

TRIBUNALE DI VICENZA
CIVILE E PENALE

Esecuzione Immobiliare

" BANCO BPM S.P.A. "
contro

" XXXXX "

Gen. Rep. n. **312/2023**

(lotto **UNICO**)



Giudice Dott.ssa Marialuisa NITTI

ELABORATO PERITALE

Esperto incaricato: arch. Sofia Pacchin
iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 377
iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 514
C.F. PCCSFO56R58L840L – P. IVA 00804490241
con studio in Vicenza, Via A. Pizzocaro, n. 77
tel. 3482719129
email: sofia1856@gmail.com

Giudice Dott.ssa Marialuisa NITTI
Perito: arch. Sofia PACCHIN
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie
1 di 18

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Esecuzione Immobiliare. n. **312/2023** R.G.E.

Giudice: dott. **Marialuisa NITTI**

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 27/02/2024

Esperto: arch. Sofia Pacchin

Diritto pignorato (cfr. pag. 5): intera quota di proprietà

Tipologia Bene (cfr. pag. 5): appartamento con autorimessa.

Ubicazione (cfr. pag. 5): Comune di Piovene Rocchette (VI) – Vicolo della Vignola n. 24

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 7/10):

C.F. – Comune di Piovene Rocchette (VI) – foglio **3** – Vicolo della Vignola s.n.c.

Appartamento

- mappale n. **391 sub 7** – Cat. A/3 – Cl. 3 – P. 2° – della consistenza di vani 5,5 e della superficie catastale totale di mq. 91 (mq. 86 escluse aree scoperte); rendita € 454,48.

Posto auto coperto

- mappale n. **391 sub 33** – Cat. C/6 – Cl. 2 – P. St. – della consistenza di mq. 14 e della superficie catastale totale di mq. 14; rendita € 36,15.

Stato (cfr. pag. 7): in sufficiente stato di conservazione.

Lotti (cfr. pag. 5): lotto **UNICO**

Differenze rispetto al pignoramento (cfr. pag. 14): **No.**

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 10): **Si**

Valore ipoteca (cfr. pag. 13):

- Importo ipoteca volontaria: 2007 € 297.000,00 – Importo capitale € 165.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr. pag. 16): novembre 2023 (€ **76.000,00**), dicembre 2023 (€ **121.000,00**), dicembre 2023 (€ **98.000,00**)

Valore di stima (cfr. pag. 20): € **72.000,00** (prezzo base d'asta € **57.000,00**, con offerta minima pari ad € **42.700,00**).

Vendibilità (cfr. pag. 19): sufficiente.

Motivo (cfr. pag. 19): tipologia dell'immobile, consistenza e contesto in cui risulta inserito, nonostante i danneggiamenti verificati in sede di sopralluogo.

Occupazione (cfr. pag. 14): alla data del sopralluogo, effettuato in data 24/11/2023 alla presenza del Custode Giudiziario, il compendio immobiliare risultava **occupato** dal Sig. **XXXXX**, nato a Dhaka (Bangladesh) il 03/08/1981 e dalla sua famiglia con contratto di locazione sottoscritto in data 14/03/2022 (si precisa che sul contratto di locazione risulta erroneamente indicata la data del 14/03/2021), registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 15/03/2022 al n. 2.063 serie 3T.

N.B.: *si precisa che dall'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza gli immobili risultavano liberi da contratti*

APE: Classe F

QUESITO

Oggi 18.10.2023 la sottoscritta arch. Sofia PACCHIN, nominata esperto ex art. 569 cpc, dichiara di accettare l'incarico e, letto l'art. 161 d.a. cpc, giura di bene e fedelmente eseguire le operazioni affidategli.

Prende atto del quesito, come di seguito formulato:

"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".

Consapevole

delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000

Dichiara inoltre

- 1) di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;
- 2) di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;
- 3) di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;
- 4) di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;
- 5) di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;
- 6) di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;
- 7) di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivolte dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;
- 8) di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni;
- 9) di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;
- 10) di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;
- 11) di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

Procede

alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t.

Comunica

Di essere reperibile ai seguenti recapiti:

indirizzo: Via A. Pizzocaro, n. 77 – Vicenza

cell.: 3482719129

mail: sofia1856@gmail.com

PEC: sofia.pacchin@archiworldpec.it

di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza ai fini della iscrizione al REGINDE – impegnandosi a comunicare alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni aggiornamenti o variazioni della PEC entro il termine di 30 giorni;

di obbligarsi al deposito della relazione di stima nei termini indicati dal giudice, salva l'esistenza di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati, ossia 30 giorni prima della prossima udienza, con contestuale trasmissione della perizia stessa alle parti, all'indirizzo di posta elettronica dei relativi difensori.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 1) **Giuramento:** In data 18/10/2023.
- 2) **Ispezione:** il sopralluogo è stato effettuato in data 12/09/2023 con esito positivo.
- 3) **Accessi Uffici Pubblici:** 20/10/2023, 23/10/2023, 26/10/2023, 21/11/2023, 27/11/2023, 29/11/2023, 17/01/2023, 23/01/2024.

Beni in Piovene Rocchette (VI) – Vicolo della Vignola n. 24 Lotto UNICO

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

1a) Diritto: intera quota di proprietà delle unità immobiliari.

1b) Bene ed ubicazione:

Appartamento con autorimessa ubicato nel Comune di Piovene Rocchette (VI), Vicolo della Vignola n. 24, scala A.



2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE BENI

2a) Abitazione

Trattasi di alloggio (mappale n. **391 sub 7**), inserito in un ampio fabbricato di complessivi n. 18 appartamenti ed autorimesse, denominato “ *Condominio ANITA* “, posto all’interno del centro del Comune di Piovene Rocchette (VI), in Vicolo della Vignola al civico n. 24, scala **A**.

Il complesso è accessibile direttamente da Vicolo della Vignola attraverso una percorrenza, sia pedonale che carraia, priva di cancello ma dotato di sbarra.

L’alloggio, distribuito su un unico livello (piano secondo), è raggiungibile da piano terra da un ingresso comune posto al civico n. 24, dal vano scala comune (scala **A**) o dall’ascensore.

E’ composto: da un vano ingresso con soggiorno ed angolo cottura, due camere, un bagno ed un ripostiglio.

Il bagno è finestrato.

Sui prospetti nord-ovest e nord-est sono presenti due terrazze accessibili rispettivamente dal soggiorno e da una delle camere.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta finiture di sufficiente qualità attualmente in normali condizioni d'uso: pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i vani; in piastrelle di ceramica nei rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura; le porte interne sono in legno. I poggioli presentano pavimentazioni in piastrelle tipo clinker e parapetti in ringhiera metallica.

I serramenti esterni sono in legno e vetro camera con doppio vetro esterno in alluminio e vetro; gli oscuri sono costituiti da tapparelle in materiale plastico; il portoncino d'ingresso dell'alloggio è in legno rinforzato.

Le pareti risultano intonacate a civile e tinteggiate a tempera.

Il vano scala di collegamento ai vari livelli è rivestito in marmo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas posizionata in corrispondenza dell'angolo cottura (l'inquilino ha dichiarato di aver installato a sue spese la caldaia); i corpi scaldanti sono parte in acciaio tubolare e parte ad aria.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Gli impianti, in sede di rilascio di permesso di abitabilità, non risultavano dotati di dichiarazioni di conformità.

L'alloggio presenta un'altezza utile interna di circa ml. 2,70.

2b) Posto auto coperto

Trattasi di vano adibito a posto auto coperto (mappale n. **391 sub 33**) accessibile esternamente dallo scivolo comune, dall'area comune di manovra e da un basculante metallico comune a parte delle unità presenti a piano interrato.

Presenta finiture quali: pavimenti in piastrelle di gres con chiusura costituita da grata metallica scorrevole con apertura manuale.

L'edificio all'esterno presenta finiture e soluzioni estetiche di sufficiente qualità e stato di manutenzione: pareti intonacate a graffiato e tinteggiate di color crema; la copertura è piana.

L'area esterna comune sia pedonale che carraia è pavimentata in piastrelle di cemento tipo betonella.

Consistenza:					
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
Abitazione a piano secondo	Sup. reale lorda	circa mq. 88,00	1,00	mq. 88,00	
Terrazze	Sup. reale lorda	circa mq. 21,20	0,30	mq. 6,40	
				complessivi mq. 94,40	
Posto auto coperto a piano interrato	Sup. reale lorda	circa mq. 16,00	0,50	mq. 8,00	

Stato di manutenzione e conservazione: complessivamente **sufficiente**.

APE: Classe F

3) DESCRIZIONE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali aggiornati

Partita catastale attuale intestata al Sig. **XXXXX**, nato a Noakhali (Bangladesh) il 24/06/1972, per l'intera quota della proprietà.

C.F. – Comune di Piovene Rocchette (VI) – foglio **3** – Vicolo della Vignola s.n.c.

Appartamento

- mappale n. **391 sub 7** – Cat. A/3 – Cl. 3 – P. 2° – della consistenza di vani 5,5 e della superficie catastale totale di mq. 91 (mq. 86 escluse aree scoperte); rendita € 454,48.

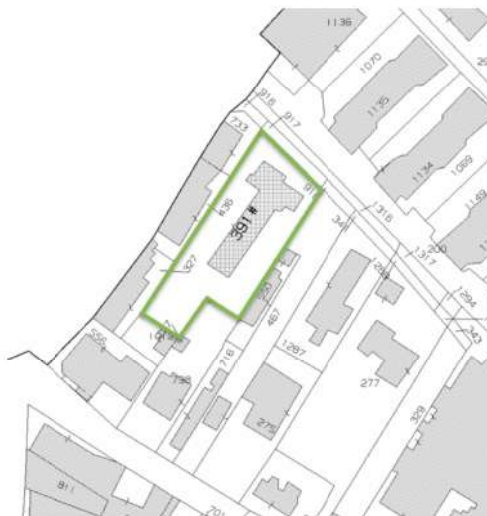
Confini da Nord in senso N.E.S.O: muro perimetrale su due lati; m. n. 391 sub 6; vano scala comune e m. n. 391 sub 8.

Posto auto coperto

- mappale n. **391 sub 33** – Cat. C/6 – Cl. 2 – P. St. – della consistenza di mq. 14 e della superficie catastale totale di mq. 14; rendita € 36,15.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: muro perimetrale; m. n. 391 sub 34; area di manovra comune; m. n. 391 sub 32.

Il fabbricato, in cui sono inserite le unità immobiliari, è posto su lotto di terreno catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C.T. in Comune di Piovene Rocchette (VI) al foglio **3** – mappale n. **391** (ente urbano) di superficie catastale complessiva pari a mq. 1.667 posto tra i confini Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 917; mm. nn. 467 – 550 – 798; mm. nn. 797 – 1012; mm. nn. 327 – 436 – 733.



estratto di mappa foglio **3** – mappale n. **391**

Situazione storica catastale immobili

Terreni

L'attuale lotto di terreno, mappale n. **391** di are 16.67 (ente urbano) del foglio **3** del Comune di Piovene Rocchette (VI) all'impianto meccanografico del 31/03/1974 era distinto ed individuato al mappale n. **391** (seminativo) di are 12.65.

Successivamente risulta oggetto delle seguenti variazioni:

- presentazione di pratica di " *FRAZIONAMENTO* " in atti dal 18/01/1986 al n. 1581 veniva generata, tra le altre, la particella individuata al mappale n. **391** (seminativo) di are 11.17;
- presentazione di pratica di " *VARIAZIONE* " del 25/07/2013 al n. VI0165208 in atti dal 25/07/2013 al n. 9223.1/2013 a seguito di " *BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE* " veniva generata, tra le altre, l'attuale particella individuata al mappale n. **391** (ente urbano) di are 16.67 con fusione del preesistente mappale n. **273** di are 5.50 (seminativo arborato).

Unità Immobiliari Urbane

Le attuali Unità Immobiliari Urbane, mappali nn. **391 sub 7** (appartamento) e **391 sub 33** (posto auto) del foglio **3** del Comune di Piovene Rocchette (VI), risultavano così individuate dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

4) RICOSTRUZIONE TITOLI DI PROVENIENZA

Attuale proprietario

Sig. **XXXXX**, nato a Noakhali (Bangladesh) il 24/06/1972, per l'intera quota della proprietà del compendio immobiliare, in seguito ad atto di compravendita in data 23/06/2006 ai nn. 95.572/22.531 di rep./racc. del notaio Cornelio LORETTU di Thiene (VI), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 10/07/2006 ai nn. 8.728 R.G. e 5.742 R.P.

Riferito all'intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Piovene Rocchette (VI) – foglio **3** – mm. nn. **391 sub 7** (alloggio) e **391 sub 33** (autorimessa) oltre alla proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale del quale le porzioni compravendute fanno parte nonché sull'area coperta e scoperta di pertinenza dello stesso, ai sensi dell'art. 1117 C.C.; la quota di comproprietà sulle parti condominiali è pari 57,32/1000 indivisi.

L'atto risulta a carico del Sig. **XXXXX**, nato a Thiene (VI) il 12/04/1972.

Precedenti proprietari

- Al ventennio le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva figuravano in ditta ai Sigg. **XXXXX**, nata a Thiene (VI) il 03/06/1961 e **XXXXX**, nato a San Felice a Canello (CE) il 18/09/1958, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, in seguito ad atto di compravendita in data 15/01/1982 al n. 28.852 di rep. del notaio Ottaviano GIAROLO di Piovene Rocchette (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 04/02/1982 al n. 936 atti privati e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 15/02/1982 ai nn. 948 R.G. e 813 R.P.

L'atto risulta a carico della Società " **XXXXX** " con sede in Piovene Rocchette (VI).

- Sig.ra **XXXXX**, nata a Thiene (VI) il 03/06/1961, in seguito ad atto di donazione in data 18/03/1986 a n. 5.640 di rep. del notaio Massimo CARRARO di Piovene Rocchette (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Schio (VI) il 03/04/1986 al n. 660 vol. 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 19/04/1986 ai nn. 2.521 R.G. e 2.081 R.P.

Riferito alla quota indivisa di 1/2 di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Piovene Rocchette (VI) – foglio **3** – mm. nn. **391 sub 7** (alloggio) e **391 sub 33** (autorimessa).

L'atto risulta a carico del Sig. **XXXXX**, nato a San Felice a Canello (CE) il 18/09/1958.

- Sig.ra **XXXXX**, nata a Schio (VI) il 17/10/1963, in seguito ad atto di compravendita in data 30/05/1990, al n. 14.180 di rep. del notaio Massimo CARRARO di Piovene Rocchette (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Schio (VI) il 14/06/1990 al n. 733 vol. 2 e

trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) il 21/06/1990 ai nn. 4.374 R.G. e 3.541 R.P.

L'atto risulta a carico della Sig.ra XXXXX, nata a Thiene (VI) il 03/06/1961.

- Sig. XXXXX, nato a Thiene (VI) il 04/02/1976, in seguito ad atto di compravendita in data 01/09/2000, al n. 4.847 di rep. del notaio Alberto BONATO di Schio (VI), ivi registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate il 06/09/2000 al n. 1.358 atti privati e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) il 13/09/2000 ai nn. 8.360 R.G. e 6.009 R.P.

L'atto risulta a carico della Sig.ra XXXXX, nata a Schio (VI) il 17/10/1963.

- Sigg. XXXXX, nato in Bangladesh (EE) il 02/06/1982 e XXXXX, nato in Bangladesh (EE) il 20/01/1972, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, in seguito ad atto di compravendita in data 15/06/2001, al n. 5.933 di rep. del notaio Alberto BONATO di Schio (VI), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) il 28/06/2001 ai nn. 6.902 R.G. e 5.201 R.P.

L'atto risulta a carico del Sig. XXXXX, nato a Thiene (VI) il 04/02/1976.

- Sig. XXXXX, nato a Thiene (VI) il 12/04/1972, in seguito a decreto di trasferimento immobili del 05/09/2005 al n. 1.762 cron. del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 16/09/2005 al n. 3.029 atti giudiziari e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) il 20/09/2005 ai nn. 10.741 R.G. e 7.289 R.P.

L'atto risulta a carico dei Sigg. XXXXX, nato in Bangladesh (EE) il 02/06/1982 e XXXXX, nato in Bangladesh (EE) il 20/01/1972.

5) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

5a) Titoli urbanistici

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piovene Rocchette (VI) è risultato che il fabbricato in cui sono inserite anche le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, è stato edificato in seguito al rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Piovene Rocchette (VI) in data 13/12/1978 al n. **126** di Pratica e n. **4524** di Prot. relativa alla " *Costruzione di un edificio residenziale di n. 18 appartamenti* ".
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Piovene Rocchette (VI) in data 17/05/1979 al n. **52** di Pratica e n. **2205** di Prot. relativa alla " *Variante alla C. E. n. 126/1978 relativa alla costruzione di un edificio residenziale di n. 18 appartamenti* ".
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Piovene Rocchette (VI) in data 23/05/1979 al n. **58** di Pratica e n. 2694 di Prot. relativa al " *Cambio di intestazione delle Pratiche* ".

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Piovene Rocchette (VI) in data 21/05/1981 al n. 2043 di Prot.

5b) Giudizio di conformità urbanistico–edilizia e catastale

Conformità urbanistico–edilizia:

L'unità immobiliare con destinazione alloggio (mappale n. **391 sub 7**) non risulta conforme con quanto autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Piovene Rocchette (VI). Risultano infatti modificati alcuni divisori interni ed alcune aperture esterne.

Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'unità immobiliare (mappale n. **391 sub 7** – alloggio), depositata presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza, non risulta conforme con quanto verificato in sede di sopralluogo.

5c) Sanabilità e costi

Le difformità riscontrate sono sanabili con presentazione di pratica edilizia in sanatoria e planimetria catastale aggiornata.

Le spese per la regolarizzazione dell'immobile, possono essere quantificate in circa: € **5.000,00**, comprensive di oneri e spese tecniche.

6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

6a) Stato di possesso

Sig. **XXXXX**, nato a Noakhali (Bangladesh) il 24/06/1972, per l'intera quota della proprietà del compendio immobiliare.

6b) Occupazione

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 24/11/2023, alla presenza del Custode Giudiziario, l'unità immobiliare è risultata **occupato** dal Sig. **XXXXX**, nato a Dhaka (Bangladesh) il 03/08/1981 e dalla sua famiglia con contratto di locazione sottoscritto in data 14/03/2022 (si precisa che sul contratto di locazione risulta erroneamente indicata la data del 14/03/2021), registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 15/03/2022 al n. 2.063 serie 3T. Il canone annuo di locazione è pari ad € 4.200,00 (€ 350,00 mensili).

N.B.: *si precisa che dall'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza gli immobili risultavano liberi da contratti*

6C) Opponibilità:

Si precisa che il canone di locazione convenuto dalle parti nel contratto è di €. 4.200,00 annui (€ 350,00 mensili) con precisazione che verrà applicata la tassazione del canone di locazione con l'imposta sostitutiva di cui all'art. E comma 11 D. Lgs. 23/2011 " *cedolare secca* ".

Dalle informazioni assunte tale canone è congruo rispetto ai minimi previsti per legge (art. 2.923 C.C.).

7) REGIME PATRIMONIALE

Alla data della stipula dell'atto di compravendita in data 23/06/2006 ai nn. 95.572/22.531 di rep./racc. del notaio Cornelio LORETTU di Thiene (VI), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 10/07/2006 ai nn. 8.728 R.G. e 5.742 R.P., il Sig. **XXXXX**, nato a Noakhali (Bangladesh) il 24/06/1972, dichiarava di essere di stato civile libero. Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Piovene Rocchette (VI) è tuttavia emerso che il Sig. **XXXXX** ha contratto matrimonio in Bangladesh in data 21/04/2006, antecedente all'acquisto degli immobili.

L'atto di matrimonio è stato registrato nel 2019, senza alcuna annotazione (vedi allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

8) OSSERVAZIONI RISPETTO AL PIGNORAMENTO: **No**

9) VINCOLI ED ONERI

Vincoli storici-artistici ed ambientali: **Nessuno**

10) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
4. *Altre limitazioni d'uso:*

Servitù di transito: nell'atto di compravendita in data 15/01/1982 al n. 28.852 di rep. del notaio Ottaviano GIAROLO di Piovene Rocchette (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 04/02/1982 al n. 936 atti privati e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 15/02/1982 ai nn. 948 R.G. e 813 R.P., viene precisato che una fascia di terreno del mappale n. **391** in confine con il mappale n. **436** della larghezza di ml. 50 e della lunghezza di ml. 20 è gravata di servitù di transito a favore del suddetto mappale n. **436**.

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

1. Iscrizioni:

1. **Iscrizione** ipoteca volontaria (Attiva) a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 30 a favore di **VENETO BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A.** (C.F.: 03689960239) con sede a Verona con atto in data 25/02/2011 ai nn. 3.959/3.297 di rep./racc. del notaio Renato MONTEROPPI di Vicenza, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Thiene (VI) il 09/03/2011 al n. 675 serie 1T ed iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 21/03/2011 ai nn. 2.732 R.G. e 476 R.P.
Importo ipoteca € 270.000,00
Importo capitale € 138.078,24
L'iscrizione è a carico del Sig. **XXXXX**, nato a Noakhali (Bangladesh) il 24/06/1972.
Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Piovene Rocchette (VI) – foglio **3** – mm. nn. **391 sub 7** (alloggio) e **391 sub 33** (autorimessa).

2. Pignoramenti:

1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 27/07/2023–06/08/2023 al n. 4.176/2023 Cron. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di **BANCO BPM S.P.A.** (C.F.: 09722490969) con sede a Milano, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 12/09/2023 ai nn. 9.147 R.G. e 7.084 R.P.

La trascrizione è a carico del Sig. **XXXXX**, nato a Noakhali (Bangladesh) il 24/06/1972.

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C.F. in Comune di Piovene Rocchette (VI) – foglio **3** – mm. nn. **391 sub 7** (alloggio) e **391 sub 33** (autorimessa).

3. Altre trascrizioni: Nessuna

4. Altre limitazioni d'uso: Non si è a conoscenza dell'esistenza di altre limitazioni d'uso.

11) SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11a) Amministratore Condominiale:

Agenzia Immobiliare Borgo Vecchio – Via Fratelli Pasini n. 55 – 36015 – SCHIO (VI) –
(tel. 0445/517580 – mail: walter@agenziaborgovecchio.it).

11b) Spese ordinarie e straordinarie di gestione immobile (millesimi di proprietà: **57,32):**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, variabili in base ai preventivi di gestione (circa): € **800,00**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € **0,00**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (ultimi 2 anni) circa: € **1.500,00**

12) VALUTAZIONE COMPLESSIVA E VENDIBILITA'

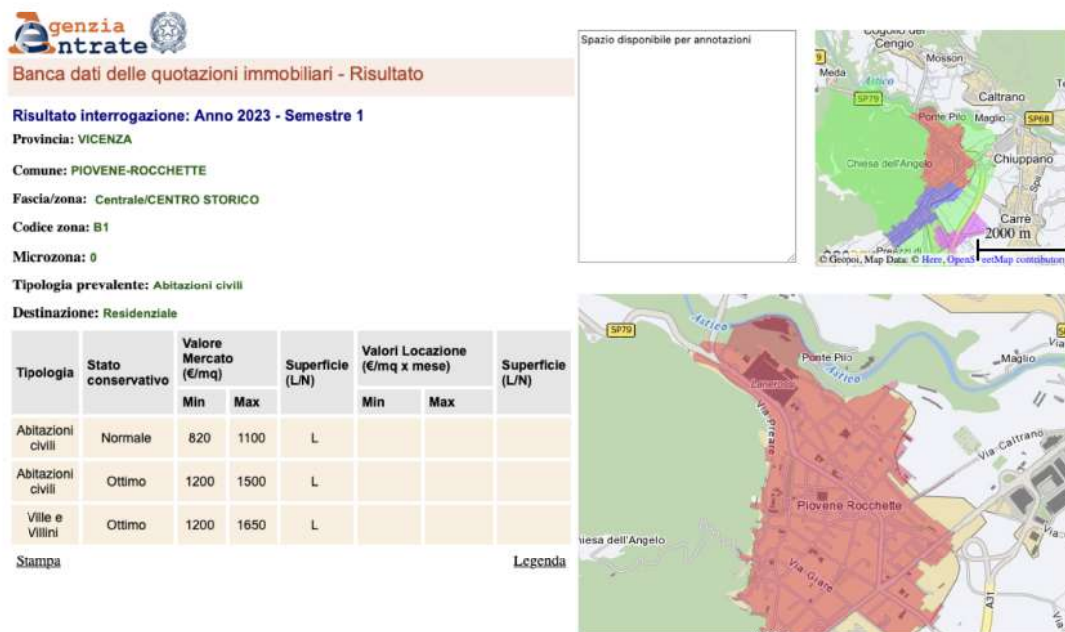
Criterio di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato quindi sulla comparazione dei valori di vendita di altri beni venduti in zona, con caratteristiche simili a quelli in oggetto, desunti da: compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, "la borsa immobiliare" edita dalla Camera di Commercio di Vicenza ed i valori OMI editi dall'Agenzia Entrate.

Si sono poi valutate le caratteristiche delle unità immobiliari quali consistenza, composizione, destinazione d'uso, vetustà, grado di finitura, stato di manutenzione, ubicazione.

Sono stati inoltre considerati i valori espressi adottando le metodologie comparative con il metodo IVS e più precisamente sono state analizzate le vendite di alloggi ubicati nell'area in cui risultano inserite le unità immobiliari in oggetto.

Le unità immobiliari in esame (Subject) sono inserite in fabbricato localizzato a Piovene Rocchette (VI) in zona B1 "Centrale/CENTRO STORICO" a destinazione *Residenziale*.



Si precisa che nell'area di Piovene Rocchette (VI) i valori hanno subito, nell'ultimo anno, un aumento sui prezzi delle vendite immobiliari del 1,01% come da successiva tabella.

A Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 899 al metro quadro**, con un aumento del 1,01% rispetto a Dicembre 2022 (890 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Piovene Rocchette ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2022, con un valore di **€ 962 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media **€ 844 al metro quadro**.

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 76.000,00	€ 121.000,00	€ 98.000,00	€ -
Data (mesi)	22/11/2023	13/12/2023	29/12/2023	23/01/2024
Superficie principale (m ²) SEL	94	100	120	88
terrazze/portico (m ²)	10	0	0	21
corte esclusiva (m ²)	0	0	100	0
cantine/soffitte (m ²)	0	28	20	0
Bagni	1	2	1	2
Riscaldamento centralizzato	0	0	0	0
Ultimo piano	0	0	0	0
Stato di manutenzione (n)	1	4	0	1
Affaccio (n)	2	3	3	3
Box per auto	1	1	1	1
sup. commerciale	97	114	140	94,3
Rapporti mercantili		Importo		
Saggio annuo di svalutazione del prezzo		1%		
Rapporto mercantile delle terrazze		30%		
Rapporto mercantile della corte esclusiva		10%		
Rapporto mercantile delle cantine		50%		
Costi di intervento da un livello al successivo		€ 10.000,00		
prezzo medio di un box auto		€ 10.000,00		

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 63,97	euro/mese	
Prezzo data B	€ 101,84	euro/mese	
Prezzo data C	€ 82,48	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 783,51	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.061,40	euro/m ²	€ 753,85
Prezzo sup. princ. A	€ 753,85	euro/m ²	SEL
Prezzo terrazze/logge	€ 226,15	euro/m ²	
Prezzo corte esclusiva	€ 75,38	euro/m ²	
Prezzo cantine	€ 376,92	euro/m ²	
Stato di manutenzione box auto	€ 10.000,00		
	€ 10.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 76.000,00		€ 121.000,00		€ 98.000,00	-
Data (mesi)	2,067	€ 132,20	1,367	€ 139,18	0,833	€ 68,74	23/01/2024
Superficie principale (m ²)	94	-€ 4.523,08	100	-€ 9.046,15	120	-€ 24.123,08	88
terrazze/logge (m ²)	10	€ 829,23	0	€ 1.583,08	0	€ 1.583,08	21
corte esclusiva	0	€ 0,00	0	€ 0,00	100	-€ 7.538,46	0
cantine/soffitte (m2)	0	€ 0,00	28	-€ 10.553,85	20	-€ 7.538,46	0
Stato di manutenzione (n)	1	€ 0,00	4	-€ 30.000,00	0	€ 10.000,00	1
Box per auto	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Ultimo piano	0		0		0		0
Affaccio (n)	2		3		3		3
Prezzi corretti		€ 72.438,35		€ 73.122,26		€ 70.451,81	
		VALORE MEDIO		€ 72.004,14		3,8%	DIVERGENZA
						100,0%	
STIMA MONOPARAMETRICA							
		∑ Prezzi	∑ SEL	Prezzo unitario	SEL _{sub}	Valore monop	Scarto
		€ 295.000,00	351	€ 840,46	94,3	€ 79.255	-9,1%

Pertanto il valore complessivo del compendio immobiliare da considerarsi è quello medio tra quelli analizzati pari a: **€. 72.004,14** che si arrotonda ad **€ 72.000,00**.

Tale valutazione trova inoltre riscontro sul mercato immobiliare in quanto, sentiti operatori del luogo, i valori per tale zona si collocano in tale fascia di valori commerciali.

Fonti di informazione

Fonti di informazione Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio (VI), Ufficio Tecnico del Comune di Piovene Rocchette (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari locali.

Giudizio di vendibilità

L'immobile presenta un sufficiente grado di vendibilità per la tipologia dell'immobile ed il contesto in cui risulta inserito.

VALUTAZIONE

Immobile	Superf. lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto (intera quota)
Appartamento e autorimessa	mq. 102,40	€ 72.000,00	€ 72.000,00

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE € 72.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 5.000,00

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DETRATTE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE € 67.000,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (arr.): € 10.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.): € 57.000,00

Offerta minima

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta (arr.): € 42.700,00

PUBBLICITA'

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il "newspaper Aste Tribunale di Vicenza" Si consiglia inoltre di inviare una mail o fax della pubblicazione alle agenzie immobiliari locali e ai professionisti della zona (Arch. Geom. e Ing.) ed inoltre un avviso ai proprietari confinanti.

Relazione lotto **UNICO** creata in data 23/01/2024

il perito
Arch. Sofia Pacchin

