



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 445/2023 RGE

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto Unico



Giudice:	Dott.ssa Sonia Pantano
Creditore procedente:	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Esecutato:	***** _*****
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	09/07/2024
Identificazione beni:	Beni in Thiene (VI), Via Dante Alighieri, 57 Dati Catastali: NCEU, foglio 3, p.lla 472, sub. 21 (A4) per il diritto di piena proprietà
Esperto stimatore:	arch. Giovanni Comin – Contrà Canove, 23 Vicenza Mail: giovanni@architeticomin.com – tel: 0444/324611
Custode Giudiziario:	IVG Vicenza - Via Volto, 63 Longare (VI) Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 445/2023, promossa da: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro
***** _*****

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/07/2024

Esperto stimatore: arch. Giovanni Comin

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): NESSUNO.

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento in condomino senza garage.

Ubicazione (pag. 6): Thiene (VI), Via Dante Alighieri, 57.

Dati catastali attuali dei beni (pag. 11): NCEU, foglio 3, p.lla 472, sub. 21 (A4), cl. 6 – vani 4, € 268,56.

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 50 m² circa.

Stato di manutenzione (pag. 6): sufficiente.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 12): nessuno.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 14): nessuna.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 22): 47.586,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 18): comparabile A: 14/02/2024, 22.000 €; comparabile B: 13/11/2023, 20.000,00 €; comparabile C: 14/07/2023, 28.500,00 €.

Valore di vendita forzata proposto (23): 40.400 €

Valore debito: € 68.754,91 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento)

Occupazione (pag. 11): libero ma nelle disponibilità dell'esecutato.

Titolo di occupazione (pag. 11): proprietà.

Oneri (pag. 16): nessuno

APE (pag. 11): Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 30/04/2024 Codice identificativo 57630/2024 classe G

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 24): nessuno.

Lotti (pag. 24): unico

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'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 oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste 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.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

SOMMARIO

1.	SCHEDE SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica.....	11
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	11
4.1	Possesso.....	11
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	11
5.	ASPETTI CATASTALE.....	11
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	11
5.2	Intestatari catastali storici.....	11
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	12
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	12
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	14
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	14
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	14
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	14
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	15
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	15
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	16
8.1	Oneri e vincoli	16
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023)	16
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	17
9.	SUOLO DEMANIALE.....	17

10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	17
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	18
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	18
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	18
12.1	Metodo di valutazione.....	18
12.2	Stima del valore di mercato.....	22
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	23
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	24
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	24
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	24
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	24
14.1	Dati e residenza del del debitore executato	24
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	24
15.	LOTTI.....	24
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
17.	ELENCO ALLEGATI.....	25

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto arch. Giovanni Comin, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 876, con studio in contrà Canove 23 a Vicenza, su nomina in data **30/01/2024** del **G.E. Dott.ssa S. Pantano** depositava giuramento telematico in data **01/02/2024** per procedere alla stima dell'immobile sito in **via Dante 57 p.3 a Thiene (VI)**. A norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli *International Valuation Standards* e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- l'immobile è posto in zona centrale in limitare dell'edificato storico (codice B1 scheda OMI) in una zona ben servita dai mezzi di trasporto pubblico e dotata di negozi al dettaglio;
- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;
- in data 04.03.2024, si è provveduto ad effettuare il sopralluogo atto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza del bene verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- in data 07.03.2024 si acquisivano gli atti presso dall'UTC di Thiene ottenendo copia della documentazione atta a collazionare i titoli edilizi relativi all'unità immobiliare staggita.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

appartamento su un livello: al piano terzo sottotetto, zona giorno suddivisa in cucina abitabile e sala soggiorno-pranzo, una camera da letto, un bagno; spazi comuni sul vano scala condominiale; ristrutturazione anno 1984.

Il lotto su cui è edificata la palazzina ove si trova l'unità immobiliare è sito lungo via Dante Alighieri nella zona centrale del Comune di Thiene; al civico n. 57 della pubblica via si trova il portoncino di ingresso pedonale al vano scala condominiale.

Stato manutentivo: sufficiente nel complesso, per quanto potuto osservare.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Thiene (Vicenza) Via Dante Alighieri civico n. 57 p. 3.

Identificato in catasto fabbricati intestata a:

***** nata in ***** il ***** C.F. ***** Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

***** nato in ***** il ***** C.F. ***** Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

3.3 Confini N-E-S-O

dell'appartamento: muro perimetrale esterno, sub.18 (a.u.i.), vano scala
Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Al civico n. 57 della pubblica via Dante Alighierisi trova il portoncino di ingresso pedonale al vano scala condominiale; salendo le scale in cls con pedate e alzate rivestite in marmo, ringhiera ad elementi modulari in piatti di ferro e corrimano in legno massello, si giunge al pianerottolo del piano terzo ove si trova l'unità abitativa a cui si accede tramite un portoncino semiblandato in legno.

L'accesso avviene direttamente alla zona giorno, dal pianerottolo di piano si entra direttamente nella cucina di buone dimensioni che può ospitare anche un tavolo e che accede direttamente alla sala pranzo, entrambi i vani sono esposti a Est e ricevono luce naturale da finestre di piccole dimensioni. Dalla zona soggiorno, mediante breve corridoio distributivo che fiancheggia il bagno, si accede alla camera da letto esposta ad Ovest; il bagno, dotato di tutti i sanitari e di vasca, privo di fori finestra verso l'esterno, riceve luce naturale da una finestra che si apre verso la camera.

La camera da letto, di ca. 13,00 mq quindi commercializzabile come singola.

I pavimenti sono in piastrelle in ceramica a finitura rustica in tutta la casa, zona giorno e zona notte, con rivestimento in piastrelle smaltate a tinta chiara nel bagno e sulla parete della cucina; soffitto e pareti in idropittura; soglie e davanzali in marmo; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in profilato di legno massello con vetrocamera, balconi in legno.

Impianto termico con caldaia a gas metano autonomo con corpi radianti ad elementi lamellari in acciaio.
Impianto tv ad antenna rettilinea collettiva.

Posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda (commerciale) complessiva di circa mq 52,50

L'edificio è stato oggetto di totale ristrutturazione nel 1983 (cfr. diffonità urbanistiche/catastali)

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile in andamento con le falde di copertura, l'altezza è circa 1,80 m – 1,60 m (minima); circa 3,40 (massima).

Il sito

Caratteristiche zona:	centrale residenziale-commerciale (normale) a traffico moderato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	banca (), teatro (), negozio al dettaglio (), scuola () la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Vicenza.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,3 km), treno (0,3 km), autostrada (5,0 km casello THIENE (A31)).

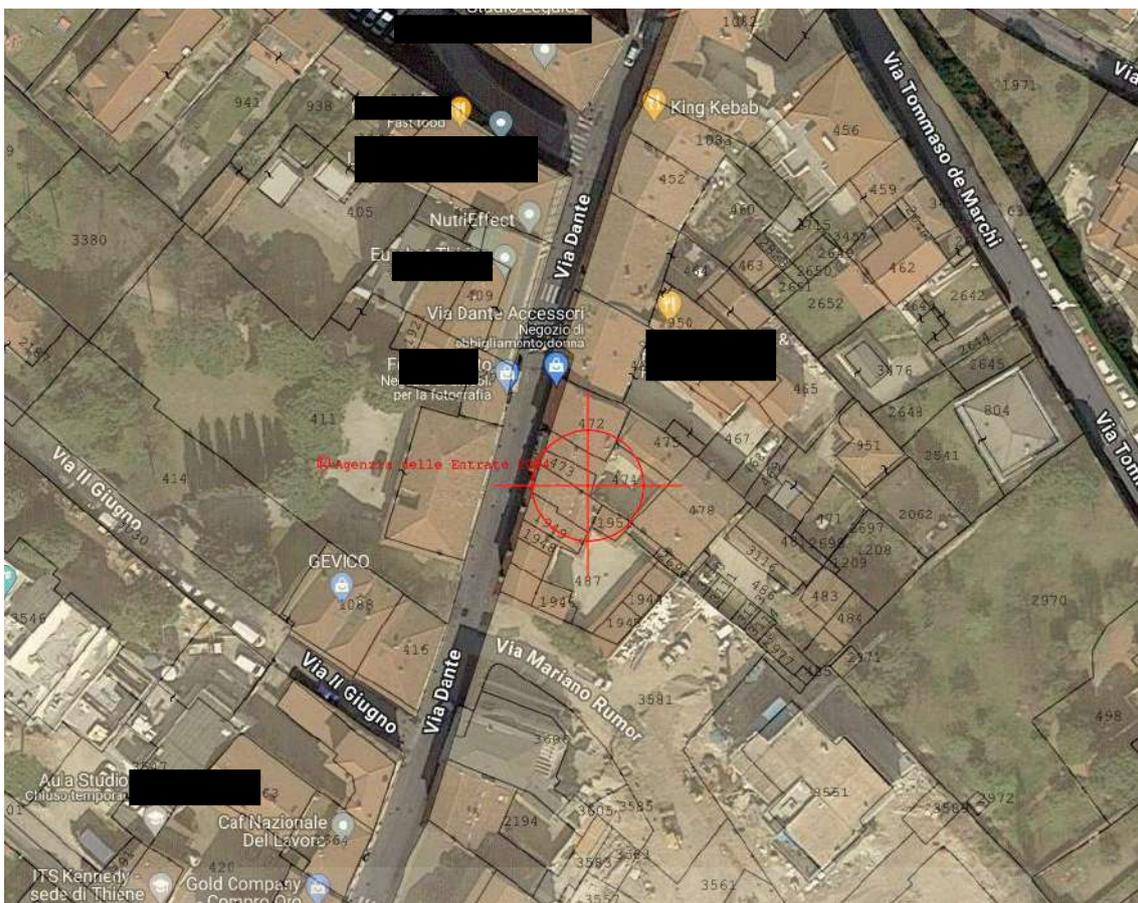


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

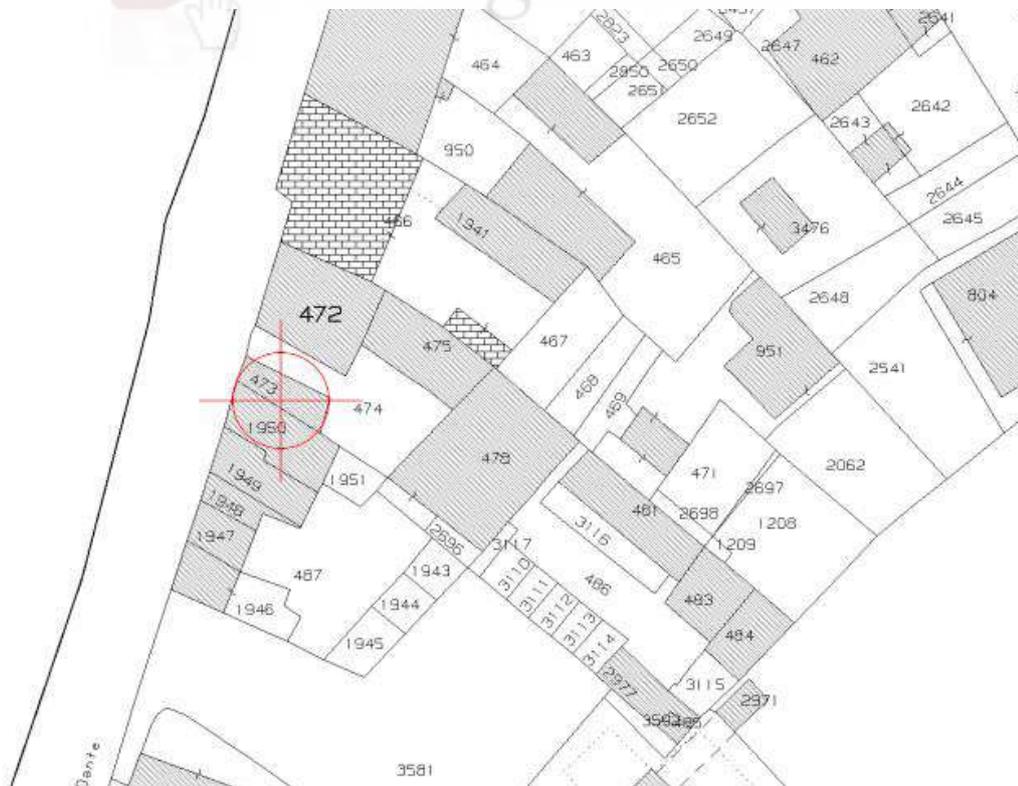


Figura 2. Estratto mappa catastale.

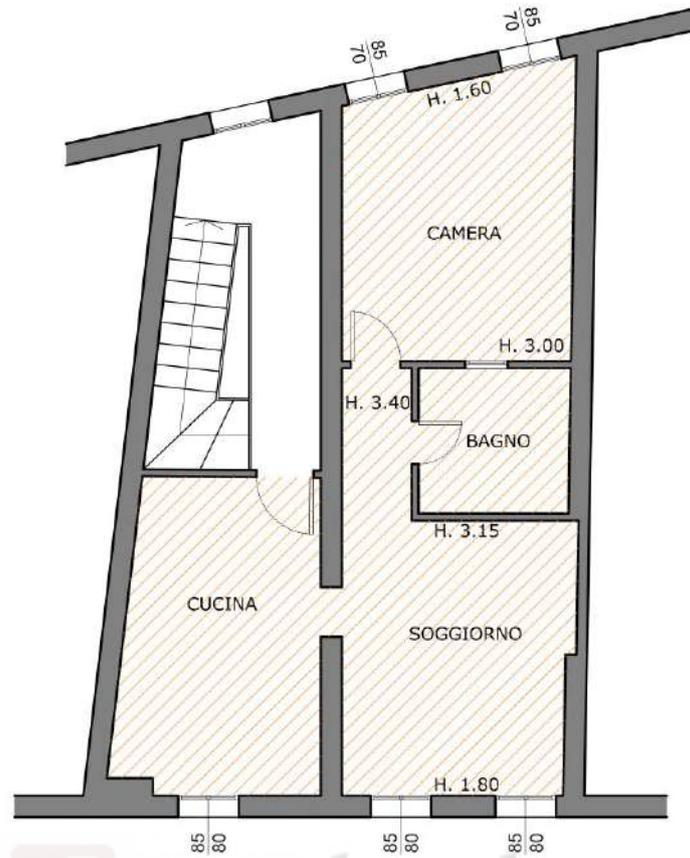
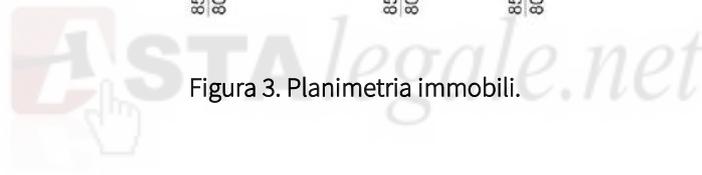


Figura 3. Planimetria immobili.



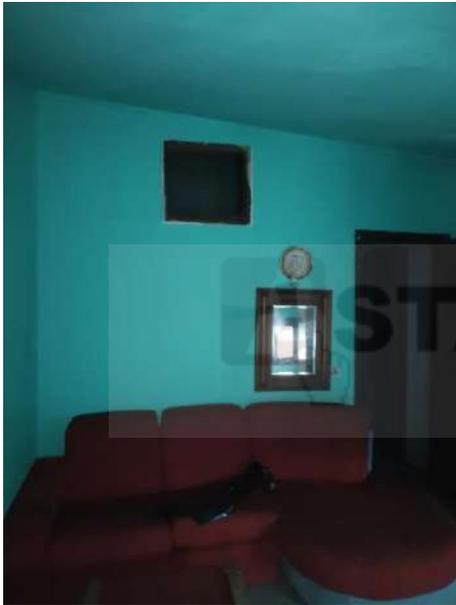
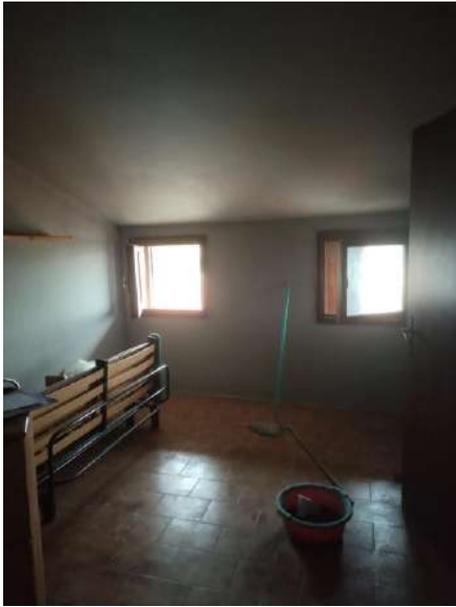


Figura 4. Foto immobile.



3.5 Certificazione energetica

È stato redatto in data 30/04/2024 il Certificato di Prestazione Energetica, CODICE IDENTIFICATIVO .57630/2024, l'unità immobiliare ricade in classe energetica G

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo (04/03/2024) l'immobile risulta libero, e da un controllo effettuato presso l'ufficio anagrafe del comune di Thiene risulta che, alla data del *****, uno dei due esecutati sia ivi residente in qualità di comproprietario del bene.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

L'immobile pignorato alla data del sopralluogo (04/03/2024) risultava libero e nella disponibilità degli esecutati in qualità di proprietari del bene.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

Dalla data della ristrutturazione dell'intero edificio, il bene ha subito le seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE del 13/02/1987 in atti dal 18/12/1996 RISTRUTTURAZIONE E CLASSAMENTO (n. 2238/1987);
- VARIAZIONE del 16/06/2015 Pratica n. VI0088688 in atti dal 16/06/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 40219.1/2015);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2016 Pratica n. VI0116874 in atti dal 27/10/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40013.1/2016).

5.2 Intestatari catastali storici

***** con sede in ***** per la piena proprietà dal 13/02/1987 al 31/05/2001;

***** C.F. ***** nato a ***** il ***** per la piena proprietà dal 31/05/2001 al 26/03/2002 in forza di atto di compravendita a firma notaio GALLO GIORGIO di THIENE (VI) Repertorio n. 94778 del 31/05/2001;

***** C.F. ***** nata a ***** il ***** per la piena proprietà in regime di separazione dei beni dal 26/03/2002 al 26/07/2004 in forza di atto di compravendita a firma notaio GALLO GIORGIO di THIENE (VI) Repertorio n. 99950 del 26/03/2002;

***** C.F. ***** nata in ***** il ***** per la comproprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni dal 26/07/2004 in forza di atto di compravendita a firma notaio ROSA GIANLUCA di PIOVENE ROCCHETTE (VI) Repertorio n. 28844 del 26/07/2004;

***** C.F. ***** nato in ***** il ***** per la comproprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni dal 26/07/2004 in forza di atto di compravendita a firma notaio ROSA GIANLUCA di PIOVENE ROCCHETTE (VI) Repertorio n. 28844 del 26/07/2004.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, risultano formalmente rispondenti tra loro.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, il bene non presenta difformità rispetto alla documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio, fatta eccezione per la finestra interna da cui prende luce il bagno attraverso la camera, riconducibile in parte alla possibilità che essendo posizionata sulla parte alta del muro in prossimità della linea di colmo, non essendo apribile e di ridotte dimensioni non sia volutamente stata rappresentata nel disegno.

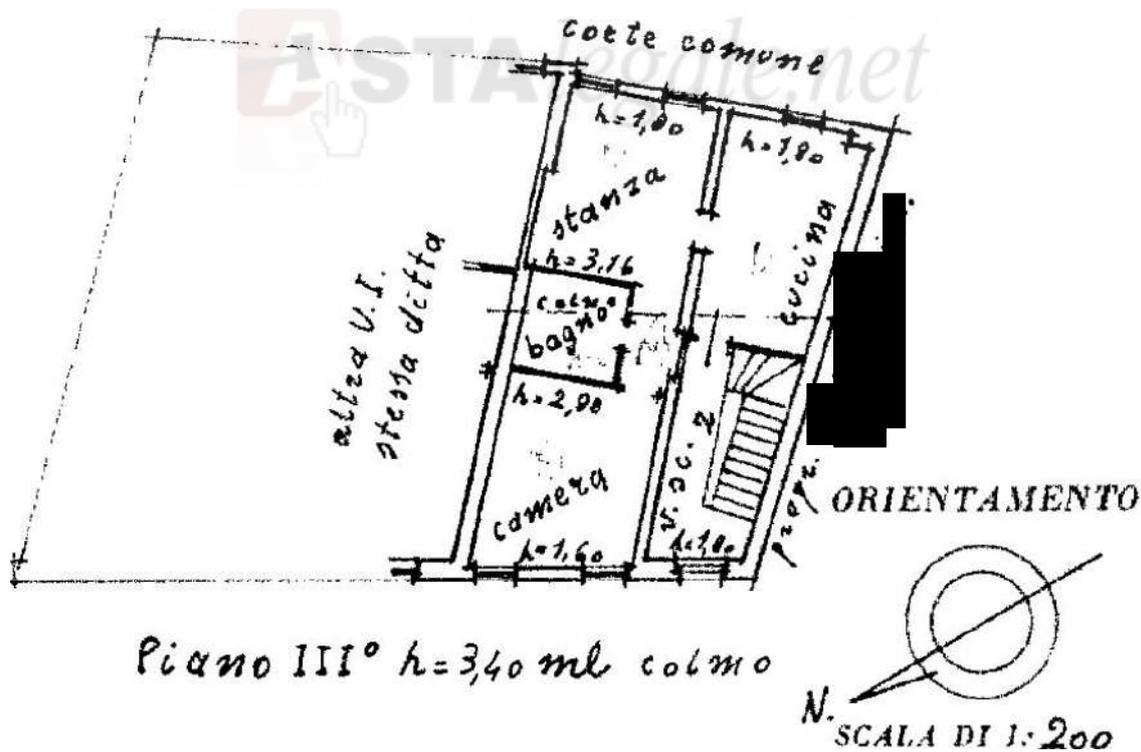


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

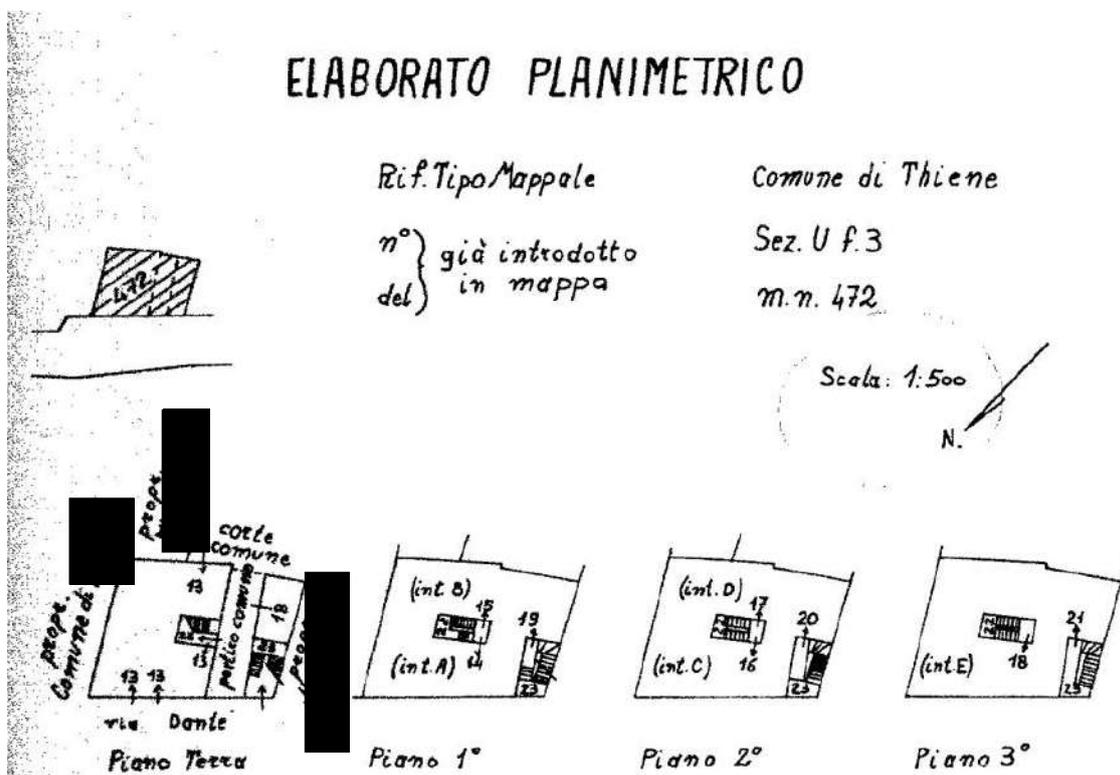


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

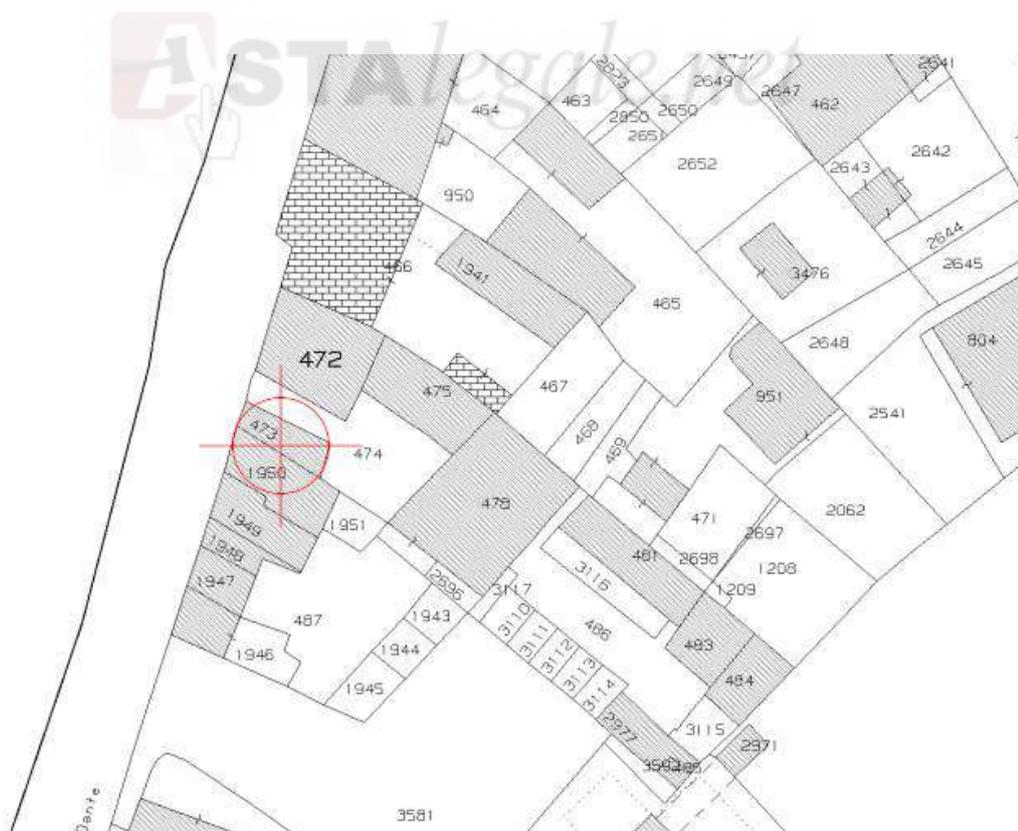


Figura 7. Estratto mappa catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Attuali Proprietari

***** nato in ***** il ***** C.F. ***** e ***** nata in ***** il ***** C.F. ***** sono divenuti proprietari del bene per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni dal 26/07/2004 sino ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma notaio Rosa Gianluca nn. 28844 rep/7095 racc. trascritto a Schio in data 20/07/2004 ai nn. 8935 RG/6508 RP

Precedenti Proprietari

***** nata a ***** il ***** C.F. ***** il bene era pervenuto, per la quota dell'intero della piena proprietà, in data 26/03/2002 sino al 26/07/2004, in forza di atto di compravendita a firma notaio Gallo Giorgio nn. 99950 rep trascritto a Schio in data 12/04/2002 ai nn. 3741 RG/2690 RP

***** nato a ***** il ***** C.F. ***** il bene era pervenuto, per la quota dell'intero della piena proprietà, in data 31/05/2001 sino al 26/03/2002, in forza di atto di compravendita a firma notaio Gallo Giorgio nn. 94778 rep trascritto a Schio in data 12/04/2002 al n. 4931 RP



7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

C.E. n. 11/83/V1 Rif. per lavori di variante alla C.E. 11/83 intestata a ***** . Autorizzazione edilizia rilasciata in data 17/06/1986- n. prot. 6668.

C.E. n. 121/84/1 Rif. Con. E. 11/83 per lavori di modifiche interne alle aperture di un fabbricato uso civile abitazione intestata a ***** . Autorizzazione edilizia rilasciata in data 21/06/1984- n. prot. 53284.

C.E. n. 94/87/1 per lavori di ultimazione e cambio di destinazione d'uso da attività direzionale commerciale intestata a ***** Autorizzazione edilizia rilasciata in data 21/04/1987- n. prot. 1758 con comunicazione di inizio lavori in data 24/06/1987.

CERTIFICATO DI AGIBILITA' rilasciato dal Sindaco di Thiene in data 10/07/1987 intestato a ***** con ultimazione lavori in data 01/07/1987 prot. 10164.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per quanto potuto considerare, il bene staggito non è gravato da particolari oneri, ad eccezione della finestra interna da cui prende luce il bagno attraverso la camera, riconducibile in parte alla possibilità che essendo posizionata sulla parte alta del muro in prossimità della linea di colmo, non essendo apribile e di ridotte dimensioni non sia volutamente stata rappresentata nel disegno di pianta del progetto approvato che ne costituisce titolo abilitativo.

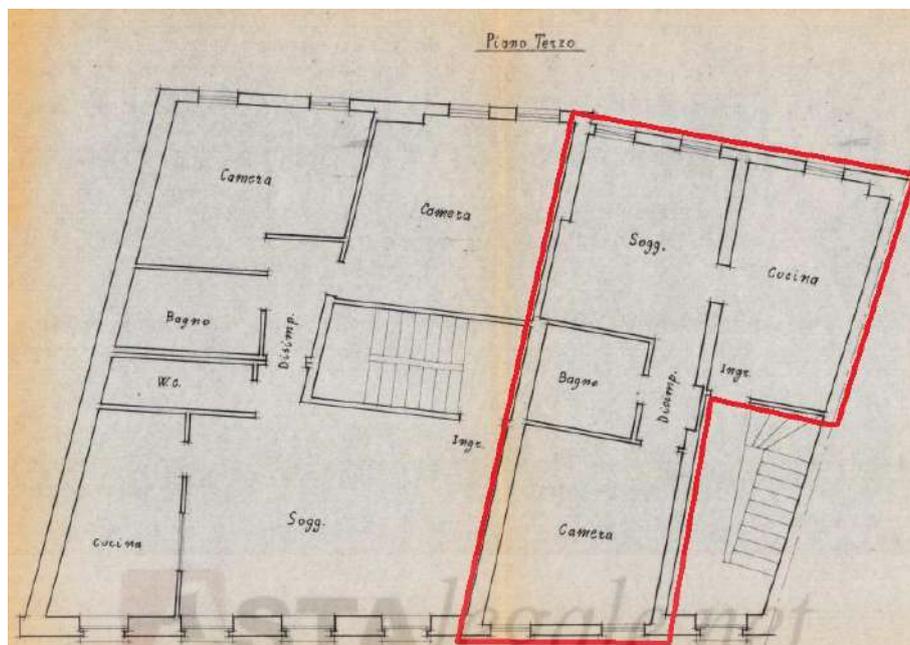


Figura 8. Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regularizzazione dei beni e costi

Non vi sono difformità da sanare, la situazione dello stato dei luoghi risulta regolare rispetto al progetto approvato ed alle planimetrie catastali.

7.4 Perimetro del “mandato”

L’incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell’impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regularizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell’incarico e competerà all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'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 oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste 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.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Nessuno.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 01/02/2024)

Iscrizioni (sui beni pignorati):

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di **BANCA POPOLARE DI VICENZA COOP. PER AZIONI A R.L. P.I. 00204010243**, contro ***** ***** Nato il *****

a ***** C.F. *****; ***** ***** Nata il ***** a ***** C.F. *****
 Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 ciascuno, a firma di Notaio ROSA GIANLUCA in Piovene Rocchette (VI) in data 26/07/2004 ai nn. 28845 rep./7096 racc. iscritto a RR.II. Schio in data 30/07/2004 ai nn. 8936 RG/1650 RP.

importo ipoteca: € 150.000,00

importo capitale: € 75.000,00

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. P.I 05828330638 contro ***** ***** Nato il ***** a ***** C.F. *****; ***** ***** Nata il ***** a ***** C.F. ***** Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 ciascuno a firma di UNEP Tribunale di VICENZA in data 05/12/2023 ai nn. 6429 rep. trascritto a RR.II. Schio in data 20/12/2023 ai nn. 12991 RG/10154 RP.

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizioni (sui beni pignorati):

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA COOP. PER AZIONI A R.L. P.I. 00204010243, contro ***** ***** Nato il ***** a ***** C.F. *****; ***** ***** Nata il ***** a ***** C.F. ***** Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 ciascuno, a firma di Notaio ROSA GIANLUCA in Piovene Rocchette (VI) in data 26/07/2004 ai nn. 28845 rep./7096 racc. iscritto a RR.II. Schio in data 30/07/2004 ai nn. 8936 RG/1650 RP.

importo ipoteca: € 150.000,00

importo capitale: € 75.000,00

Pignoramenti:

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. P.I 05828330638 contro ***** ***** Nato il ***** a ***** C.F. *****; ***** ***** Nata il ***** a ***** C.F. ***** Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/2 ciascuno a firma di UNEP Tribunale di VICENZA in data 05/12/2023 ai nn. 6429 rep. trascritto a RR.II. Schio in data 20/12/2023 ai nn. 12991 RG/10154 RP.

9. SUOLO DEMANIALE

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Le unità abitative non sono costituite giuridicamente in condominio la gestione delle spese delle parti comuni è bonaria; da quanto è stato comunicato, l'unica spesa ordinaria è per la luce dal vano scala di circa 50,00 annui.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili, provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

- Il primo procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l'adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.

Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (SEL) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (subject)

Tabella Dati

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject	
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ	21.964	19.992	28.441	
	data	DAT	2	5	9	
	Sup Principale	SUP	196,50	68,00	89,50	52,50
	Sup Balconi e Terr.	BAL	0,00	0,00	0,00	0,00
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	0,00
	Autorimessa	AUT	0,00	0,00	0,00	0,00
	Servizi	SER	2	1	1	1
	Stato Manutentivo	STM	1	1	1	2
	Stato Man Edificio	STE	1	1	1	3
	Piano	P	0	0	0	0
	Ascensore	ASC	0	0	0	0
	Classe Energetica	CE	G	G	G	G

Prezzi Marginali

prezzo		PRZ			
PREZZI MARGINALI	data	DAT	18,30	16,66	23,70
	Sup Principale	SUP	136,00	136,00	136,00
	Sup Balconi e Terr.	BAL	40,80	40,80	40,80
	Area Esterna	SUE	13,60	13,60	13,60
	Autorimessa	AUT	68,00	68,00	68,00
	Servizi	SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00
	Stato Manutentivo	STM	49.125,00	17.000,00	22.375,00
	Stato Man Edificio	STE	658,92	599,76	853,24
	Piano	P	109,82	99,96	142,21
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00
	Classe Energetica	CE	1,89	0,00	2,97

Tabella di valutazione

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	21.964,00	19.992,00	28.441,25	
	data	DAT	-36,61	-83,30	-213,31	
	Sup Principale	SUP	-19.584,00	-2.108,00	-5.032,00	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	0,00	0,00	0,00	
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	
	Autorimessa	AUT	0,00	0,00	0,00	
	Servizi	SER	-8.000,00	0,00	0,00	
	Stato Manutentivo	STM	49.125,00	17.000,00	22.375,00	
	Stato Man Edificio	STE	1.317,84	1.199,52	1.706,48	
	Piano	P	0,00	0,00	0,00	
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00	
	Classe Energetica	CE	-3.707,67	0,00	2.653,72	
			41.078,57	36.000,22	49.931,14	

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_{mMCA} :

Valore medio stimato MCA	42.336,64	€
	V_{mMCA}	806,41 €/MQ
divergenza	38,7%	FALSO

- Il secondo procedimento di stima adotta la metodologia del confronto dei prezzi di mercato, così come rilevati dai 2 Osservatori nazionali: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio; Borsino Immobiliare della CC.I.AA. di Vicenza, entrambi aggiornati al più recente semestre di rilevamento.

Le caratteristiche peculiari dell'immobile che influiscono nella formazione del valore sono:

- le dimensioni (superficie equivalente lorda)
- l'altezza dei locali
- la distribuzione interna
- la posizione
- lo stato di conservazione e qualità della costruzione

Ad ogni caratteristica viene attribuito un coefficiente di adeguamento del prezzo medio determinato su basi statistiche nazionali. Nel caso in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, di seguito vengono riportati i coefficienti adottati per omogeneizzare il *subject* ai prezzi medi.

- la vetustà (eventuale, se riferita alla ristrutturazione più recente)

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

Thiene						
CC.I.AA. Provincia Vicenza						
nuovo o ristrutturato a r da ristrutturare (senza i box singoli (5x3))						
	min	max	min	max	min	max
zona C1	1.575	2.050	575	850	12.000	15.500
resto territorio	1275	1650	425	725	6000	1.100
vetustà anni	1.187	1.539				
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo	valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese		
		min	max	min	max	
abitazioni Civili	normale	950	1.250	0	0	
abit. Civili	ottimo	1.500	1.900	0	0	
vetustà anni	normale	562	739	0	0	

Il valore del subject viene quindi determinato sulla base del prezzo medio rilevato dagli Osservatori moltiplicato per il coefficiente di adeguamento e, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.

Prezzo medio unitario Osservatori		=	€ 1.006,45
caratteristica			coeff. adeg.
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, nella media per una abitazione monocamera		1,00
altezza	> =2,70 nella norma		1,00
distribuzione	ben distribuito e di agevole arredabilità		1,00
posizione	si trova in zona centrale, pregevole dal punto di vista ambientale, ben connesso con la viabilità a rapido scorrimento; il fabbricato è inserito in contesto di pregio mediocre privo di posto auto esclusivo in zona con alcuni parcheggi pubblici che non consentono la sosta a lungo termine		1,00
stato di conservazione	l'edificio risale a data anteriore al 1967; ristrutturato completamente nel 1984; anno dell'abitabilità 1984; caratteristiche qualitative, strutturali, dimensionali e di finitura riscattate dall'epoca di costruzione/ristrutturazione; alcuni punti di deterioramento per muffa		1,00
Coefficiente complessivo			1,00

Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.	1.006,45	<i>coeff</i>	1	€ 1.006,45 €/MQ
--	----------	--------------	---	------------------------

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al $5 \div 10\%$ ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5 \div 10\%$).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 29/04/2024 risulti essere pari a:

valore /mq MCA	806,41
valore /mq OMI	1.006,45
valore medio	906,432
valore arrotondato	906,40

A. abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione piano terzo	52,50	€ 906,40	€ 47.586,00
	52,50		€ 47.586,00
- Valore corpo:			€ 47.586,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 47.586,00
quota		1	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 47.586,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	52,50	€ 47.586,00	€ 47.586,00
			€ 47.586,00	€ 47.586,00

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

Riportare in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 0.000
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 0.000
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0.000
- altri costi/oneri: € 0.000

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle 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) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 7.137,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 40.448,10
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 40.448,10

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 40.400,00 (€ quarantamilaquattrocento /00).”

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene in esame è stato acquistato in data 26/07/2004 a € 50.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità

Considerata la zona centrale, urbanisticamente con edificazione di pregio, di buon valore paesaggistico, ben connessa con la viabilità primaria della SP349 (250m); l'immobile in sufficiente stato di conservazione, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: sufficiente.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Essendo state pignorate entrambe le quote di proprietà dei due contitolari dell'immobile, lo stesso risulta vendibile per l'intero.

Il bene oggetto di stima è una unità immobiliare a destinazione residenziale al terzo ed ultimo piano di un complesso residenziale nella zona centrale di Thiene e non può essere diviso.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati

Il sig. ***** (M), nato a ***** (*****) il ***** C.F. ***** , alla data del ***** risulta avere residenza in *****

La sig.ra ***** (F) nata a ***** (*****) il ***** C.F. ***** , alla data del ***** risulta avere residenza a ***** in *****.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

I sig.ri ***** (M), e ***** (F) risultano tra loro coniugati e di aver contratto matrimonio in ***** - ***** in data ***** , non è stato possibile precedere ad una verifica del regime patrimoniale scelto dai coniugi.

15. LOTTI

Lotto unico.

Luogo, lì 30/04/2024

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

16. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

