



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 312/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente:

Debitori:

Custode: **I.V.G. Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



LOTTO 2 di 5

Trattasi di unità residenziale su due livelli con giardino esclusivo all'interno di vecchio rustico rurale,
situato in Via Antonio Fogazzaro, 19 nel Comune di Villaverla

*Esperto incaricato: **Ing. Pietro Paolo Lucente**
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 1516
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 851
Con studio in Caldogno (VI) Piazzetta della Peschiera, 2 - 36030 Tel/fax: 0444/905877
Email: studiolucente@gmail.com - PEC: pietropaolo.lucente@ingpec.eu*

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 312/2022 R.G., promossa da:

contro

Diritto (cfr pag. 4): quota 100%

Bene (cfr pag. 5): trattasi di unità immobiliare residenziale su due livelli fuori terra e piccolo giardino di pertinenza, all'interno di un vecchio immobile rurale.

Al piano terra soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio sottoscala, salotto, antibagno, bagno; al piano primo, due camere; piccolo scoperto di pertinenza esclusiva.

Ubicazione (cfr pag. 5): Comune di **Villaverla**, **località Novoledo**, Via Antonio Fogazzaro, 19.

Stato (cfr pag. 6): scarso

Dati Catastali attuali (cfr pag.10): Comune di **Villaverla**,

Catasto dei Fabbricati:

Abitazione Fg. 11 mapp. 902 sub. 2 cat - A/3, cl. 2, vani 5,5, sup. 143 mq rendita 255,65 €

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 11): no

Irregolarità/abusi (cfr pag.18): non verificabile

Valore di mercato più probabile (cfr pag. 20): € 57.507,03.

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata (cfr pag. 22): **€. 48.800,00**

Vendibilità (cfr pag. 22): scarsa

Pubblicità (cfr pag. 22): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (cfr pag.12): LIBERO

Titolo di occupazione (cfr pag. 15):---

Oneri (cfr pag. 21): € 0,00

APE (cfr pag.10): sì, classe energetica **G**



QUESITO

Il giorno 18 ottobre 2022 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente 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 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 gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 09 gennaio 2023, a seguito di comunicazione inoltrata alla esecutata e ai legali dal Custode Giudiziario, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità urbanistica e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, il servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Schio, l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaverla, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Diritto

Intera proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale su due piani inserita in edificio rurale di 100% intestato a

Bene e ubicazione

Trattasi di unità abitativa su due livelli fuori terra con piccolo scoperto di proprietà, inserita all'interno di un vecchio edificio rurale, sita in Comune di Villaverla località Novoledo in Via Antonio Fogazzaro, 19.

Si riportano nel seguito alcune immagini da satellite (generale e particolare) della zona in esame con l'indicazione dei beni in esame (fonte www.google.it/maps/)

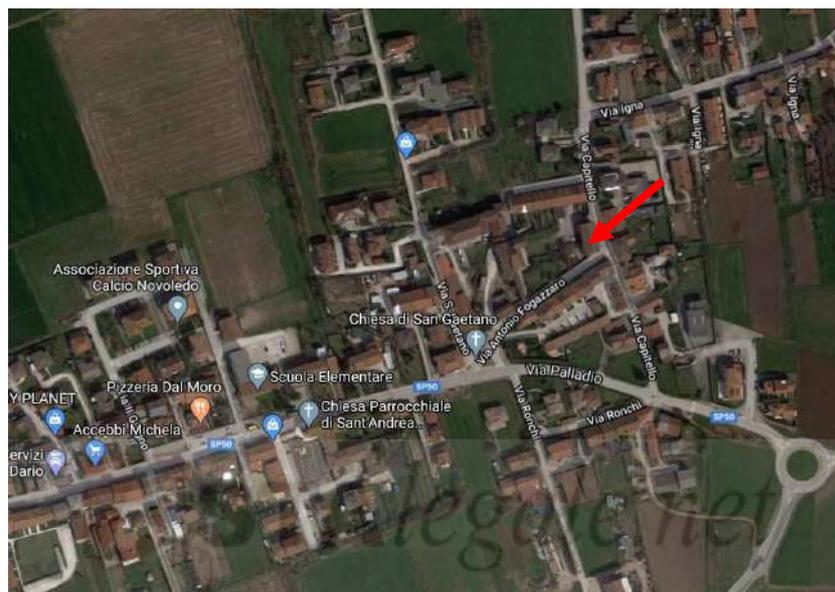


Figura 1. Foto aerea immobile.



Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).

Descrizione generale sintetica

Trattasi di unità immobiliare residenziale inserita all'interno di un vecchio edificio rurale, su due piani con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo e piccolo giardino di pertinenza. L'immobile di antica costruzione, era la barchessa di servizio della casa padronale di un complesso immobiliare a destinazione rurale con corte interna tipico della campagne della fine '800.

Il complesso immobiliare è situato in Via Antonio Fogazzaro 19, posizione centrale della frazione di Novoledo del comune di Villaverla. La superficie lorda (SEL) complessiva dell'unità immobiliare misura circa mq. 141,00, la stessa è composta al piano terreno da cucina-pranzo con angolo cottura, antibagno, bagno dotato di tutti i sanitari e piatto doccia, ripostiglio sottoscala e soggiorno da cui si accede al piccolo scoperto di pertinenza con esposizione a sud; al piano primo la zona notte con due camere, di grandi dimensioni adeguate per ospitare abbondantemente un letto doppio (29,00 mq-20,00 mq c.a.).

L'immobile non è dotato di autorimessa ed è accessibile da via Fogazzaro da un cancello carraio al civico 19.

L'intero complesso immobiliare è dotato di corte di pertinenza indivisa ad uso di tutte le unità immobiliari componenti il mappale.

Lo stato di manutenzione e conservazione è scarsa.



Si allegano nel seguito alcune foto esterne dell'immobile



Figura 3. Foto esterne immobile.

L'unità oggetto di esecuzione è composta da un subalterno:

Abitazione Fg. 11 mapp. 902 sub. 2

Descrizione generale Unità ad uso abitazione SUB. 2

L'unità oggetto della presente perizia è una unità immobiliare facente parte di un antico complesso rurale dell'800.

Direttamente dalla pubblica via Antonio Fogazzaro, dal cancello carraio al civico 19 si accede allo scoperto comune che conduce al portoncino d'ingresso in vetro e metallo all'unità, dalla corte comune si entra direttamente alla zona soggiorno-pranzo con angolo cottura che funge anche da zona distributiva dell'appartamento; dalla zona pranzo si accede ad un ripostiglio sottoscala ed al bagno dell'unità dotato di tutti i sanitari e con piatto doccia, preceduto da un antibagno. Sul retro dell'unità, con esposizione a sud e ad est, è posizionato un salotto di buone dimensioni da cui si esce, tramite portafinestra, al giardino di proprietà di modeste dimensioni. E' inoltre presente la scala interna in legno che conduce alla zona notte del piano superiore; dal pianerottolo del piano primo si entra in due camere di grandi dimensioni entrambe commercializzabili come doppie.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 3,20 ml al piano terra h 2,50 ml al piano primo.
- superficie netta di calpestio 104,50 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'appartamento con autorimessa.

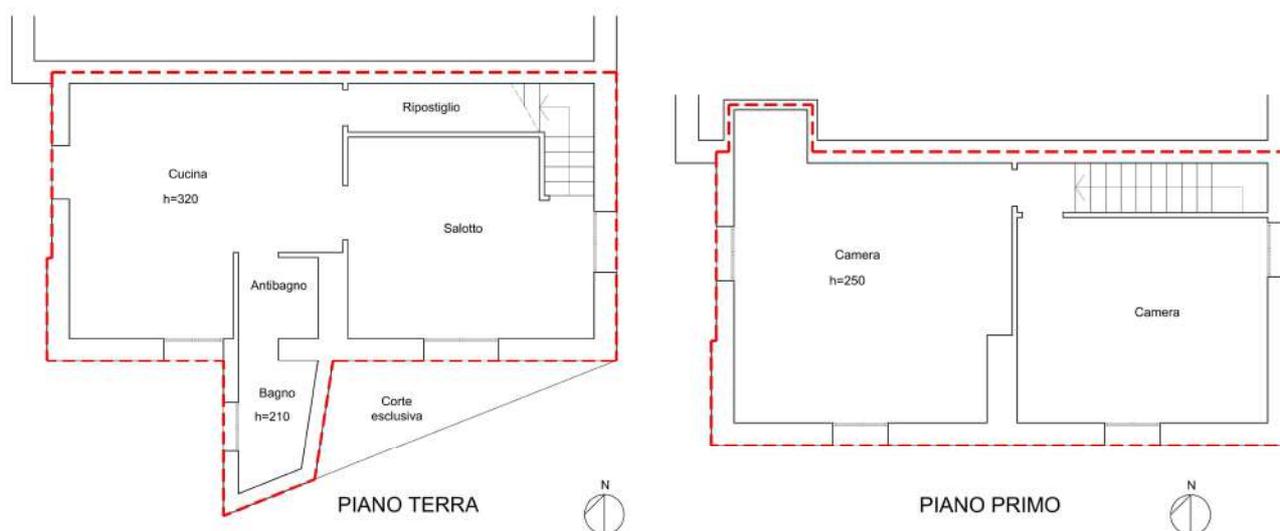


Figura 4. Schema planimetrico appartamento.

L'appartamento in oggetto è disposto su due piani fuori terra, con triplo affaccio a Est, Ovest e a Sud. Sul versante Ovest si trova l'ingresso all'unità.

I serramenti esterni sono in legno tenero con vetro semplice con chiusure oscuranti tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato e massello.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è di tre diverse tipologie. Piastrelle in marmo sulla zona giorno, piastrelle in ceramica di tonalità beige nel bagno, legno attualmente coperto da linoleum nelle camere. Lo stato di conservazione è scarso. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e con piatto doccia, rivestito sino ad un'altezza di 2,00 ml in piastrelle di ceramica a tinta chiara. Il rivestimento è presente anche in cucina con piastrelle in ceramica monocottura di colore chiaro.

Le pareti interne sono in laterizio pieno intonacato a fino e tinteggiato con colori all'acqua in tinte tenui.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano pensile posizionata all'interno dell'unità abitativa, con elementi scaldanti a radiatori posti sulle pareti esterne.

Tutti gli impianti (elettrico, acqua e gas) sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione, da una mera valutazione visiva si ritiene comunque che gli stessi non possano essere utilizzati nello stato in cui si trovano.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



Figura 5. Foto interne appartamento.
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

Impianti

Impianto termico del tipo idronico con tubazioni sottotraccia, corpi scaldanti a radiatori su parete esterna e caldaia, alimentata a gas metano. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 220 volt con dotazione normale per le unità residenziali. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

Si ritiene debba essere svolta una verifica di rispondenza degli impianti rispetto alla vigente normativa.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'immobile risulta privo di opere di manutenzione ordinaria da diverso tempo e da qualche anno non abitato, sebbene non si siano rilevate particolari necessità di opere di manutenzione straordinaria, le condizioni generali in cui lo stesso versa non lo rendono al momento abitabile in quanto si ritiene che non siano rispettati i requisiti minimi richiesti per la salubrità e l'igiene degli ambienti.

Certificazione energetica

E' stato redatto, in data 27/05/2020, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **G** dell'immobile.

CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE

Diritto

Intera proprietà di unità immobiliare su due livelli e piccolo giardino di pertinenza.

Quota di 100% dell'immobile intestato a

Descrizione e storia catastale

Dati catastali attuali: Comune di **Villaverla**,

Catasto dei Fabbricati:

Abitazione Fg. 11 mapp. 902 ub. 2 cat - A/3, cl. 2, vani 5,5, sup. 143 mq rendita 255,65 €

il tutto intestato a:

proprietaria per la quota di 100%.

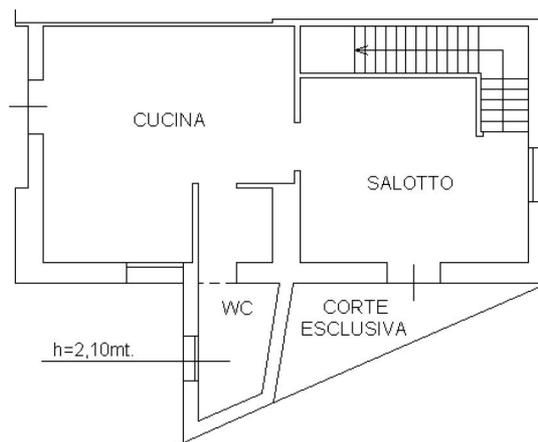
Confini

Per l'appartamento, N.E.S.O. sub. 2 stesso mappale, via Capitello, muro perimetrale esterno.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto.

Planimetrie catastali



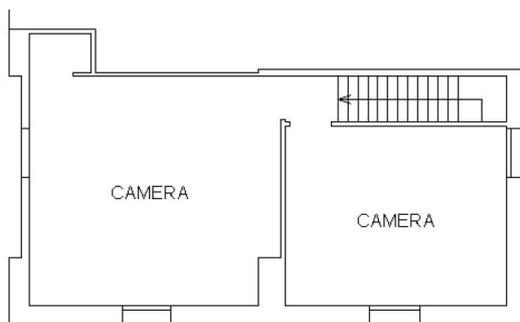


Figura 6. Estratto planimetria catastale appartamento.

Estratto di mappa catastale

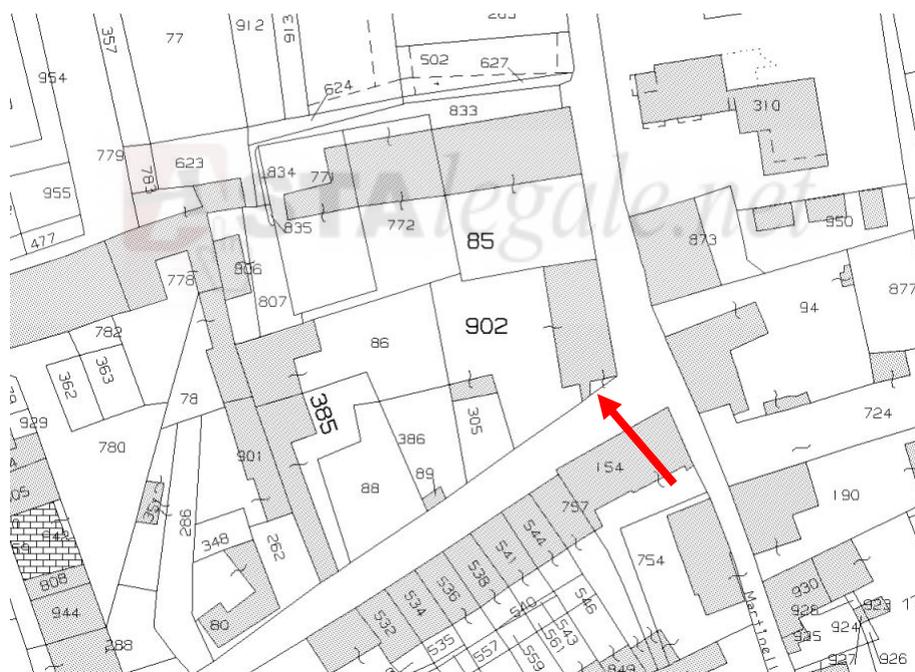


Figura 7. Estratto mappa catastale.

Stato di possesso

Gli immobili sono attualmente nel possesso dell'esecutata, nello specifico la

Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
abitazione PT	Sup. reale lorda	72,50	1,00	72,50
abitazione 1P	Sup. reale lorda	68,50	1,00	68,50
giardino	Sup. reale lorda	7,00	0,10	0,70
	Sup. reale lorda	148,00		141,70

CAPITOLO 3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**Vincoli e oneri giuridici**

Usufrutto, uso, abitazione: no, si tratta bene in piena proprietà

Servitù: si di passaggio e posa sottoservizi

Convenzioni edilizio-urbanistico: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- **Iscrizione** contro _____, Registro Particolare 245 Registro Generale 1372 del 05/02/2008, Concessione a garanzia di apertura di credito a firma notaio Cornelio Loretto, del 31/01/2008 a favore di _____ Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp. 85-87.**
- **trascrizione** a favore e contro, Atto tra Vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, Registro Particolare 4707 Registro Generale 6682 del 30/06/2010, nascente da Atto notarile pubblico nn. 104115 rep./28393 racc. del 07/06/2010 a firma Notaio Loretto Cornelio a favore di _____ immobili individuati

nel comune di **Villaverla, Fg. 11** servente **mapp. 86** dominante **mapp. 902** a favore di
immobili individuati nel
comune di **Villaverla, Fg. 11** servente **mapp. 902** dominante **mapp. 86**.

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 6625 Registro Generale 9409 del 03/09/2019, nascente da Atto Giudiziario n. 5235 del 13/08/2019 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp.li 85-385-87-88-305 mapp. 902 sub 2-3-5-6**.
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 5823 Registro Generale 7790 del 08/07/2022, nascente da Atto Giudiziario n. 5259 del 17/06/2022 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di , immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp.li 85-385-87-88-305 mapp. 902 sub 2-3-5-6**.

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

Saranno a carico della procedura la cancellazione dei seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- **Iscrizione** contro Registro Particolare 245 Registro Generale 1372 del 05/02/2008, Concessione a garanzia di apertura di credito a firma notaio Cornelio Loretto, del 31/01/2008 a favore di . Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp. 85-87**.
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 6625 Registro Generale 9409 del 03/09/2019, nascente da Atto Giudiziario n. 5235 del 13/08/2019 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di , immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp.li 85-385-87-88-305 mapp. 902 sub 2-3-5-6**.
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 5823 Registro Generale 7790 del 08/07/2022, nascente da Atto Giudiziario n. 5259 del 17/06/2022 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a

favore di _____, immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 mapp.li 85-385-87-88-305 mapp. 902 sub 2-3-5-6.**

Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

- **trascrizione** a favore e contro, Atto tra Vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, Registro Particolare 4707 Registro Generale 6682 del 30/06/2010, nascente da Atto notarile pubblico nn. 104115 rep./28393 racc. del 07/06/2010 a firma Notaio Loretto Cornelio a favore di _____ *, immobili individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 servente mapp. 86 dominante mapp. 902** a favore di _____ immobili individuati nel comune di **Villaverla, Fg. 11 servente mapp. 902 dominante mapp. 86.**

Oneri Condominiali

Trattasi di unità non inserita in un contesto condominiale, non vi sono pertanto spese collettive fisse da suddividere in quota parte in virtù delle quote millesimali di proprietà.

Si informa comunque che l'unità avrà delle spese di gestione e manutenzione annuali che in questa sede non sono quantificabili.

Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.)

Nessuno.

CAPITOLO 4 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

Atti di provenienza

Per il mapp. 88

- Alla esecutata

_____ i beni sono pervenuti per la quota di 3/18 con atto di successione di _____ deceduto il _____ registrato a Thiene, per la quota di 21/2016 con _____ atto di donazione di _____ a firma notaio Loretto Cornelio in data 1/11/2002

Pag. 15/23

Esperto incaricato: **Ing. Pietro Paolo Lucente** Piazzetta della Peschiera, 2 - 36030 Caldogeno (VI)

n. 85681 rep. Trascritto in data 02/12/2002 ai nn. 13000 RG/9348 RP, per la quota di 3/4 con atto di divisione a stralcio a firma notaio Loretto Cornelio in data 17/03/2003 n. 86654 rep. Trascritto a Vicenza il 27/03/2003 ai n. 3560 RG/2631 RP.

- Alla C.F.
***** i beni erano pervenuti per la propria quota di usufrutto con atto di successione di deceduto il registrato a Thiene.

Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di **Villaverla**:

Catasto dei Fabbricati:

Abitazione Fg. 11 mapp. 902 ub. 2 cat - A/3, cl. 2, vani 5,5, sup. 143 mq rendita 255,65 €

il tutto intestato a: proprietaria per la quota di 100%.

Variazioni storiche

Il mappale 902 prima della realizzazione delle unità immobiliari residenziali divisione era identificato con il n. 87.



CAPITOLO 5 – REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi, la particella n.ro 385 risulta sita in ZTO A – Centri Storici. Per maggior dettaglio si allega nel seguito un estratto PI vigente del Comune di Villaverla, con l'indicazione del fabbricato in esame.

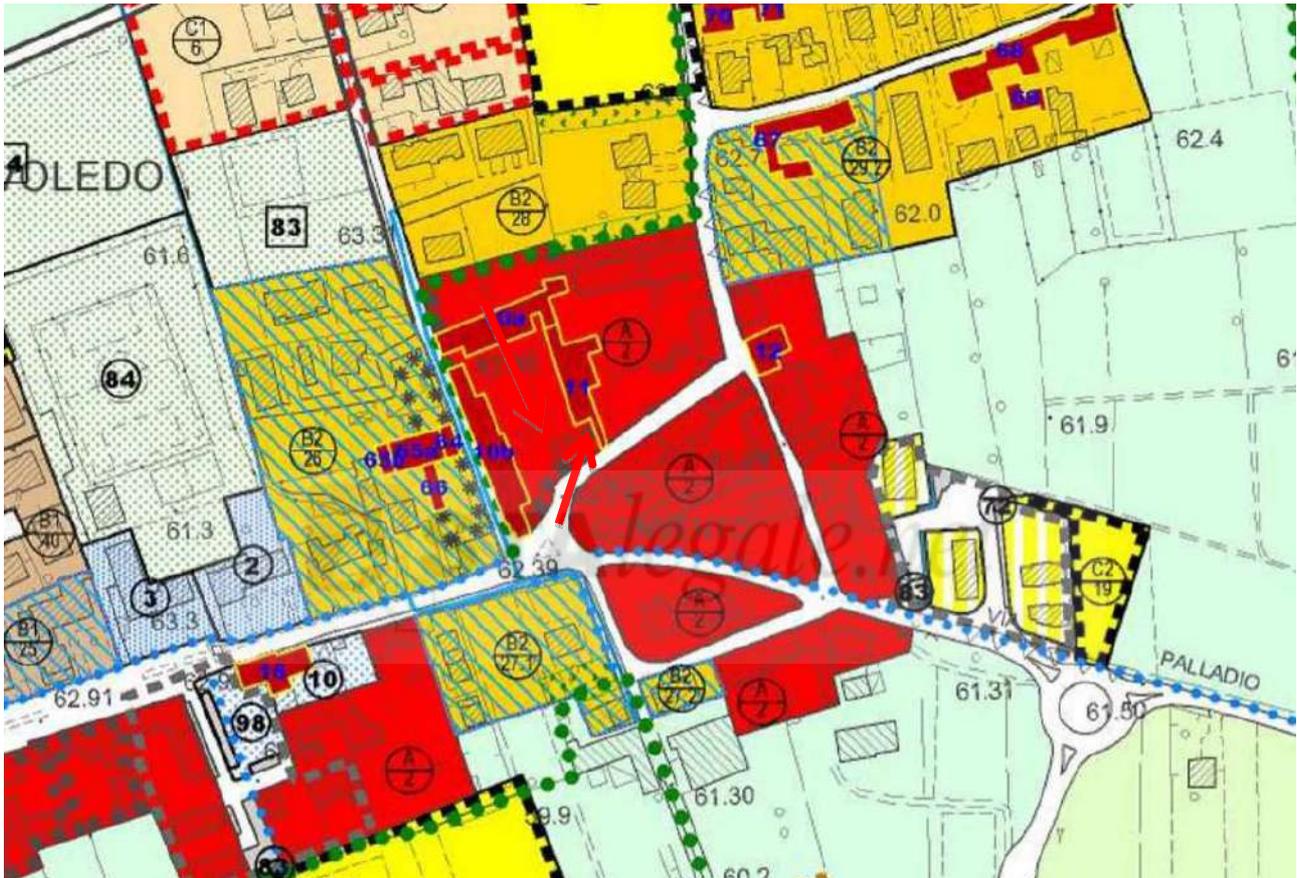


Figura 8. Estratto Zonizzazione PI del comune di Villaverla.

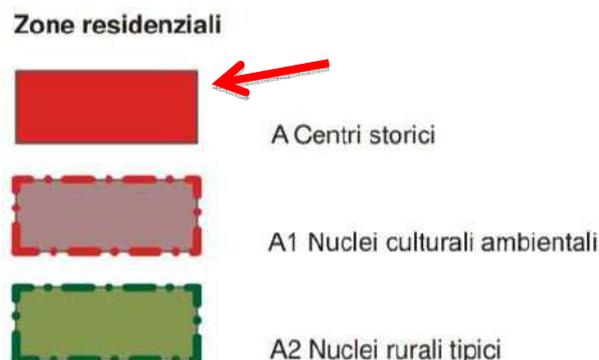


Figura 9. Estratto Legenda Zonizzazione PI del comune di Villaverla.

Titoli abilitativi edilizi

Presso l'ufficio tecnico comunale non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima.

Difformità edilizio-urbanistiche

Da quanto potuto constatare in loco, vista la tipologia costruttiva ed il tipo di finiture si ritiene che l'edificio abbia avuto edificazione ed eventuali modifiche in data anteriore al 1967.

Difformità catastali

Dal confronto tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco non si riscontrano difformità.

Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Non è possibile accertare se vi siano difformità da regolarizzare.

CAPITOLO 6 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Lotti

Non si ritiene utile la divisione in lotti del bene oggetto di stima.

Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta 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 metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all’edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;



- Gli oggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona in cui si trovano gli immobili (Comune di Villaverla) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Comparabile 1

Comune di Villaverla, Foglio n. 11 m.n. 701 sub. 18 (abitazione); sub. 3 (autorimessa), immobile ubicato in via 2 Giugno, abitazione al piano secondo, con superficie principale (SEL) di mq 93,20, stato di manutenzione si presume normale. Atto di compravendita in data 22/09/2022 Rep 5.819 Racc. 4.661 Notaio Lorenzo Magi di Schio. Prezzo di vendita €. 93.000,00.

Comparabile 2

Comune di Villaverla, Foglio n. 11 m.n. 810 sub. 5 (abitazione); sub. 9 (autorimessa), immobile ubicato in via San Gaetano 17, abitazione ai piani primo e secondo, con superficie principale (SEL) di mq 117,60, stato di manutenzione si presume ottimo. Atto di compravendita in data 07/09/2022 Rep 26.146 Racc. 15.662 Notaio Andrea Martini di Costabissara. Prezzo di vendita €. 137.000,00.

Comparabile 3

Comune di Villaverla, Foglio n. 11 m.n. 313 sub. 11 (abitazione); sub. 3 (autorimessa), immobile ubicato in via 2 Giugno, appartamento al piano terzo, con superficie principale (SEL) di mq 124,75, stato di manutenzione si presume normale. Atto di compravendita in data 23/04/2021 Rep 11.578 Racc. 7.664 Notaio Loretta Munzio di Vicenza. Prezzo di vendita €. 75.000,00.

Valore di mercato

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato dell'intero Lotto si attesta a **€ 57.507,03**.



Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- i. costi per la regolarizzazione catastale: € 0,00
- ii. costi per la regolarizzazione edilizia: € 0,00
- iii. sanzione amministrativa per opere in difformità € 0,00

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;

b. che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;

c. 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 e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; 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 dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.

Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

VALORE del LOTTO 002 arrotondato € 48 800,00

Confronto con trasferimenti pregressi

L'immobile, è divenuto in possesso dell'esecutato con atto di successione e successiva divisione.

Giudizio di vendibilità

Considerato il contesto urbano e lo stato di manutenzione, l'immobile ha una scarse possibilità di vendita.

Forme di pubblicità

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale.

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto trattasi di appartamento ricavato all'interno di un antico annesso.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

CAPITOLO 7 - RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE
ESECUTATO

Dati debitore esecutato

Dati debitore esecutato

Residenza debitore

1

Stato civile e regime patrimoniale

risulta di stato libero.



Vicenza, 11 gennaio 2023

L'esperto

Ing. Lucente Pietro Paolo