Firmato digitalmente da
Samuele Riello
CN = Riello Samuele
O = Collegio dei Geometri di Vicenza
C = IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare **133/2021**

LOTTO 001: **PIENA PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/1, APPARTAMENTO AL PIANO INTERRATO E TERRA, ED POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO.**

COMUNE DI SCHIO, VIA PAOLO LIOY, civ. n. 3.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. fg. 11, mappale 1124:

Sub. 11: appartamento al piano terra ed interrato; Sub. 10: autorimessa piano interrato.

GIUDICE DELEGATO: **G.E. dott.ssa Sonia Pantano;**

CREDITORE PROCEDENTE: **"CORDUSIO RMBS UCfin srl"**, con sede a Verona Piazzetta Monte n. 1 per essa **"DOVALUE SPA"** con sede in Verona Via dell'Agricoltura n. 7 PI. 02659940239, rappresentata e difesa per mandato dall'Avv. Massimo Botter, con studio Verona Vicolo San Domenico n. 16.

CUSTODE: **IVG Istituto Vendite Giudiziarie;**

ESECUTATI: **MAHABUB ALAM** nato a Savar (Bangladesh) il 31.12.1974, CF. LMAMBB74T31Z249T, propr. per ½;

KOHENUR AKHTER nato a Dhaka (Bangladesh) il 10.06.1979, CF.KHNKTR79H50Z249S, propr. per ½.

ESPERTO INCARICATO: **GEOM. RIELLO SAMUELE,** CF. RLL SML 76B20 C743W;

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n°2566;

Consulente Tecnico del Tribunale di Vicenza al n°1446;

e-mail: riello@rsassociati.com

e-mail certificata: samuele.riello@geopec.it

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

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

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

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

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI;

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA- AGIBILITÀ;

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE;

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI;

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

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

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

QUESITO 11: VALUTAZIONE DEI BENI; METODO DEL CONFRONTO;

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

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

- *DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.*

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

01 EI_133/2021: Documentazione fotografica del 21.09.2021;

02 EI_133/2021: Atto CV rep. 27.349 del 10.06.2004 Notaio Avv. Gianfranco di Marco;

03 EI_133/2021: Documentazione edilizia:

3a Richiesta accesso atti comunali 23.06.2021 prot. 0036460;

3b Estratto del Piano degli interventi con normativa;

3c Licenza edilizia n. 34/2/10/tec del 10.02.1970 per ampliamento e sopraelevazione, tavola di disegno; Verbale di autorizzazione sanitaria per agibilità n. 176 del 12.08.1971;

3d Licenza edilizia n. 318/639/10/tec del 3.11.1972 per la costruzione di un portico, tavola di disegno;

3e CE. n. 87/69/10/Tec del 27.02.1981 per la costruzione di un garage interrato, la chiusura con una parete fissa di un locale sgombero al piano terra e tavola di disegno;

3f CE. n. 12//1053/10/tec del 14.01.1982 per opere di variante alla CE. n. 87/69 e tavola di disegno; verbale di agibilità n. 16 prot. del 2.6.1982;

3g CE in sanatoria nr. 1167 di reg. del 17.11.1993 per la trasformazione di un locale accessorio in vano utile e tavola di disegno;

3h CE per variante in sanatoria nr. 1015 di reg. del 11.12.1995 e tavola di disegno; Certificato di agibilità n. 35 di reg. del 4.3.1996.

04 EI_133/2021: Documentazione catastale:

4a EI 133-2021 NCT ESTRATTO DI MAPPA.pdf
4b EI 133-2021 NCT VISURA STORICA.pdf
4c EI 133-2021 NCEU VISURA MAPPALE 1124 SUB. 6.pdf
4d EI 133-2021 NCEU SCHEDA SUB. 6.pdf
4e EI 133-2021 NCEU VISURA MAPPALE 1124 SUB. 10.pdf
4f EI 133-2021 NCEU SCHEDA SUB. 10.pdf

05 EI_133/2021: APE appartamento fg. 11, mappale 1124 sub. 6;

06 EI_133/2021: Trascrizioni ed iscrizioni rinvenute a nome degli esecutati e per immobili;

07 EI_133/2021: Certificati rilasciati dal Comune di Schio in data 31.08.2021;

08 EI_133/2021: Verifica di contratti di affitto.

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

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: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

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

INCARICO: Il giorno, 09/06/2021 il Giudice Dott.ssa Sonia Pantano, nella procedura esecuzione immobiliare n. 4/2021, incaricava lo scrivente Geom. Riello Samuele, 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° 2566 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1446, 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 svolgere le seguenti fasi ed operazioni che hanno portato l'esperto estimatore geom. Riello Samuele a redigere il seguente rapporto di valutazione:

- Giuramento telematico inerente il conferimento dell'incarico del G.E., recupero ed analisi del fascicolo nel PCT;
- Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della chek list preliminare;
- 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 Schio: richiesta di accesso atti trasmessa mezzo pec in data 18.06.2021 prot. 0036460 al Comune di Schio, presa visione delle pratiche edilizie inviate tramite email in data 27.09.2021 e 04.10.2021;
- Accesso presso l'immobile: in data 21.09.2021 sono iniziate le operazioni peritali, con verifica della consistenza, rilievo indicativo e non esaustivo, presa d'atto dello stato di fatto e relativa documentazione fotografica; un secondo accesso ricognitivo è stato eseguito in data 08.11.2021;
- Stesura del rilievo indicativo e non esaustivo e documentazione fotografica;
- Ricerche ipotecarie per i beni in oggetto;
- Calcolo delle superfici commerciali e redazione tabella di valutazione;
- Stesura bozza della relazione di stima ed allegati;
- Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate, ed invio alla Cancelleria del Tribunale mediante PCT della perizia e documentazione allegata.

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

SCHEDA SINTETICA ED INDICE: **LOTTO 001**

BENI: piena proprietà di un appartamento al piano interrato e terra, con posto auto coperto al piano interrato, oltre alle comproprietà di uso comune ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC.

PROCEDURA: EI. n. 133/2021 R.G.; **GIUDICE:** Dott.ssa Sonia Pantano

CREDITORI: **"CORDUSIO RMBS UCfin srl"**, con sede a Verona Piazzetta Monte n. 1 per essa **"DOVALUE SPA"** con sede in Verona Via dell'Agricoltura n. 7 PI. 02659940239, rappresentata e difesa per mandato dall'Avv. Massimo Botter, con studio Verona Vicolo San Domenico n. 16.

DEBITORI: **MAHABUB ALAM** nato a Savar (Bangladesh) il 31.12.1974, CF. LMAMBB74T31Z249T, propr. per ½

KOHENUR AKHTER nato a Dhaka (Bangladesh) il 10.06.1979, CF.KHNKTR79H50Z249S, propr. per ½.

DIRITTO: piena proprietà di un appartamento inserito in contesto condominiale che si articola in un piano terra ed interrato tra loro internamente collegati. Il piano terra presenta accesso pedonale al civ. 3 di Via Paolo Lioy, percorrendo gli spazi condominiali esterni di uso comune e quindi il vano scale interno condominiale. Al suo interno l'unità si articola in: ingresso di mq. 6,70 h. 2,53, camera di mq. 14,75 con ripostiglio/CT di mq. 0,35 h. 2,55; il piano si completa di disimpegno di mq. 1,10 h. 2,53 e della cucina/soggiorno di mq. 15,80 h. 2,63. Attraverso un vano scale interno in legno si accede al piano interrato h. 2,13 dove trova dislocazione una cantina/ripostiglio di mq. 5,25 ed un servizio igienico di mq. 5,15. Il piano interrato si completa di una cantina di mq. 8,10 h. 2,15 accessibile attraverso il vano scale e gli spazi condominiali di uso comune. Il compendio si completa di un posto auto coperto di circa mq. 25,0 ricavato al piano interrato ed accessibile attraverso la rampa carraia da via Paolo Lyod; presenta dimensioni capaci di ospitare comodamente al suo interno un'autovettura di medie dimensioni; lo stesso non risulta evidenziato a terra con segnaletica orizzontale.

- 100% Appartamento al piano terra: **mq. 52,70;** h. 2,53/2,63;
- 50% Locali al piano interrato ed cantina (mq. 13,90 + mq. 11,0): **mq. 12,45;** h. 2,13/2,15;
- 50% Posto auto coperto al piano interrato (mq. 25,0): **mq. 12,50;** h. 2,59 (grezza)

Sommano mq. 77,65.

STATO CONSERVAZIONE: appena sufficiente sia per condizione manutentive (immobile chiuso da tempo), grado di finitura ed impiantistico. L'immobile nel breve periodo necessiterà di un intervento di manutenzione edilizia straordinario finalizzato al rifacimento dei rivestimenti, serramenti interni ed esterni, pavimenti, gli impianti tecnologici e tutte le opere di finitura in genere. Seppur reso agibile l'unità presenta altezze interne per i vani principali oggi non conforme alle norme igienico sanitarie.

DATI CATASTALI: All' **N.C.T.** dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, il cespite descritto è parte di un edificio condominiale censito in Comune di Schio come segue: **Fg.** 11, **Map.le** 1124, **Qualità** Ente Urbano, **Sup.** mq. 392. Tipo mappale del 25.11.2003 prot. n. 69190 in atti dal 25.11.2003 (n. 19161.1/2003).

Il cespite descritto si individua descritto all'**N.C.E.U.** Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di SCHIO come segue:

Fg. 11, **Map.** 1124, **Sub.** 6, **Cat.** A/3, **Cl.** 3, **Piano** S1, **Ubic.** Via Paolo Lioy n. 3, **Cons.** 2,5 vani**, Sup. Cat.** 54 mq. **Ren**. €. 238,86. Variazione del 14.10.2019 prot. VI0114972 in atti dal 14.10.2019 aggiornamento planimetrico (n. 50475.1/2019).

Fg. 11, **Map.** 1124, **Sub.** 10, **Cat.** C/6, **Cl.** 3, **Piano** S1, **Ubic.** Via Paolo Lioy n. 3, **Cons.** 22 mq**, Sup. Cat.** 25 mq. **Ren**. €. 72,72. Variazione del 09.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

Oltre alle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC.. Come indicato nel titolo di provenienza (atto di Cv. del 10.06.2004 Rep. 27.349), alle unità sono state assegnate le proporzionali quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ed in particolare: sub. 1 cortile comune ai sub. 6,7,8,9; sub. 2: rampa carraia e scala, bcnc. comune ai subalterni 3,5,6,7,8,9,10 e 11. A seguito di una ricerca catastale attraverso il SISTER agli atti catastali non risulta inserito in banca l'elaborato planimetrico ed elenco numerico dei subalterni. **Annotazioni:** a seguito del sopralluogo si sono riscontrate difformità per modifiche interne al distributivo sia al piano interrato e terra; si dovrà procedere con una denuncia di variazione catastale, a seguito dell'approvazione della sanatoria edilizia, il cui costo delle prestazioni professionali al netto di oneri accessori è quantificabile in non probatori **€. 1.500**.

DIFFERENZE RISPETTO PIGNORAMENTO: Nessuna. Beni colpiti: NCEU.: Comune di Schio, fg. 11, mappale 1124 sub. 6 e 10, oltre alle parti comuni.

SITUAZIONE EDILIZIA: si rimanda al capitolo della regolarità edilizia per le difformità edilizie riscontrate e per i due percorsi individuati a seguito di un confronto con l'area Tecnica del Comune di Schio. Il primo percorso prevede una sanatoria edilizia che interesserà l'intero fabbricato condominiale, la quale dovrà essere valutata ed autorizzata sia da un punto di vista civilistico che ambientale; il secondo percorso prevede, nel caso in cui la sanatoria non venisse accettata, eventuali opere di ripristino per ricondurre il bene alla regolarità; i costi indicati per i due percorsi sono quantificabili in non probatori **€. 18.000** oltre accessori. Nel caso di un eventuale ripristino del bene allo stato autorizzato per le modifiche interne individuate sia nel distributivo che nelle altezze sia al piano interrato e terra, dovrà essere presentata una sanatoria ordinaria, il cui costo per le sole prestazioni professionali, al netto di IVA ed accessori e indicabile in non probatori **€. 2.500**.

VALORE DI STIMA: €. 40.600,00 **VENDIBILITA':** Appena sufficiente.

OCCUPAZIONE: l'immobile al momento del sopralluogo si mostrava da tempo chiuso, libero da persone ed arredato (gli elementi di arredo non sono oggetto di valutazione). Secondo quanto indicato nei certificati rilasciati dal Comune di Schio in data 31.08.2021 i signori: **"Kohenur Akhter"** e **"Alam Mahabub"**, risultano residenti a Londra nel Regno Unito.

APE: Abitazione S1-T, fg. 11, mappale 1124 sub. 6: Codice Identificativo 91729/2021, chiave 066ef438ec con validità fino al 30.09.2031 e che identifica l'immobile in classe energetica "**G**".

PROBLEMI: situazione edilizia-urbanistica come descritta che prevede una possibile sanatoria edilizia interessando l'intero edificio condominiale, e/o nell'eventualità che la sanatoria edilizia non sia attuabile da un punto di vista civilistico ed ambientale il ripristino allo stato autorizzativo.

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

BENI: Schio (VI), via Paolo Lioy al civ. 3. Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione al piano interrato e terra relative pertinenze. 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:

Diritto reale oggetto di perizia: Intero valore del diretto di piena proprietà. Beni catastali colpiti dal pignoramento: Ag*enzia del Territorio Provincia di Vicenza, Comune di Schio* **N.C.E.U. Fg.** 11, **Map.** 1124, **Sub.** 6 e 10, oltre le parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC.

Il tutto corrispondente ad un appartamento al piano interrato e terra, ed un posto auto coperto al piano interrato.

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

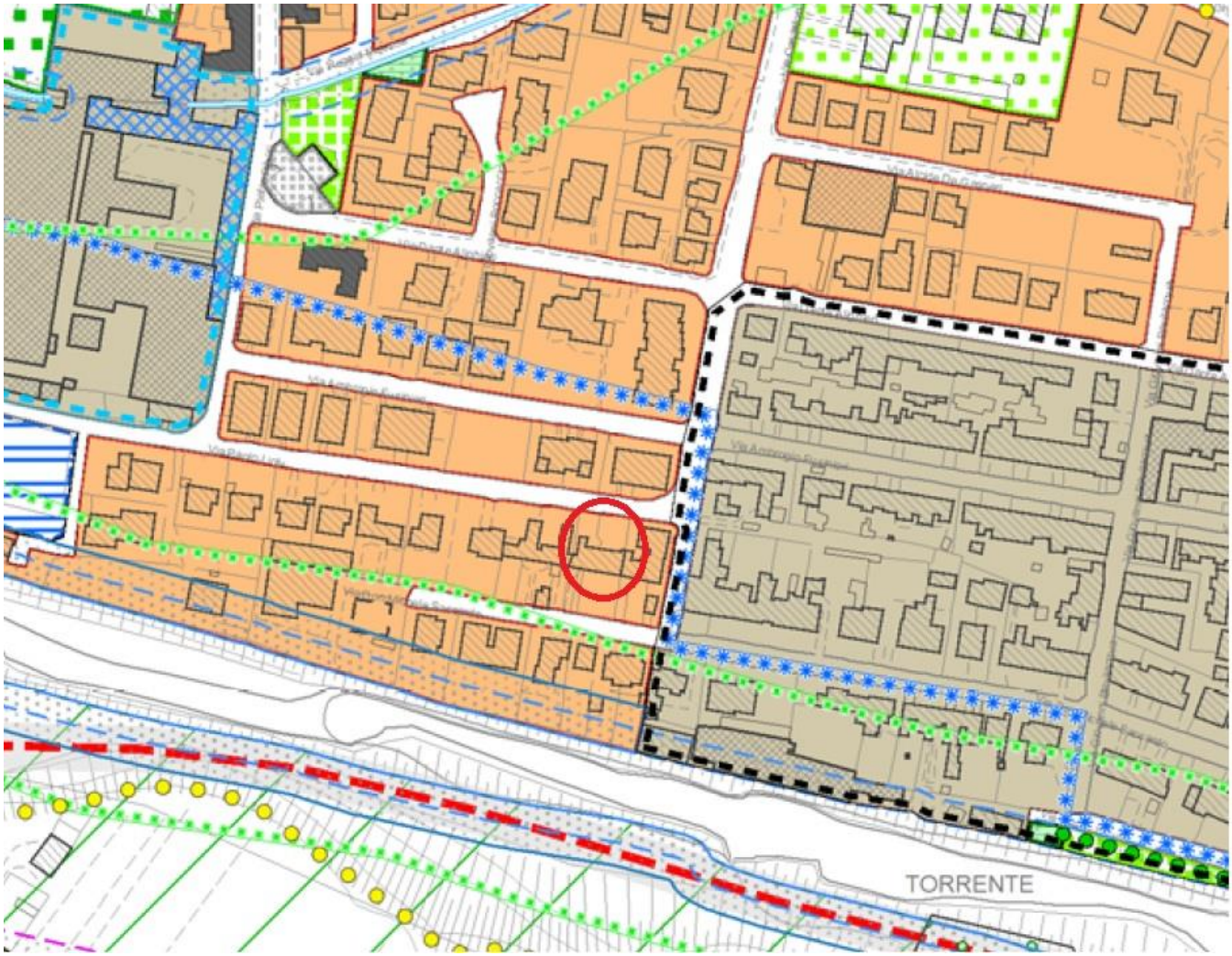
Si opera nella perizia ovest del centro abitato di Schio in via Paolo Lioy al civ. 3, in una zona dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie fornita di una ordinaria viabilità cittadina che consente un collegamento con le principali arterie di comunicazione. Trattasi di un tessuto urbano consolidato costituito da fabbricati a prevalenza destinazione residenziale costruiti a partire dagli anni '50. E' di nostro interesse un appartamento al piano terra, con relativi locali accessori al piano interrato collegati internamente con l'unità al piano terra. Il compendio si completa di un posto auto coperto ricavato nell'autorimessa collettiva al piano interrato con accesso attraverso rampa carraia direttamente da Via Paolo Lioy. Il compendio si completa al piano interrato di una cantina accessibile attraverso gli spazi condominiali di uso comune; Il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale con sviluppo su tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

INQUADRAMENTO GENERALE

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

Il bene ricade secondo lo strumento urbanistico vigente in ZTO di tipo: “B” residenziale, che comprendono aree già edificata, con eventuale presenza di lotti inedificati, e di cui non si prevede una radicale trasformazione. Sono consentite tutte le destinazioni d’uso previste per le zone residenziali. L’area ricade inoltre sottoposta a vincolo paesaggistico.

ESTRATTO DEL PIANO INTERVENTI - ZTO “B” Sottoposta a vincolo paesaggistico -



LEGENDA	
	Zona B
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c - Beni Paesaggistici

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

FG. 11 MAPPALE 1124 SUB. 6: appartamento al piano interrato e terra: il fabbricato condominiale in cui si trovano inserite le nostre unità presenta accesso pedonale e carraio da via Paolo Lioy; un secondo accesso pedonale lo si individua da Via Don Marco Saccardo. Trattasi della piena proprietà di un appartamento che si articola in un piano terra ed interrato tra loro internamente collegati. Il piano terra presenta accesso pedonale al civ. 3 di Via Paolo Lioy al civ. n. 3 percorrendo gli spazi condominiali esterni di uso comune e quindi il vano scale interno condominiale. L'appartamento al piano terra si articola in: ingresso di mq. 6,70 h. 2,53, camera di mq. 14,75 con ripostiglio/ct di mq. 0,35 h. 2,55; il piano si completa di disimpegno di mq. 1,10 h. 2,53 e della cucina/soggiorno di mq. 15,80 h. 2,63. Attraverso un vano scale interno in legno si accede al piano interrato h. 2,13 dove trova dislocazione una cantina/ripostiglio di mq. 5,25 ed un servizio igienico di mq. 5,15. Il piano interrato si completa di una cantina mq. 8,10 h. 2,15, staccata dai locali precedentemente descritti e con accesso attraverso il vano scale e gli spazi di uso comune. Dal corridoio di uso comune al piano interrato, attraverso una scala esterna si accede ai giardini con sviluppo a sud (mappali 498, 499 e 1122) di proprietà di terzi e non oggetto di esecuzione e con accesso indipendente da via Don Michele Saccardo.

DESCRIZIONE DEI MATERIALI: Per quanto riguarda i materiali costruttivi ed il grado di finitura si segnala: struttura costituita da muratura tradizionale tipica dell'epoca di costruzione, debitamente intonacata e tinteggiata, solaio del tipo tradizionale intonacato e tinteggiato, serramenti esterni in legno con vetro semplice protetti da tapparelle in plastica nel prospetto nord e balconi nel prospetto sud, inferriate metalliche, portoncino di ingresso del tipo blindato, pavimentazione in piastrelle monocottura sia per il piano terra che interrato, scala di collegamento tra il piano terra/interrato con pedate in legno e struttura in ferro. Il servizio igienico ricavato al piano interrato presenta rivestimenti per tutta altezza delle pareti con sanitari in vetrochina, piatto doccia e predisposizione per la lavatrice. Gli scarichi del piano interrato dalle indagini condotte confluiscono in vasche posizionate nel corridoio del piano interrato, ed attraverso una pompa vengono convogliate nella linea di scarico al piano terra che corre attraverso proprietà private di terzi (mappali 498-499-1122) fino al raggiungimento di Via Don Marco Saccardo. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si segnala: impianto elettrico sottotraccia del tipo civile; impianto di riscaldamento costituito da rete idraulica e terminali con radiatori lamellari e caldaia posizionata nel locale CT./rip. ricavato nella camera. Si segnala inoltre che per gli impianti esistenti risulta mancante le certificazioni di conformità. Per gli stessi si renderà necessario procedere con una revisione/sostituzione-integrazione al fine di adeguarli alle normative vigenti, ed ottenere le rispettive dichiarazioni di conformità.

FG. 11 MAPPALE 1124 SUB. 10: posto auto coperto al piano interrato: trattasi di un posto auto coperto ricavato al piano interrato ed accessibile attraverso la rampa carraia da via Paolo Lioy; presenta dimensioni capaci di ospitare comodamente al suo interno un'autovettura di medie dimensioni; lo stesso non risulta evidenziato a terra con segnaletica orizzontale. Il piano interrato presenta murature in getto di cls. al grezzo, solaio del tipo a lastra, pavimentazione in cls. al grezzo, basculante di accesso in lamiera zincata a scorrere e si completa di impianto elettrico minimale.

Ai fini commerciali si prendono in considerazione le seguenti superfici:

- 100% Appartamento al piano terra: mq. 52,70; h. 2,53/2,63;
- 50% Locali al piano interrato ed cantina (mq. 13,90 + mq. 11,0): mq. 12,45; h. 2,13/2,15.
- 50% Posto auto coperto al piano interrato (mq. 25,0): mq.12,50; h. 2,59 (grezza)

Sommano mq. 77,65.

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL 21.09.2021

Appartamento al piano interrato e terra, accesso da via Paolo Lioy

Prospetto nord del fabbricato condominiale

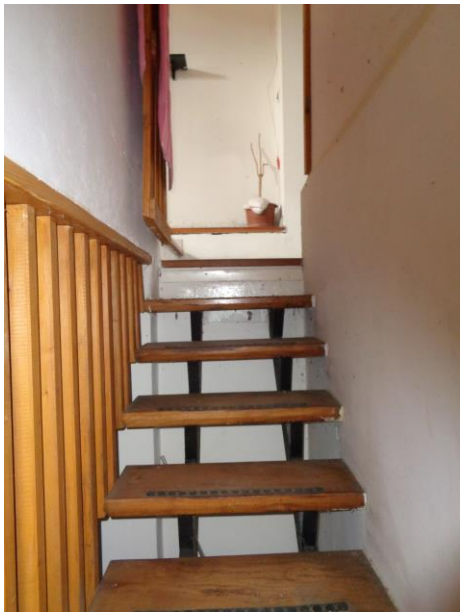
Prospetto sud del fabbricato condominiale, da via Don Michele Saccardo

Appartamento al piano terra ed interrato:

fg. 11, mappale 1124 sub. 6. Ingresso al piano terra

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

Cucina/soggiorno al piano terra

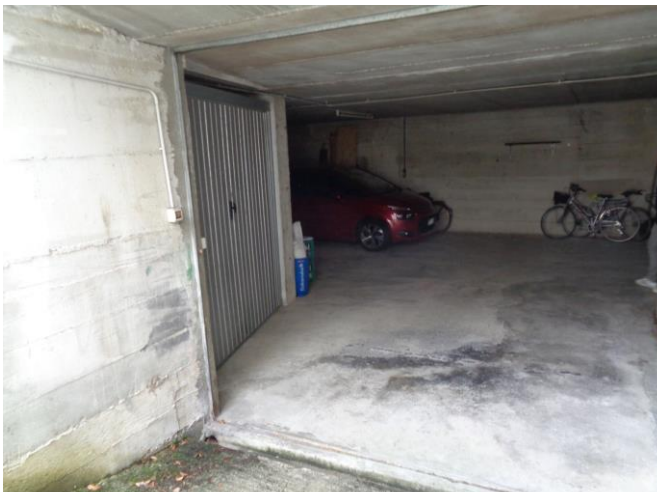


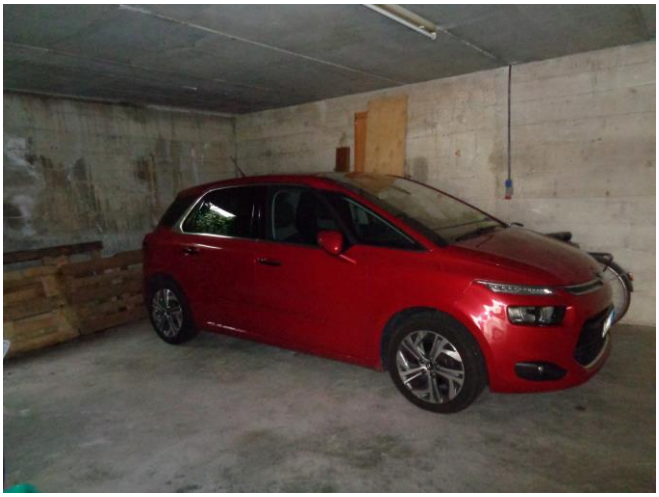
Bagno al piano interrato

Cantina al piano interrato, con accesso attraverso spazi di suo comune

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

Posto auto coperto al piano interrato fg. 11, mappale 1124 sub. 6





QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE: All' **N.C.T.** dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, il cespite descritto è parte di un edificio condominiale censito in Comune di Schio come segue:

Fg. 11, **Map.le** 1124, **Qualità** Ente Urbano, **Sup.** mq. 392. Tipo mappale del 25.11.2003 prot. n. 69190 in atti dal 25.11.2003 (n. 19161.1/2003).

Il cespite descritto si individua descritto all'**N.C.E.U.** Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di SCHIO come segue: **Appartamento al piano terra e sottostrada:**

Fg. 11, **Map.** 1124, **Sub.** 6, **Cat.** A/3, **Cl.** 3, **Piano** S1, **Ubic.** Via Paolo Lioy n. 3, **Cons.** 2,5 vani**, Sup. Cat.** 54 mq. **Ren**. €. 238,86. Variazione del 14.10.2019 prot. VI0114972 in atti dal 14.10.2019 aggiornamento planimetrico (n. 50475.1/2019).

Posto auto coperto condominiale:

Fg. 11, **Map.** 1124, **Sub.** 10, **Cat.** C/6, **Cl.** 3, **Piano** S1, **Ubic.** Via Paolo Lioy n. 3, **Cons.** 22 mq**, Sup. Cat.** 25 mq. **Ren**. €. 72,72. Variazione del 09.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

Oltre alle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC.. Come indicato nel titolo di provenienza (atto di Cv. del 10.06.2004 Rep. 27.349), alle unità sono state la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ed in particolare: sub. 1 cortile comune ai sub. 6,7,8,9; sub. 2: rampa carraia e scala, bcnc. comune ai subalterni 3,5,6,7,8,9,10 e 11. A seguito di una ricerca catastale attraverso il SISTER agli atti catastali non risulta inserito in banca elaborato planimetrico ed elenco numerico dei subalterni.

Annotazioni: a seguito del sopralluogo si sono riscontrate difformità per modifiche interne al distributivo sia al piano interrato e terra; si dovrà procedere con una denuncia di variazione catastale, a seguito dell'approvazione della sanatoria edilizia, il cui costo delle prestazioni professionali al netto di oneri accessori è quantificabile in non probatori **€. 1.500,00**.

Coerenze catastali: **NCEU** appartamento al piano sottostrada-terra: fg. 11, mappale 1124 sub. 6 confina in senso NESO come segue: N. area scoperta condominiale; E. in adiacenza AUI mappale 495; S. area esterne mappali 498 e 499; O. vano scale condominiale ed altre UI. mappale 1124.

NCEU autorimessa al piano sottostrada-terra: fg. 11, mappale 1124 sub. 10 confina in senso NESO come segue: N. terrapieno; E. terrapieno; S. AUI e spazi comuni; O. AUI e spazi comuni.

Il tutto in Comune di Schio al foglio 11, mappale 1124. Salvo più precisi.

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

SOVRAPPOSIZIONE FOR-MAPS

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

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI: I Signori **MAHABUB ALAM** nato a Savar (Bangladesh) il 31.12.1974, CF. LMAMBB74T31Z249T, propr. per ½, **KOHENUR AKHTER** nato a Dhaka (Bangladesh) il 10.06.1979, CF.KHNKTR79H50Z249S, propr. per ½ hanno acquistato i beni attraverso atto di CV. n. 27.349 del 10.06.2004 del Notaio Avv. Gianfranco di Marco.

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA:

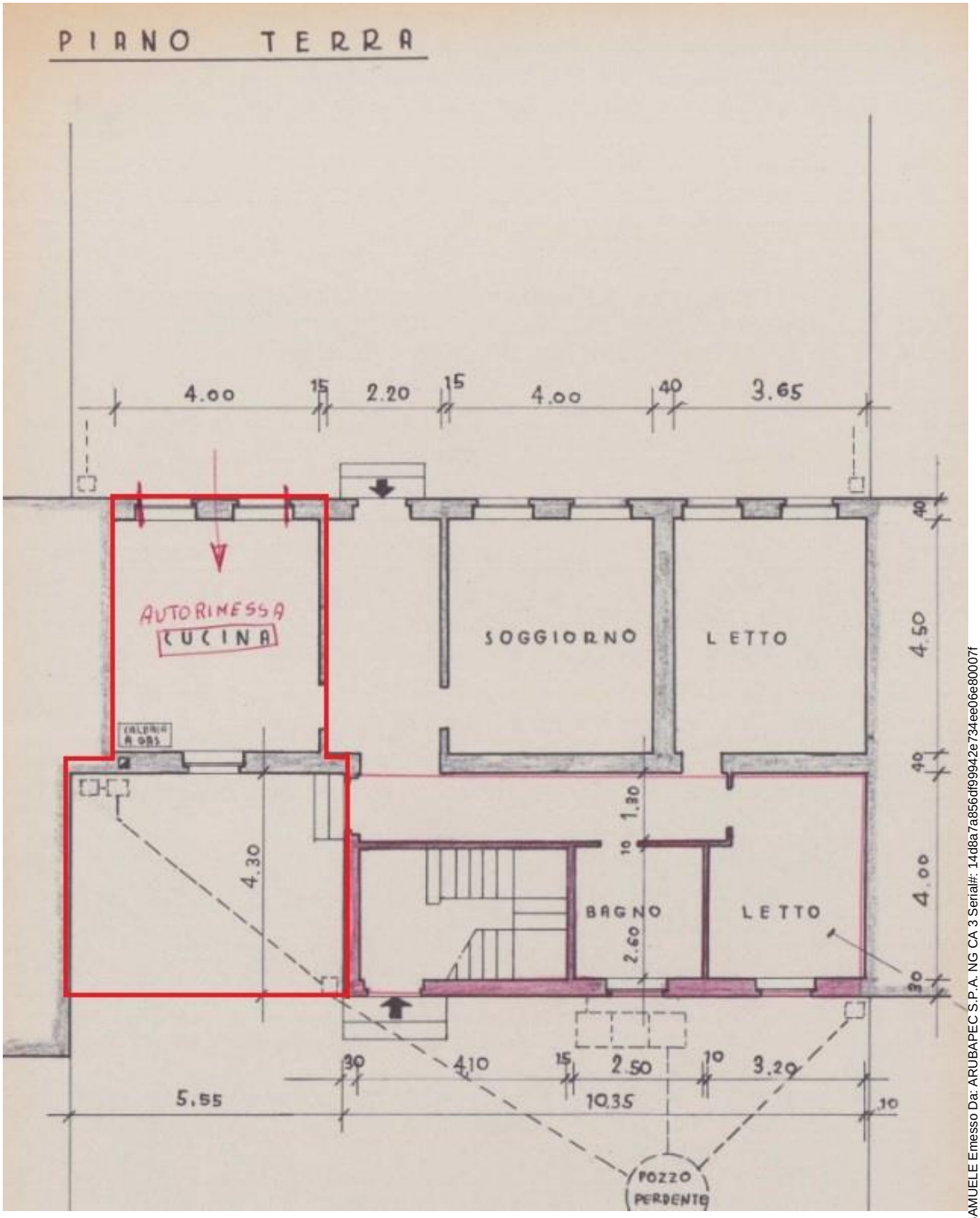
Il fabbricato di cui le unità né sono parte è stato costruito in data anteriore al '1 settembre 1967 come indicato nel titolo di provenienza. A seguito della richiesta di accesso atti formulata tramite pec in Comune di Schio in data 23.06.2021, preso atto dei documenti ricevuti tramite email pec in data 27.09.2021, il compendio immobiliare è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza edilizia n. 34/2/10/tec del 10.02.1970 per ampliamento e sopraelevazione fabbricato esistente; tale provvedimento non riguarda le unità in oggetto; Verbale di autorizzazione sanitaria per agibilità n. 176 del 12.08.1971;
- Licenza edilizia n. 318/639/10/tec del 3.11.1972 per la costruzione di un portico di ml. 5,55 per ml. 4,30 h. 2,60 a servizio della casa di abitazione; ampliamento che corrisponde alla porzione di abitazione al piano terra (ingresso e camera);
- CE. n. 87/69/10/tec del 27.02.1981 per la costruzione di un garage interrato e la chiusura con una parete fissa di un locale sgombero al piano terra che corrisponde alla porzione di abitazione al piano terra (ingresso e camera);
- CE. n. 12/1053/10/tec del 14.01.1982 per opere di variante alla CE. n. 87/69; Nel locale sgombero nella pianta del piano terra, - stato attuale - la quota interna varia da ml. 4,00 a ml. 4,60; variazione che risulta evidenziata nella profondità interna degli ambienti, rimanendo come indicato nelle piante, ***l'allineamento della porzione di fabbricato in oggetto con la facciata principale del condominio***.
- Verbale di agibilità n. 16 prot. del 2.6.1982;
- CE in sanatoria nr. 1167 di reg. del 17.11.1993 per la trasformazione di un locale accessorio in vano utile, da locale sgombero a camera al piano terra, indicando sempre una quota interna degli spazi ml. 4,60 anziché come autorizzato di ml. 4,0.
- CE per variante in sanatoria nr. 1015 di reg. del 11.12.1995, alla CE nr. 1167;
- Certificato di agibilità n. 35 di reg. del 4.3.1996.

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

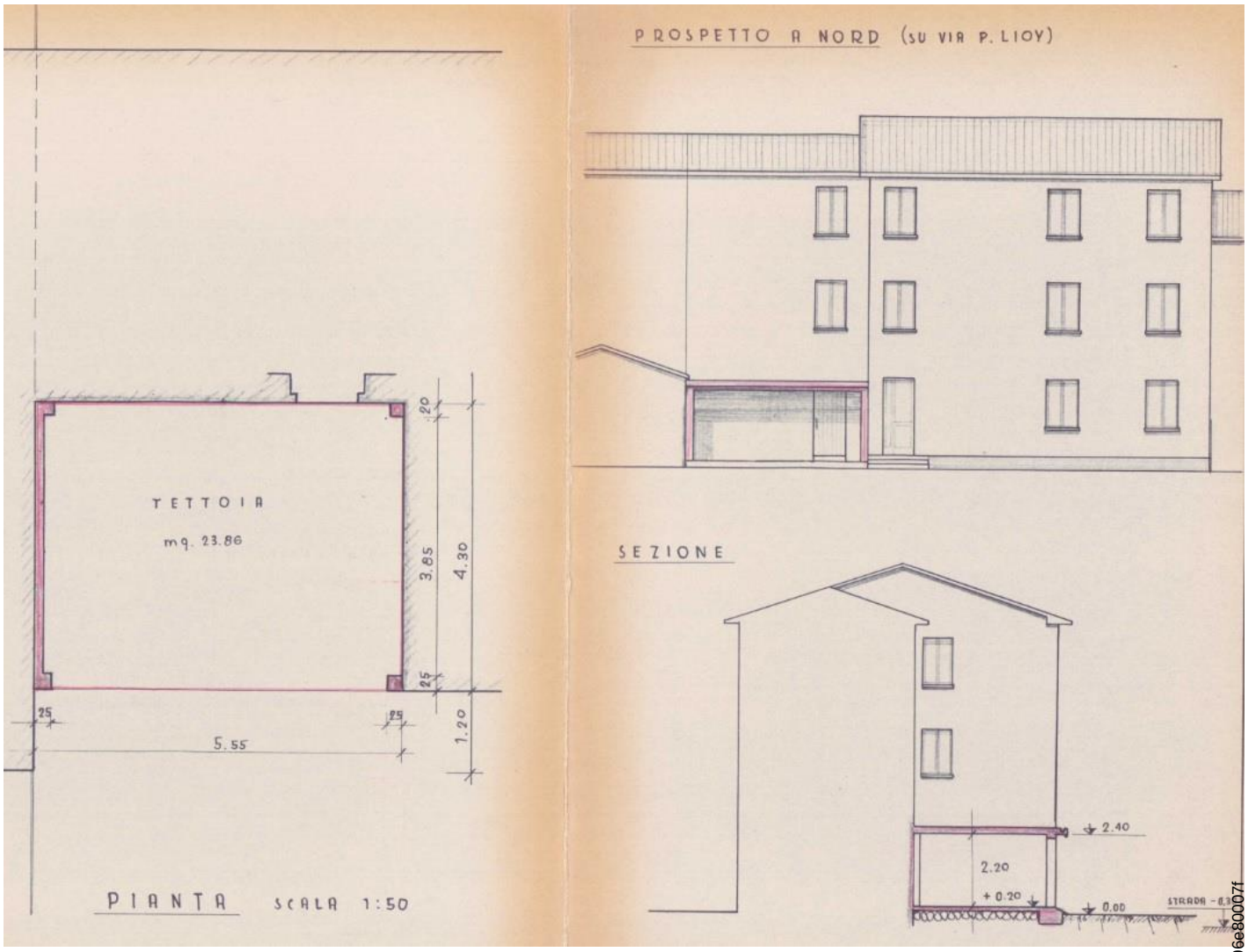
CRONISTORIA DELLA SITUAZIONE GRAFICA ALLEGATA AI PROVVEDIMENTI EDILIZI VISIONATI:

LICENZA EDILIZIA N. 34/2/10/TEC DEL 10.02.1970: le opere oggetto di ampliamento colorate in rosso non interessano l'unità immobiliare in oggetto evidenziata in color rosso marcato, ma indicano la misura di ml. 4,30 del portico esterno.

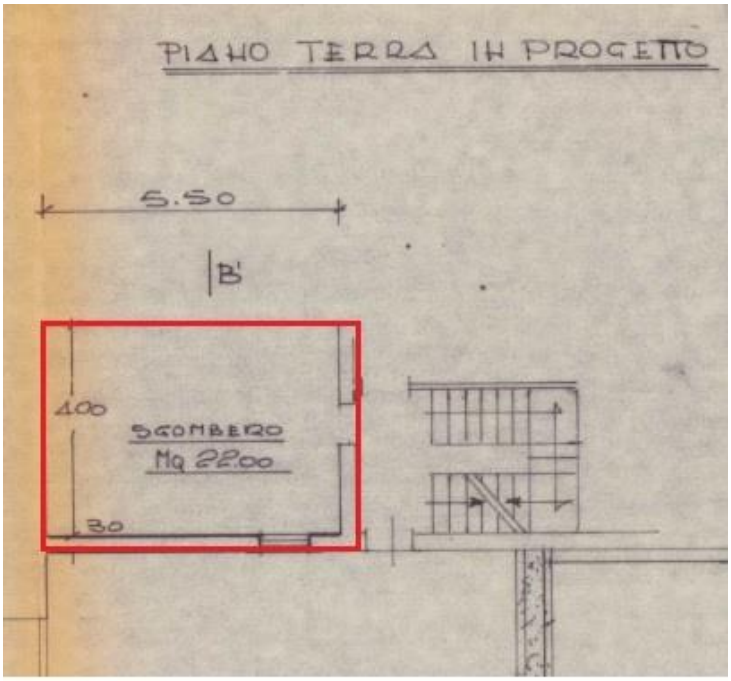


Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

LICENZA EDILIZIA N. 318/639/10/TEC DEL 3.11.1972: per la costruzione di un portico di ml. 5,55 per ml. 4,30 h. 2,60 a servizio della casa di abitazione; ampliamento che corrisponde alla porzione di abitazione al piano terra (ingresso e camera).

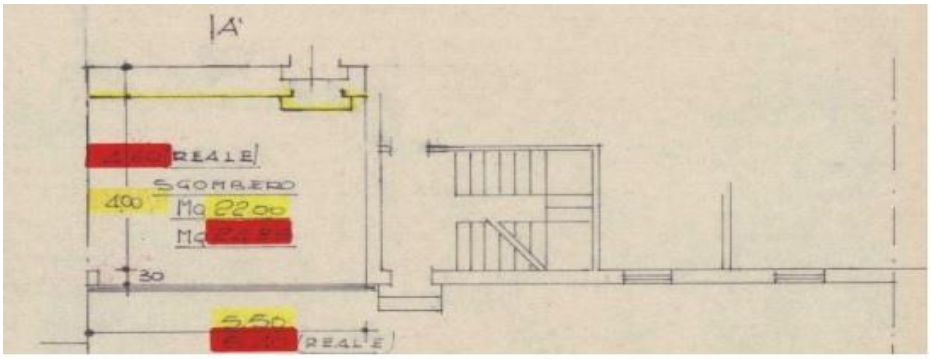


CE. N. 87/69/10/TEC DEL 27.02.1981: per la costruzione di un garage interrato e la chiusura con una parete fissa di un locale sgombero al piano terra che corrisponde alla porzione di abitazione al piano terra (ingresso e camera).

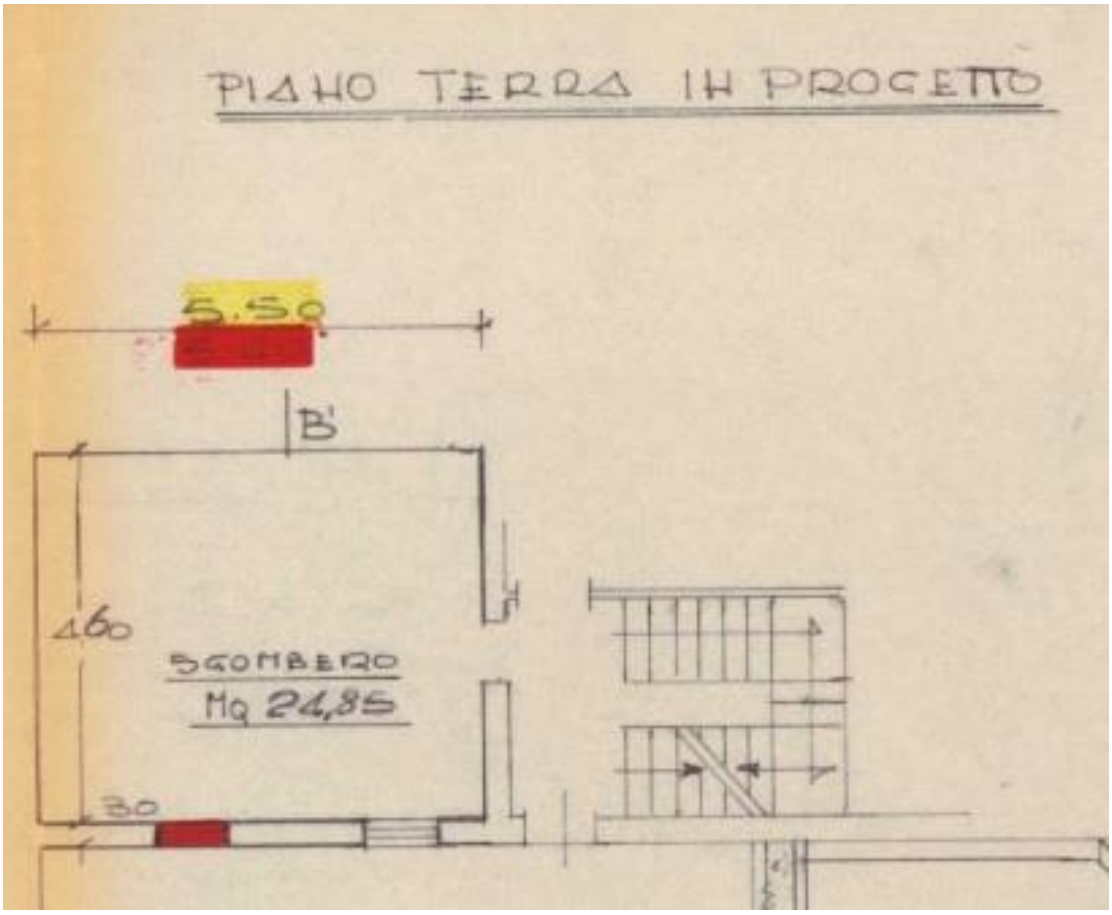


Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

- **CE. N. 12/1053/10/TEC DEL 14.01.1982: PIANTA <u>STATO ATTUALE</u> piano terra**. Nel locale sgombero nella pianta del piano terra, - stato attuale - la quota interna varia da ml. 4,00 a ml. 4,60; variazione che risulta evidenziata nella profondità interna degli ambienti, rimanendo come indicato nelle piante, ***<u>l'allineamento della porzione di fabbricato in oggetto con la facciata principale del condominio</u>***.

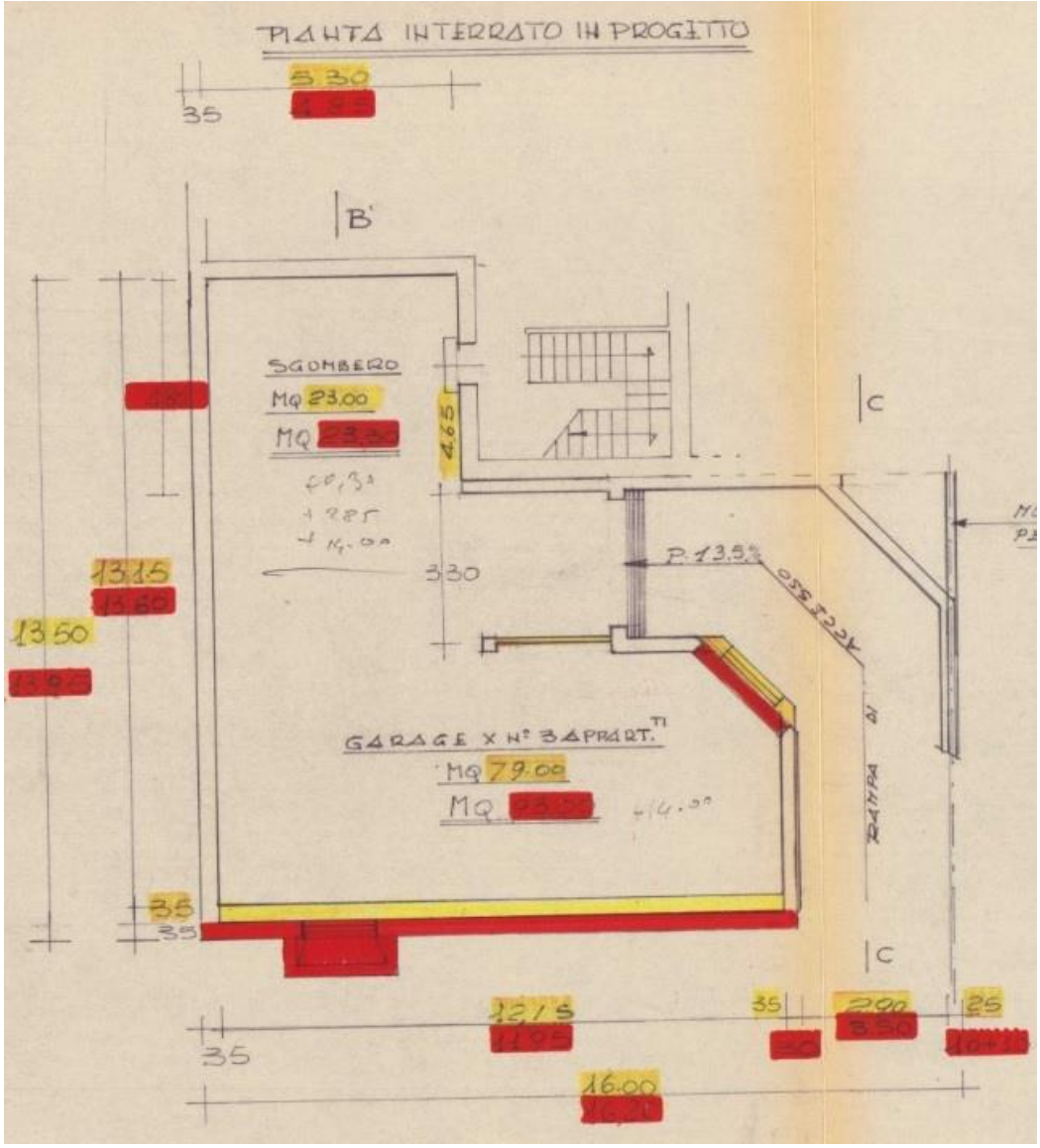


CE. N. 12/1053/10/TEC DEL 14.01.1982: PIANTA STATO PROGETTO piano terra

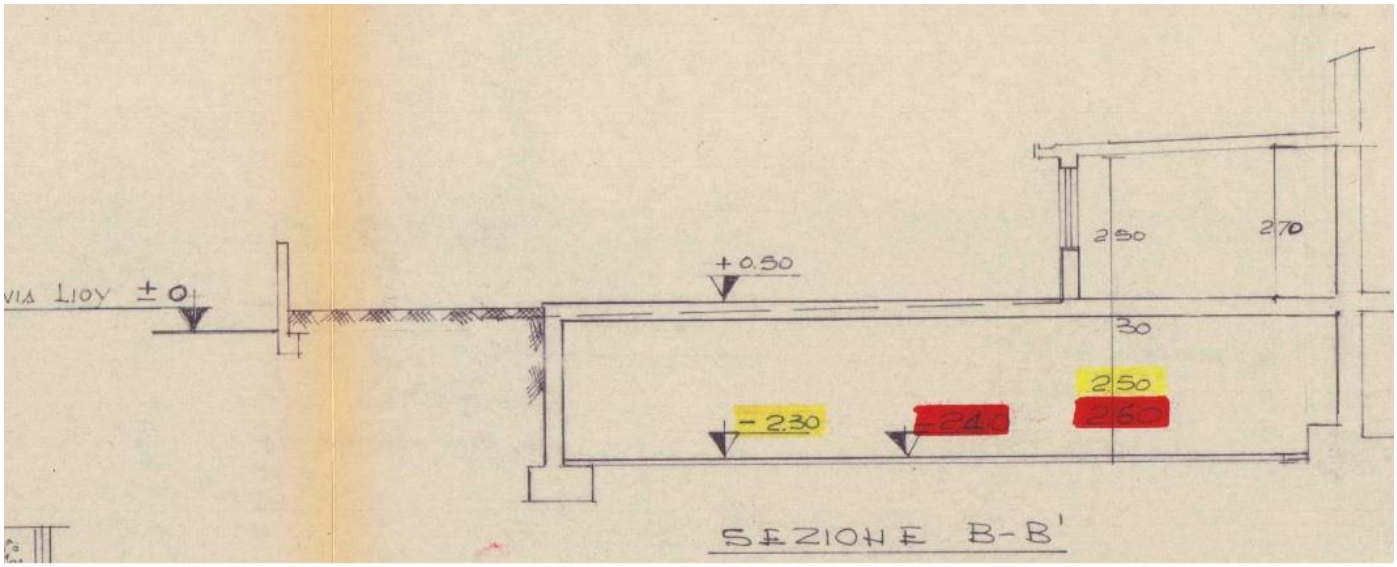


Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

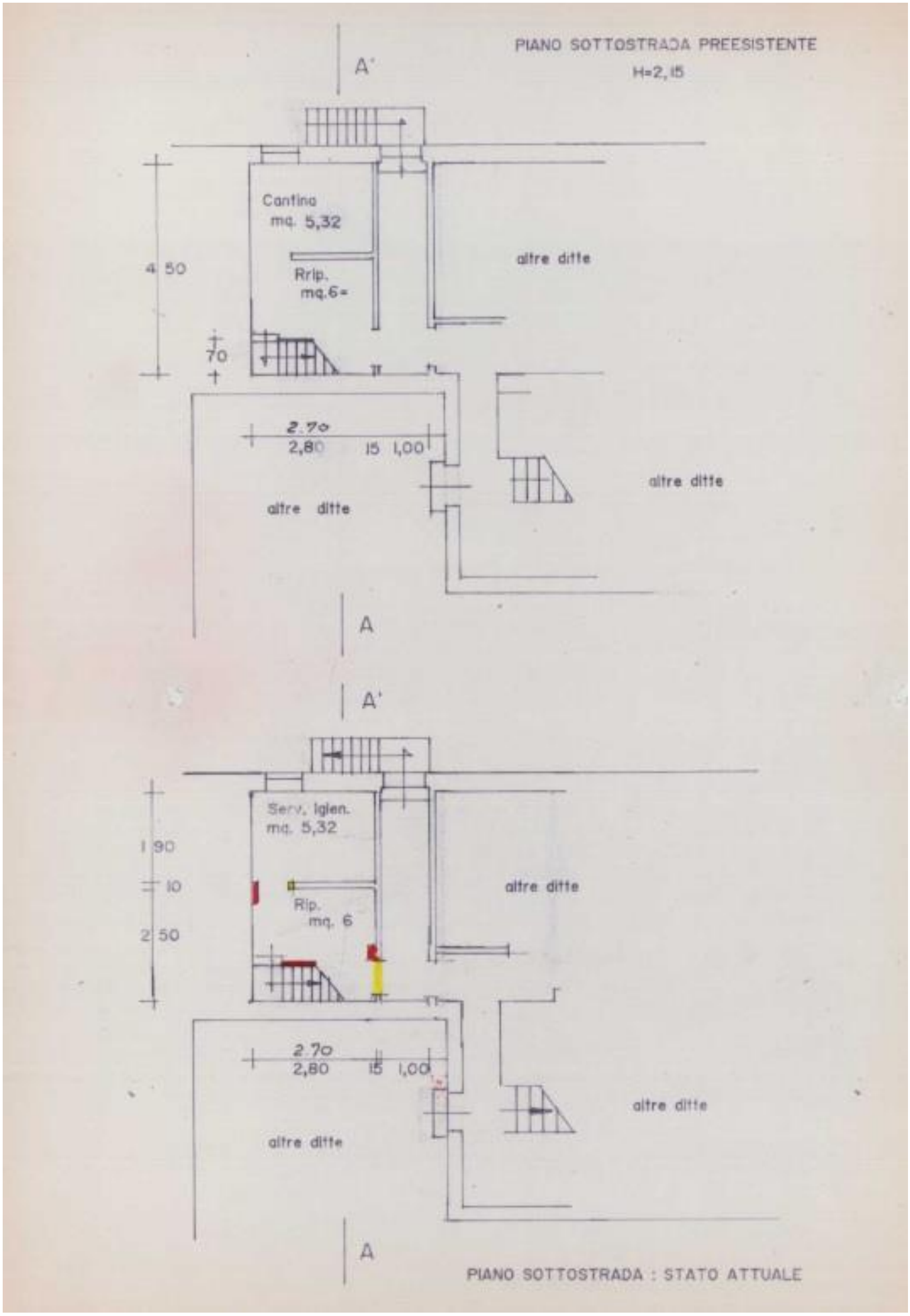
CE. N. 12/1053/10/TEC DEL 14.01.1982: PIANTA STATO PROGETTO piano interrato



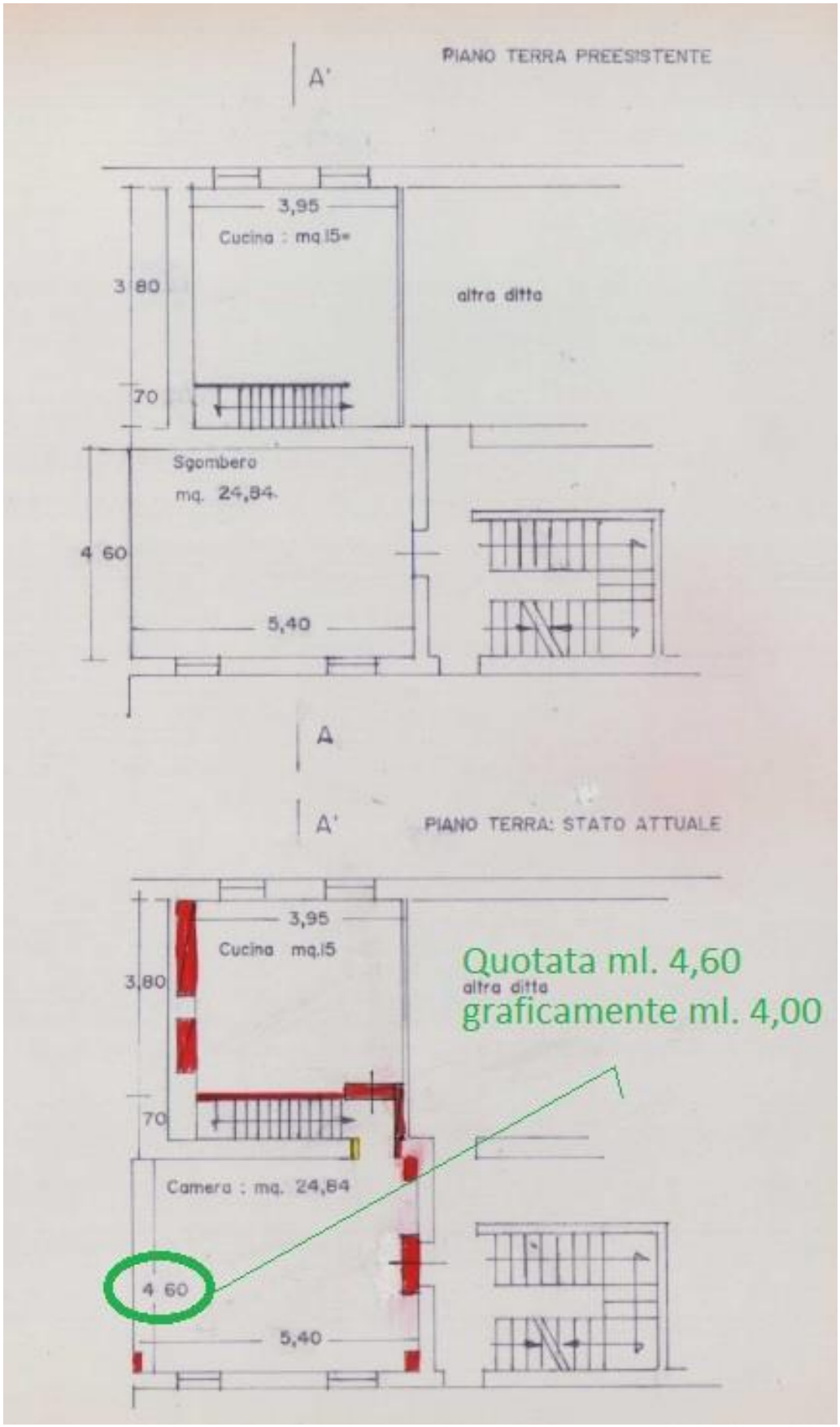
CE. N. 12/1053/10/TEC DEL 14.01.1982: Sezione B-B di progetto



Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

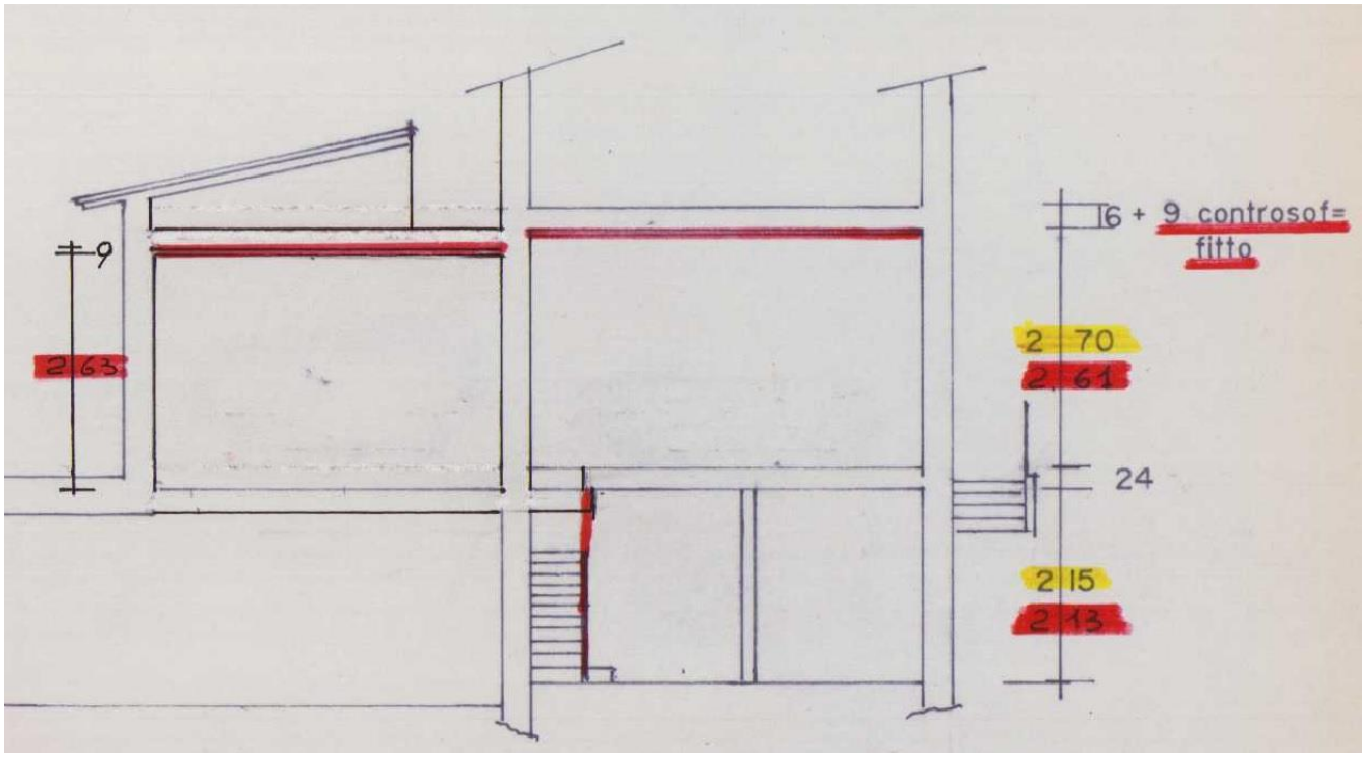


Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

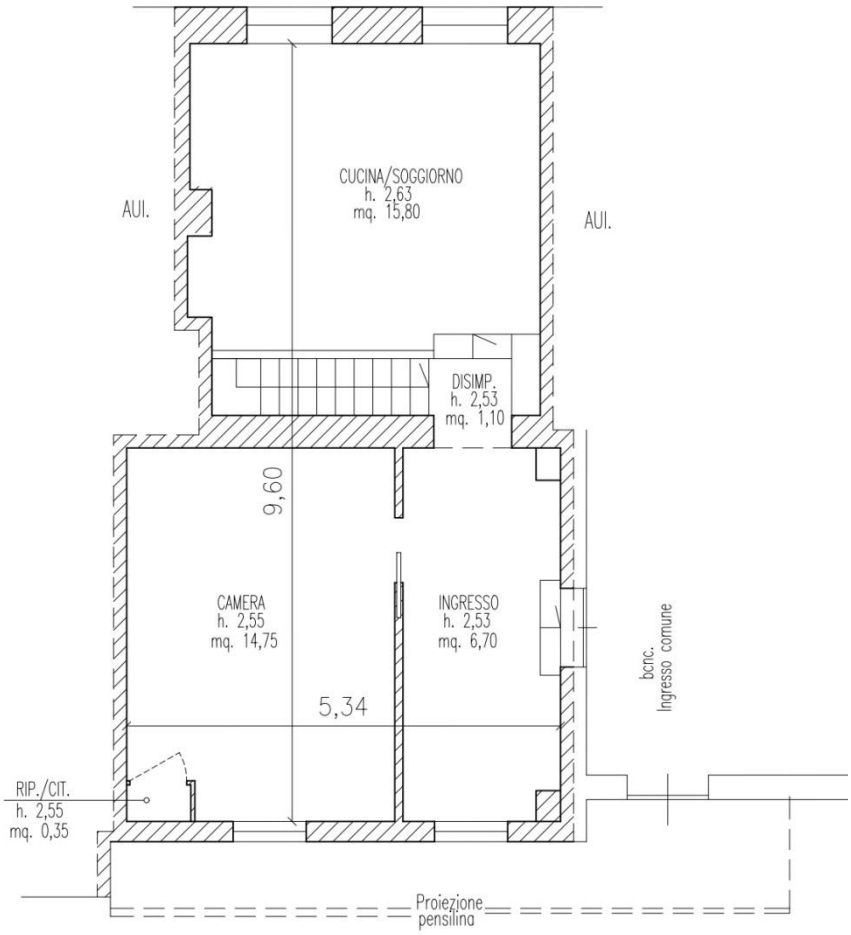


Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

CE PER VARIANTE IN SANATORIA NR. 1015 DI REG. DEL 11.12.1995: SEZIONE A-A

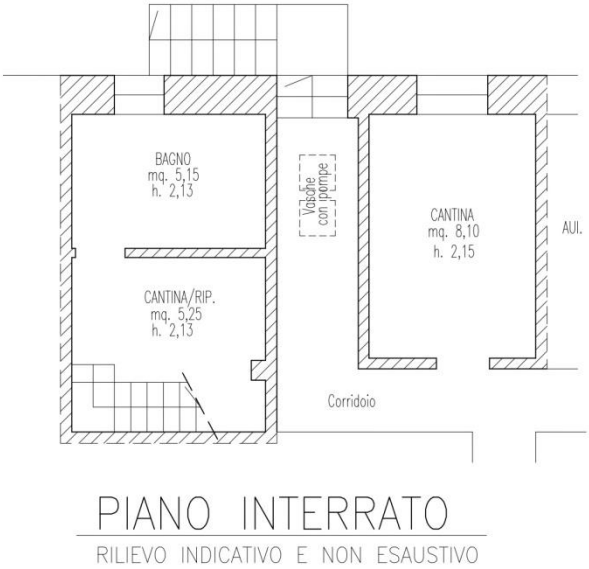


RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO - PIANO TERRA APPARTAMENTO-

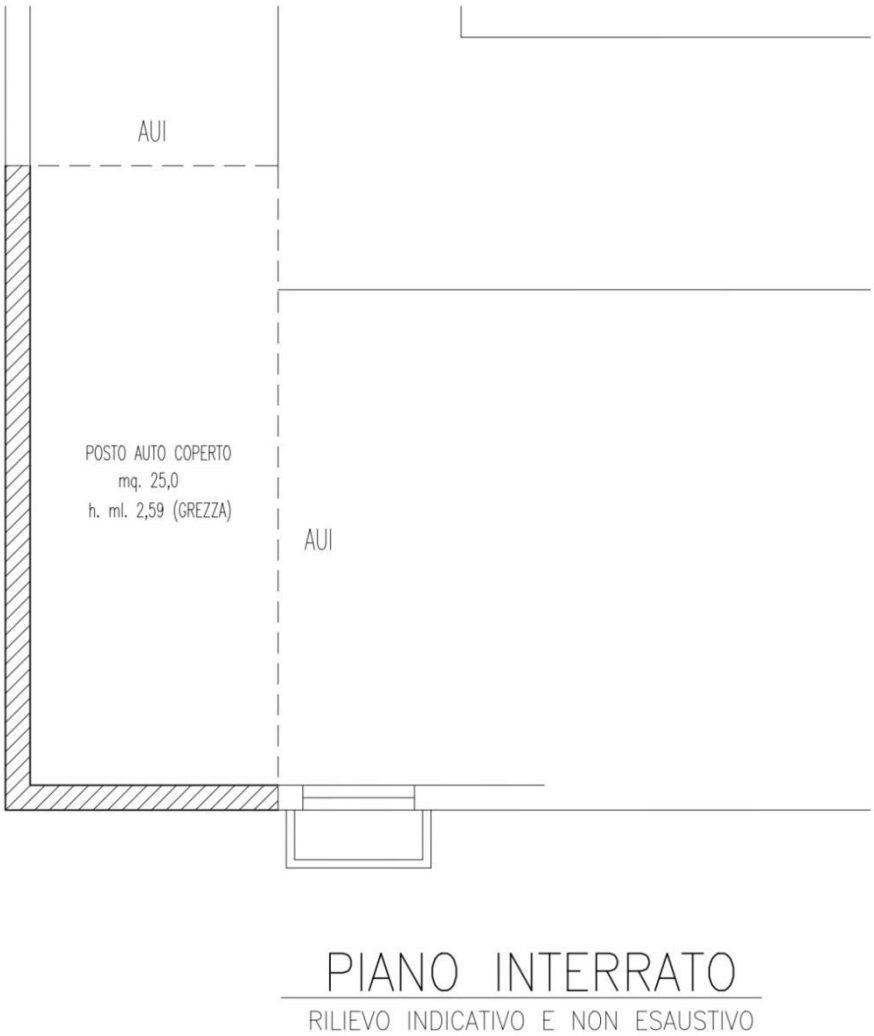


Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO - PIANO INTERRATO APPARTAMENTO-

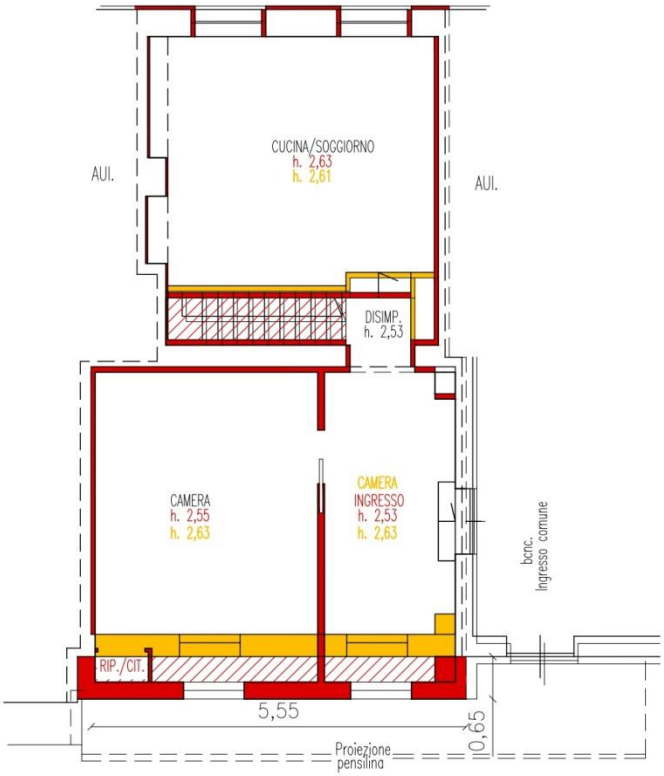


RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO - PIANO INTERRATO POSTO AUTO-



Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA E NON ESAUSTIVA - PIANO TERRA APPARTAMENTO -



PIANO TERRA

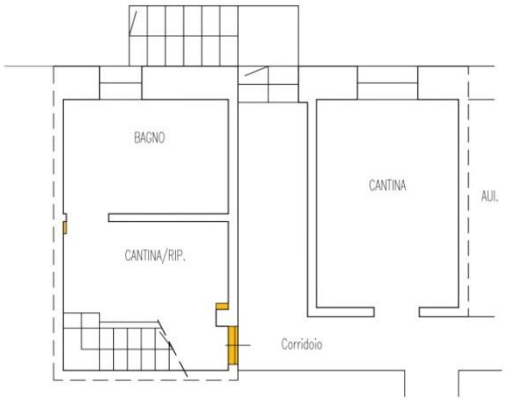
SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA E NON ESAUSTIVA

LEGENDA

COSTRUZIONE

DEMOLIZIONE

SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA E NON ESAUSTIVA - PIANO INTERRATO APPARTAMENTO -



PIANO INTERRATO

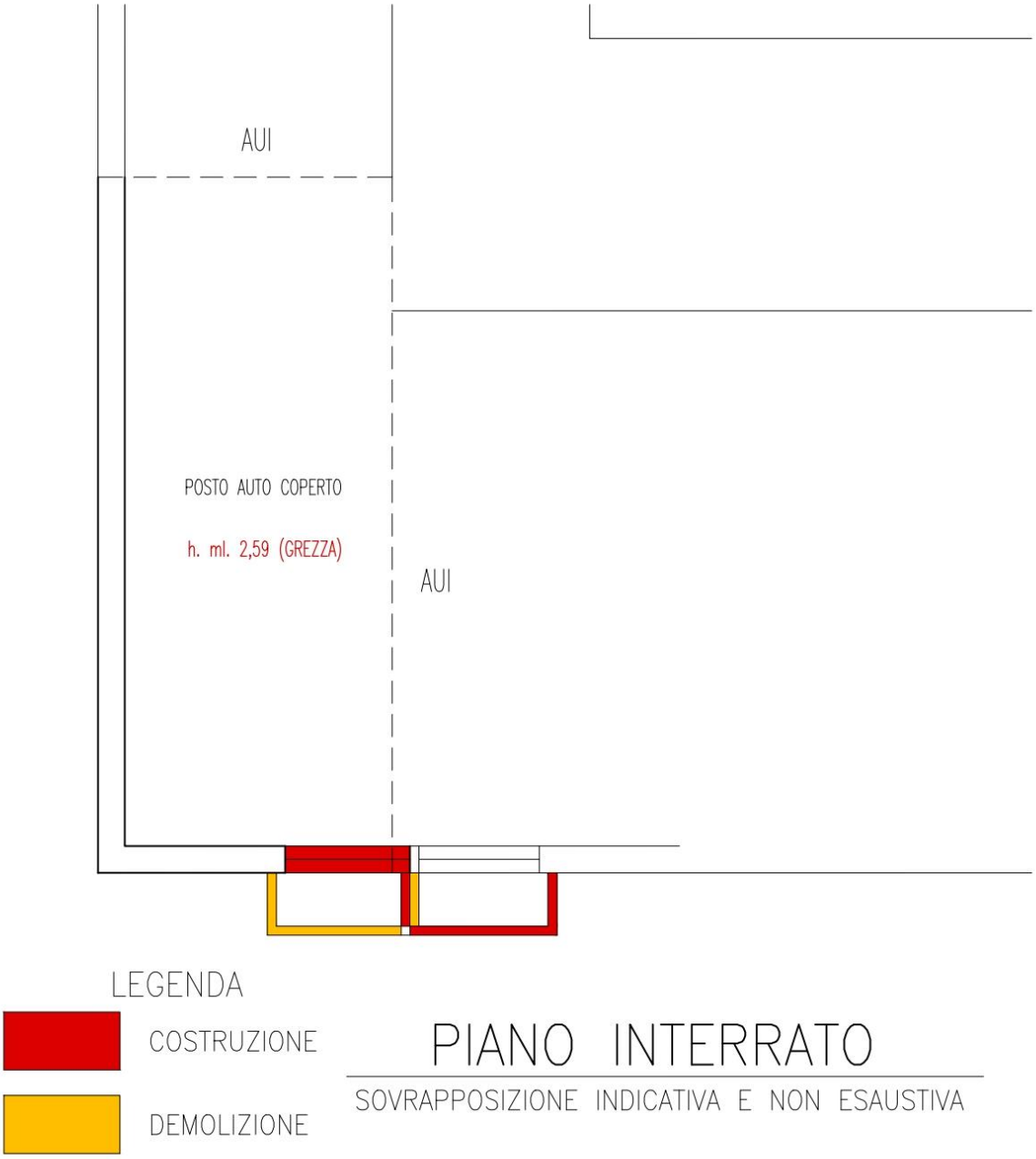
SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA E NON ESAUSTIVA

LEGENDA

COSTRUZIONE

DEMOLIZIONE

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f



Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

DIFFORMITA' RISCONTRATE: a seguito di un rilievo indicativo e non esaustivo, sovrapposto con le tavole di progetto autorizzate si sono riscontrate difformità interne, prospettiche ed aumento della superficie coperta al piano terra che possono essere così riassunte:

Nelle tavole di progetto allegate alla CE. n. 12/1053/10/tec del 14.01.1982 la quota interna varia da ml. 4,00 a ml. 4,60, nel locale sgombero del pianta del piano terra, - stato attuale - variazione che risulta evidenziata nella profondità interna degli ambienti, rimanendo come indicato nelle piante, **l'allineamento della porzione di fabbricato in oggetto con la facciata principale del condominio**. A seguito del rilievo è emerso che la facciata nord della nostra unità emerge rispetto alla facciata del Condominio di circa ml. 0,65 per l'intera profondità di ml. 5,55. La variazione indicata nella tavola di progetto allegata alla CE del 14.01.1982 non risulta a giudizio dello scrivente interna ma esterna rispetto alla sagoma del fabbricato condominiale. Con la conseguenza di un aumento della superficie coperta del piano terra di mq. 4,20 (AUTORIZZATA di mq. 48,30 e RILEVATA di mq. 52,50) eccedente il 2% rispetto a previsto dal DPR. 380-2001 se analizzata sulla singola unità immobiliare (superfici indicative e da confermare a seguito di un rilievo finalizzato al progetto di sanatoria).

A seguito delle indagini condotte, di un confronto con l'area tecnica del Comune di Schio, al fine di ricondurre i beni alla regolarità si individuano due possibili percorsi:

1^ PERCORSO: sanatoria edilizia, eventuale fiscalizzazione da un punto di vista civilistico, ed autorizzazione postuma e/o compatibilità paesaggistica per quanto concerne il vincolo ambientale;

2^ PERCORSO: opere di ripristino allo stato autorizzativo, nel caso in cui la sanatoria edilizia ed ambientale non venisse rilasciata.

Analisi dei due possibili iter individuati:

1^ PERCORSO: sanatoria edilizia che dovrà essere autorizzata sia da un punto di vista civilistico/urbanistico che da punto di vista ambientale ottenendo autorizzazione paesaggistica postuma e/o compatibilità paesaggistica come risulta da e-mail del 27.10.2021 dell'Ufficio ambiente del Comune di Schio che si allega.

eventuale sanatoria in ambito paesaggistico, si evidenzia quanto segue:

- se gli interventi difformi sono stati eseguiti prima del 1985, ovvero prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico, la valutazione di compatibilità si configura come un'autorizzazione paesaggistica postuma, sul modello dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, non rientrante nel divieto di autorizzazione ex post in sanatoria (rifento alle sole opere realizzate senza autorizzazione in presenza del vincolo).
- se gli interventi difformi sono invece stati eseguiti a seguito dell'apposizione del vincolo, ai sensi dell'art. 167 del DLgs 42/2004, dovrà essere effettuata la verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento secondo i criteri dell'articolo stesso. In particolare si dovrà valutare con la Soprintendenza, vista l'entità della difformità, l'ammissibilità o meno dell'intervento per la sanatoria ambientale che, ricordo, essere una procedura autonoma e presupposta alla sanatoria edilizia.

In tal senso le prestazioni professionali ed le pratiche da attuare si possono così riassumere:

- Rilievo celerimetrico esterno ed un rilievo interno dell'intero fabbricato condominiale e delle singole unità;
- Stesura per l'intero fabbricato condominiale delle stato autorizzato, rilevato, sovrapposizione, calcolo delle superficie coperte e dei volumi esistenti per verifica del 2% rispetto a previsto dal DPR. 380-2001, ed accertamento della verifica della distanza dai confini (strada, fabbricati) della porzione in ampliamento;
- Assemblea condominiale al fine di ottenere dai condomini autorizzazione per occupazione con l'ampliamento di un spazio attualmente di uso condominiale;
- Ad autorizzazione condominiale ottenuta, seguirà successivo frazionamento ed atto notarile per l'acquisizione in proprietà dell'area condominiale occupata dall'ampliamento;
- Definizione della pratica ambientale da presentare;
- Stesura delle tavole di progetto di sanatoria (stato autorizzato, rilevato, sovrapposizione, relazione tecnica), compilazione modelli ed invio pratica in Comune;
- Segnalazione certificata di agibilità completa di dichiarazioni di conformità impianti.

I costi preventivati, indicativi e non probatori, si possono così riassumere:

- prestazioni professionali, (al netto di IVA ed accessori), per rilievi, stesura tavole di progetto, sanatoria edilizia ed ambientale: €. 6.000,00.
- Frazionamento NCT ed NCU per individuazione dell'area condominiale in ampliamento occupata e da cedere con successivo atto notarile: €. 5.500,00;
- oneri comunali, eventuali fiscalizzazioni per una superficie di circa mq. 4,20 se ammissibili, eventuali accordi tra privati, €. 8.000,00.

Per complessivi *1^ PERCORSO* **€. 19.500,00** (oltre IVA ed Accessori).

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

2^ PERCORSO: Nell'eventualità che non si potesse procedere ed attuare a livello condominiale una sanatoria edilizia, dovranno essere attuate le opere di ripristino al fine di ricondurre l'unità allo stato autorizzato. Le opere di rispristino si possono così riassumere:

1. Accantieramento ed oneri per la sicurezza, ed individuazione dell'area di cantiere, puntellamento del solaio tra il piano terra e primo €. 2.500;
2. Interventi edilizi per rimozione dei serramenti esterni, demolizione della parete, trasporto del materiale di risulta in pubblica discarica autorizzata €. 4.000;
3. Rifacimento della parete con muratura tradizionale debitamente intonacata e tinteggiata €. 3.500;
4. Fornitura e posa di n. 2 serramenti esterni €. 2.200;
5. Adeguamento degli impianti tecnologici idrico termico sanitario con spostamento radiatori lamellari, e della caldaia, impianto elettrico con nuovi linee cablate €. 3.000;
6. Imprevisti ed opere non previste nella presente analisi dei costi €.1.000/3.000;
7. Minor valore del locale interno per riduzione della superficie utile a corpo 3.000;

Interventi di ripristino complessivi stimati: 2 ^ *PERCORSO* tra **€. 19.200 / €. 21.200***.

* Da definire e meglio quantificare sulla base di puntuali indagini strutturali, conseguenti scelte progettuali ed esecutive. Importi comprensivi di oneri tecnici di cantiere. Opere che interessando anche parti comuni dovranno essere assentite dai proprietari limitrofi.

Tale condizione di non ordinarietà da un punto di vista edilizio e di non conformità tra lo stato autorizzato ed la situazione reale è stata presa in considerazione come elemento di riduzione nel calcolo del valore di mercato finale dell'immobile.

Annotazioni: nel caso i cui venissero attuate le opere di ripristino per ricondurre il bene all'interno dello stato autorizzato, dovrà essere valutata e presentata una sanatoria ordinaria per modifiche interne nel distributivo e nelle altezze sia per il piano terra che interrato; il costo per le sole prestazioni professionali, al netto di IVA ed accessori, esclusi oneri comunali in **€. 2.500,00.**

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): Abitazione S1-T, fg. 11, mappale 1124 sub. 6: Codice Identificativo 91729/2021, chiave 066ef438ec con validità fino al 30.09.2031 e che identifica l'immobile in classe energetica "**G**".

Gli impianti tecnologici presenti all'interno del fabbricato (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) al momento del sopralluogo per quanto è stato possibile accertare a vista non risultavano funzionanti ed l'immobile si presentava chiuso da tempo. Per gli stessi si renderà necessario procedere con una revisione/sostituzione-integrazione al fine di adeguarli alle normative vigenti, ed ottenere le rispettive dichiarazioni di conformità.

L'unità al piano terra presenta altezze utili interne allo stato attuale inferiori a ml. 2,70 previste dalla presente normativa igienico sanitaria per quanto riguarda gli ambienti abitali; elemento che è stato preso in considerazione dei singoli valori unitari attribuiti a ciascun corpo di fabbrica.

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

L'immobile al momento del sopralluogo si mostrava libero da persone e dalla sue condizioni da tempo chiuso.

Secondo quanto indicato nei certificati rilasciati dal Comune di Schio in data 31.08.2021 i signori: **"Kohenur Akhter"** e **"Alam Mahabub"**, risultano residenti a Londra nel Regno Unito.

A seguito della richiesta prot. 129176 del 02.09.2021 all'Agenzia delle Entrate, la medesima comunicava che a nome degli esecutati non vi è alcun contratto di locazione e/o comodato registrato presso l'Ufficio di Valdagno (Arzignano e Schio).

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: No.

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

Titolo esecutivo posseduto: Contratto di mutuo fondiario del 10.06.2004, rep. n. 27.350, racc. n. 5.349, notaio Gianfranco Di Marco, munito di formula esecutiva il 14.03.2019.

DATA DI NOTIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO: 22.02.2021 ad entrambi gli esecutati presso il domicilio eletto nel contratto di mutuo.

- Atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 04.03.2021;
- Iscrizione a ruolo registrata dalla Cancelleria il 18.03.2021;
- Atto di precetto in rinnovazione notificato il 12.01.2021 a Mahabub Alam presso il domicilio eletto nel contratto di mutuo ed il 28.01.2021 ad Akhter Kohenur presso il domicilio eletto nel contratto di mutuo.

Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che con l'iscrizione a ruolo sono state depositate le copie del titolo esecutivo, dell'atto di precetto, dell'atto di pignoramento con attestazioni di conformità in data 18.03.2021. L'attestazione di conformità della nota di trascrizione è datata 27.05.2021.

DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: Nota di trascrizione dell'Ufficio Provinciale di Vicenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio del 23.03.2021 ai numeri RG 3135/ RP. 2319 contro Alam Mahabub e Kohenur Akhter entrambi per la quota di ½ della piena proprietà e così complessivamente per l'intero.

Difformità catastali/edilizie: **Si** Spese ipotizzate per una eventuale sanatoria edilizia e denuncia di variazione catastale **€. 4.000,00.**

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

Trascrizioni ed iscrizioni rinvenute per immobili

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: SCHIO

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 78341** del: **27/08/2021**
Note individuate: **3**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di: **SCHIO(VI)**
Catasto: **F** Sezione Censuaria: **Q**
Foglio: **11** Particella: **1124** Subalterno: **6**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota | Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE del 01/07/2004 - Registro Particolare 5619 Registro Generale 7608 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 27349/5348 del 10/06/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	ISCRIZIONE del 01/07/2004 - Registro Particolare 1349 Registro Generale 7611 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 27350 del 10/06/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	TRASCRIZIONE del 23/03/2021 - Registro Particolare 2319 Registro Generale 3135 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 846 del 22/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: SCHIO

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 80435** del: **27/08/2021**
Note individuate: **3**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di: **SCHIO(VI)**
Catasto: **F** Sezione Censuaria: **Q**
Foglio: **11** Particella: **1124** Subalterno: **10**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		Ordina per tipo nota | Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE del 01/07/2004 - Registro Particolare 5619 Registro Generale 7608 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 27349/5348 del 10/06/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	☐	ISCRIZIONE del 01/07/2004 - Registro Particolare 1349 Registro Generale 7611 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 27350 del 10/06/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
3	☐	TRASCRIZIONE del 23/03/2021 - Registro Particolare 2319 Registro Generale 3135 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 846 del 22/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

Trascrizioni rinvenute a nome di ***"ALAM MAHABUB"***

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: SCHIO

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 81599** del: **27/08/2021**
Note individuate: **6**
Annotamenti in calce individuati: **1**
Cognome: **ALAM** Nome: **MAHABUB** Data di nascita: **31/12/1974** Sesso: **M**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota | Ordina per data

1 ☐ TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/06/2001 - Registro Particolare 5054 Registro Generale 6681
Pubblico ufficiale CARRARO MASSIMO Repertorio 102236 del 30/05/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SCHIO (VI) ALTRI BENI NON OGGETTO DI ESECUZION
Nota disponibile in formato elettronico

2 ☐ ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/2001 - Registro Particolare 1027 Registro Generale 6682
Pubblico ufficiale CARRARO MASSIMO Repertorio 102237 del 30/05/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SCHIO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico ALTRI BENI NON OGGETTO ESECUZIONE
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 660 del 03/07/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3 ☐ TRASCRIZIONE CONTRO del 22/06/2004 - Registro Particolare 5361 Registro Generale 7271
Pubblico ufficiale FACCHIN RENATO Repertorio 6084/1017 del 26/05/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SCHIO (VI) ALTRI BENI NON OGGETTO ESECUZIONE

3 ☐ TRASCRIZIONE CONTRO del 22/06/2004 - Registro Particolare 5361 Registro Generale 7271
Pubblico ufficiale FACCHIN RENATO Repertorio 6084/1017 del 26/05/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SCHIO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

4 ☐ TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/07/2004 - Registro Particolare 5619 Registro Generale 7608
Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 27349/5348 del 10/06/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SCHIO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

5 ☐ ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2004 - Registro Particolare 1349 Registro Generale 7611
Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 27350 del 10/06/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SCHIO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

6 ☐ TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2021 - Registro Particolare 2319 Registro Generale 3135
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 846 del 22/02/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SCHIO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

Trascrizioni rinvenute a nome di ***"KOHENUR AKHTER"***

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: SCHIO

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 86923** del: **27/08/2021**
Note individuate: **3**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Cognome: **KOHENUR** Nome: **AKHTER** Data di nascita: **10/06/1979**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota | Ordina per data

1 ☐ TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/07/2004 - Registro Particolare 5619 Registro Generale 7608
Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 27349/5348 del 10/06/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SCHIO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

2 ☐ ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2004 - Registro Particolare 1349 Registro Generale 7611
Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 27350 del 10/06/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SCHIO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

3 ☐ TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2021 - Registro Particolare 2319 Registro Generale 3135
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 846 del 22/02/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SCHIO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

QUESITO 8: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE: Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul suolo demaniale e non vi è stato emesso provvedimento di declassamento.

QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO - LIMITAZIONI:

Dalla documentazione consultata i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tali pesi.

Si segnalano:

1. Servitù per sottoservizi di fatto esistente per la linea di scarico del bagno nel livello interrato che dal corridoio di uso comune attraverso delle pompe di collegamento, raggiunge la strada comunale Via Don Marco Saccardo attraversando i mappali 498,499 e 1122 (di terzi non esecutati); al momento del sopralluogo non è stato possibile accertare il reale tracciato della tubazione interrata.

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

Niente di specifico da segnalare rispetto a quanto già evidenziato. Dalle indagini condotte l unita rientra all interno di un contesto condominiale, non risulta costituito un regolamento e nominato un amministratore di condominio. Dalle indagini condotte le spese di uso comune di elettricista vengono suddivise tra i diversi comproprietari.

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

PER IL FABBRICATO CON PROCEDIMENTO DI COSTO DI RICOSTRUZIONE:

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il suddetto costo si distingue in:

- Costo di ricostruzione (re production cost) propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione;
- Costo di rimpiazzo (replacement cost), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

Costi tecnici di costruzione

a) Diretti
   Costo di costruzione opere edilizie edificio
   Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte
b) Indiretti
   Oneri di urbanizzazione
   Oneri professionali
   Costi allacciamento servizi
   Spese generali
   Spese commercializzazione
c) Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti
d) Utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

Procedimento empirico: La stima empirica del costo medio di un'opera, un intervento, una lavorazione avviene per comparazione in presenza di dati di confronto di tipologie edilizie simili a quella in valutazione.

Procedimento analitico: Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico dei costi unitari e totali. Lo schema contabile comprende la individuazione delle lavorazioni, le schede dei mezzi d'opera, la individuazione delle quantità, l'analisi dei prezzi unitari ed, infine, del computo metrico estimativo propriamente detto. Il computo metrico estimativo ha due classificazioni.

Classificazione per materiali e lavorazioni:

- Si basa sull'organizzazione del cantiere
- Si articola in categorie di lavoro
- La caratteristica è la corrispondenza tra elementi fisici e legame tra fattori produttivi e parti fisiche.

Classificazione per funzioni (Norma UNI 8290-Metodi di classificazione e codificazione degli elementi tecnici della costruzione)

- Si basa sul sistema tecnologico, su prestazioni e funzioni
- Si articola in classi di unità tecnologiche ed elementi tecnici
- La caratteristica è che nella stessa classe possono comparire lavorazioni diverse.

IL DEPREZZAMENTO: Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali.

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

1. Obsolescenza fisica 2. Obsolescenza funzionale 3. Obsolescenza economica.

Obsolescenza fisica: Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dall'età dell'edificio, dalla quantità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa dell'esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

Obsolescenza funzionale: Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito all'attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica.

Obsolescenza economica: L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo.

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO: L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento. Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica.

L'ammortamento ha, in genere, tre finalità:

- La distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene;
- La ricostruzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione;
- La stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

La funzione valore-tempo. Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica. Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica.

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:

1) In caso di deterioramento fisico
   a) Eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento
   b) Ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla data di stima.
2) In caso di deterioramento funzionale
   a) Eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione
   b) Ineliminabile

      b.1) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;

      b.2) con la stima dei mancati redditi capitalizzati o della differenza di valore tra la condizione di piena funzionalità e lo stato attuale di obsolescenza;

      b.3) In caso di obsolescenza economica con la stima dei mancati redditi capitalizzati o del minor valore tra la condizione di assenza e presenza dello stato di obsolescenza.

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

COMUNE DI SCHIO VIA PAOLO LIOY, fg. 11, mappale 1124 sub. 6 e 10.

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare					
DATI					
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area 10%			
SPESE					
A) Costo secco di costruzione		**SUP. MQ.**	**COSTO €/MQ**	**TOTALE COSTI**	
Abitazione al piano terra		52,70	900,00	€ 47.430,00	
Abitazione al piano interrato		24,90	450,00	€ 11.205,00	
Posto auto coperto		25,00	450,00	€ 11.250,00	
			Totale C/C	€ 69.885,00	
B) Spese tecniche		**Percentuale sul costo di costruzione 10,0%**			
Progetto			0,025	€ 1.747,13	
Impianti			0,025	€ 1.747,13	
Strutture			0,02	€ 1.397,70	
Sicurezza			0,01	€ 698,85	
Direzione lavori			0,01	€ 698,85	Anno di valutazione immobile **'2021**
Accatastamento			0,008	€ 559,08	Anno di costruzione **anno '1995**
Conformità più abitabilità			0,002	€ 139,770	Vetustà media **anni '26**
			Totale S/T	€ 6.988,500	
	SOMMA COSTO COSTRUZIONE			€ 76.873,500	**N.B.** I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione / ricostruzione
	ONERI FINANZIARI (24 m.)			€ 3.074,940	tengono contto dell'incidenza delle parti comuni
	UTILE ORDINARIO PROMOT.			€ 3.074,940	
	TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE			**€ 83.023,38**	
VALORE AREA					
Rapporto complementarietà	10%	sul costo secco di costruzione			
Valore area	Immobile su piu' livelli			**€ 6.988,50**	
		VALORE A NUOVO		**€ 90.011,88**	
DEPREZZAMENTO LINEARE					
Deterioramento fisico:		Incidenza	Vestustà 26		
Costo di costruzione struttura		60%	26%	€ 10.902,06	
Finiture		20%	26%	€ 3.634,02	
Impianti		20%	26%	€ 3.634,02	
		SOMMA DEPREZZAMENTO		€ 18.170,10	
VALORE ATTUALE DEL BENE					
Valore a nuovo				€ 90.011,88	
Deprezzamento				€ 18.170,10	
VALORE FINALE				€ 71.841,78	

QUOTA: 100 % del valore della proprietà + €. 71.841,78

- Spese di regolarizzazione edilizia catastale: - €. 4.000,00
- Preso atto delle problematiche edilizie riscontrate si sono ipotizzati due percorsi: il primo che prevede una sanatoria edilizia con autorizzazione ambientale, ed il secondo che prevede una demolizione con opere di ripristino nel caso in cui la sanatoria non fosse attuabile e quindi autorizzabile. Gli importi sono tra loro allineati, ed risultano indicativi e non esaustivi e servono per ricondurre alla normalità il bene secondo le scelte tecniche ed operative che saranno ritenute più idonee. - €. 20.000,00

(valore che risulta giustificato in quanto precedentemente preventivato nel capitolo della regolarità edilizia)

- Spese condominiali: Nessuno
- Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia, per vizi occulti e per immediata vendita giudiziaria che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Totale parziale: €. 71.841,78 – (€. 4.000 + €. 20.000) = €. 47.841,78

Riduzione €. 47.841,78 – 15 % = - €. 7.176,27

Totale + €. 40.665,51

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: €. 40.600,00

(Diconsiquarantamilaseicentoeuro).

Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA:

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

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

Si allega alla presente certificato di residenza stato famiglia e stato civile degli esecutati.

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 ove è ubicato il bene;
- il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà.

Il richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione e 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

Creazzo lì 09.11.2021 Geom. Riello Samuele

(documento sottoscritto digitalmente)

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: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f