

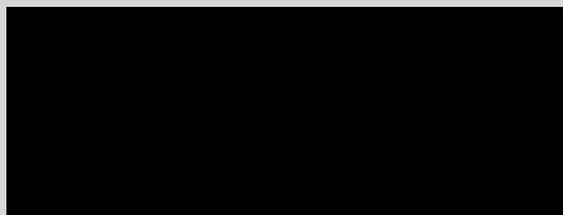


TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott.ssa SONIA PANTANO

ESECUZIONE N. 320/2022
LOTTO 001



ESPERTO STIMATORE: Arch. Alessandra Casari
CUSTODE: IVG

CREDITORE PROCEDENTE:

XXXXXXX

Rappresentata da

XXXXXX

ESECUTATI:

██████████ con curatore dell'eredità giacente il dot ██████████

Rappresentato da:

XXXX

XXXX

ESPERTO STIMATORE:



Arch. Alessandra Casari

alessandracasari@gmail.com

CUSTODE:

IVG Istituto Vendite Giudiziarie - Tribunale di VICENZA

SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO

Diritto:	Fabbricato r [redacted] età per la quota di 1/1 [redacted] ceduto a XXXX
Bene:	immobile terra cielo con appezzamento di terreno
Ubicazione:	Comune di VALBRENTA istituito il 30 gennaio 2019 mediante la fusione dei Comuni di Campolongo sul Brenta, Cismon del Grappa, San Nazario e Valstagna
Stato:	pessimo
Dati Catastali attuali:	Comune di Valbrenta (sezione San Nazario) (VI) Catasto Fabbricati Fg. 7 – mapp. 323 sub. 2 – Cat. A 4 - Abitazione di tipo popolare – Cl. 2 - Rendita euro 147,71 Comune di Valbrenta (sezione San Nazario) (VI) Catasto Terreni Fg. 7 mapp. 81 - 0 ha 01 a 82 ca - RD euro 0,66 - RA euro 0,47 Fg. 7 mapp. 83 - 0 ha 00 a 56 ca - RD euro 0,02 - RA euro 0,00
Irregolarità:	SI
Vendibilità:	sufficiente
Pubblicità:	annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani
Occupazione:	libero
Titolo:	piena proprietà
Valore di stima:	di mercato € 45.054,90 di pronto realizzo € 35.800,00
APE:	no riscaldamento

ALLEGATI

1. Estratto di mappa
 2. Visure storiche
 3. Planimetria catastale
 4. Planimetria rilievo
 5. Planimetria di progetto
 6. Pratiche edilizie
 7. Atti provenienza
- Ricevuta spedizione perizie



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

L'Illustrissima Sig.ra Giudice del Tribunale Ordinario di Vicenza, **Dott.ssa Marialuisa Nitti** nominava, in data **06.10.2022**, la sottoscritta architetto **Alessandra Casari** "Esperto Estimatore" per l'esecuzione immobiliare n. **320/2022**.

La scrivente dichiara che le operazioni condotte *"sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del consulente tecnico d'ufficio, secondo il Codice etico e operativo dell'esperto estimatore"*.

1. 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-vademecum 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 le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti."

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico è stato conferito in data **06.10.2022**, con giuramento in data **10.10.2022**.

- Successivamente la sottoscritta ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste, tra le quali, a titolo non esaustivo: richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione progettuale, raccolta documentazione catastale attuale e storica, richiesta dei certificati storici di residenza dei soggetti eseguiti: sono stati verificati i dati su relazione ventennale, realizzato sopralluogo presso gli immobili pignorati, compiuta ricerca immobili comparabili per valutazione IVS, raccolti i dati economici nel caso di necessità di valutazioni con sistemi estimativi diversi dal Market Comparison Approach.

3. DETTAGLIO DI SVOLGIMENTO TEMPORALE DELLE OPERAZIONI

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto - per reperire l'estratto di mappa, le visure attuali e storiche, le planimetrie catastali relative al fabbricato e per verificare la regolarità catastale
- Ufficio Tecnico del Comune di **Valbrenta (sezione San Nazario)** - per reperire la documentazione urbanistica, le pratiche edilizie, di agibilità e le dichiarazioni di conformità degli impianti
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Conservatoria - per verificare la provenienza dei beni, le trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie
- Sopralluogo effettuato dalla sottoscritta alla presenza del Custode in data **16.11.2022** e in autonomia in data **23.11.2022**

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

BENE E UBICAZIONE: si tratta della piena proprietà di un blocco edilizio edificato in data anteriore al 1967 costituito da quattro unità abitative edificate in aderenza l'una all'altra.

La porzione oggetto di stima è centrale; il tutto è sito in via Rivalta 58 nel **Comune di Valbrenta sezione San Nazario**, comune istituito il 30 gennaio 2019 mediante la fusione dei comuni di Campolongo sul Brenta, Cismon del Grappa, **San Nazario** e Valstagna.

DIRITTO:

Atto notarile di compravendita presso lo Studio del Notaio Dott. Giuseppe Fietta sito a Bassano del Grappa in data 15.02.2007 con repertorio n. 174033 con il quale il de cuius

il bene

CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: Valbrenta (sezione San Nazario) comprende la quasi totalità dell'omonima valle, confinando a nord con la Valsugana trentina.

È chiuso ai lati dall'Altopiano dei Sette Comuni a ovest e dal massiccio del Grappa ad est.

L'intera valle nella quale si colloca è attraversata dal corso del fiume Brenta.

Servizi della zona ampliata: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il capoluogo del comune di è stato stabilito dalla Legge regionale in località Carpanè nell'ex comune di San Nazario

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Comune di Valbrenta (sez. San Nazario) (VI)

Catasto Fabbricati

Fg. 7 – mapp. 323 sub. 2 – Cat. A 4 - Abitazione di tipo popolare – Cl. 2 - Rendita euro 147,71

Comune di Valbrenta (sez. San Nazario) (VI)

Catasto Terreni

Fg. 7 - mapp. 81 - 0 ha 01 a 82 ca - RD euro 0,66 - RA euro 0,47

Fg. 7 - mapp. 83 - 0 ha 00 a 56 ca - RD euro 0,02 - RA euro 0,00



estratto mappa

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto della stima fa parte di un blocco edilizio edificato in data anteriore al 1967.

Il complesso è costituito da quattro unità abitative edificate in aderenza l'una all'altra, simili alla tipologia delle case a schiera.

Alla porzione in oggetto che è centrale, si accede da una corte comune.

La disposizione è tipica delle zone premontane, con pianta rettangolare che si ripete per tutti i piani, la posizione della scala è centrale e i vani si distribuiscono attorno ad essa.

L'ingresso avviene direttamente nel locale principale che funge da ingresso-cucina dalla quale si accede al vano scala che unisce tutti i livelli. Adiacente al vano scala si trova una cantina; al piano primo si trova una camera ed un bagno; al piano secondo una camera e la soffitta; al piano terzo si trova una soffitta-sottotetto con un poggiolo con struttura in legno.

Tutti i pavimenti in piastrelle di cotto (piano terra primo e secondo) sono posati senza levigature e sigillature. La scala è quella originaria con struttura in legno. I serramenti sono in legno con vetro singolo e scuri in legno in pessime condizioni di manutenzione. Non tutte le stanze sono fornite di porta, quelle presenti sono in legno. Non è presente impianto di riscaldamento. Nel bagno è installato un bollitore acqua calda non funzionante.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità abitativa sono **pessime**.

I terreni terreno ai mappali 81 e 83 sono terreni edificabili ricadente in base al P.I. vigente C1.

Il terreno allo stato di fatto risulta essere una porzione di **mq 238,00** catastali. La morfologia del lotto risulta essere una "T" con una larghezza minima di ml 6,00 circa ed una massima di circa ml 17,00 inoltre è un lotto di risulta fra il mappale 437 ed il mappale 438 ed in parte in adiacenza con il fabbricato mappale 434.

Tale conformazione inibisce la capacità edificatoria autonoma dello stesso rendendolo pertanto appetibile solo come pertinenza al fabbricato stesso o limitrofi.

7. REGOLARITA' CATASTALE, EDILIZIA ED URBANISTICA

CONFORMITA' CATASTALE: NON REGOLARE

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale.

Costi per regolarizzazione e DOCFA

euro 1.200,00

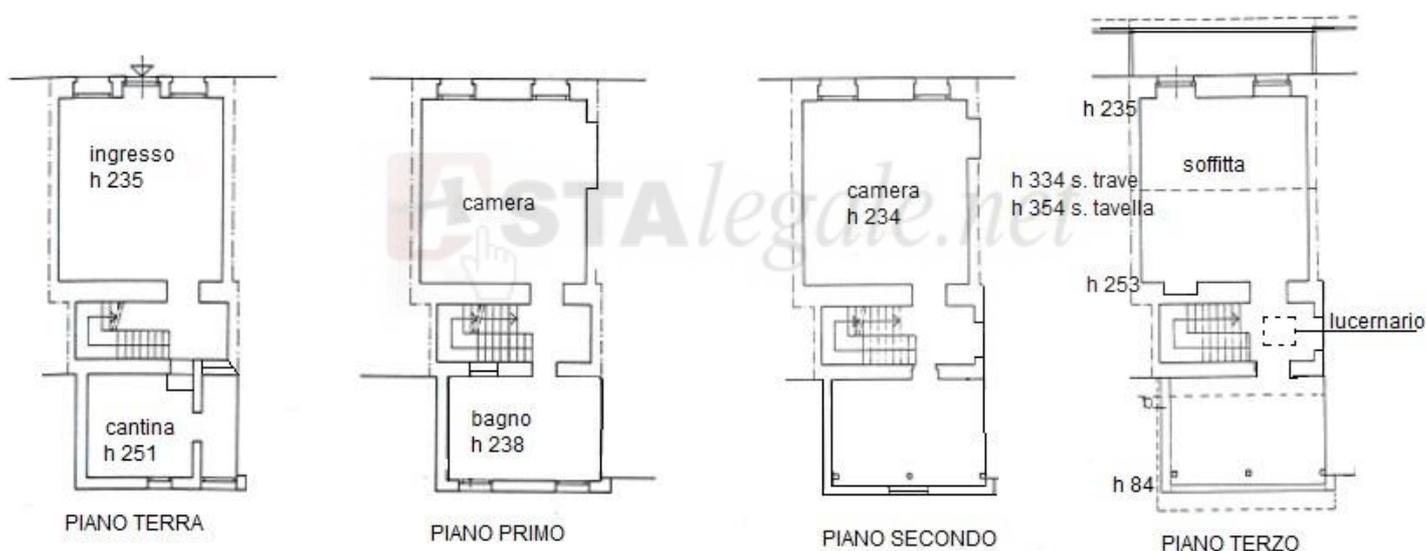
CONFORMITA' EDILIZIA: NON REGOLARE

Costi di pratica edilizia e sanzione

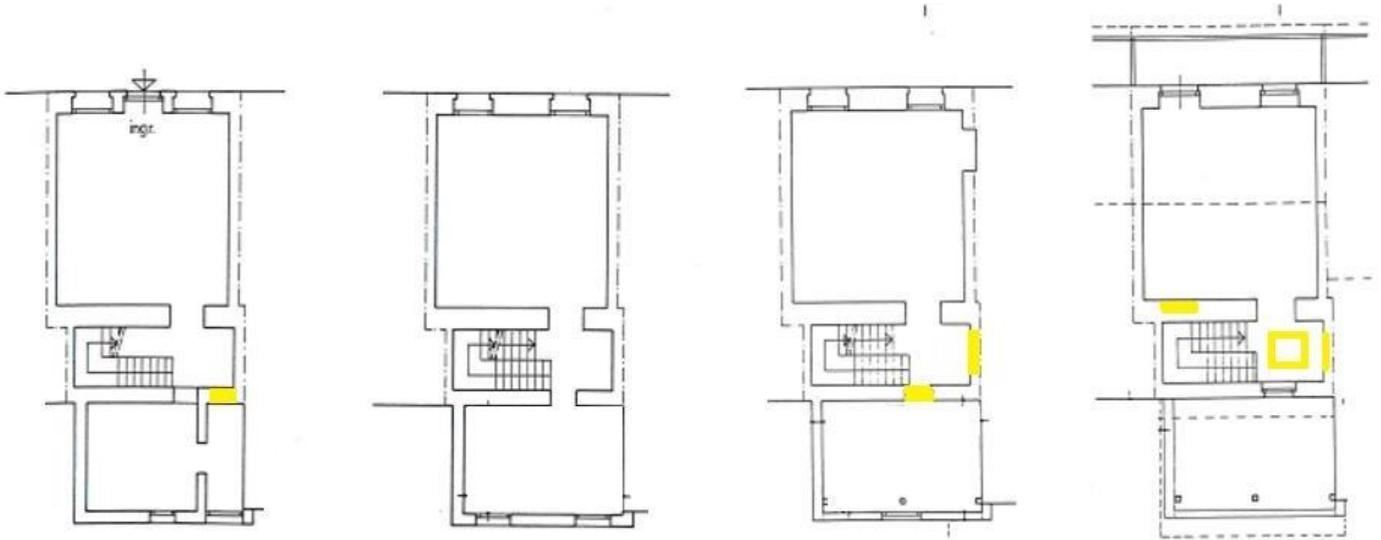
euro 1.300,00

8. STATO ATTUALE – PROGETTO APPROVATO – CATASTALE e DOC. FOTOGRAFICA

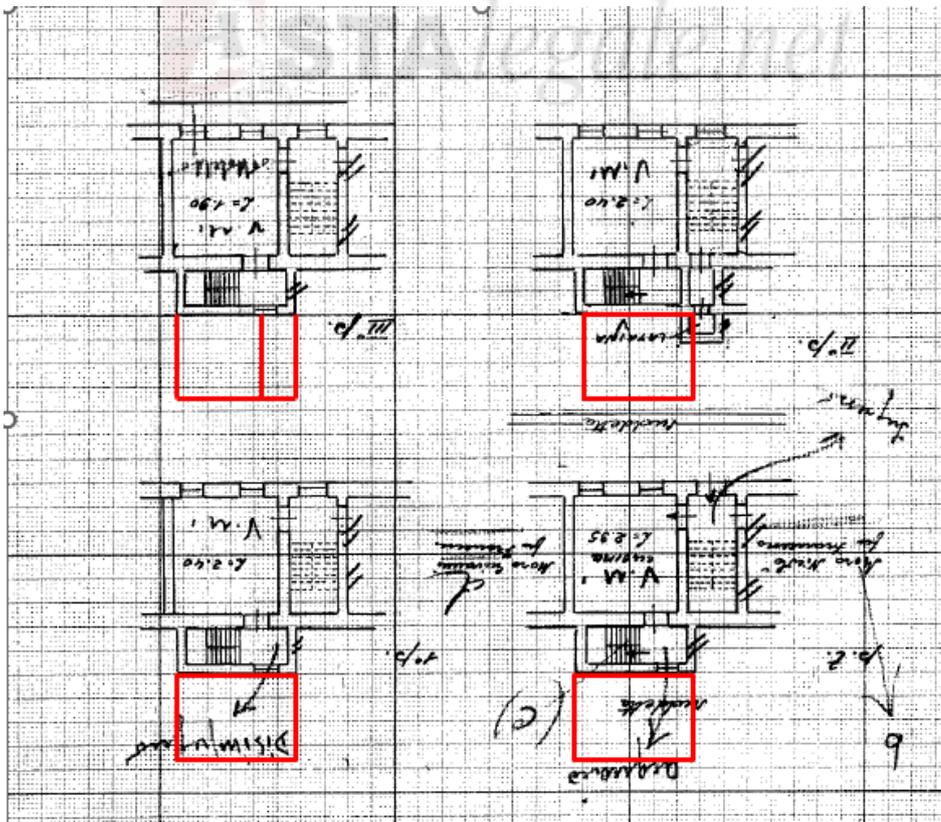
planimetrie stato attuale



progetto con modifiche apportate (giallo)



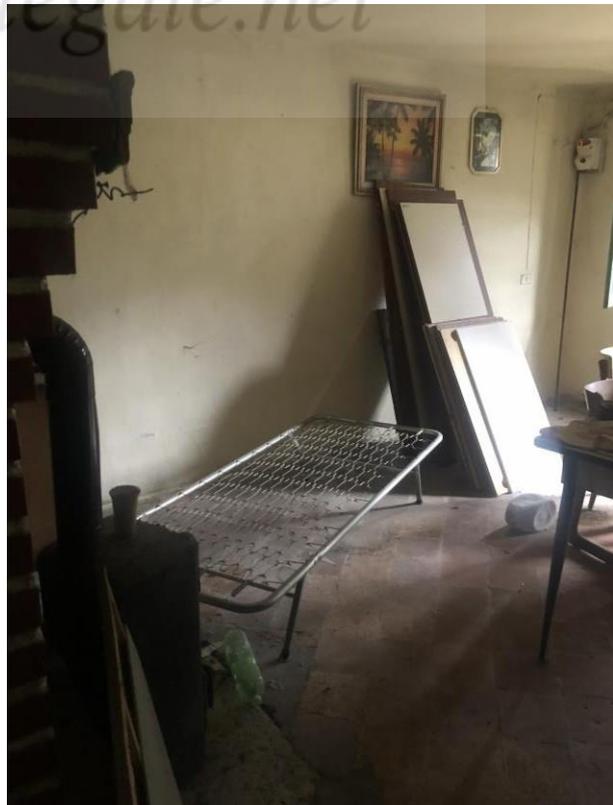
planimetrie catastali depositate non aggiornate



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









ASTAlegale.net

9. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA URBANISTICA

In base al P.I. Vigente ed alle N.T.O. vigenti il fabbricato è individuato in Z.T.O. C.1

Titoli rilasciati:

CONCESSION EDILIZIA pr. N. C9600005 prot. 4138 con domanda presentata il 31.10.1995 da [REDACTED] per lavori in Sanatoria per la parziale ristrutturazione di fabbricato residenziale in via [REDACTED] rilasciato il 14.02.1996

INIZIO LAVORI relativi alla concessione C9600005 del 29.06.1996

10. STATO DI POSSESSO DEL BENE, ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

STATO DI POSSESSO: LIBERO

ATTUALI PROPRIETARI:

piena proprietà in forza di atto notarile di compravendita presso lo Studio del Notaio Dott. Giuseppe [REDACTED] appa in data 15.02.2007 con repertorio n. 174033 con il quale il de cuius [REDACTED] acquistò dal [REDACTED]

PRECEDENTI PROPRIETARI

atto notarile di compravendita presso lo Studio del Notaio D. [REDACTED]

Grappa in data 07.03.1995 con repertorio n. 37352 con il [REDACTED]

11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione nn. 2779/676 del 06/03/2007**, ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico del 15/02/2007 Numero di repertorio 174034/51687 del notaio Fietta Giuseppe, a favore **XXXXXXXXXX** sede XXX
XXX Codice fiscale XXXXXX [REDACTED]
XX per la quota intera di piena proprietà, iscritta per l'importo capitale pari ad euro 136.000,00 e per la somma complessiva pari ad euro 272.000,00, scadenza anni 15, gravante l'intera piena proprietà degli immobili in VALBRENTA sez. San Nazario, distinti al NCEU foglio 7 mappale 323 sub 2 e al NCT foglio 7 mappale 81 e foglio 7 mappale 83.
- **Trascrizione nn. 2778/1772 del 06.03.2007** compravendita del 15.02.2007 rep. 174033/51686 a firma del notaio Fietta Giuseppe a favore [REDACTED] XX per la quota intera in regime di separazione dei beni [REDACTED] e personale [REDACTED] (per la quota intera)
- **Trascrizione nn. 2049/1519 del 25.03.1995**, compravendita (scrittura privata con sottoscrizione autentica del 07/03/1995 Numero di repertorio 37352 notaio Fietta Giuseppe), a favore di [REDACTED]
[REDACTED] ta il XXXXXXXX Codice fiscale XXXXXX (per la quota intera di piena proprietà — bene personale), con [REDACTED] a [REDACTED]
XXXXX Codice fiscale [REDACTED] a il [REDACTED]
XXXXX Codice fiscale XXXXXXXX (per la quota di ½ cadauna [REDACTED]
di piena proprietà in comunione legale), avente per oggetto l'intera piena proprietà degli immobili in VALBRENTA, distinti al NCEU foglio 7 mappale 323 sub 2 e al NCT foglio 7 mappale 81 e foglio 7

mappale 83.

- **Trascrizione nn.7465/5351 del 15/07/2022, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Atto Giudiziario del 21.06.2022 n. di repertorio 3639/202 Ufficiale giudiziario a Vicenza, a favore [REDACTED] per la quota intera dei beni descritti in perizia.

NOTA: si precisa che gli immobili indicati nel titolo ed offerti in garanzia ipotecaria in data 05.03.2007 [REDACTED] iti nel Comune di **SAN NAZARIO**, sono oggi censiti nel nuovo comune di **VALBRENTA sezione SAN NAZARIO** per i fabbricati e **sezione C** per i terreni.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nulla

Usufrutto, uso e abitazione: nulla

13. SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Nessuna

14. METODO DI STIMA

La sottoscritta ha operato con la ricerca di modelli comparabili da confrontare al bene oggetto di stima al fine di ottenere una valutazione immobiliare oggettiva, basata su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, con risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC, nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

I valori proposti sono stati confrontati con quelli forniti dal Borsino Immobiliare del Sole 24 che analizza per il bene:

- 1) La localizzazione e la visibilità
- 2) La tipologia edilizia
- 3) La superficie
- 4) La superficie dell'area scoperta/parcheggio
- 5) Lo stato di manutenzione

15. VALORE E VENDIBILITA' e UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo, quest'ultima, un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto al fine di consentirne la vendita.

Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

16. DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima è il valore di mercato, è definito come segue:

il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

I dati tecnici utilizzati nella presente relazione sono strati desunti dalla seguente documentazione:

- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;

- accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valbrenta (San Nazario)

17. DUE DILIGENCE

Il processo di *due diligence* prevede l'analisi delle condizioni di un bene – normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare – oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Lo scopo delle analisi svolte durante la *due diligence* è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

18. ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente Relazione di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

19. MISURAZIONI IMMOBILIARI

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", IV Edizione di Tecnoborsa 2012.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la **SEL** (Superficie Esterna Lorda) dell'immobile che comprende lo spessore dei muri esterni liberi, ½ di quelli condivisi con altri fabbricati e tutta la superficie interna tra questi compresa.

20. INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE MIGLIOR USO

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L'*highest and best use (HBU)*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra gli stessi valori prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (residenziale), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

21. VALORE DI MERCATO

Dopo accurato esame delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, eseguite le opportune verifiche ed analisi comparative e considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare, la scrivente ha proceduto al vaglio di atti di compravendita per immobili simili individuati nella zona, ha verificato le superfici e ha elaborato un valore di mercato come segue.

VALORI PROPORZIONALI E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

A Valore a nuovo

750,00

B Incidenza dell'area

10,00%

C Coefficiente di Eta', Qualita' e Stato

0,45

<i>Eta'</i>	<i>Qualita'</i>	<i>Stato Ottimo</i>	<i>Stato Buono</i>	<i>Stato Mediocre</i>	<i>Stato Pessimo</i>
nuovo	lusso	1,10	--	--	--
	signorile	1,05	--	--	--
	medio	1,00	--	--	--
	popolare	0,90	--	--	--
Inf.a 10	lusso	0,95	0,90	0,85	--
	signorile	0,90	0,85	0,80	--
	medio	0,85	0,80	0,75	--
	popolare	0,80	0,75	0,70	--
10-20 a.	lusso	0,90	0,85	0,80	--
	signorile	0,85	0,80	0,75	--
	medio	0,80	0,75	0,70	--
	popolare	0,75	0,70	0,65	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
21-40 a.	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
41-60 a.	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
oltre 60	lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
	signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
	medio	0,65	0,60	0,55	0,45
	popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
	ultrapopol.	0,55	0,50	0,45	0,35

D Coefficienti di Disponibilit **1,00**

libero	1,00
locato con canone e durata liberi	0,95
locato con canone libero e durata 4+4 anni	0,75
locato con canone convenzionato sindacale 3+2 anni	0,70
locato con canone convenzionato sindacale durata transitoria	0,80
locato stagionale per uso turistico	0,99
soggetto a equo canone	0,68
- per ogni anno trascorso da ultima proroga quadriennale disdettata alla scadenza (fino a max 0,75)	0,02

E Coefficienti di Piano**1,00**

Piano	con ascensore	senza ascensore
terra	0,90	0,97
rialzato	0,90	0,97
primo	0,94	1,00
secondo	0,96	0,90
terzo	0,98	0,80
quarto	1,00	0,70
quinto	1,00	0,55
sesto	1,00	0,40
terra cielo	1,05	1,00

F Altri coefficienti (sommatoria algebrica dei coefficienti)**0,80**

In diminuzione	Min	Max
antichi edifici con solai con travi in legno		-0,80
se in zona ad elevato rischio sismico		-0,60
abitazioni senza riscontro d'aria o male illuminate	-0,95	-0,90
abitazioni senza garage/posto auto		-0,80
edifici o UI sprovvisti di impianti di riscaldamento		-0,95
abitazioni di taglio medio senza secondo bagno		-0,90
edifici in zone molto inquinate da traffico	-0,90	-0,80
edifici in zone ad elevata criminalit�	-0,50	-0,40

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Descrizione	m2	Coeff. Min.	Coeff. Max	Sup.comm.	Note
Unita' Immobiliare	123,00		1,00	123,00	
Balconi scoperti	5,00		0,25	1,25	
Balconi coperti	0,00		0,40	0,00	
Verande/Porticati	0,00		0,50	0,00	
Terrazze scoperte	4,00		0,33	1,32	
Terrazze coperte	0,00		0,45	0,00	
soffitta	57,00		0,25	14,25	praticabili da scala interna
cantine	13,00		0,25	3,25	praticabili da scala interna
Box auto (2)			0,60	0,00	
verde	238,00		0,10	23,80	
Totale superficie commerciale				166,87	m2

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

1	Superficie commerciale	m2	166,87
2	Valore unitario dell'immobile nuovo	€	750,00
3	Valore totale dell'immobile a nuovo	€	125.152,50
4	Incidenza dell'area	€	12.515,25
5	Coefficiente di Eta', Stato, Qualita'		0,45
6	Coefficiente di Disponibilità		1,00
7	Coefficiente di Piano		1,00
8	Altri coefficienti		0,80

VALORE DI MERCATO	45.054,90
--------------------------	------------------

VALORE BASE D'ASTA

Valore di mercato stimato	€	45.054,90
• Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia di vizi	€	6.758,23
• Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		Nessuna
• Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		Nessuna
• Spese di regolarizzazione edilizia/catastale	€	2.500,00
PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO	€	35.796,67
Arrotondato ad euro 35.800,00 (euro trentacinquemilaottocento/00)		

22. GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

Sufficiente. La conformazione del terreno pur se edificabile inibisce la capacità edificatoria autonoma dello stesso rendendolo pertanto appetibile solo come pertinenza al fabbricato stesso.

23. FORME DI PUBBLICITÀ

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali e le forme di pubblicità commerciali se ritenuto il caso.

24. INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

L'esecutato è deceduto a Bassano del Grappa il 07.08.2011

Vicenza, 25.11.2022

L'Esperto estimatore
Arch. Alessandra Casari

