



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

**ESECUZIONE N. 163/2022
LOTTO 001**



**ESPERTO STIMATORE: Arch. Alessandra Casari
CUSTODE: IVG**



ESPERTO STIMATORE: Arch. Alessandra Casari

CUSTODE: IVG Vicenza



SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO

Diritto:	quota di 1/1 del diritto della proprietà superficiaria di ½ ciascuno
Bene:	UNITA' RESIDENZIALE in condominio
Ubicazione:	via Caregaro Negrin 5 - Vicenza
Stato:	SUFFICIENTE
Lotto:	1
Dati Catastali attuali:	Comune di Vicenza (VI) NCEU - fg. 49 <ul style="list-style-type: none"> • mapp. 867 sub 56 – via Caregaro Negrin, 5- A/2- vani 5 - mq 90,00 – P. 1- – cl. 3 – sup. cat. mq 92 – vani 5,5 - rendita euro 596,51
Irregolarità/abusi:	SI, edilizio e catastale
Vendibilità:	buona
Pubblicità:	annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani
Occupazione:	occupato dal sig. _____ che occupa l'immobile con la moglie e tre figli minori
Titolo di occupazione:	contratto di locazione ad uso abitativo registrato il 17.06.2021 uff. T6E serie 3T n. 1544 – durata del contratto anni 5 – importo annuo euro 6.000,00 spese condominiali incluse
Valore di stima:	di mercato € 79.612,50 di pronto realizzo € 67.670,00
Oneri:	no
APE:	CLASSE "E " valido fino al 12.07.2032

ALLEGATI

1. Estratto di mappa
 2. Visura storica
 3. Planimetria catastale
 4. Planimetria stato attuale
 5. Elaborato planimetrico piano primo
 6. Atti compravendita
 7. Contratto locazione
 8. Spese condominiali
 9. Concessione diritto di superficie
 10. Pratiche edilizie
 11. APE
 12. Nota di trascrizione
- Ricevuta spedizione perizie



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

L'Illustrissimo Sig. Giudice del Tribunale Ordinario di Vicenza, **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato** nominava, in data **10.09.2022**, la sottoscritta architetto **Alessandra Casari** "Esperto Estimatore" per l'esecuzione immobiliare n. **163/2022**

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 **10.09.2022**, con giuramento in data **13.08.2022**. Successivamente il sottoscritto Esperto Valutatore 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, verifica dei dati su relazione ventennale, sopralluoghi presso gli immobili pignorati, ricerca immobili comparabili per valutazione IVS, raccolta dati economici nel caso di necessità di valutazioni con sistemi estimativi diversi dal Market Comparison Approach.

3. DETTAGLIO DI SVOLGIMENTO TEMPORALE DELLE OPERAZIONI

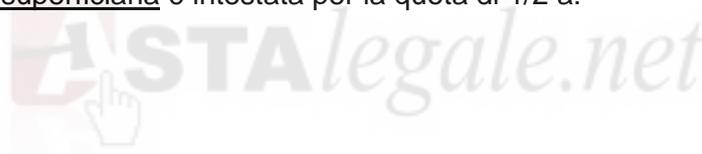
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto - per reperire l'estratto di mappa, le visure attuali e storiche, le planimetrie catastali relative al fabbricato e per verificare la regolarità catastale
- Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza - per reperire la documentazione urbanistica, le pratiche edilizie, 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

Il sopralluogo è stato effettuato dalla sottoscritta in data **28.10.2022** alla presenza del custode.

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

BENE E UBICAZIONE: appartamento posto al piano primo di condominio denominato "ANCORA" sito in via Antonio Caregaro Negrin, 5 int. 4 a Vicenza

DIRITTO: la proprietà superficaria è intestata per la quota di 1/2 a:



IMPORTANTE: Per **diritto di superficie** significa che la proprietà effettiva del bene è delle mura dell'immobile, ma **NON del suolo** su cui è ubicata la casa.

Una casa costruita con **diritto di superficie** è quindi una casa che appartiene a un soggetto, mentre **il terreno appartiene a un altro**. Questo tipo di rapporto di solito si instaura tra cittadini e Comune. I Comuni infatti, molte volte concedono alle imprese edili i terreni affinché costruiscano immobili con diritto di superficie, dove il terreno rimane di proprietà del Comune.

Il Comune e l'impresa edile mettono per iscritto ogni aspetto del rapporto, denominato "**Convenzione**", che chiarisce tutte le regole dei rapporti tra impresa, Comune e acquirenti degli immobili.



Di solito il diritto di superficie dura **99 anni**: il Comune concede all'acquirente della casa la possibilità di viverci per 99 anni, senza dover pagare nulla: il terreno lo concede gratis il Comune, mentre l'acquirente compra solo la casa, quindi a prezzo inferiore perché sta risparmiando sul terreno.

Dopo 99 anni, ci sono due possibilità:

1. Il proprietario della casa compra anche il terreno e lo paga al Comune;
2. Il Comune chiede la restituzione dell'immobile.

La convenzione contiene tutti i dettagli e le regole, quindi il proprietario non ha alcuna sorpresa. Inoltre, c'è un altro metodo per ottenere subito la proprietà del terreno: il riscatto, che vediamo nel prossimo paragrafo.

Riscatto

Molti comuni permettono di comprare il terreno **prima dei 99 anni**, grazie al "riscatto". Aderendo al riscatto, quel terreno diventa tua piena proprietà, quindi non più in diritto di superficie. Diventi completamente proprietario del terreno e non devi aspettare 99 anni per diventarlo.

Se si tratta di un condominio, il Comune di solito offre la possibilità di riscattare sia l'intero condominio che il singolo alloggio: in questo modo se per esempio solo una persona del condominio vuole riscattare la superficie può farlo, e gli altri invece rimangono in diritto di superficie.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: semiperiferica

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

servizi della zona: scuola elementare (buono), verde attrezzato (buono), centro sportivo (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuole (buono).

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Trattasi di appartamento identificato al N.C.E.U. del Comune di Vicenza (VI)

Comune di Vicenza (VI) **NCEU - fg. 49**

- **mapp. 867 sub 56** – via Caregaro Negrin, 5 – cl. A/2- vani 5 - mq 90,00 – P. 1-- cl. 3 – sup. cat. mq 92 – vani 5,5 - rendita euro 596,51

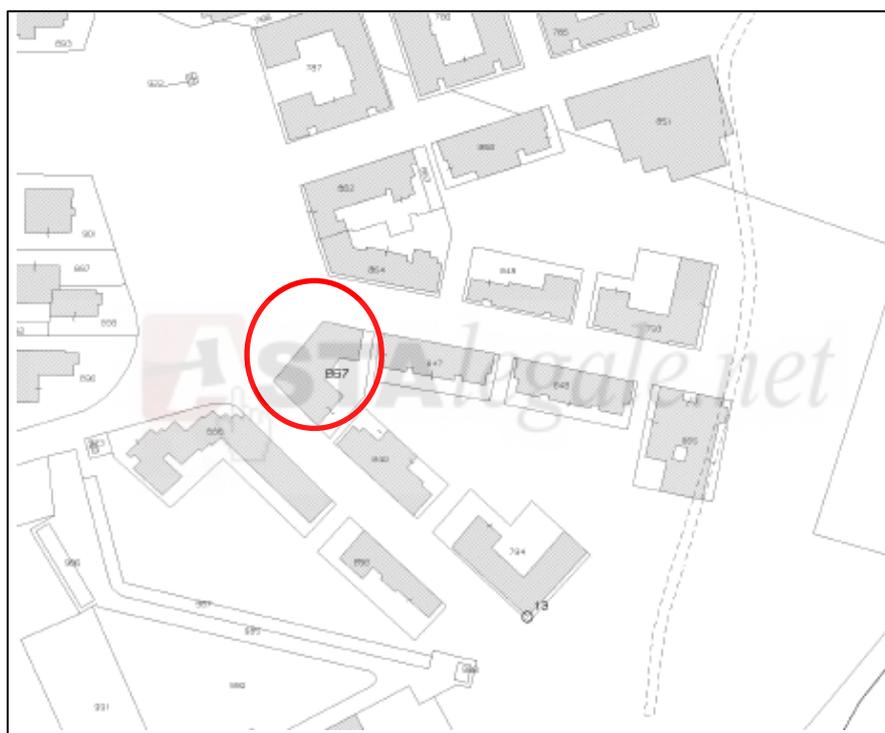


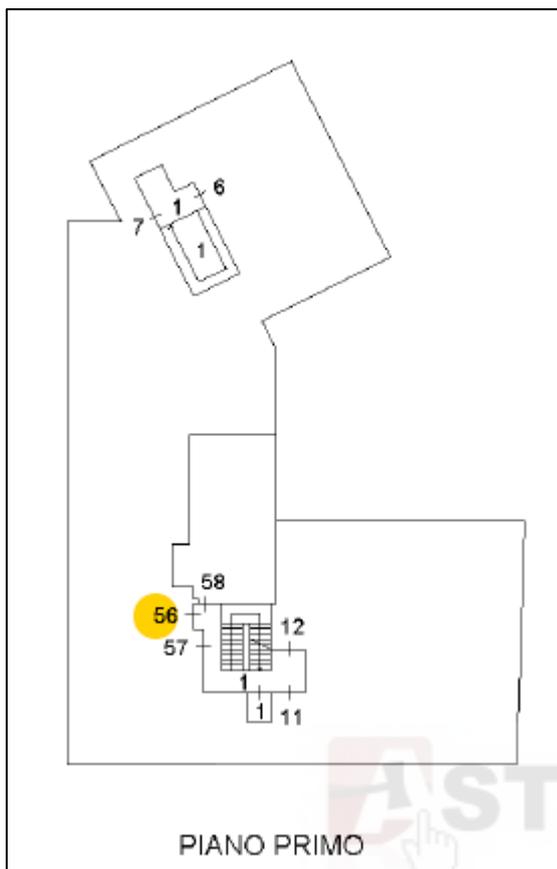
Il **mappale 867** deriva da denuncia di cambiamento presentata all'UTE di Vicenza in data 14.07.1993 n. 71222 con cui la particella dei terreni **mappale 808** è passata al NCEU

Il **m.n. 867 sub 56** deriva dalla variazione catastale per variazione senza opere della destinazione da ufficio ad abitazione n. VI0190394 in data 23.7.2004 del m.n. 867 sub 9.

Confini: (in senso N.E.S.O.) sub 58, vano scala condominiale, sub 57

Nei valori sono ricomprese le quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato.





elaborato planimetrico piano primo



6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un appartamento facente parte di un fabbricato condominiale denominato "ANCORA" sviluppato su quattro piani fuori terra ed un piano interrato, con ingresso al civico 5 di via Caregaro Negrin nella zona *dei Ferrovieri* a Vicenza.

L'appartamento, di circa mq 95,00, si trova al piano primo ed è raggiungibile da scala condominiale e da ascensore. E' composto da: **ingresso, soggiorno, cucinino, tre camere, due bagni ciechi** entrambi con **antibagno**. Esposizione a nord con affaccio su ampia zona verde con parcheggi. L'altezza interna dei locali è di ml 2,70.

FINITURE

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro in tutto l'appartamento, i bagni e la cucina hanno rivestimento in piastrelle di ceramica, i serramenti sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera, oscuranti con tende alla veneziana, le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino di ingresso blindato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

IMPIANTI

Il riscaldamento è autonomo con caldaia in cucina. Corpi scaldanti in acciaio. Presente impianto di climatizzazione con due split non funzionante. Lo stato di conservazione complessivo è **sufficiente**, lo stato di manutenzione **scadente**.

NOTA:

La terza camera è stata realizzata, in assenza di titolo edilizio, con parete in cartongesso riducendo la superficie della zona giorno. L'intervento è sanabile con la rimozione della parete

7. STATO ATTUALE E RILIEVO FOTOGRAFICO

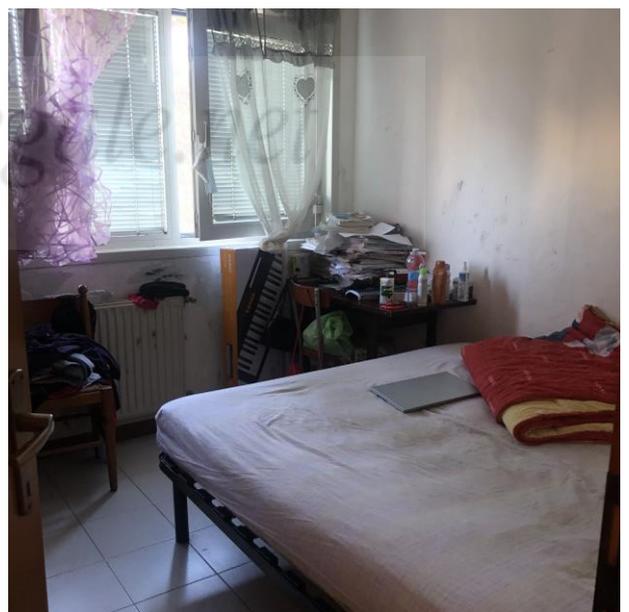


PIANTA STATO ATTUALE

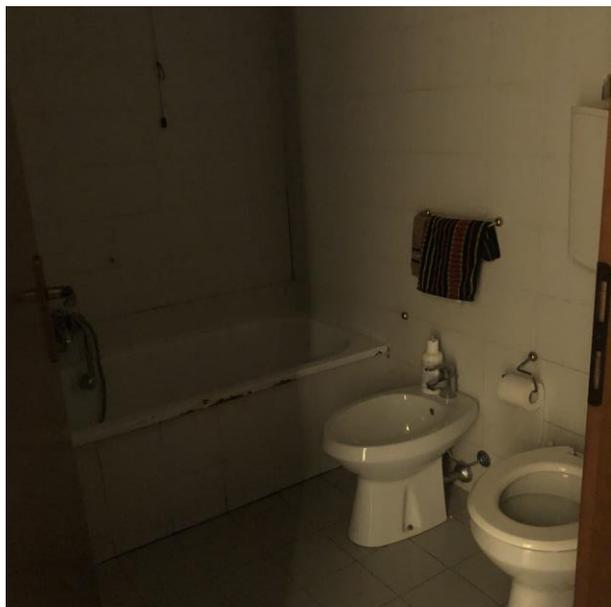
Caratteristiche tecniche dell'appartamento		Condizioni
Tipo di costruzione	Fabbricato a blocco di 4 piani fuori terra ed uno interrato	buono
Fondazioni		Non verificate
Strutture e solai	Struttura verticale in laterizio e c.a. - solai in laterocemento	buone
Copertura	In laterocemento	
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati – davanzali in marmo –	buono
Porta ingresso condominiale	Anta a battente in vetro e alluminio	buone
Infissi appartamento	Interni: a battente in alluminio con doppi vetri, avvolgibili in plastica portoncino ingresso blindato	sufficienti
Intonaci interni	A civile tinteggiato su verticali e orizzontali	scadenti
Pavimenti	Pavimentazioni in piastrelle di ceramica	discrete
Rivestimenti	Cucina e bagni, parte dei verticali rivestiti con piastrelle in ceramica	discrete

Unità Abitativa – impianti -		Condizioni
Impianto idrico	sottotraccia – Alimentazione da rete comunale – presente dichiarazione di conformità impianto idrosanitario	
Impianto elettrico	Sottotraccia – Tensione 220V	No conformità
Impianto riscaldamento	Caldaia funzionante –	Vedi APE
Impianto fognario	In rete pubblica	
Bagni e lavanderie	n. 2 bagni dotati dei seguenti sanitari di tipo comune col. bianco: lavabo, water, bidet, doccia – vasca - attacco lavatrice	i
Qualità del cespite	Lo stato generale di conservazione e manutenzione è sufficiente	









8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

CLASSE "E" valido fino al 12.11.2032

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

L'unità immobiliare è occupata da:

Titolo di occupazione: contratto di locazione ad uso abitativo registrato il 17.06.2021 uff. T6E serie 3T n. 1544 – durata del contratto anni 5 – importo annuo euro 6.000,00 spese condominiali incluse.

PROPRIETARI

proprietari superficiali in parti uguali tra

loro dell'unità immobiliare descritta in perizia, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Gianfranco di Marco di Vicenza in data 28.12.2004 rep. n. 30491, racc. 6309 trascritto a Vicenza il 20.01.2005 ai nn. 1773/1168.

Il Comune di Vicenza è proprietario dell'area per la quota di 1/1

Provenienza:

- **COMUNE DI VICENZA** proprietario per la quota di 100/100 (fg 49 part. 867 sub 9)
- dal 16.11.1993 al 14.03.1995
- proprietario del diritto della quota superficaria dal 14.03.1995 al 16.07.1997 per atto del notaio Boschetti sede di Vicenza rep. 129322 reg. n. 1043 in data 22.03.1995 CV Voltura n. 7592.1/1995 pratica 124430 in atti dal 11.04.2001
- proprietaria dal 16.07.1997 al 23.07. 2004 per atto di compravendita a firma del notaio G. Paolo Boschetti con sede a Vicenza rep. 144107 reg. 2820 in data 21.07.1997.

Per l'immobile al sub 56 sono richiamate le seguenti variazioni:

variazione della destinazione d'uso in data 23.07.2004 da Ufficio a Residenza

10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

IPOTECA iscritta in data **30.10.2008 nn. 23555/5046** a favore della

per euro

232.500,00 atto di rogito del notaio Gianfranco di Marco di Vicenza del 03.10.2008 n. 43811/13771 a carico delle proprietà superficaria del mappale 867 sub 56

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Vicenza il 13.04.2022 ai nn 8302/5966 a favore del

giusto atto giudiziario UNEP presso il Tribunale di Vicenza del 03.03.2022 rep. 1015 a carico del bene in oggetto per la proprietà superficaria.

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nulla

Usufrutto, uso e abitazione: nulla

Servitù: nulla

Convenzione: i beni predetti sono oggetto di convenzione P.E.E.P. stipulata dal Segretario Generale del Comune di Vicenza il 28 dicembre 1992 al numero 17010/91 P.G.e n. 25470/R.S.,

registrata a Vicenza il 29 dicembre 1992 al n. 3618 Atti Pubblici, tal che l'unità immobiliare compravenduta insiste sul terreno concesso dal medesimo comune in diritto di superficie per 99 anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione.

12. REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA

Titoli reperiti:

- **Concessione edilizia** n. 24806/91 P.G. e n. 22941 U.T. rilasciata in data 3 settembre 1992,
- **concessione edilizia** n 24806/91 1° variante
- **concessione edilizia** n. 24806/91 2° rilasciata in data 13 settembre 1994
- **permesso di abitabilità** rilasciato il data 17 marzo 1994 con il n. 24806/91 P.G. e 22941 U.T.

REGOLARITA EDILIZIA URBANISTICA: NON CONFORME

La terza camera è stata realizzata, in assenza di titolo edilizio, con parete in cartongesso riducendo la superficie della zona giorno. L'intervento è sanabile con la rimozione della parete

13. SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Spese condominiali:

totale complessivo delle spese condominiali insolute: **euro 11.387,59**

totale degli ultimi due esercizi: 680,54 + 592,13 = **euro 1.272,67**

Amministratore del Condominio: sig. Ceccetto Pierantonio e C. S.a.S.

Sede in via F. Baracca 204 a Vicenza – tel 0444.291133 – mail. cecchettosas@gmail.com

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 (International Valuation Standards Committee), 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
- 2) La tipologia edilizia
- 3) La superficie abitabile
- 4) La superficie dell'area scoperta
- 5) Le finiture
- 6) Lo stato di manutenzione

La scrivente ha infine utilizzato, il metodo dei Valori Proporzionali e Coefficienti di Differenziazione, coefficienti che vengono applicati per adeguare le quotazioni tenendo conto delle caratteristiche qualitative, di piano, di manutenzione, di vetustà del bene oggetto di stima.

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 Vicenza

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. L’HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.



21. VALORI PROPORZIONALI E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

A Valore dell'immobile sito a Vicenza

Valore a nuovo

1.100,00

B Incidenza dell'area**C Coefficiente di Eta', Qualita' e Stato**

0,75

<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	--	--	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
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	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
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	0,75	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopol.	--	--	--	--
41-60 a.	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,75	0,70	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	ultrapopol.	--	--	--	--
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 Disponibilita'**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
ultimo	1,05	

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Descrizione	m2	Coeff. Min.	Coeff. Max	Sup.comm.	Note
Unita' Immobiliare	95,00		1,00	95,00	
Balconi scoperti	5,00		0,30	1,50	
Balconi coperti	0,00		0,40	0,00	
Verande/Porticati	0,00		0,40	0,00	
Terrazze scoperte	0,00		0,33	0,00	
Terrazze coperte	0,00		0,45	0,00	
Lastricati solari	0,00		0,20	0,00	praticabili da scala interna
Cantina	0,00		0,33	0,00	praticabili da scala interna
Soffitta	0,00		0,40	0,00	
posto auto coperto in autorimesa interrata	0,00		0,90	0,00	
Sup.verde esclusiva - orto	0,00		0,10	0,00	
Totale superficie commerciale				96,50	m2

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

1	Superficie commerciale	m2	96,50
2	Valore unitario dell'immobile nuovo	€	1.100,00
3	Valore totale dell'immobile a nuovo	€	106.150,00
4	Incidenza dell'area	€	10.615,00
5	Coefficiente di Eta', Stato, Qualita'		0,75
6	Coefficiente di Disponibilità		1,00
7	Coefficiente di Piano		1,00
8	Altri coefficienti		1,00

VALORE DI MERCATO	79.612,50
--------------------------	------------------

Valore di diritto e quota	€ 79.612,50
Riduzione per la vendita di una sola quota 5%	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
Riduzione rispetto al valore di mercato che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale, rispetto all'acquisto nel libero mercato (tra il 15 e il 30%)	riduzione applicata del 15% € 11.941,87
Spese di regolarizzazione catastali/urbanistiche	nessuna
PREZZO BASE D'ASTA – VALORE DI PRONTO REALIZZO	€ 67.670,63
Arrotondato ad euro 67.670,00 (euro sessantasettemilaseicentoseventanta/00)	

23. GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

Per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e la domanda di mercato nella zona in questione la possibilità di vendita dei beni pignorati risulta essere **buona**.

24. 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.



25. INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

L'esecutato risulta residente in Sheffield (GB) 109 Bolsover Road Regno Unito Caps 56 us

Vicenza, 14.11.2022

L'Esperto estimatore
Arch. Alessandra Casari

