

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

**AMCO - Asset Management Company S.p.A. e per essa CERVED
CREDIT MANAGEMENT S.p.A.**

contro

N. Gen. Rep. **342/2023**

Giudice Dott. Luca Prendini

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 di 1



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

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. **342/2023** R.G. – **AMCO - Asset Management Company S.p.A.** e per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. contro ---;

Giudice **Dott. Luca Prendini**;

Udienza ex. art. 569 c.p.c del **3/5/2024**;

Esperto **arch. Monica Berlato**.

LOTTO 002

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

Tipologia bene (cfr pag. 3): appartamento e autorimessa, entrambe ubicati al piano terra;

Ubicazione (cfr pag. 3): Comune di Thiene (VI), via Ticino, l' immobile condominiale è censito con il n. civico 12;

Stato (cfr pag. 8): nel complesso scarso l' appartamento, discreto l' autorimessa;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 8): piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al C.F., Comune di Thiene (VI) foglio 2, mapp. 573 sub 15 cat. A/3 e mapp. 573 sub 6 cat. C/6 intestati a: --- nato in BANGLADESH (EE) il ---, C.F.: ---, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 10): non sono state rilevate;

Situazione urbanistico/edilizia e catastale (cfr pag. 10/11): risultano difformità, si veda quanto esposto in relazione;

Valore di stima (cfr pag. 16): € 40.700,00 al netto di adeguamenti e decurtazioni;

Occupazione (cfr pag. 15): in occasione del sopralluogo effettuato l'immobile è risultato libero.

APE: classe energetica **G**;

Problemi: nessuna problematica particolare.

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. Visura catastale attuale;
3. Visure catastali storiche;
4. Estratto di mappa;
5. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
6. Copia atto di compravendita;
7. Note ispezioni ipotecarie effettuate;
8. Titoli edilizi;
9. A.P.E.
10. Documentazione anagrafica e di stato civile;
11. Comunicazione Amministratore Condominiale;
12. Rapporto valutazione dei beni - metodo M.C.A.;
13. Attestazione di trasmissione alle Parti.

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

QUESITO

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

OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta arch. Monica Berlato, iscritta all'Albo degli Architetti di Vicenza al n. 784 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vicenza al n. 1068, con studio in Vicenza in Contrà Carpagnon 11, prestava giuramento ed accettava l'incarico di perito stimatore nella procedura in epigrafe, in data 17/10/2023;

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

Venivano effettuati sopralluoghi con il Custode I.V.G., in data 24/11/2023, senza poter accedere all'interno degli immobili in oggetto, e successivamente in data 13/12/2023;

Venivano effettuate ricerche presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Thiene (VI), richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del medesimo Comune di Thiene (VI), visure ed ispezioni presso l'Agenzia del Territorio e dei Registri Immobiliari di Vicenza, ricerche presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza per ricerca di eventuali contratti di locazione e reperimento atti di compravendita.

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Trattasi di **Lotto n. 1** composto della piena proprietà della quota di 1/1 di unità abitativa in contesto condominiale, e autorimessa, in Comune di Thiene (VI), in via Ticino. L'immobile condominiale è censito con il n. civico 12.

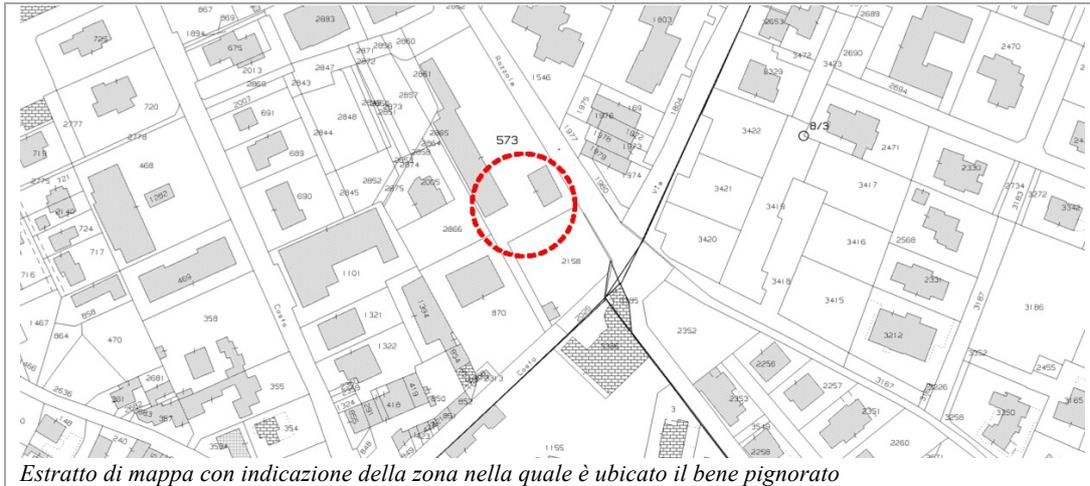
Diritto

Piena proprietà della **quota di 1/1** dei beni censiti al C.F., Comune di Thiene (VI) foglio 2, mapp. 573 sub 15 cat. A/3 e mapp. 573 sub 6 cat. C/6 intestati a: --- nato in BANGLADESH (EE) il ---, C.F.: ---, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

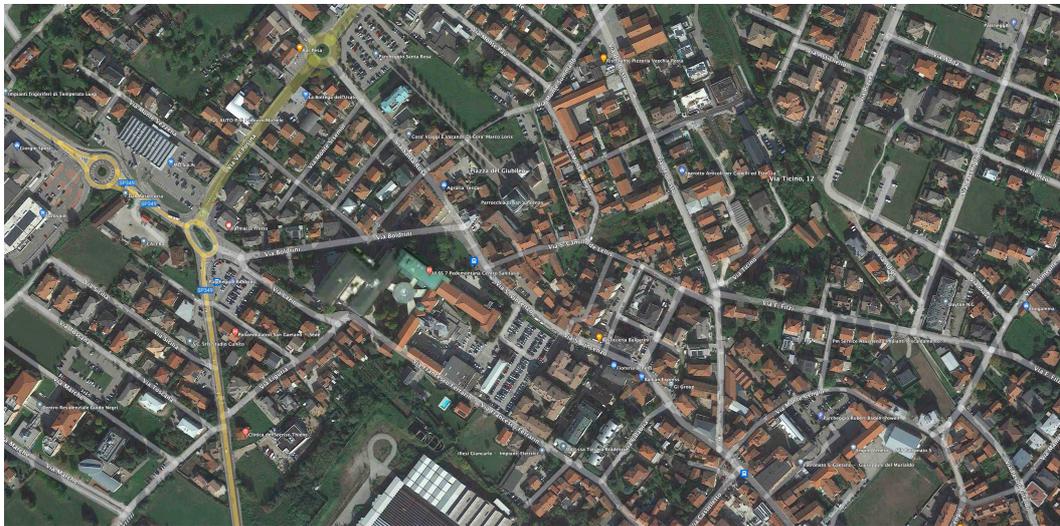
Nota: nell'atto di compravendita è riportato che la vendita comprende i diritti condominiali, proporzionali alla quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato (...) in particolare sulla corte individuata con il mapp. 573 sub 1 (all.to 6).

- Confini del mapp. 573 sub 15 in senso N.E.S.O.: mapp. 573 sub 1 su due lati, mapp. 573 sub 10, mapp. 573 sub 17, salvo più precisi e aggiornati.

- Confini del mapp. 573 sub 6 in senso N.E.S.O.: mapp. 573 sub 1, mapp. 573 sub 5, mapp. 573 sub 4, mapp. 573 sub 1, salvo più precisi e aggiornati.



Estratto di mappa con indicazione della zona nella quale è ubicato il bene pignorato



Vista da google maps della zona nella quale è posto l'immobile in oggetto



Viste dei fronti sud-est e nord-est del fabbricato condominiale e dell'accesso all'immobile artigianale adiacente



Viste del fabbricato adibito ad autorimesse

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Individuazione e descrizione

Lotto composto da modesta unità abitativa ubicata al piano terra di un fabbricato condominiale composto di cinque unità immobiliari, sviluppato su quattro piani fuori terra, e di autorimessa situata in un fabbricato disposto separatamente. Entrambe i fabbricati sono ubicati all' interno del mappale 573 sub 1, bene comune non censibile (corte), e dallo stesso hanno accesso. Da tale corte ha accesso anche l' adiacente fabbricato artigianale.



Estratto dell' ultimo elaborato planimetrico mapp. 573/2213, reperito in Banca dati Sister, con evidenziati i sub 6 e 15 - elaborato non in scala

L' immobile ha accesso da via Ticino, successivamente dal mappale 573 sub 1.
A breve distanza risultano le attività commerciali, nonché i diversi servizi del centro cittadino di Thiene.
La zona risulta provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, non risultano aree adibite a parcheggio nelle immediate vicinanze.
Il centro cittadino dista circa 1 km, la stazione ferroviaria circa 1,5 km.

Dimensioni significative

Il lotto sviluppa le seguenti superfici lorde¹ complessive (la consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dalle planimetrie catastali e da misurazioni sommarie della consistenza degli immobili oggetto di esecuzione. Le misure sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell' Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato):

- unità abitativa: circa mq 47, con altezza interna di circa ml 2,80, di circa ml 1,90 nel ripostiglio sottoscala;
- autorimessa: circa mq 23. Le altezze interne che si sono potute osservare, riguardano le altezze sottotavolato, osservate, indicativamente, in circa ml 4,72 nella zona del colmo, e in corrispondenza della parete di fondo in circa ml 4,16.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
Unità abitativa	Sup. reale lorda	47,00	1,00	47,00
Autorimessa	Sup. reale lorda	23	0,67	15,41
Totale				62,41

Il mappale 573, ente urbano, ha superficie catastale di mq 3.012.

Descrizione analitica

L' immobile condominiale nel quale è ubicata l' unità abitativa in oggetto è sviluppato in quattro piani fuori terra, ospita cinque unità immobiliari ad uso residenziale ed è denominato "Condominio Ticino". L' immobile attuale deriva da opere eseguite su un fabbricato preesistente a partire dalla metà degli anni '70 e sino al 2017. L' immobile presenta pianta sostanzialmente quadrata, tetto a quattro falde e risulta affiancato, in corrispondenza del lato nord-ovest ad un fabbricato artigianale. L' immobile si presenta esternamente intonacato e tinteggiato, con portoncino d' ingresso in struttura metallica. Dalla documentazione reperita presso l' Ufficio Tecnico Comunale risulta copertura del tetto in legno con travicelli e tavelloni in cotto, manto di copertura in monocoppo.

L' unità abitativa in oggetto ha accesso dall' ingresso condominiale, al piano terra. Si accede direttamente al vano cucina-pranzo, da questo ad un piccolo disimpegno, ad un servizio igienico, e ad una camera con un piccolo ripostiglio, quest' ultimo ricavato sotto le scale condominiali.

Serramenti esterni in legno con vetrocamera e apertura a battente, tapparelle in pvc, portoncino d' ingresso in legno non blindato, porte interne in legno. Pavimentazioni in piastrellato, pareti intonacate e tinteggiate, con porzioni di pareti della cucina e del servizio igienico con rivestimento in piastrelle di materiale ceramico. Servizio completo di sanitari, cassaforte a muro nel vano ripostiglio.

In occasione del sopralluogo effettuato tutti gli impianti sono risultati disattivati (trattandosi di immobile non abitato da tempo), e non sono stati osservati gli elementi esterni di un impianto di riscaldamento, quali radiatori e caldaia, solo un boiler per l' acqua calda nel servizio igienico. L' impianto elettrico è apparso realizzato sottotraccia, è presente impianto citofonico. Impianto scarichi non rilevabile; dato quanto comunicato in sede di sopralluogo l' immobile non risulterebbe collegato alla

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

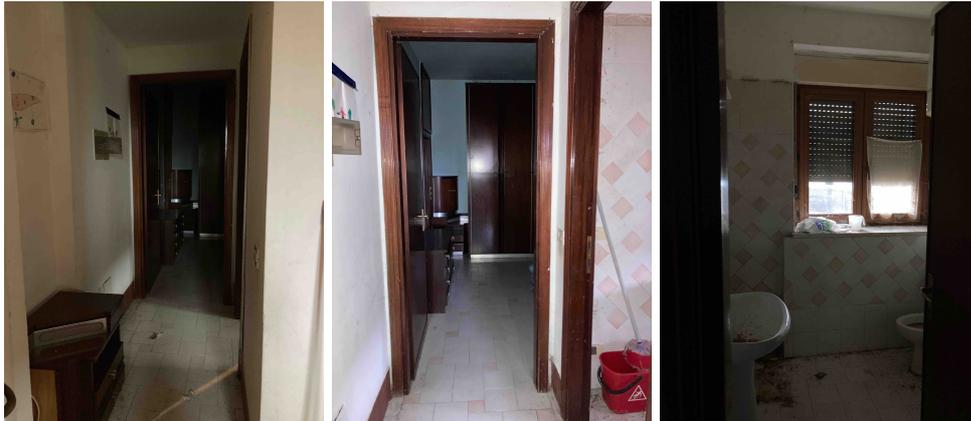
condotta fognaria comunale.

Non sono state reperite recenti dichiarazioni di conformità degli impianti, che pertanto dovranno essere oggetto di verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto, senza adeguate verifiche, non è possibile garantirne la conformità alle normative attualmente vigenti.

L' autorimessa, posta in un fabbricato separato si compone di unico vano, presenta portone basculante rivestito in legno con apertura manuale, finestrelle in alluminio, pavimentazione in piastrellato e solaio in andamento con la copertura in legno a vista.



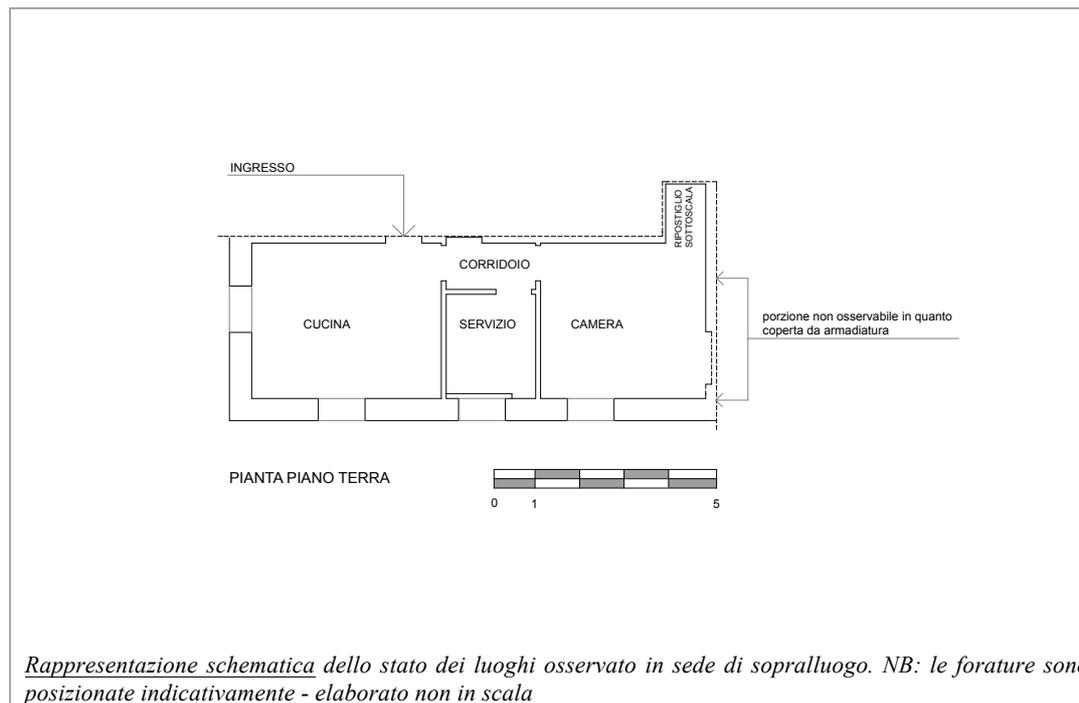
Viste dell' accesso condominiale e viste interne dell' unità abitativa



Viste interne dell' unità abitativa



Viste interne dell' unità abitativa e dell' autorimessa



Certificazione energetica:

Classe energetica: **G** (all.to 9).

Stato di conservazione e necessità di interventi di manutenzione urgenti

Dato quanto potuto osservare l'immobile in oggetto, non abitato, si presenta in condizioni di conservazione complessivamente scarse, con murature diffusamente macchiate ed interessate da fenomeni di muffa ed umidità. Citofono parzialmente divelto, tapparella della camera non apribile. Nel complesso risulteranno pertanto necessarie opere complessive di manutenzione ordinaria per vetustà ed usura, ed una verifica generale del corretto funzionamento degli impianti e della loro rispondenza alle vigenti normative. Come detto, in sede di sopralluogo, non sono stati osservati gli elementi esterni di un impianto di riscaldamento, solo un vetusto boiler per l' acqua calda nel servizio igienico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dati catastali attuali

Piena proprietà per la **quota di 1/1** censiti al C.F. in Comune di Thiene (VI), foglio **2**, intestati a --- nato in BANGLADESH (EE) il ---, C.F.: ---, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni:

- mapp. **573**, sub **15**, cat. A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie cat.: 49 mq, totale escluse aree scoperte: 49 mq, rendita € 317,62, via Ticino, piano T.
- mapp. **573**, sub **6**, cat. C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie cat.: 27 mq, rendita € 56,81, via Ticino, piano T.

Variazioni storiche

Questi i passaggi riscontrati dalle visure storiche (si veda all.to 3):

C.F. mapp. 573 sub 15:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 08/02/1995 in atti dal 09/04/1998 FRAZ. (n. 2197/1995).

C.F. mapp. 573 sub 6:

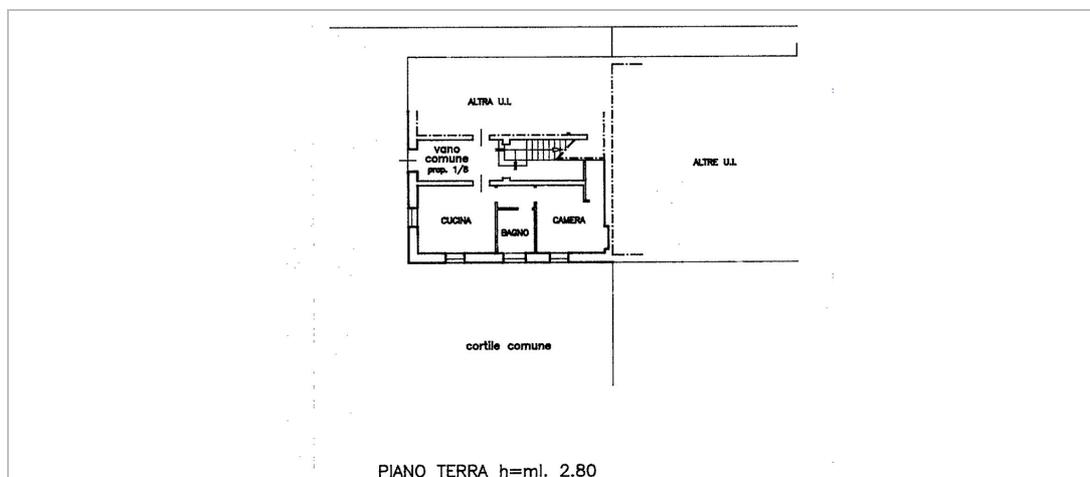
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del VARIAZIONE del 09/03/1995 in atti dal 09/04/1998 FRAZ. (n. 3586/1995);
- Variazione del 20/03/1993 in atti dal 09/04/1998 SUB. (n. 1874/1993).

C.T. mapp. 573, ente urbano:

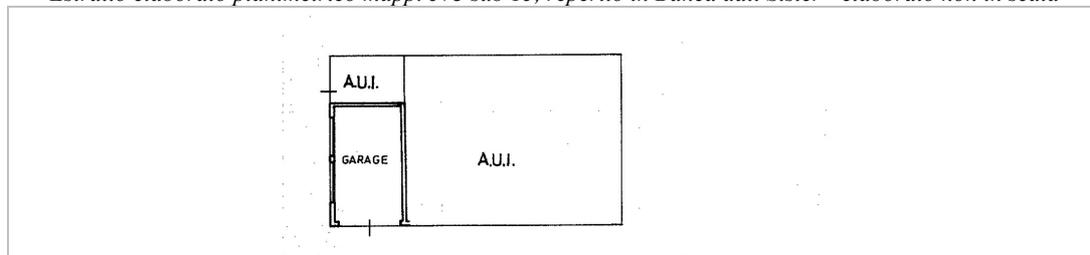
- Variazione del 26/11/2013 Pratica n. VI0245337 in atti dal 26/11/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16244.1/2013), nella variazione è stato soppresso il mapp. 410;
- Frazionamento del 28/08/2001 Pratica n. 343594 in atti dal 28/08/2001 (n. 10972.1/2001), per ampliamento;
- TIPO MAPPALE del 03/12/1992 Pratica n. 337259 in atti dal 02/08/2001 APPROVAZ. N. 9523/2001 (n. 128142.1/1992), per ampliamento;
- Mapp. 410, ente urbano, presente all' impianto meccanografico del 31/12/1974.

Nella certificazione notarile in atti è inoltre precisato che:

- l' immobile di cui al mapp. 573 sub 15 deriva dalla planimetria catastale protocollata al n. 2197/2 del 8/2/1995;
- l' immobile di cui al mapp. 573 sub 6 deriva dalla planimetria catastale protocollata al n. 3586/2 del 9/3/1995.



Estratto elaborato planimetrico mapp. 573 sub 15, reperito in Banca dati Sister - elaborato non in scala

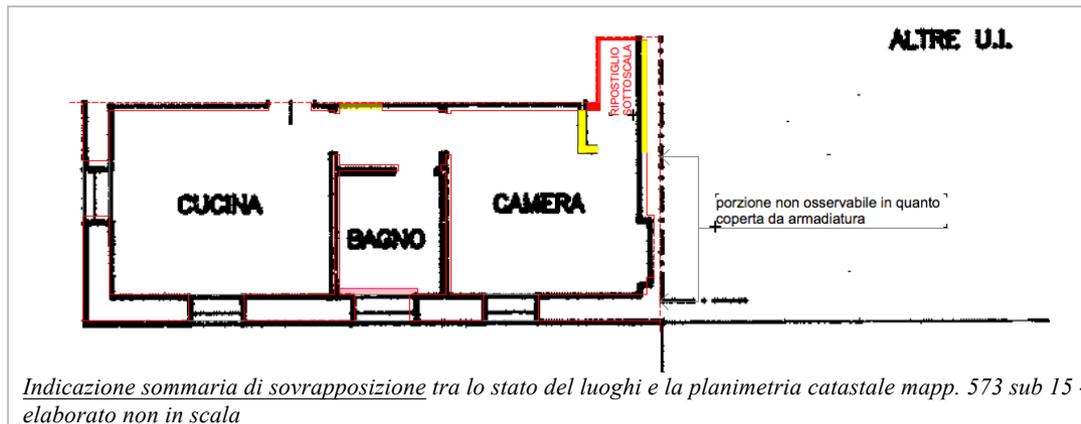


Estratto elaborato planimetrico mapp. 573 sub 6, reperito in Banca dati Sister - elaborato non in scala

Giudizio di regolarità

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale reperita presso la banca dati Sister sono risultate, nella planimetria catastale del mapp. 573 sub 15, principalmente una difformità di rappresentazione nella zona camera-ripostiglio, oltre ad altre modeste difformità.

Regolarizzabili con: regolarizzazione della planimetria catastale del mapp. 573 sub 15, per la quale è possibile stimare, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell' asta, una decurtazione sull' ordine dei € 1.000,00 circa.



Indicazione sommaria di sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale mapp. 573 sub 15 - elaborato non in scala

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati citati dal pignoramento corrispondono a quanto presente in Agenzia del Territorio, con riferimento ai mappali oggetto della presente perizia di stima, alla data del pignoramento stesso.

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

- A --- nato in BANGLADESH (EE) il ---, la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni degli immobili di cui alla presente procedura è pervenuta in forza di atto di "Compravendita con agevolazioni" a firma del notaio Francesco De Stefano in data 16/12/2004 rep. 14484/2275 trascritto in data 14/1/2005 ai nn.ri 679/450, da --- nato a Schiavon (VI) il ---.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

- A --- o nato a Schiavon (VI) il --- la piena proprietà degli immobili così censiti al N.C.E.U. in Comune di Thiene di cui alla planimetria prot. n. 2197/2 registrata all' UTE di Vicenza il 8/2/1995 e di cui alla planimetria prot. n. 3586/2 registrata all' UTE di Vicenza il 9/3/1995, è pervenuta in forza atto di Compravendita a firma del notaio Anna Maria Fiengo in data 6/4/1995 rep. 36073 trascritto in data 2/5/1995 ai nn.ri 3312/2639, da ---.

Si segnala nel suddetto atto: "La parte venditrice rende edotta la parte acquirente, che ne prende atto, che esiste a carico del mappale 573 sub 1 ed a favore del mapp. 573 sub 3, servitù di transito a piedi e con ogni mezzo meccanico, fino a quando non verrà attuata la strada comunale lungo il lato nord del fondo acquistato, a norma delle previsioni del PRG del Comune di Thiene".

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli edilizi e abitabilità

Da una ricerca effettuata dai Tecnici Comunali presso l' archivio dell' Ufficio Tecnico del Comune di Thiene sono stati dagli stessi reperiti, e trasmessi alla scrivente, i seguenti titoli:

Relativamente all' immobile residenziale:

- Autorizzazione edilizia nr. 141/73, rilasciata in data 20/11/1973, per la "ristrutturazione di un fabbricato, esistente e da adibirsi ad uffici e abitazione civile, sito in via Ticino", e successiva pratica 141/73/V, in data 17/7/1974, per "variare i prospetti del fabbricato sito in via Ticino, e per la tinteggiature delle stesse". Il fabbricato è stato reso abitabile a partire dal giorno 16/12/1974;
- Concessione edilizia nr. 2/94/1, rilasciata in data 11/1/1994 per "cambio di destinazione d' uso di un fabbricato da direzionale a residenziale", agibilità prot. 13/95 a decorrere dal 190/4/1995 (Nota: nell' ultimo atto di trasferimento del bene è stata erroneamente riportata la pratica edilizia n. 2/64/1);
- S.C.I.A. art. 22 DPR 380/2001, per opere di "manutenzione straordinaria della copertura e realizzazione di un nuovo lucernario", in data 12/4/2017.

Relativamente all' autorimessa:

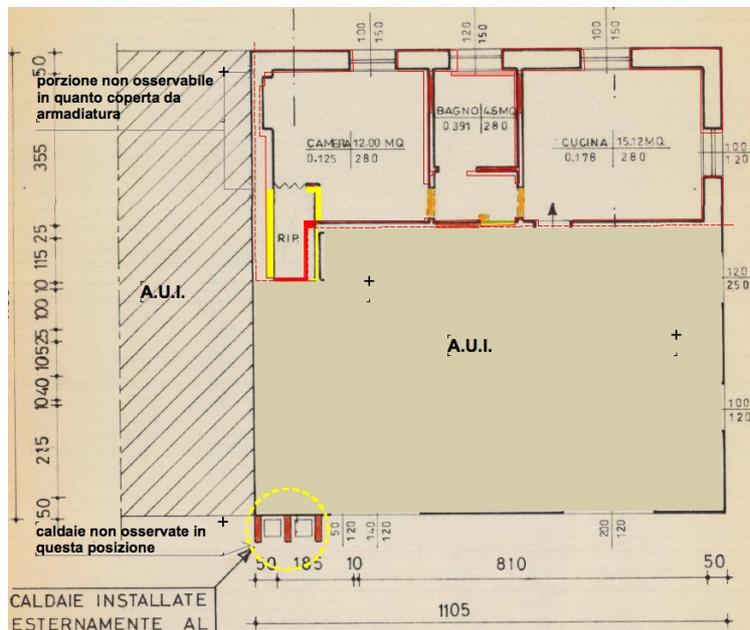
- Concessione edilizia nr. 133/89/1, rilasciata in data 3/7/1989 per la "costruzione di un fabbricato ad uso garage", e successiva pratica 133/89/1 V1, rilasciata in data 11/5/1992, per "variante alla C.E. nr 133/89/1";
- Concessione edilizia nr. 57/93/1, rilasciata in data 28/5/1993 per la "ultimazione dei lavori della C.E. nr. 133/89/1 per decorrenza termini", agibilità delle C.E. 133/89/1-57/93/1, prot. 485/93, con decorrenza dal 18/8/1993;
- Autorizzazione edilizia nr. 12/95/2, rilasciata in data 13/2/1995 per la "costruzione di un divisorio interno in una autorimessa".

Giudizio di conformità urbanistico/edilizia

Da un confronto visivo sul posto e la documentazione ricevuta dall' Ufficio Tecnico Comunale, con riferimento all' unità abitativa state osservate, principalmente, difformità interne relativamente ad alcune dimensioni della zona ripostiglio, oltre ad una nicchia e ad una porzione di muratura nel servizio igienico di maggiore spessore, all' esterno della quale è posto un rivestimento con griglia metallica. Non è stata osservata la presenza di una caldaia nella posizione indicata nell' ultimo elaborato grafico reperito riguardante l' unità in oggetto. Sono state osservate inoltre difformità di alcune misurazioni, apparentemente comprese nei limiti di tolleranza previsti. Anche per quanto riguarda l' autorimessa sono state osservate difformità di alcune misurazioni, apparentemente comprese nei limiti di tolleranza previsti. Non è stata reperita agibilità relativa all' ultima pratica edilizia dell' autorimessa.

Regolarizzabile con: presentazione di pratica edilizia in sanatoria con riferimento all' unità abitativa, e richiesta agibilità mancante a cura degli aventi titolo, attività per le quali si può sommariamente proporre una decurtazione, in ragione di sanzioni e spese tecniche, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell' asta (escluse eventuali opere e/o altri oneri) sull' ordine dei € 5.000,00 circa.

Indicazione sommaria di sovrapposizione, con indicazione delle principali difformità che si sono potute osservare tra la rappresentazione schematica dello stato dei luoghi e l'elaborato grafico di progetto allegato alla pratica edilizia nr 2/94/1: appartamento al piano terra - elaborato non in scala



Nota: si precisa che la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di vetusti elaborati grafici cartacei fotocopiati, e scansionati ai fini della spedizione. Vi possono essere pertanto difformità tra le misurazioni di quanto potuto rilevare in sito e le misure indicate e/o ricavate dagli elaborati grafici di progetto – elaborati non in scala

Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare il prezzo a base d'asta dell'immobile e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile e/o attestazione di conformità dello stesso, le quali potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. Lo stato dei luoghi è stato confrontato con i titoli edilizi messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 20/11/2023, senza poter verificare la completa corrispondenza tra titoli rilasciati, e documenti messi a disposizione.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze evidenziano solo le principali difformità riscontrate e hanno il solo scopo di rendere visivamente le problematiche rilevate. L'importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo.

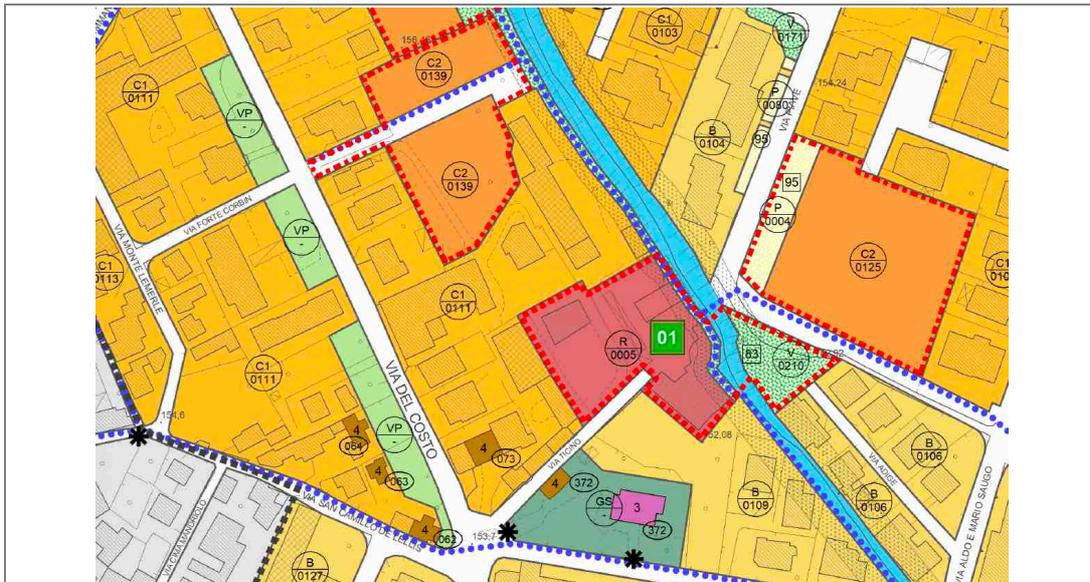
Si precisa inoltre che con riferimento agli immobili in oggetto non sono stati eseguiti rilievi topografici, di distanze dai confini, strutturali, prospettici, impiantistici, di parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali fotografiche e a vista. Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata eseguita sulla base dei documenti resi disponibili e reperiti dall'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; ciò in quanto è stato eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

La verifica delle misure interne è stata limitata alle misure interne nette dell'unità immobiliare pignorata e la verifica dell'altezza è stata limitata all'altezza netta interna dell'unità immobiliare pignorata. Tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l'ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi non facilmente rimovibili.

L'eventuale diminuzione di valore conseguente a regolarizzazioni di difformità non riscontrate, o non determinate, sulla base delle assunzioni sopra espresse, deve intendersi ricompresa nella riduzione per adeguamenti e correzioni della stima proposti.

Destinazione urbanistica

Nella Tavola di P.I. n. 64: "P.I. Zone significative" reperita nel sito istituzionale del Comune di Thiene, l'immobile è compreso in ZTO: C1/0111 "Tessuto per attività e funzioni abitative di completamento (artt. 61, 6)". IF (mc/mq) = 2,00, R.C. 30%, Hmax = 10,50 ml. Il fabbricato adibito ad autorimesse e porzione della corte comune sono compresi in "Fascia di rispetto rogge e zone di tutela assoluta punti presa acquedotto (artt. 18, 21)". Apparentemente lungo il confine del mappale 573 è posto il confine "Beni paesaggistici - art. 134 Dlgs. 42/2004 (art. 13).



Estratto Tav. 64 – P.I. Zone significative, elaborato reperito nel sito istituzionale del Comune di Thiene

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo effettuato l'immobile si è presentato libero, non abitato da tempo.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

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

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

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

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

Altri pesi o limitazioni d'uso: Nell'atto di trasferimento degli immobili in data

6/4/1995, risultava riportata la seguente servitù: “La parte venditrice rende edotta la parte acquirente, che ne prende atto, che esiste a carico del mappale 573 sub 1 ed a favore del mapp. 573 sub 3, servitù di transito a piedi e con ogni mezzo meccanico, fino a quando non verrà attuata la strada comunale lungo il lato nord del fondo acquistato, a norma delle previsioni del PRG del Comune di Thiene” (all.to 7).

Non si è a conoscenza della trascrizione di altri pesi o limitazioni oltre a quanto riportato.

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

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA contro --- nato in BANGLADESH (EE) il ---, derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 14485 del notaio De Stefano Francesco in data 16/12/2004, iscritta in data 14/1/2005, ai nn.ri 680/137;
importo capitale: € 93.000,00, totale: € 186.000,00.

- Ipoteca giudiziaria a favore di --- contro --- nato in BANGLADESH (EE) il ---, derivante da decreto ingiuntivo, atto Giudice di Pace di Vicenza, del 22/5/2018 rep. 1085/2018, iscritta in data 13/2/2019, ai nn.ri 1695/168;
importo capitale: € 3.334,73, totale: € 10.000,00.

Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a firma del Tribunale di Vicenza in data 1/8/2023 rep. 6513 a favore di AMCO - Asset Management Company S.p.A. contro --- nato in BANGLADESH (EE) il ---, trascritto in data 15/9/2023, ai nn.ri 9235/7151.

VERIFICARE SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE

Dato quanto potuto verificare non risulta che le unità oggetto di pignoramento ricadano in suolo demaniale.

ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

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

SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Come detto, il compendio in oggetto è parte di un contesto condominiale denominato “CONDOMINIO TICINO”. La gestione condominiale è affidata all' Amministratore sig. --- (---). Dato quanto comunicato dall' Amministratore Condominiale in data 12/1/2024 (all.to 11):

- spese ordinarie annue di gestione, da ultima gestione contabilizzata 2023: € 315,02 salvo conguaglio a consuntivo;
- impianti centralizzati: antenna TV centralizzata;
- eventuali spese straordinarie di gestione, già deliberate, ma non ancora scadute: nessuna;

- spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute: € 4.508,05;
 - spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute negli ultimi due anni: € 647,55 salvo conguaglio a consuntivo.
- Non è stata rilevata la trascrizione di ulteriori procedimenti, oltre a quanto sinora citato.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Metodo di valutazione:

Al fine della ricerca del più probabile valore di mercato si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la consistenza, lo stato di conservazione ed il livello di finitura, l'epoca di costruzione, il tipo di zona in cui l'immobile è localizzato, la posizione rispetto alle principali vie di scorrimento, la vicinanza ai servizi e al centro, nonché la particolare situazione del mercato immobiliare. Per quanto riguarda la determinazione della stima dei beni si veda allegato rapporto di valutazione con procedura estimativa M.C.A. (Metodo del Confronto di Mercato), all.to 12.

Valore di mercato attribuito:

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

Arrotondato in:

€ 58.318,22

€ 58.400,00

Adeguamenti e correzioni della stima proposti:

- Riduzione del valore del 20% in considerazione della mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data dell'aggiudicazione, delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, per eventuali costi di regolarizzazione per differenze non riscontrate, o non determinate, e in ragione del fatto che non sono stati osservati, in sede di sopralluogo, gli elementi terminali di un impianto di riscaldamento dell'unità abitativa:

€ 11.680,00

- Spese per regolarizzazione edilizia e catastale, premesso quanto esposto nella relazione che precede, possono essere stimate in circa:

€ 6.000,00

Prezzo a base d'asta:

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

€ 40.720,00

arrotondato a:

€ **40.700,00**

Note: si precisa che la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti

occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. Né è stato effettuato rilievo celerimetrico topografico dell'area stessa servendosi di strumentazione specialistica, né verifica dei confini ma esclusivamente dell'unità in oggetto. La valutazione del bene è a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura.

COMODA DIVISIBILITA'

Il presente lotto è in proprietà per l'intero.

GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA'

Nel complesso sufficiente.

FORME DI PROMOZIONE DELLA VENDITA

Pubblicazione sul sito delle aste giudiziarie.

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

Si veda documentazione anagrafica e di stato civile allegata (all.to 10). Con riferimento al regime patrimoniale dell'esecutato, nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Thiene in data 2/11/2023, risulta che --- nato in BANGLADESH (EE) il --- ha contratto matrimonio in BARISHAL-BANGLADESH con --- nata in BANGLADESH (EE) il ---, in data 28/8/2003. Nell'estratto non è indicato il regime patrimoniale.

Nell'atto di compravendita degli immobili in oggetto, --- ha dichiarato di essere cittadino bangladesese, di aver contratto matrimonio con ---, cittadina bangladesese, e che il diritto di tale Stato prevede, per gli acquisti in costanza di matrimonio, il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Problemi particolari, informazioni utili, criticità: Nessuna problematica particolare, si veda quanto indicato nella relazione che precede.

In fede

Il perito stimatore:
arch. Monica Berlato



Vicenza, 3 aprile 2024