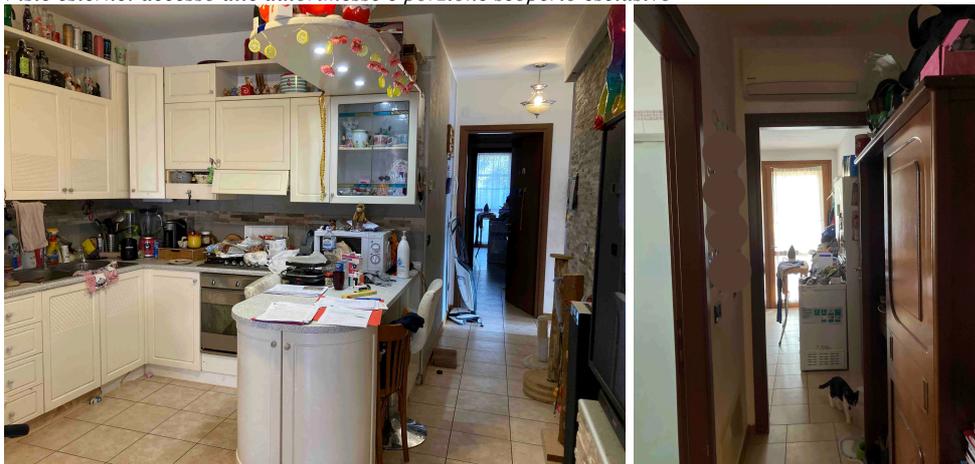
¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



Cantina	Sup. reale lorda	25,00	0,50	12,50
Autorimessa	Sup. reale lorda	19,00	0,60	11,40
Scoperto esclusivo	Sup. dedotta da doc. catastale, circa	197,00	0,10	19,70
Totale				118,10



Viste esterne: accesso alle autorimesse e porzione scoperto esclusivo



Viste interne: zona cottura e corridoio di distribuzione dell' appartamento



Viste interne: servizio igienico dell' appartamento, cantina e vista esterna dell' autorimessa



Descrizione analitica

Il complesso condominiale nel quale è posto il compendio in oggetto relazione si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato. Si compone di due fabbricati speculari con interposte autorimesse interrate con relativo spazio di manovra, e vi risultano ricavate complessivamente dodici unità abitative. Al piano interrato sono poste le autorimesse e le cantine, mentre ai piani terra e primo le abitazioni. I due fabbricati presentano pianta rettangolare e tetto a falde con manto in coppi. Esternamente si presentano intonacati e tinteggiati, l'area è completamente recintata. Il portoncino condominiale è in alluminio e vetro, le scale rivestite in piastrelle in gres e marmo con parapetto in struttura metallica.

L'accesso all'unità abitativa in oggetto avviene dal civico 7 di via San Michele Arcangelo, successivamente da un vialetto esterno e da un breve corridoio condominiale che conduce al pianerottolo del piano terra sul quale prospettano tre unità abitative.

L'appartamento si compone di ingresso, vano cucina-soggiorno, corridoio, due camere, un bagno finestrato e due logge. L'unità è inoltre dotata di scoperto esclusivo, cantina e autorimessa al piano interrato.

Presenta porte interne in legno, portoncino d'ingresso blindato. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, apertura a battente, con oscuri in legno. I pavimenti sono in piastrelle di gres e in materiale ceramico nel servizio igienico. Pareti e soffitti si presentano intonacati e tinteggiati. Una porzione del vano cucina-soggiorno presenta rivestimento con pietra sintetica, il ricavo di alcune nicchie ornamentali ed un piccolo caminetto. Il servizio e l'angolo cottura presentano rivestimento in piastrelle in materiale ceramico, con listellini in pietra sintetica nell'angolo cottura. Il servizio risulta completo di sanitari e rubinetterie.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e dotato di caldaia murale a gas, ubicata in una loggia esterna, con diffusori del calore a mezzo di radiatori tubolari. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia. Risultano impianto citofonico e di condizionamento con uno split posto nel corridoio e macchina esterna nella medesima loggia in cui è posta la caldaia.

La cantina al piano interrato è internamente composta da un unico vano. Ha pavimentazione in piastrelle in gres, solaio in lastre a vista, finestra a battente in legno e porta del tipo tagliafuoco. L'autorimessa al piano interrato è internamente composta da un unico vano. Ha pavimentazione in piastrelle in gres e portone basculante metallico con apertura manuale.

Per quanto riguarda l'area esterna, una porzione risulta pavimentata in quadrotti di ghiaino lavato, la rimanente si presenta tenuta a verde con marciapiede pavimentato in betonelle nel quale sono poste due griglie per bocche di lupo delle sottostati cantine.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, di riscaldamento, sanitario ed impianto interno gas risultano allegate alla documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, gli stessi quindi risultavano conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. Dovranno pertanto essere oggetto di verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto, senza adeguate verifiche, non è possibile garantirne la conformità alle normative attualmente vigenti.



Certificazione energetica:

In corso di definizione.

Stato di conservazione e necessità di interventi di manutenzione urgenti

Dato quanto potuto osservare l'immobile in oggetto, abitato, si presenta in discrete condizioni di manutenzione. E' stata lamentata dall' occupante la presenza di un vetro rotto nella portafinestra della camera.

Non appare vi sia la necessità di interventi manutentivi urgenti, oltre alle normali opere complessive di manutenzione ordinaria per vetustà ed usura e, come detto, di una verifica generale del corretto funzionamento degli impianti e della loro rispondenza alle vigenti normative.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dati catastali attuali

Piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al C.F., Comune di Agugliaro (VI) foglio 7, mapp. 345 sub 32 cat. A/3 e mapp. 345 sub 13 cat. C/6 intestati a: --- (CF: -- -) nato in MAROCCO (EE) il 18/05/1989;

Censiti al C.F., Comune di Agugliaro (VI) foglio 7:

- mapp. **345** sub **32**, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie cat.: 89 mq, totale escluse aree scoperte: 77 mq, rendita € 278,89, via San Michele Arcangelo, civ. 7, piani S1-T.

- mapp. **345** sub **13**, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie cat.: 19 mq, rendita € 17,04, via San Michele Arcangelo, civ. 5, piano S1.

Il pignoramento colpisce anche il b.c.n.c. censito al C.F. del medesimo Comune, foglio 7, mapp. 345 sub 1, via San Michele Arcangelo, civ. 5-7 piani S1-T-1.

Variazioni storiche

Questi i passaggi riscontrati dalle visure storiche (si vedano all.ti 3 e 8):

mapp. 345 sub 32:

- Variazione toponomastica d' ufficio del 20/01/2020 Pratica n. VI0006673 in atti dal 20/01/2020 (n. 3257.1/2020);

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

- Variazione nel classamento del 08/03/2005 Pratica n. VI0060294 in atti dal 08/03/2005 (n. 13497.1/2005);

- Variazione toponomastica del 06/12/2013 Pratica n. VI0253669 in atti dal 06/12/2013 (n. 124580.1/2013);

- Variazione nel classamento del 13/10/2006 Pratica n. VI0218900 in atti dal 13/10/2006 (n. 49993.1/2006);

- Variazione del 13/10/2005 Pratica n. VI0216280 in atti dal 13/10/2005 Divisione - Fusione (n. 30409.1/2005) - (immobili soppressi, originari del precedente: mapp. 345 subb. 26, 25, 19).

mapp. 345 sub 13:

- Variazione toponomastica d'ufficio del 20/01/2020 Pratica n. VI0006655 in atti dal 20/01/2020 (n. 3240.1/2020);

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

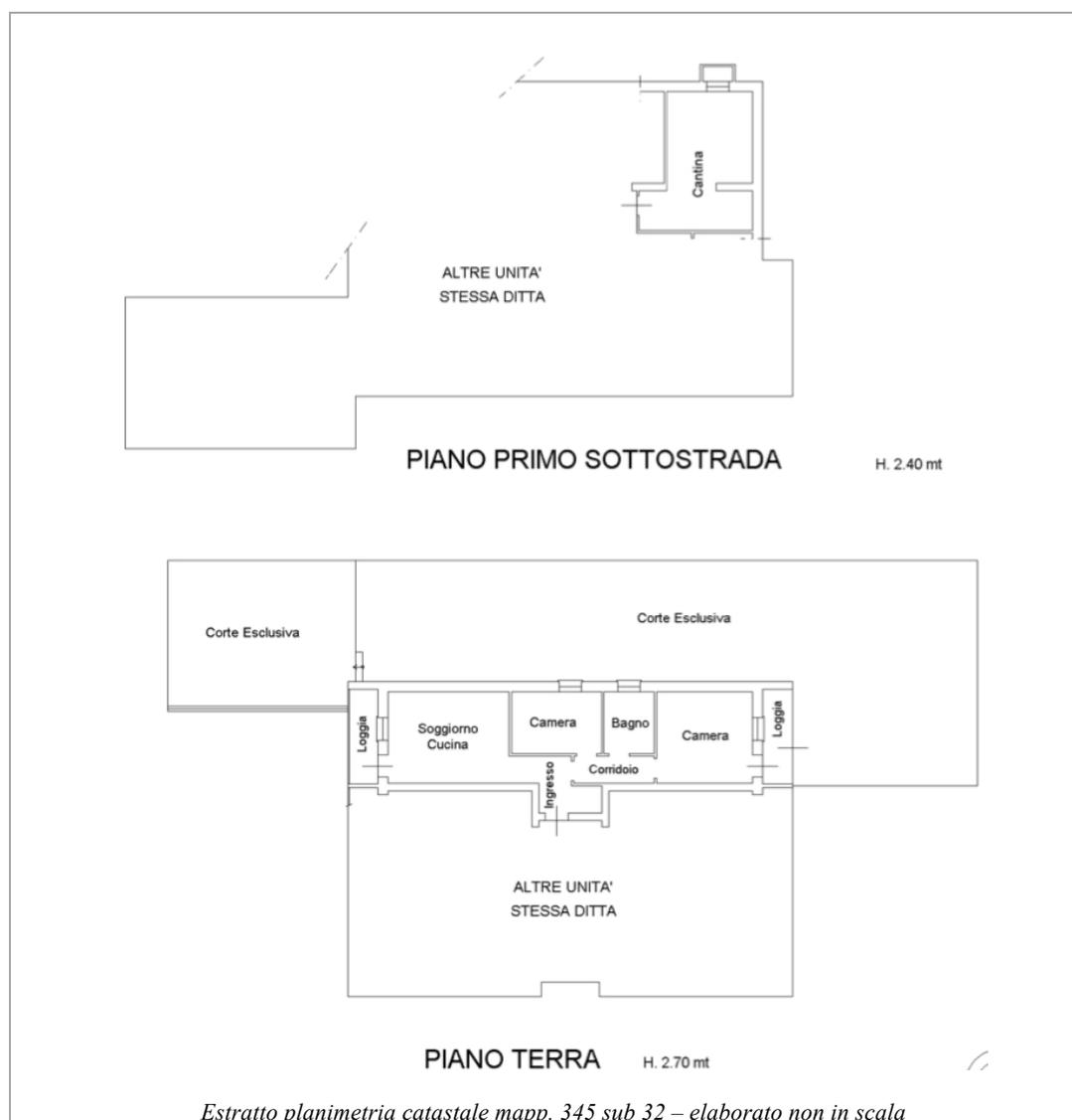
- Variazione toponomastica del 06/12/2013 Pratica n. VI0253639 in atti dal 06/12/2013 (n. 124551.1/2013);

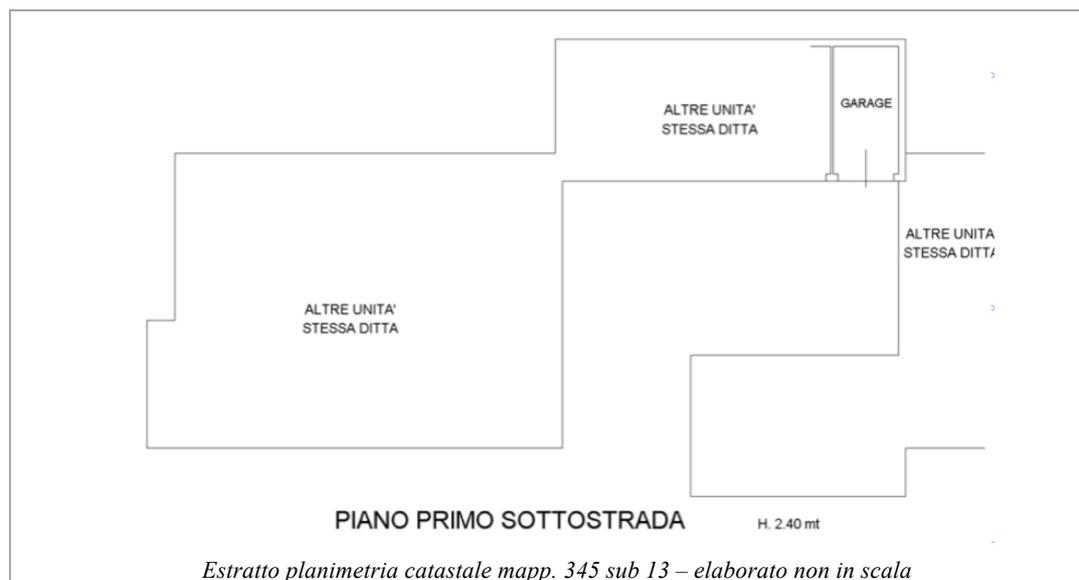


- Variazione nel classamento del 06/10/2005 Pratica n. VI0210735 in atti dal 06/10/2005 (n. 29855.1/2005);
- Variazione toponomastica del 08/10/2004 Pratica n. VI0254125 in atti dal 08/10/2004 (n. 32523.1/2004);
- Costituzione del 06/10/2004 Pratica n. VI0250058 in atti dal 06/10/2004 (n. 5797.1/2004).

mapp. 345 sub 1:

- Variazione toponomastica d'ufficio del 20/01/2020 Pratica n. VI0006670 in atti dal 20/01/2020 (n. 3254.1/2020);
- Variazione toponomastica del 06/12/2013 Pratica n. VI0253653 in atti dal 06/12/2013 (n. 124565.1/2013);
- Variazione toponomastica del 08/10/2004 Pratica n. VI0254142 in atti dal 08/10/2004 (n. 325240.1/2004);
- Costituzione del 06/10/2004 Pratica n. VI0250058 in atti dal 06/10/2004 (n. 5797.1/2004).





Giudizio di regolarità

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale reperita presso la banca dati Sister non sono risultate sostanziali difformità, fatta eccezione per la mancata indicazione di un cancelletto per accesso pedonale dall' esterno posto nella corte sul retro. Regolarizzabile con: correzione grafica della planimetria catastale, per la quale è possibile stimare, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell' asta, una decurrazione sull' ordine di € 800,00.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati citati dal pignoramento corrispondono a quanto presente in Agenzia del Territorio, con riferimento ai mappali oggetto della presente perizia di stima, alla data del pignoramento stesso. Si precisa che il pignoramento colpisce anche il mapp. 345 sub. 1, piani S1-T-1: corte, marciapiedi, rampa di accesso, piazzale di manovra, vani scale e corridoi (b.c.n.c. comune a tutti i subalterni).

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

- A --- nato in MAROCCO (EE) il 18/05/1989, i diritti della piena proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, degli immobili di cui alla presente procedura, sono pervenuti per atto di compravendita a firma del notaio Gianfranco Di Marco, rep. 47828 in data 04/06/2010, trascritto il 01/07/2010 ai nn.ri 14279/2914, da --- in liquidazione.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

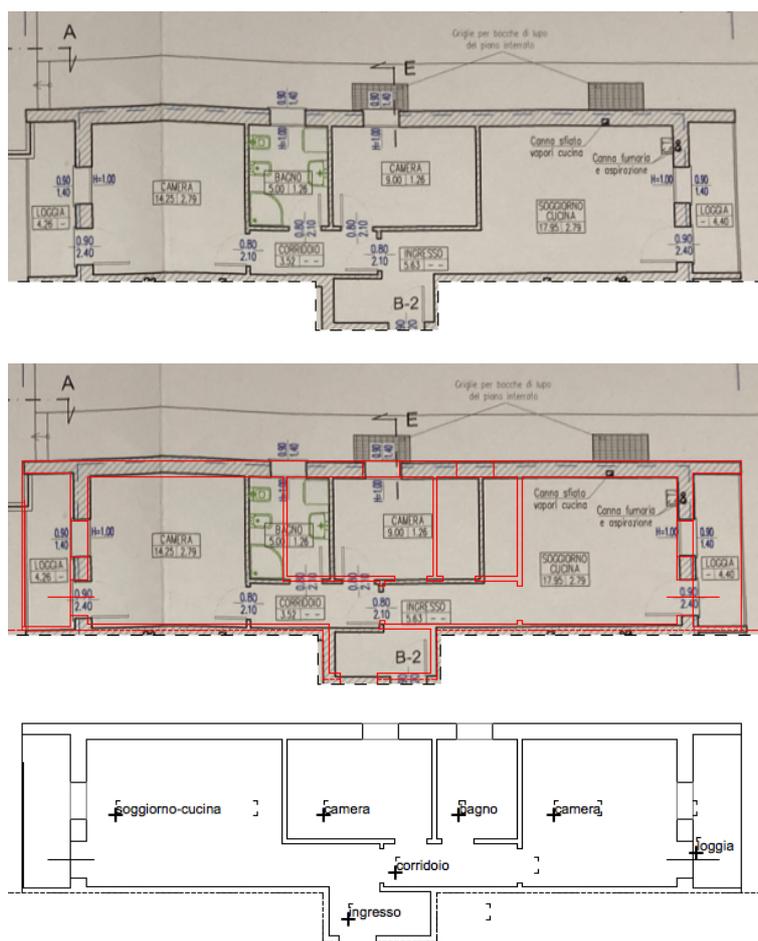
- A --- in liquidazione la quota dell' intero in piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura è pervenuta in forza di atto di atto di compravendita in data 19/03/2003, rep. 29825, Notaio Muraro Giuseppe, trascritto il 26.03.2003 ai nn.ri 7703/5280, da --- nata a Vicenza il 26/01/1968 e --- nato a Vicenza il 23/03/1965.
- A --- nata a Vicenza il 26/01/1968 e --- nato a Vicenza il 23/03/1965 la quota dell' intero in piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno



parte gli immobili oggetto della presente procedura è pervenuta in forza di atto di atto di compravendita in data 22/09/2000, rep. 371, a firma del Pubblico Ufficiale, Segretario Comunale di Agugliaro, trascrizione 15104.1/2000, dal Comune di Agugliaro (VI).

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Indicazione sommaria di sovrapposizione, con indicazione delle principali difformità che si sono potute osservare tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico di progetto allegato alla pratica edilizia reperita: appartamento al piano terra - elaborato non in scala



Nota: si precisa che la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di elaborati grafici cartacei dei quali è stato possibile effettuare solamente foto. Vi possono essere pertanto difformità tra le misurazioni di quanto potuto rilevare in sito e le misure indicate e/o ricavate dagli elaborati grafici di progetto. A maggior chiarimento si riportano per confronto, l'estratto della planimetria di progetto, l'indicazione sommaria di sovrapposizione e la planimetria dello stato dei luoghi dell'appartamento osservata in sede di sopralluogo – elaborati non in scala

Titoli edilizi e abitabilità

Da una ricerca effettuata dai Tecnici Comunali presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Agugliaro è stata reperita la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n. 08/2002, prot. 1466/02, per eseguire lavori di nuova costruzione di 2 fabbricati ad uso civile n. 12 unità immobiliari, intestata a -- e ---,



rilasciata in data 06/03/2002. La domanda di agibilità è stata richiesta dalla Ditta --- in data 05/04/2005.

Si precisa che l' agibilità è stata richiesta per il sub 25, soppresso, che ha originato a seguito di Variazione del 13/10/2005, il sub 32 (si veda pag 8 variazioni storiche catastali e all.ta Certificazione notarile sostitutiva).

Giudizio di conformità urbanistico/edilizia

Da un confronto visivo sul posto e la documentazione ricevuta dall' Ufficio Tecnico Comunale, sono risultate difformità di distribuzione interna nell' appartamento, oltre che il ricavo di un cancelletto pedonale, non autorizzato, in corrispondenza della recinzione est dell' area scoperta esclusiva. Sono risultate inoltre modeste difformità nelle misurazioni della cantina, apparentemente comprese nei limiti di tolleranza previste.

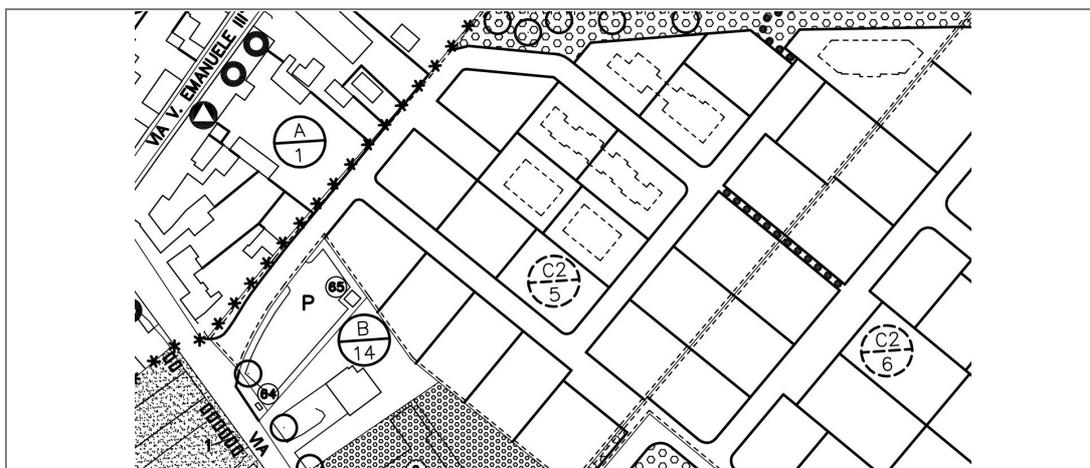
Regolarizzabile con: presentazione di pratica edilizia in sanatoria a cura degli aventi titolo, per la quale si può sommariamente proporre una decurtazione, in ragione di sanzioni e spese tecniche, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell' asta (escluse eventuali opere e/o altri oneri) sull' ordine dei € 4.000,00 circa.

Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare il prezzo a base d' asta dell' immobile e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull' immobile e/o attestazione di conformità dello stesso, le quali potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. L' importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo.

Si precisa inoltre che con riferimento agli immobili in oggetto non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree, né verifica dei confini, ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica del fabbricato oggetto di esecuzione.

Eventuali costi di regolarizzazione per differenze non riscontrate, o non determinate, si considerano compresi negli adeguamenti e correzioni della stima proposti.

Destinazione urbanistica

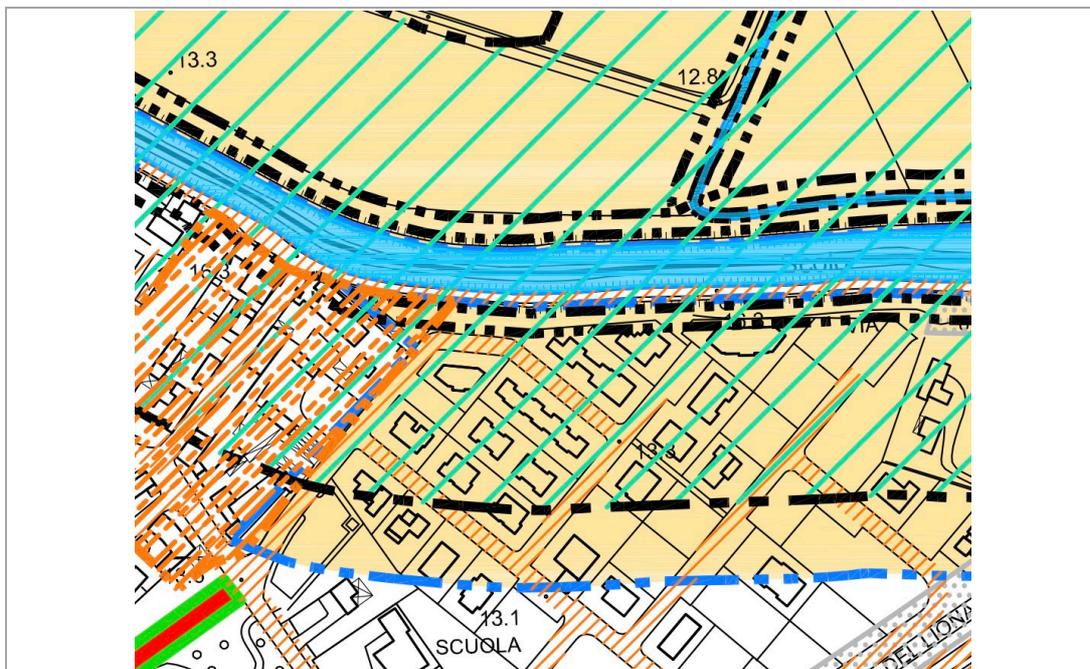


Estratto del Piano Regolatore Generale reperito nel sito istituzionale del Comune di Agugliaro



Nella Tavola di P.R.G. del Comune di Agugliaro, reperita sul sito istituzionale del Comune, l'immobile è ubicato in Zona residenziale C2/5.

Nella Tavola Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, reperita sul medesimo sito, l'immobile è soggetto a: vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua e parzialmente compreso in fascia di rispetto – zone di tutela: Idrografia principale/zone di tutela art. 41 L.R. 11/2004.



Estratto Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale reperita nel sito istituzionale del Comune di Agugliaro

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo effettuato l'immobile è risultato occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 18/08/2020 e registrato il 26/08/2020 presso l'Ufficio di Vicenza, in serie 3T, al n. 10514, in data antecedente al pignoramento in oggetto. Inizio locazione 01/09/2020, prossima scadenza 31/08/2024 (all.to 10). Il canone annuo di locazione è convenuto in € 5.520,00 da corrispondere in 12 rate di € 460,00 mensili.

Dato quanto potuto rilevare il canone di locazione non risulta inferiore a due terzi di un valore locativo di mercato (ricavato dal valore medio di locazione per abitazioni in stabili di fascia media, indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari di zona del Borsino Immobiliare).

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali: non si è conoscenza della trascrizione di tali oneri;

Atti di asservimento urbanistici: non si è conoscenza della trascrizione di tali oneri;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non si è a conoscenza della trascrizione di tali oneri;

Altri pesi o limitazioni d'uso: Non si è a conoscenza della trascrizione di altri pesi o limitazioni oltre a quanto riportato.



Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: non si è a conoscenza dell'esistenza di tali provvedimenti, fatta eccezione per eventuali vincoli indicati nei vigenti strumenti urbanistici.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di BARCLAYS BANK PLC contro --- nato in MAROCCO (EE) il 18/05/1989 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 47839/16821 del notaio Di Marco Gianfranco in data 04/06/2010, iscritta in data 01/07/2010, ai nn.ri 14279/2914; importo capitale: € 105.000,00, totale: € 157.500,00.

Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a firma del Tribunale di Vicenza in data 10/03/2022 rep. 1398 a favore BARCLAYS BANK PLC contro --- nato in MAROCCO (EE) il 18/05/1989, trascritto in data 11/04/2022, ai nn.ri 7974/5734.

VERIFICARE SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE

Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni ricadano in suolo demaniale.

ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

Non sono stati rilevati altri pesi e oneri a carico dei beni pignorati, oltre a quanto esposto.

SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L' immobile è parte di un contesto condominiale di dodici unità suddivise in due fabbricati di sei unità ciascuno denominato "Le Residenze del Palladio". La gestione condominiale è affidata allo Studio --- con sede in Lonigo (VI). In data 12/12/2022 l'Amministratore di condominio comunicava a mezzo mail quanto segue (all.to 12):

- le spese annue su base preventiva ammontano ad € 428,41;
- il saldo dell' esercizio precedente ammonta a € 73,41 (risulta a credito del condominio);
- il dovuto annuo ammonta a € 355,00;
- le spese insolute ammontano a € 140,80.
- non risultano delibere assembleari per lavori straordinari.

Non è stata rilevata la trascrizione di ulteriori procedimenti, oltre a quanto sinora citato.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Metodo di valutazione:

Al fine della ricerca del più probabile valore di mercato si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la consistenza, lo stato di conservazione ed il livello di finitura, l'epoca di costruzione, il tipo di zona in cui l' immobile è localizzato, la posizione rispetto alle principali vie di scorrimento, la vicinanza ai servizi e al centro, nonché la particolare situazione del mercato



immobiliare. Per quanto riguarda la determinazione della stima dei beni si veda allegato rapporto di valutazione con procedura estimativa M.C.A. (Metodo del Confronto di Mercato), all.to 13.

Valore di mercato attribuito:

Ritenuti corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato per l' immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, possa essere considerato pari a: € 86.378,42
arrotondato a: € 86.400,00

Giudizio di vendibilità:

Nel complesso sufficiente.

Adeguamenti e correzioni della stima proposti:

- Riduzione del valore del 15% in considerazione della mancata immediata disponibilità dell' immobile alla data dell' aggiudicazione, delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, ed eventuali costi di regolarizzazione per differenze non riscontrate, o non determinate : € 12.960,00
- Riduzione del 5% per coefficiente di svalutazione di immobile locato: € 4.320,00
- Spese per regolarizzazione edilizia e catastale, premesso quanto esposto in relazione peritale, possono essere stimate in circa: € 4.800,00

Prezzo a base d' asta:

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per quelle decurtazioni appena indicate, si ritiene il più probabile prezzo a base d' asta in: € 64.320,00
arrotondato a: € **64.300,00**

Note: si precisa che la stima è stata eseguita sull' immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti. Né è stato effettuato rilievo celerimetrico topografico dell' area stessa servendosi di strumentazione specialistica, né dei confini. La valutazione del bene è a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura.

COMODA DIVISIBILITA'

Il presente lotto è in proprietà per l' intero.



ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL' UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCHAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Si veda documentazione anagrafica e di stato civile allegata (all.to 11).

Problemi particolari, informazioni utili, criticità:

Nessuna problematica particolare, si veda quanto indicato nella relazione che precede.

In fede

Il perito stimatore:
arch. Monica Berlato



Vicenza, 12 dicembre 2022

