

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **157/2022**
G.E. dott. L. Prendini
Custode IVG Vicenza

Procedente

XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE

LOTTO 2 - UFFICIO



**VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558**

No. IMQ-VI-1804003



Tecnico Incaricato: arch. Nicola Tracanzan

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 532
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 1284
C.F. TRCNCL59L02I531Q – P. Iva 03951420243*

*con studio in Vicenza (VI) C.trà Carpagnon, 11, 36100 Vicenza
telefono: +39 0444 145.3287*

*email ordinaria: perizie@architettotracanzan.it
email certificata: nicola.tracanzan@archiworldpec.it*

SCHEDA SINTETICA

Procedura	Esecuzione n° 157/2022 R.G.	Lotto 2 di 2
<i>diritto</i>	piena proprietà	in quota 1/1
<i>bene</i>	ufficio	
<i>ubicazione</i>	VICENZA, via Luca della Robbia, n. 19	
<i>stato di conservazione</i>	buono	
<i>lotti</i>	2	
<i>dati catastali</i>	NCEU; Fg.9; map.1639; sub.5; categoria A/10; classe 4; consistenza 4 vani; rendita 1239,50 €; piano T1	
<i>differenze rispetto al pignoramento</i>	Nessuna	
<i>irregolarità/abusi</i>	si	sanabili catastali
<i>valore di stima</i>	54.000,00	
<i>vendibilità</i>	scarsa	
<i>motivo</i>	posizione e dinamiche mercato	
<i>pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc</i>	siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI	
<i>occupazione</i>	XXXXXXXX con contratto registrato	
<i>APE</i>	si	classe F

Allegati

- | | |
|-----------|---|
| 1 | Planimetrie |
| 2 | Fotografie |
| 3 | Visure catastali |
| 4 | Documentazione anagrafica |
| 5 | Titoli abilitativi e Riferimenti Urbanistici |
| 6 | Atti di compravendita - Locazione |
| 7 | Ispezioni Ipotecarie |
| 8 | A.P.E. |
| 9 | Tabelle di Stima |
| 10 | Attestazione di invio alle parti |

Premessa

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 15/06/2022 dal dott. L. Prendini al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 09/11/2022.

Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

Definizioni e riferimenti normativi

In conformità a quanto riportato dagli International Valuation Standards il valore di mercato a cui ci si riferisce nella presente relazione è così definito:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un venditore e un acquirente, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata commercializzazione durante la quale le parti abbiano agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Le metodologie valutative ed i format adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dall'ABI nelle sue Linee Guida. In particolare, per i procedimenti ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale, ci si riferisce alle Best Practices per il Valutatore Immobiliare certificato ai sensi della UNI 11558 di IMQ.

Svolgimento dell'attività peritale

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale svolta che si è così articolata:

- Comunicazione di avvio delle operazioni peritali del 04/07/2021
- Deposito della check-list in data 07/09/2022

- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del 25/10/2022
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del 01/07/2022
- Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo all'esecutato XXXXXXXXXXXX
- Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di VICENZA in data 05/09/2022 e 09/09/2022 dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
- Sopralluogo eseguito il 05/09/2022 durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- Invio della relazione peritale alle parti in data 09/11/2022

Vengono allegati alla presente relazione tutti i documenti sopra citati in separato documento.

Valore di vendita forzata

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono situati in Comune di VICENZA, in via Luca della Robbia, n. 19. Il loro più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) alla data del 09/11/2022 è pari a

54.000,00 €
(cinquantaquattromila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

L'Esperto Stimatore
Arch. Nicola Tracanzan



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così catastalmente censiti:

Comune di **VICENZA**

NCEU; Fg.9; map.1639; sub.5; categoria A/10; classe 4; consistenza 4 vani; rendita 1239,50 €; piano T1; intestata a XXXXXXXXXX Schio il [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

Coerenze: NESO: muro perimetrale su due lati; map.1786; muro perimetrale su altra unità del map.1639.

Compresa inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al complesso cui fa parte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C.

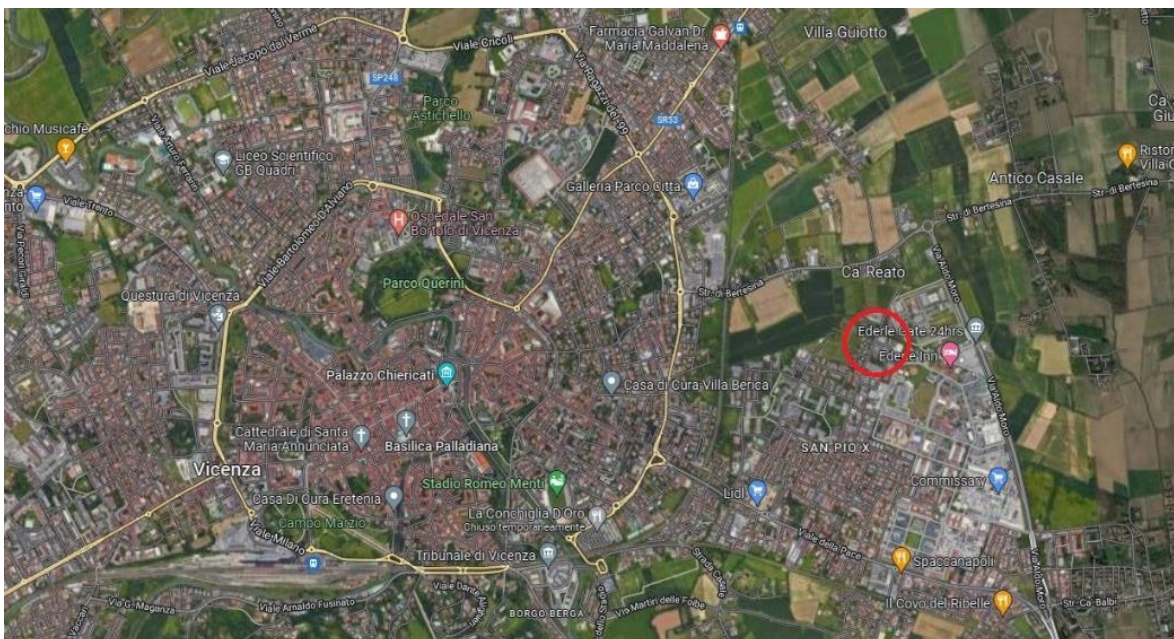
Per quanto riguarda la storia catastale di ogni singola particella si rimanda alla Certificazione notarile allegata.

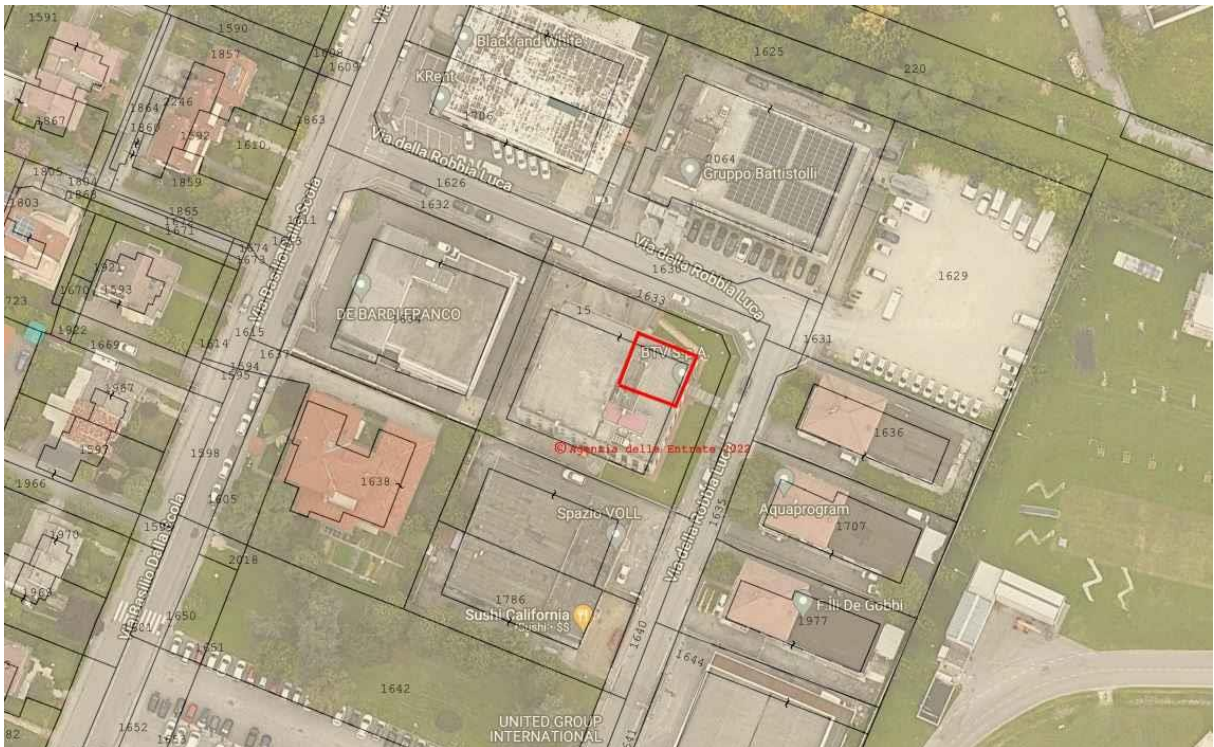
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di stima è situato in via Luca della Robbia, in una zona periferica posta a Est della città di Vicenza.

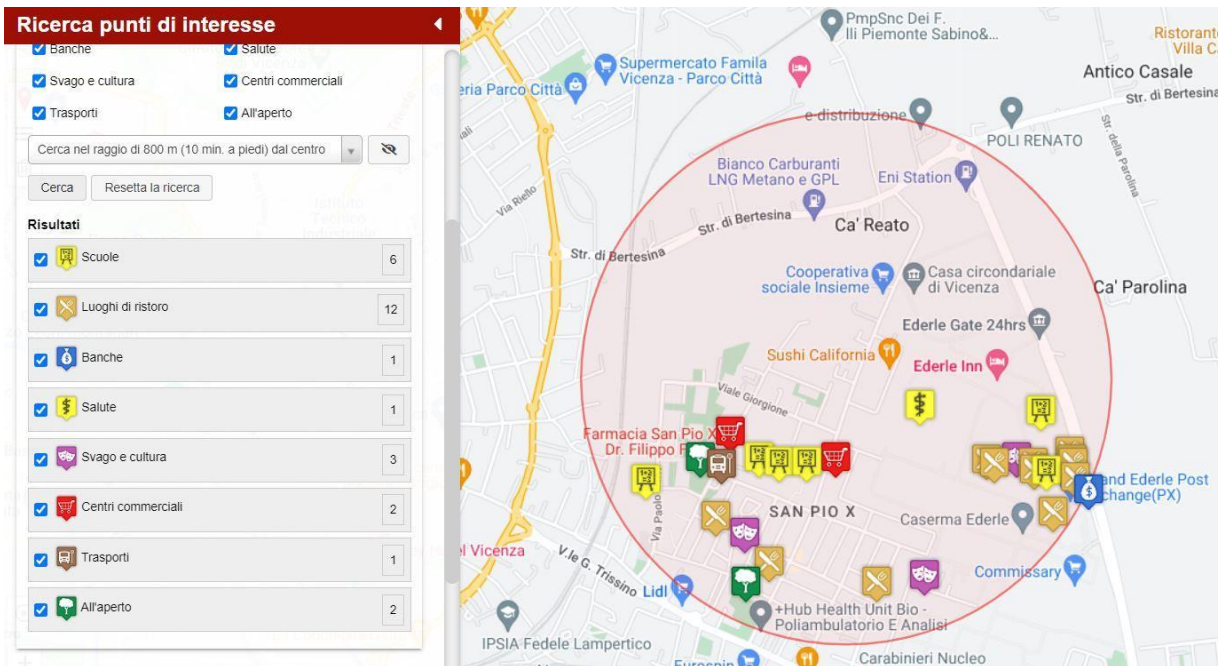
Il bene dista circa 3,5 Km dal centro storico, 5 Km dal casello dell'autostrada di Vicenza Est e 4 Km dalla stazione ferroviaria.

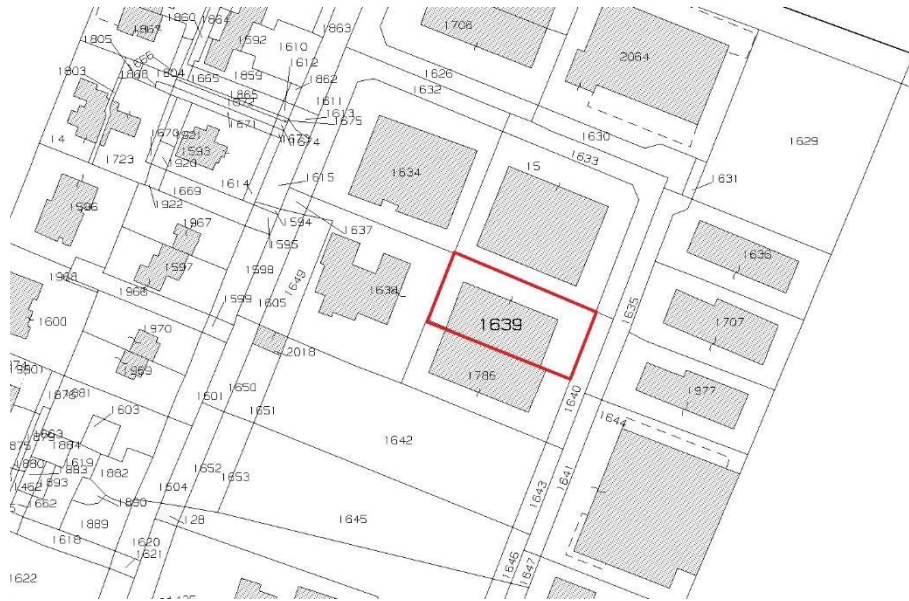
Il contesto è una grande zona artigianale formatasi negli anni '80 in una zona pianeggiante composta principalmente da attività commerciali e artigianali. La strada, essendo secondaria, risulta poco trafficata con disponibilità di parcheggi pubblici nella zona





I principali servizi alla residenza si trovano nelle vicinanze, principalmente lungo viale della Pace; a circa 50 m c'è una fermata degli autobus urbani.





DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene oggetto di stima è un ufficio posto al piano primo in un contesto artigianale/direzionale.



L'accesso, sia pedonale che carrabile alla corte comune all'edificio, è posto in via Luca della Robbia.

Tramite il vano scala comune, privo di ascensore, è possibile raggiungere il primo piano dove si trova l'ufficio oggetto di stima.

L'ingresso avviene su un corridoio che funge da ingresso e distribuisce a tutti i locali dell'immobile: tre uffici, di cui uno grande, un bagno con antibagno e un ripostiglio.

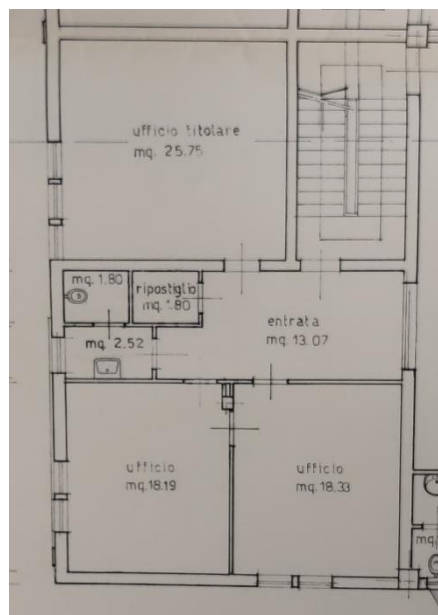
Complessivamente l'immobile presenta un livello qualitativo di finiture e impianti economico ed uno stato di manutenzione buono. Pur essendoci un impianto di riscaldamento a radiatori, non è presente la caldaia, né uno scaldacqua. I tre uffici sono climatizzati da tre inverter in pompa di calore.

Caratteristiche descrittive

tipologia	descrizione	qualità	stato di conservazione
Fondazioni	senza lesioni visibili		
Strutture verticali	Muratura portante con pilastri in c.a	Economica	Buono
Impalcati	Laterocemento	Economica	Buono
Copertura	Piano, in laterocemento	Economica	Buono
Finiture esterne	Intonaco	Economica	Sufficiente
Finiture interne	intonaco e piastrelle ceramiche nel bagno	Economica	Buono
Pavimenti uffici	Piastrelle ceramiche	Economica	Buono
Pavimenti bagno	Piastrelle ceramiche	Economica	Buono
Serramenti esterni	Alluminio e vetrocamera con tapparelle in pvc a protezione	Economica	Sufficiente
Serramenti interni	Legno	Economica	Buono
Portoncino d'ingresso	Legno	Economica	Buono
Impianto elettrico	sottotraccia	Economica	Sufficiente
Impianto termico	Split in due uffici. No caldaia	Economica	Scadente
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	Economica	Buono

Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto senza adeguate verifiche non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.

Planimetria piano primo – C.E. 18759/80 in variante del 17/02/1983 – elaborato non in scala.



CLASSE ENERGETICA

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe F con un consumo complessivo stimato di 150,98 Kwh/mq anno.

CONDOMINIO

Non è presente una gestione condominiale. Le parti comuni vengono informalmente gestite dai condomini.

Non risultano in corso interventi manutentivi o altre opere inerenti all'immobile.

CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dai disegni allegati alla C.E. 18759/80 in variante del 17/02/1983. Le misure sono state verificate a campione ed hanno quindi carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

Essa è stata valutata per superficie lorda commerciale calcolata secondo i rapporti mercantili stabiliti dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Ufficio	94,00	1,00	94,00

totale

94

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Secondo quanto attestato dalla Certificazione Notarile redatta dal notaio Andrea Galleri in data 25/05/2022 e dalla visura ipotecaria integrativa da me compiuta presso l'Ag. delle Entrate in data 25/10/2022 (che si allegano), a carico dell'immobile oggetto della presente relazione risultano:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- *Titolo del Procedente:*

Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a firma del Notaio A. Martini in data 28/09/2012 rep. 14803, trascritto a vicenza in data 10/10/2012 ai nn. RG 17950 RP 2557.

Importo Ipoteca: 210.000,00 € Importo Capitale: 140.000,00 €

A favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX quale terzo datore di ipoteca.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 03/11/2014 rep.4381, iscritto a Vicenza in data 11/11/2014 ai nn. RP 17489 RP 2596. Munito di formula esecutiva in data 13/11/2014. Importo Ipoteca: 150.000,00 € Importo Capitale: 118.580,31 €
A favore di XXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX.

- *Verbale pignoramento immobili:*
Verbale di pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Vicenza in data 15/03/2022 rep.1164, trascritto a Vicenza in data 19/04/2022 ai nn. RG 8775 RP 6311. A favore di XXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX.
- *Titoli degli intervenuti e dei Creditori: Nessuno*
- *Altre Iscrizioni: Nessuna*
- *Altri pignoramenti: Nessuno*
- *Altre trascrizioni: Nessuna*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato da XXXXXXXXXXXX in forza di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione dal 01/10/2018. Canone annuo 3.960,00 €. Contratto registrato presso UT Vicenza in data 17/10/2018 al n. 8739-serie 3T

L'attuale proprietario è:

XXXXXXXXXXXX nato a Schio il [REDACTED] per l'intera piena proprietà.
Atto di donazione a firma del Notaio M.Misomalo in data 11/06/1999 rep. 8522, trascritto a Vicenza in data 07/07/1999 ai nn. RG 16260 RP 11451. XXXXXXXXXXXX donava il diritto di nuda proprietà a XXXXXXXXXXXX riservandosi per se l'usufrutto. Il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto si verifica per la morte di XXXXXXXXXXXX avvenuta in data 20/12/2009

I precedenti proprietari nel ventennio risultano essere:

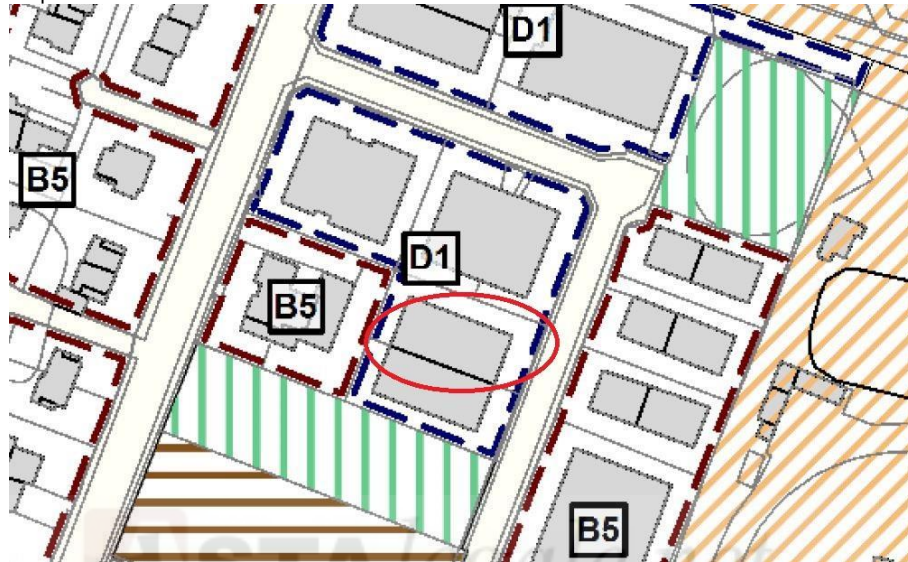
XXXXXXXXXXXX nato a Gazzo Padovano il [REDACTED] per l'intera piena proprietà.
Proprietario dal 03/04/1981 al 11/06/1999 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio M. Velo in data 03/04/1981 rep. 48806, trascritto a Vicenza in data 23/04/1981 ai nn. Rg 4919 RP 3997.

Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni ricadano in suolo demaniale.

EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima è ricompreso in "zona D1 zona per Insediamenti economici e produttivi esistenti e di completamento" dal vigente strumento urbanistico del Comune di VICENZA (Piano degli Interventi approvato in data 07/02/2013) ed è normata dall'art. 39 delle N.T.O.

Per questa zona lo strumento urbanistico prevede un indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0.8$ mq/mq ed un'altezza massima dei fabbricati di 10 ml.



Estratto dal P.I.

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo PEC al Comune di VICENZA in data 08/07/2022, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

- Piano di Lottizzazione Meschinelli n. 177 con convenzione a firma del Notaio M. Velo rep.45652 del 13/11/1978.
- Concessione edilizia n.18759 del 20/07/1981 per costruzione di un capannone artigianale intestata a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX. Domanda in data 17/12/1980 – rilasciata in data 20/07/1981. Agibilità rilasciata in data 02/03/1983 intestata a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.
- Concessione edilizia n.8820 del 22/09/1982 per la messa in opera di una recinzione intestata a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX. Domanda in data 26/05/1982.
- Concessione edilizia n.18759 del 17/02/1983 variante alla C.E. 18759 del 20/07/1981 per costruzione di un capannone artigianale intestata a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX. Domanda in data 04/11/1982 – rilasciata in data 17/02/1983. Agibilità rilasciata in data 02/03/1983 intestata a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA

Dai titoli abilitativi sopra elencati di rileva che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo è sostanzialmente conforme ai disegni allegati alla Concessione edilizia n.18759 del 17/02/1983. Eventuali lievi difformità nella posizione delle ripartizioni interne

e dei componenti edilizi non costituiscono difformità sostanziale e non incidono sulla commerciabilità di bene. Esse, pertanto, non vengono qui rilevate. L'altezza del piano primo, da rilievo sommario, risulta 2.76 m contro le 2,80 m dichiarati in autorizzazione rientrando però nelle tolleranze del 2% previsto dal D.P.R.380/01.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo non è conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 01/07/2022 e presentate in data 24/05/1983 per la diversa altezza dei locali al piano primo rispetto a quanto verificato durante il sopralluogo.

Tale difformità rende l'immobile catastalmente non conforme.

Per la regolarizzazione sarà necessaria la presentazione di una pratica DOCFA con nuove planimetrie dell'immobile. Costo previsto della pratica 750,00 €

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

IL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato degli immobili a destinazione direzionale da anni sta subendo una crisi di domanda significativa con un continuo calo delle quotazioni ma con una ripresa delle compravendite a partire dalla metà del 2020.

Figura 6: Andamento dell'indice delle quotazioni OMI dal 2008 per il settore non residenziale nazionale

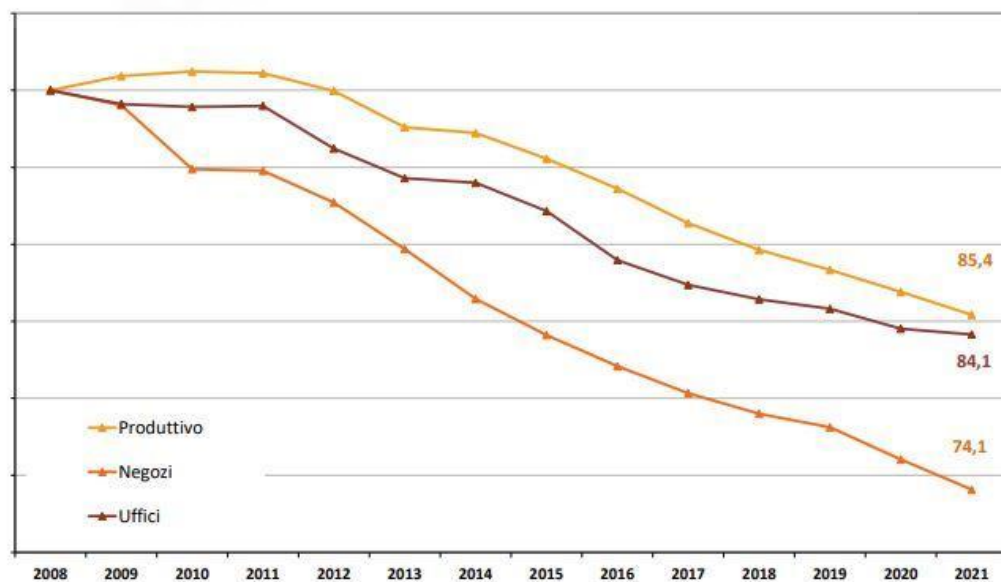
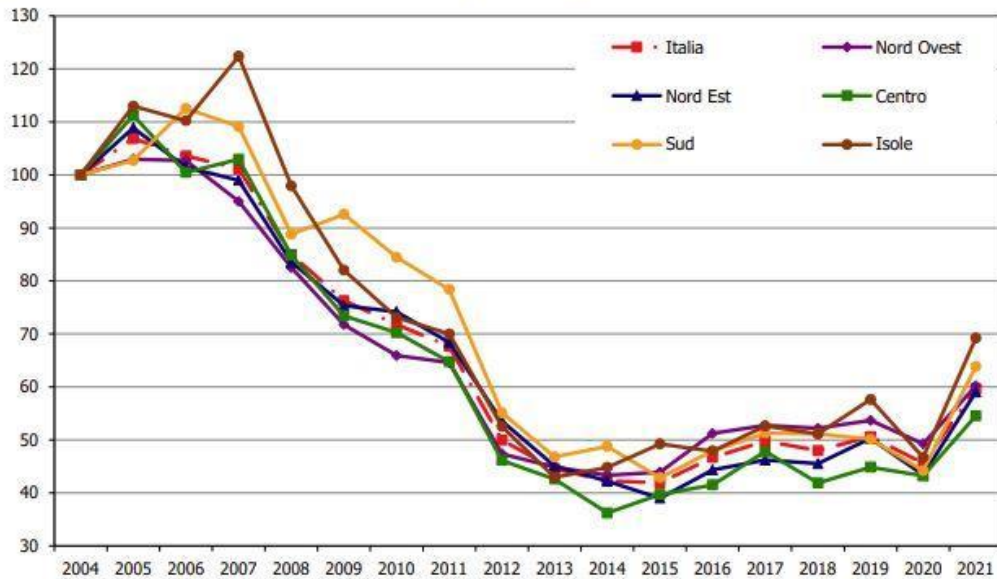


Figura 10: Numero indice NTN nazionale e solo capoluoghi per area geografica - uffici



Il prezzo medio della zona indicato dalle rilevazioni dell'OMI è pari a 1.600 €/mq, valore invariato negli ultimi 2 anni, confermato dalle rilevazioni di Borsino Immobiliare pari a 1.535 €/mq

La zona in cui è collocato l'immobile è vicina alle principali vie di comunicazione ma degradata.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA

Fascia/zona: Periferica/SVILUPPO EDILIZIO URBANO DI POLEGGE, LAGHETTO, SAVIABONA, ANCONETTA, OSPEDALETTO, S. PIO X, CA' BALBI, SETTECA'

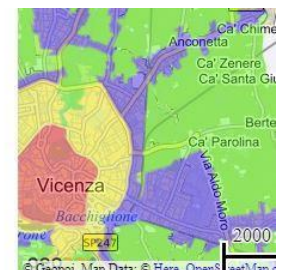
Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1400	1800	L			



CRITERI VALUTATIVI

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato. La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach che si basa sul metodo del confronto prendendo come campione immobili comparabili a destinazione direzionale localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.

L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate ha permesso di selezionare solo due compravendite negli ultimi 24 mesi, ma trattasi di immobili con caratteristiche molto diverse (nuovi, di grandi dimensioni e in posizioni molto visibili) e pertanto non comparabili. Ho quindi optato per l'utilizzo di 3 offerte di vendita recentemente pubblicate su Immobiliare.it.

Per la valutazione con il metodo del confronto sono state scelte alcune categorie quantitative e qualitative, in funzione delle informazioni reperibili e dei fattori più significativi di formazione del valore per la specifica destinazione d'uso. Ad ogni categoria è attribuito un valore sulla base degli indici mercantili allegati che permette di omogeneizzare i prezzi dei diversi immobili e renderli effettivamente **comparabili**. La stima ha anche considerato le condizioni del mercato immobiliare locale, valutando i dati economici rilevati e adattandoli alle caratteristiche particolari della proprietà oggetto di valutazione attraverso analisi statistiche. Il valore di mercato inoltre è determinato considerando una vendita in blocco dell'intera proprietà, libera e immediatamente disponibile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

In considerazione del campione di immobili reperito, la valutazione prende in considerazione le seguenti categorie di confronto:

TABELLA SINOTTICA DEI DATI				
caratteristica	comparabili			subject
	A	C	D	
Prezzo	58.500	108.000	70.200	
Data contratto	24/10/22	24/10/22	24/10/22	24/10/22
Sup. commerciale	87	120	82	94
Bagni	0	0	0	0
Garage	NO	NO	NO	NO
Livello di piano	1	1	T	1
Consumi energ.	0	0	0	0
Posizione	scarsa	buona	buona	scarsa
Accessibilità	buona	buona	buona	buona
Elementi tipologici	0	0	0	0
Anno costruzione	2004	2000	1980	0
Qualità costruttiva	0	0	0	0
Stato di conservazione	sufficiente	buono	sufficiente	buono

La seguente tabella di valutazione riassume gli adeguamenti di prezzo corrispondenti ai diversi livelli di ciascuna caratteristica in rapporto con il bene oggetto di stima (subject).

Tali adeguamenti sono stati calcolati con il metodo dei prezzi marginali (vedi tabelle allegate).

TABELLA DI VALUTAZIONE			
caratteristica	comparabili		
	A	C	D
Prezzo	58.500	108.000	70.200
Data contratto	0	0	0
Sup. commerciale	4.707	-17.483	8.069
Bagni	0	0	0
Garage	0	0	0
Posizione	0	-16.200	-10.530
Prezzi corretti	80.607	74.317	84.139
VALORE DI MERCATO			79.688
		valore unitario €/mq	848

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili.
La divergenza dei prezzi omogeneizzati è pari al 13,22% che, dato il modesto campione dei dati disponibile e il ridotto valore di partenza, conferma una sufficiente attendibilità del campione prescelto.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo M.C.A.
Nel caso in oggetto va tenuto conto sia del contratto di locazione in essere opponibile che dell'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità catastali riscontrate.

destinazione	sup. commerciale mq	valore unitario €/mq	valore €
Ufficio	94	848	79.688
Correzioni di stima			
Oneri catastali			50,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale			700,00
Spese condominiali insolute a carico dell'Acquirente			-
Deprezzamento per vincoli non eliminabili dalla Procedura			
bene locato -20%			15.788
Interventi edilizi specifici:			
nessuno			

Valore di mercato al netto delle correzioni di stima	63.150
Quota di proprietà	1,00
Valore di mercato della quota	63.150

Va anche considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- b. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; 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 e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a € 9.000,00.

VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Il canone medio indicato da Borsino Immobiliare per la zona di San Pio X è di 4,63 €/mq mese.

Il canone di locazione stabilito nel contratto con ██████████ è di 330 € /mese, pari a 3,51 €/mq mese (76% del canone medio).

Visto quanto sopra si ritiene il canone percepito congruo.

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto costituisce una singola unità immobiliare.

GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA'

L'immobile risulta scarsamente vendibile data la sua posizione e le dinamiche del mercato locale.

FORME DI PROMOZIONE DELLA VENDITA

Vista la scarsa vendibilità del bene, per ridurre i tempi di vendita, è necessario pubblicare inserzioni sui principali portali online di vendite immobiliari (Immobiliare.it; Casa.it)

CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 09/11/2022 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

54.000,00 €
(cinquantaquattromila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Si precisa che la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti.

In fede

Vicenza, li 09/11/2022

L'Esperto Stimatore

arch. Tracanzan Nicola

