



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA
AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

CONTRO

----- **E** -----

N. GEN. REP. 303/2023

GIUDICE DELEGATO DR.: MARIA ANTONIETTA ROSATO

PERIZIA DI STIMA
LOTTO N. 01



APPARTAMENTO AL PT E 1°P CON CANTINA

FG 35 MAPP. 489 SUB 1 - A/3

VIA ROMA N.2- COMUNE DI COGOLLO DEL CENGIO (VI)

TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAI

ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL N. 615

ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968

C.F.: DLLMRC57R25L840S -P.IVA: 03517560243

STUDIO IN VICENZA VIA NOVENTA VICENTINA N. 2

TEL.: 0444500561 - CELL.: 3387156566 - FAX: 0444500561

MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT

SOMMARIO

SCHEDA SINTETICA E INDICE (QUESITO 04)	3
QUESITI ALLEGATO A - VADEMECUM ESPERTO	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
INDIVIDUAZIONE DEI BENI RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	7
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	8
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	10
REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	11
STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	12
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	13
SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	14
VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	14
VALUTAZIONE DELLA QUOTA DIVISIBILITA'	17
ANAGRAFE STATO CIVILE, STATO PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO; DITTA ISCRIZIONE CCIAA	17
OSSERVAZIONI FINALI	17

SCHEMA SINTETICO E INDICE (QUESITO 04)**PROCEDURA ES. IMM. N. 303/2023****GIUDICE DR. MARIA ANTONIETTA ROSATO****PROMOSSA DA: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA****CONTRO: ----- E -----**

DIRITTO (CFR QUESITO 01): ----- PROPRIETÀ 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
----- PROPRIETÀ 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

BENE (CFR QUESITO 02): ABITAZIONE AL PT E 1°P CON CANTINA INTERRATA

UBICAZIONE (CFR QUESITO 04): COMUNE DI COGOLLO DEL CENGIO (VI) - VIA ROMA N.2

STATO (CFR QUESITO 04): INSUFFICIENTE

DATI CATASTALI ATTUALI (CFR QUESITO 03):
COMUNE DI COGOLLO DEL CENGIO (VI)

1 ----- NATO IN TUNISIA (EE) IL 11/08/1967 ----- PROPRIETÀ 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

2. -----NATA IN FRANCIA (EE) IL 20/08/1978 ----- PROPRIETÀ 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI (N.B. NON VI È CORRISPONDENZA TRA NOMINATIVO INDICATO NELLA VISURA CATASTALE E NELL'ATTO DI PROVENIENZA E IL NOMINATIVO DEL MUTUO E DEL PIGNORAMENTO) **VEDI NOTE FINALI**

CATASTO FABBRICATI

- **FG. 35; MAPP. N. 489; SUB. 1; CAT. A/3; CL. 3; CONSIST. 7,5 VANI; SUP. CAT. 174 MQ, TOT ESCLUSE AREE SCOPERTE 174 MQ; RENDITA €484,18; VIA ROMA N. 2; PIANO INT-T-1;**

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (CFR QUESITO 01): NO

SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA (CFR QUESITO 06): NON CONFORME

VALORE DI STIMA (CFR QUESITO 12): **€ 56.000,00**

VALORE MUTUO (CFR QUESITO 12):

VENDIBILITÀ (CFR QUESITO 02): SUFFICIENTE

PUBBLICITÀ (CFR QUESITO 04): PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, NEI SITI INTERNET

OCCUPAZIONE (CFR QUESITO 07): PARENTI DELL'ESECUTATO
(SIG. TAGHOUTI ABDELBAKY **MARITO**; TAGHOUTI BARA, TAGHOUTI AKRAM, TAGHOUTI MAHAMED YASSIN **FIGLI**; JARMAY ZOUHAIRA **MOGLIE**)

TITOLO DI OCCUPAZIONE (CFR QUESITO 07): NESSUNO

ONERI (CFR QUESITO 06-08-10):

APE (CFR QUESITO 02): SI - CLASSE G

PROBLEMI (CFR PAG. 02): RISCALDAMENTO NON FUNZIONANTE E MANCANTE DI ALCUNI RADIATORI, ALCUNE TRACCE DI MUFFA AL 1°PIANO.

ALLEGATI

1.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	9.	APE
2.	MAPPA CATASTALE	10.	CERTIFICATI
3.	SCHEMA CATASTALE	11.	COMPARABILI
4.	VISURE CATASTALI	12.	CORRISPONDENZA
5.	SCHEMA GRAFICO		
6.	AUTORIZZAZIONI		
7.	ESTRATTO PIANO INTERVENTI		
8.	ATTO PROVENIENZA		

QUESITI ALLEGATO A - VADEMECUM ESPERTO**01. QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

02. QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

L'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** ed IN MANCANZA provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi **interclusi**.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire un numero sufficiente di **fotografie**.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

03. QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente.

L'esperto deve altresì ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo. In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale

04. QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione di un **prospetto sintetico**, secondo lo schema disponibile sul sito del tribunale.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale.

05. QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** riguardanti i beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto** in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

06. QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché prendere visione dei grafici di progetto allegati.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

07. QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

08. QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

09. QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

010. QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

011. QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

012. QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation

Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite 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.

013. QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se sia possibile la separazione in natura della quota del debitore esecutato, oppure se l'immobile risulti comodamente divisibile in natura in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

014. QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

Laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO:	06.12.2023;
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE:	01.11.2023;23.01.2024;
-DATA UFFICI COMUNALI:	11.12.2023;22.01.2024.

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

DIRITTO:

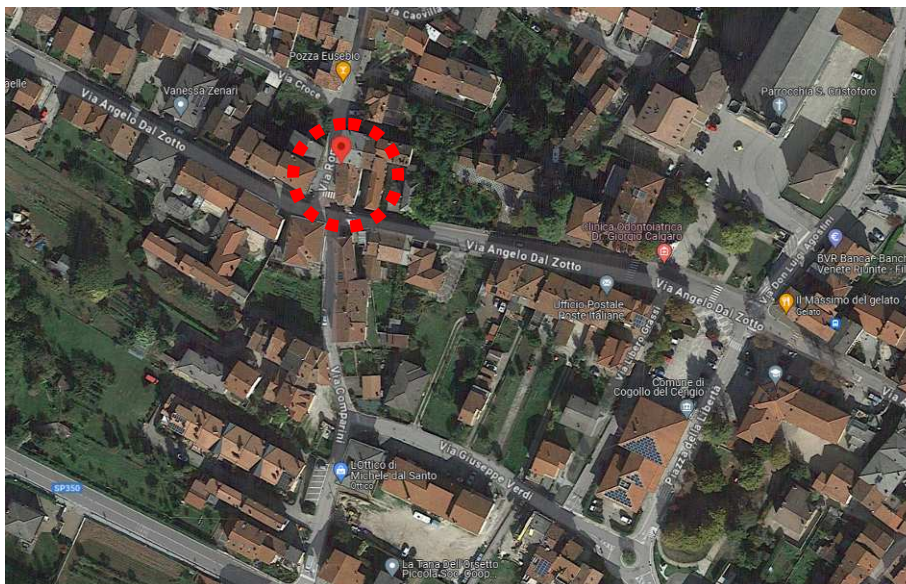
- 1 ----- Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
- 2 -----Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni *

* (N.B. NON VI È CORRISPONDENZA TRA NOMINATIVO INDICATO NELLA VISURA CATASTALE E NELL'ATTO DI PROVENIENZA E IL NOMINATIVO DEL MUTUO E DEL PIGNORAMENTO) VEDI NOTE FINALI

BENE E UBICAZIONE:

Il bene è costituito da porzione di edificio residenziale bifamiliare posto al piano terra e primo, con cantina al piano interrato sito in Via Roma n. 2 nel Comune di Cogollo del Cengio (VI), in zona residenziale centro storico a circa 300 m dal Municipio.

ORTOFOTO



VISTA ESTERNA STATO ATTUALE



INDIVIDUAZIONE DEI BENI RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

DESCRIZIONE:

L'unità in oggetto è una porzione di una bifamiliare al piano terra e primo con cantina interrata al piano interrato a destinazione residenziale.

La costruzione dell'edificio è ante 1967, con ristrutturazione globale negli anni '80 circa.

L'unità si articola in:

-al piano terra con: corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, ripostigli;

-al piano primo con: bagno, ripostiglio, corridoio e n. 3 camere.

Al piano interrato vi è una cantina accessibile da scale interne.

Le scale poste al piano primo, che proseguivano originariamente fino al secondo piano, sono state chiuse, tamponate ed interrotte con un solaio. In quella posizione è stato ricavato un piccolo ripostiglio.

VISTA CUCINA



VISTA CORRIDOIO INGRESSO



VISTA CAMERA



VISTA BAGNO



VISTA RIP/GARAGE



VISTA CORTE ESTERNA



L'accesso pedonale all'abitazione avviene da via Roma n. 2.

La superficie commerciale dell'unità risulta:

-al piano terra pari a circa 81 mq con altezza interna pari a 2.50 ml;

-al piano primo pari a circa 79 mq con altezza interna pari a 2.70 ml;

-al piano interrato pari a circa 23 mq, con soffitto a botte altezza massima 2.50 m circa.

Le superfici sopra indicate sono commerciali calcolate al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità.

Le finiture, di scarsa qualità e datate, sono costituite da:

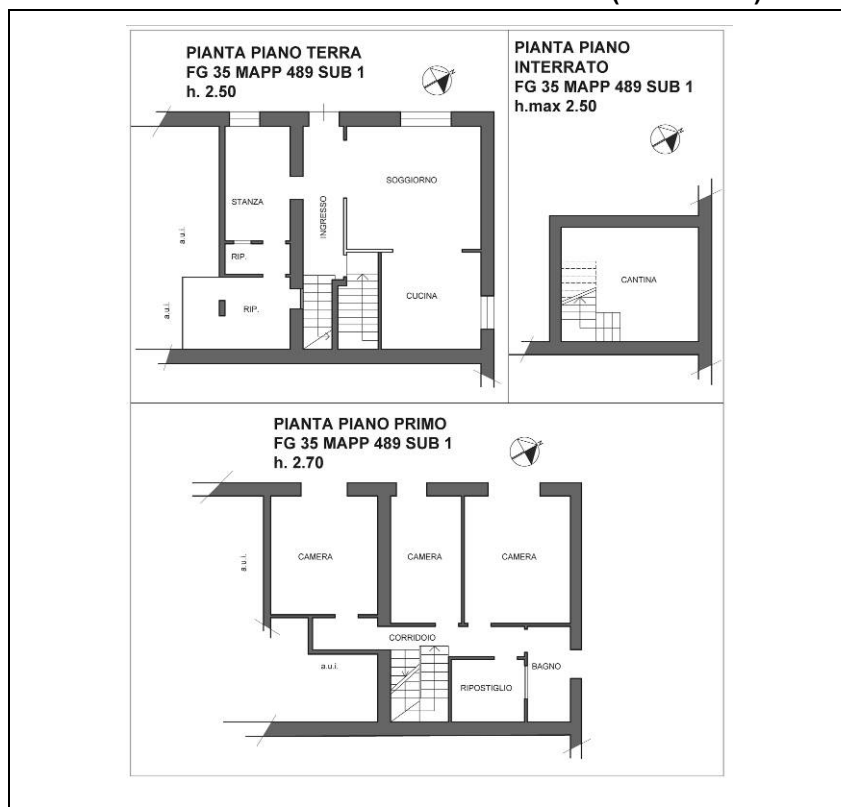
pavimenti in palladiana, gres, linoleum e marmo, serramenti esterni legno con vetrocamera, tapparelle in PVC, porte interne in legno e legno/vetro e portoncino d'ingresso blindato.

Gli impianti sono costituiti da:

- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento **non funzionante** con caldaia a gas e termosifoni;
- campanello;
- impianto per l'acqua calda sanitaria costituito da una caldaia a gas;
- il riscaldamento attualmente avviene con stufe e con il camino a legna del soggiorno.

Non ci sono i certificati degli impianti e non sembrano essere totalmente a norma.

SCHEMA GRAFICO SITUAZIONE REALE (VEDI ALL.06)



NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'immobile è in **INSUFFICIENTE** stato di conservazione e manutenzione.

L'unità ha necessità di interventi di manutenzione edilizia, di finiture ed impiantistica.

Sono presenti inoltre in alcuni locali tracce di umidità e di muffa dovuti all'assenza di riscaldamento.

Si fa presente che nonostante l'immobile sia dotato di agibilità alcuni davanzali non sono a norma in quanto hanno altezza <1 metro.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: (VEDI ALLEGATO 10)

SI - in classe energetica **G** EP gl,nren 143,70 kWh/mq anno

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

DATI CATASTALI ATTUALI:

COMUNE DI COGOLLO DEL CENGIO (VI)

1 ----- nato in TUNISIA (EE) il 11/08/1967 ----- Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

2 -----nata in FRANCIA (EE) il 20/08/1978 ----- Proprietà 1/2 in regime

di separazione dei beni.

Si precisa che l'intestatario: -----nata in FRANCIA (EE) il 20/08/1978 risulta avere nei documenti catastali il seguente C.F.: -----, mentre nel Certificato di Residenza e nell'Atto di Pignoramento un diverso Codice Fiscale -----.

L'Agenzia delle Entrate interpellata dal sottoscritto ha chiarito quanto segue:

- "il codice fiscale ----- risulta quello principale, mentre il codice fiscale -----, seppur riconducibile alla medesima persona, risulta secondario e quindi dismesso."

CATASTO FABBRICATI

- **FG. 35; MAPP. N. 489; SUB 1; CAT. A/3; CL. 3; CONSIST. 7,5 VANI; SUP. CAT. 174 MQ, TOT ESCLUSE AREE SCOPERTE 174 MQ; RENDITA €484,18; VIA ROMA N. 2 PIANO INT-T-1;**

VARIAZIONI STORICHE:

CATASTO TERRENI

FG 35 MAPPALE 489 ENTE URBANO DI AREA 01.25

-Dall'Impianto meccanografico del 30/06/1974 il bene è fg 35 mapp 489, qualità ENTE URBANO di superficie 01.25;

CATASTO FABBRICATI

FG 35 MAPPALE 489 SUB 1 CAT. A/3

- Dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene era fg 35 mapp 756/489, cat. A/3; cl. 2; consistenza 9,5 vani; Rendita L.798 in Via Roma n. 2, piano T;

- Con VARIAZIONE del 07/09/1983 in atti dal 24/06/1999 RISTRUTTURAZIONE E CLS (n. 71/1983) il bene era fg 35 mapp 489, sub 1; cat. A/3; cl. 3; consistenza 7,5 vani; Rendita €0,39 e L.750, in Via Roma n. 2, piano Int-T-1; Annotazioni di stadio: rif. var. 71/1 del 83; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune C824 - Foglio 35 - Particella 489;

- Con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario il bene era fg 35 mapp 489, sub 1; cat. A/3; cl. 3; consistenza 7,5 vani; Rendita €484,18 e L.937.500, in Via Roma n. 2, piano Int-T-1; Annotazioni di stadio: rif. var. 71/1 del 83;

- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. il bene diventa fg 35 mapp 489, sub 1; cat. A/3; cl. 3; consistenza 7,5 vani; sup. cat. 174 mq, Tot escluse aree scoperte 174 mq; rendita €484,18; VIA ROMA n. 2 piano Int-T-1; Annotazioni di stadio: rif. var. 71/1 del 83; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune C824 - Foglio 35 - Particella 489

GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA

MAPPA: Corretta.

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE / SATELLITE



ELABORATO PLANIMETRICO: Non Presente

SCHEDA CATASTALE: Non corretta; piccole difformità per opere interne e forometriche;

VISURE: Corrette (vedi nota finale sui CF e gli intestatari)

CONFINI:

MAPPALE 489

A NORD: VIA ROMA, MAPP. 481;

A EST: MAPP 490;

A SUD: MAPP. 486;

A OVEST: VIA ROMA

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

PREMESSA:

-----nata in Francia in data 20 agosto 1978 C.F. ----- e -----
 ---- nata in Francia in data 20 agosto 1978 C.F. ----- sono di fatto la stessa persona. L'agenzia delle entrate ha chiarito che:

***"il codice fiscale ----- risulta quello principale, mentre il codice fiscale -----
 --, seppur riconducibile alla medesima persona, risulta secondario e quindi dismesso."***

TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:

- Ad ----- nato in Tunisia in data 11 agosto 1967 C.F. FAIBSS67MI1Z352Q per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, -----nata in Francia in data 20 agosto 1978 C.F. ----- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 489 Subalterno 1 è pervenuto per **atto di compravendita** del Notaio Bonato Alberto del 28 maggio 2004 repertorio n. 10499 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 10 giugno 2004 al numero di registro generale 6791 e numero di registro particolare 5025 da Rigoni Gianluigi nato a Cogollo Del Cengio (VI) in data 16 settembre 1956 C.F. RGNGLG56P16C824Q per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune odi Cogollo Del Cengio (VI) di cui alla procedura.

REGIME PATRIMONIALE:

- ----- nato in Tunisia in data 11 agosto 1967 C.F. ----- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà;
- ----- nata in Francia in data 20 agosto 1978 C.F. ----- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

- A Rigoni Gianluigi nato a Cogollo Del Cengio (VI) in data 16 settembre 1956 C.F. RGNGLG56P16C824Q per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 489 Subalterno 1 ed altro immobile riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 489 Subalterno 2 sono pervenuti per atto di divisione del Notaio Carraro Massimo del 16 ottobre 2000 repertorio n. 96567 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 9 novembre 2000 al numero di registro generale 10188 e numero di registro particolare 7352 da Rigoni Luciano nato a Cogollo Del Cengio (VI) in data 22 giugno 1961 e.F. RGNLCN61H22C824F per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni Rigoni Gianluigi nato a Cogollo Del Cengio (VI) in data 16 settembre 1956 C.F. RGNGLG56P16C824Q per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Cogollo Del Cengio (VI) di cui alla procedura

TRASCRIZIONI A FAVORE:

- A ----- nato in Tunisia in data 11 agosto 1967 C.F. FAIBSS67M11Z352Q per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, -----nata in Francia in data 20 agosto 1978 C.F. ----- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 489 Subalterno 1 è pervenuto per **atto di compravendita** del Notaio Bonato Alberto del 28 maggio 2004 repertorio n. 10499 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 10 giugno 2004 al numero di registro generale 6791 e numero di registro particolare 5025 da Rigoni Gianluigi nato a Cogollo Del Cengio (VI) in data 16 settembre 1956 C.F. RGNGLG56P16C824Q per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune odi Cogollo Del Cengio (VI) di cui alla procedura.

TRASCRIZIONI A CARICO:

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff.giud.unep Presso Tribunale Di Vicenza del 2 agosto 2023 repertorio n. 3976 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 4 settembre 2023 al numero generale 8977 e al numero particolare 6962 a favore di Arnco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di ----- nato in Tunisia in data 11 agosto 1967 C.F. ----- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, -----nata in Francia in data 20 agosto 1978 C.F. ----- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 489 Subalterno 1 sito nel comune di Cogollo Del Cengio (VI) di cui alla procedura

ISCRIZIONE A CARICO:

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Bonato Alberto del 28 maggio 2004 repertorio n. 10500/3819 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 10 giugno 2004 al numero generale 6792 e al al numero particolare 1166 a favore di Banca Antonveneta s.p.a. con sede in Padova C.F. 02691680280, per capitale di €125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 250.000,00, durata 20 anni, a carico di -----nato in Tunisia in data 11 agosto 1967 C.F. ----- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, -----nata in Francia in data 20 agosto 19-78 C.F. ----- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 489 Subalterno 1 sito nel comune di Cogollo Del Cengio (VI) di cui alla procedura.

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Monteroppi Renato del 29 novembre 2007 repertorio n. 1198/1019 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 14 dicembre 2007 al numero generale 14801 e al numero particolare 3163 a favore di Banca Antonveneta s.p.a con sede in Padova C.F. 02691680280, per capitale di €139.800,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 279.600,00 durata 30 anni, a carico di ----- nato in Tunisia in data 11 agosto 1967 C.F. ----- per i diritti pari a 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni ----- nata in Francia in data 20 agosto 1978 C.F. ----- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a Foglio 35 Particella 489 Subalterno I sito nel comune di Cogollo Del Cengio (VI) di cui alla procedura.

ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:**REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA****TITOLI URBANISTICI: (VEDI ALL 06)**

- **Autorizzazione Edilizia n. 120/81 Prot. 4330/81221 del 11/03/1982** lavori di ristrutturazione interna di un

fabbricato residenziale.

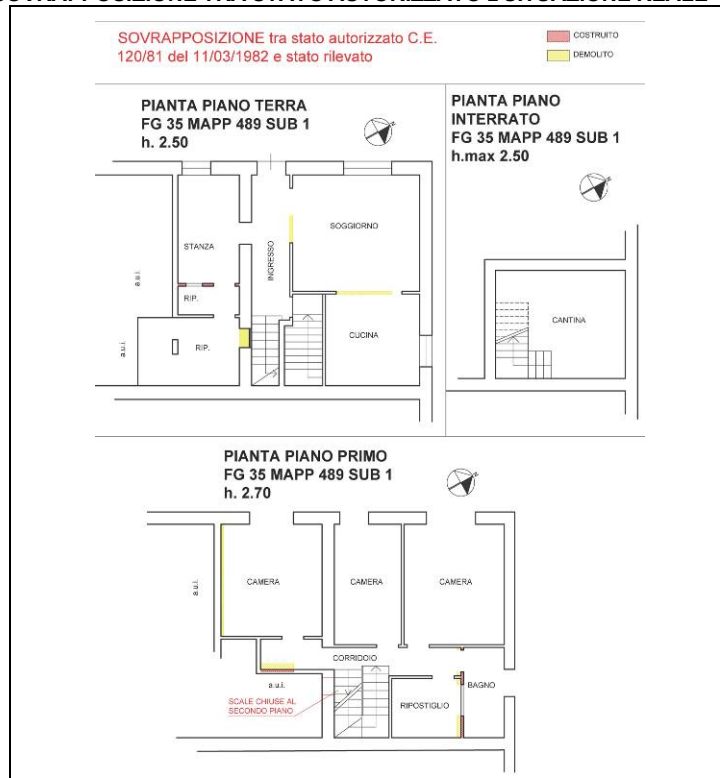
ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

- **Permesso di ABITABILITÀ n. 3/83. del 31/03/1983;**

ABUSI (VEDI ALL.05)

L'unità presenta alcune difformità rispetto il progetto approvato, sulla distribuzione e sulla destinazione interna dei locali.

SCHEMA SOVRAPPOSIZIONE TRA STATO AUTORIZZATO E SITUAZIONE REALE (VEDI ALL.05)



SANABILITÀ E COSTI:

Le difformità sopra descritte sono **sanabili** presentando una pratica edilizia in **sanatoria** in Comune di Cogollo del Cengio per opere interne.

Il costo della sanatoria può aggirarsi intorno ai **€4.000,00**, comprensivo di spese tecniche e sanzione amministrativa e per l'aggiornamento della documentazione catastale.

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

DEBITORE:

----- nato in Tunisia in data 11 agosto 1967 C.F. ----- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

----- nata in Francia in data 20 agosto 1978 C.F. ----- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

OCCUPAZIONE:

Parenti dell'esecutato

(sig. Taghouti Abdelbaky marito; Taghouti Bara, Taghouti Akram, Taghouti Mahamed Yassin Figli; Jarmay Zouhaira Moglie) - **SENZA TITOLO DI OCCUPAZIONE**

Giudice Dr.: MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. MARCO DELLAI

LOCAZIONE:

COMODATO:

ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:

AFFITTO AZIENDA:

ALTRO:

SINE TITOLO:

OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALL 07):

I beni nel vigente Piano degli interventi del Comune di Cogollo del Cengio in ZTO A - CENTRO STORICO. Schedatura degli edifici del Centro Storico: Scheda n 283 con vincolo ristrutturazione globale art 5 nto e artt. 37-41 prontuario

PERTINENZE:

USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:

La residenza è abitata da PARENTI degli esecutati senza alcun Titolo.

SERVITÙ:

CONVENZIONI EDILIZIE:

VINCOLI STORICO-ARTISTICI:

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:

PRELAZIONE AGRARIA:

ALTRI VINCOLI O ONERI:

ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:

RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):

VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE)

VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:

SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL CESPITE PIGNORATO

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

I comparabili cercati non **sono stati ritenuti adeguati** e pertanto la valutazione dell'edificio è stata determinata con il metodo del costo di costruzione (Cost Approach) che consiste nel determinare il valore immobiliare attraverso il costo di ricostruzione dell'edificio, diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile stesso.

Si è pertanto proceduto:

- alla determinazione della superficie commerciale dell'abitazione;
- alla ricerca di un costo di costruzione unitario medio di edifici simili (adottando quello determinato utilizzando l'applicativo del CRESME e dai dati del prezzario opere edile redatto da Unioncamere Veneto);
- alla determinazione del costo totale di costruzione moltiplicando superficie commerciale per il costo unitario di costruzione;
- alla ripartizione del costo totale di costruzione in base all'incidenza delle varie tipologie costruttive (strutture, impianti, finiture);
- al calcolo del Deprezzamento, suddiviso per tipologia costruttiva, in base alla formula del deprezzamento lineare:

$$C_t = C \times (1 - t/n) \text{ dove:}$$

C_t: Valore del deprezzamento

C: Costo (struttura, impianti, finitura)

t: Vetustà (struttura, impianti, finitura) - ristrutturazione anno 1984 - 40 anni

n: Vita utile: struttura, impianti, finiture

-al calcolo delle spese da sostenere costituite da: oneri comunali; spese tecniche, utile del promotore.

Dalla somma del: valore del costo di costruzione deprezzato e delle spese da sostenere si è determinato il VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE.

Il valore dell'area di pertinenza è stato calcolato come percentuale sul VALORE DELL'IMMOBILE, applicando un 5% sul valore dello stesso.

Dalla somma del Valore dell'Immobile e del Valore dell'area si è determinato il Valore complessivo del bene. Al valore totale così determinato è stata applicata una riduzione di € 4.000,00 per sanatoria e correzione della documentazione catastale e una riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per eventuali difformità edilizie non rilevate e per lo stato di conservazione insufficiente dell'appartamento.

Per verificare la correttezza del valore sopra determinato e come controprova si è proceduto altresì ad effettuare la stima con il sistema REQUOT.com che è una piattaforma continuamente aggiornata sui dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che analizza tantissimi dati tra i quali: più di 30 caratteristiche del tuo immobile (stato di conservazione, dimensioni ecc.), il prezzo di compravendita di altri immobili nella tua zona, gli immobili attualmente in vendita vicino al tuo immobile attraverso un algoritmo che

assicura un alto livello di affidabilità e di sicurezza dei risultati.

Per i valori di riferimento del costo di costruzione vedi allegato n. 11 COMPARABILI.

OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI

Il compendio immobiliare non è suddivisibile in lotti.

CALCOLO VALORE DI STIMA:

COMUNE DI COGOLLO DEL CENGIO (VI) VIA ROMA n. 2	
COSTO DI COSTRUZIONE ADOTTATO	
CCIAA VICENZA 2019 Classe B	€ 1.093,05
CRESME	€ 1.055,66
MEDIA	€ 1.074,36
MEDIA ARR	€ 1.070,00

APPARTAMENTO FG 35 MAPP 489 SUB 1 COMUNE DI COGOLLO DEL CENGIO (VI) - VIA ROMA n. 2 - PT/1°P			
Costo di costruzione unitario immobile Residenziale media fonte Camera di Commercio di Vicenza anno 2022 comprensivo dell'incidenza fondazioni, allacciamenti servizi, sistemazioni esterne, recinzione, ecc e CRESME	€/ m ²	€ 1.070,00	
Tipologia	sup. mq	coeff.	sup. raggugiata
Cantina Interrata	23,59	0,40	9,44
Piano Terra	81,31	1,00	81,31
Piano Primo	79,39	1,00	79,39
TOTALE mq raggugiati			170,14
Costo di Costruzione			
Totale	170,14	€ 1.070,00	€ 182.045,52
Incidenza sul Costo di Costruzione			
Vetustà immobile dal 1984 al 2024	1984	2024	40
Tipologia	Incidenza	Vetustà immobile	Vita utile anni
Strutture	50,00%	40,00	80,00
Impianti	25,00%	30,00	30,00
Finiture	25,00%	30,00	30,00
Ripartizione sul Costo di Costruzione			
struttura	€ 182.045,52	50,00%	€ 91.022,76
impianti	€ 182.045,52	25,00%	€ 45.511,38
finiture	€ 182.045,52	25,00%	€ 45.511,38
Totale		100,00%	€ 182.045,52
Deprezzamenti (Deprezzamento lineare) = Ct = C x (1-t/n)			
Ct	Valore del deprezzamento		
C	Costo: struttura, impianti, finiture		
t	Vetustà: struttura, impianti, finiture		
n	Vita utile: struttura, impianti, finiture		
Tipologia	Costo Costruzione	(1-t/n)	Costo deprezzato
struttura	€ 91.022,76	0,50	€ 45.511,38

impianti	€ 45.511,38	0,00	€ 0,00
finiture	€ 45.511,38	0,00	€ 0,00
VALORE IMMOBILE DEPREZZATO			€ 45.511,38

SPESE			
Oneri comunali a corpo			€ 0,00
spese tecniche	7,00%	sul costo costruzione	
utile promotore	7,00%	sul costo costruzione	
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE			€ 182.045,52
Oneri comunali a corpo	a corpo		€ 0,00
Spese tecniche	€ 182.045,52	7,00%	€ 12.743,19
Utile promotore	€ 182.045,52	7,00%	€ 12.743,19
VALORE SPESE			€ 25.486,37

VALORE TOTALE			
Valore Deprezzato			€ 45.511,38
Valore Spese			€ 25.486,37
VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE			€ 70.997,75
INCIDENZA AREA	€ 70.997,75	5%	€ 3.549,89
TOTALE VALORE DI STIMA NETTO			€ 74.547,64
Detrazioni per SANATORIA urbanistica e aggiornamento della documentazione catastale			-€ 4.000,00
VALORE DI STIMA DECURTATO			€ 70.547,64
Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia di vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per eventuali difformità edilizie non rilevate e per lo stato di conservazione insufficiente dell'appartamento.	€ 70.547,64	-20%	-€ 14.109,53
TOTALE VALORE DI STIMA			€ 56.438,11
TOTALE VALORE DI STIMA ARR. 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			€ 56.000,00

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:**IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO È PARI A € 56.000,00****CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:****GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:**

La vendibilità di tale immobile potrebbe risultare **INSUFFICIENTE** considerato lo stato di manutenzione e per la posizione con accesso dalla strada.

FORME DI PUBBLICITÀ:

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 AstaLegale 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".

VALUTAZIONE DELLA QUOTA DIVISIBILITA'

GIUDIZIO:

La divisibilità del presente compendio immobiliare non risulta opportuna.

SEPARAZIONE QUOTA:

DIVISIONE TOTALE:

VALORE QUOTA:

ANAGRAFE STATO CIVILE, STATO PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO; DITTA ISCRIZIONE CCIAA

RESIDENZA ANAGRAFICA DEL DEBITORE ESECUTATO

----- e ----- risultano residenti in Via Roma n. 6 Cogollo del Cengio (VI) dal 08.07.2004 ad oggi.

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Gli esecutati risultano CONIUGATI a SIDI in Tunisia dal 02.01.1999.

REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

In regime di **separazione dei beni**.

CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO

OSSERVAZIONI FINALI

INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

- l'unità non è conforme urbanisticamente ma Sanabile;
- Non è stato possibile recuperare l'estratto di atto di matrimonio perché non trascritto in Italia;
- Presenza di tracce di muffa al piano primo;
- Riscaldamento non funzionante e mancante di alcuni radiatori
- -----nata in Francia in data 20 agosto 1978 C.F. ----- e -----
----- nata in Francia in data 20 agosto 1978 C.F. ----- sono di fatto la stessa persona.
L'agenzia delle Entrate ha chiarito che: **"il codice fiscale ----- risulta quello principale, mentre il codice fiscale -----, seppur riconducibile alla medesima persona, risulta secondario e quindi dismesso."**

VICENZA 01.03.2024

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAI

ALLEGATI