
TRIBUNALE DI VICENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

IFIS NPL Servicing Spa
per AMCO - Asset Management Company Spa

contro

- e -

N. Gen. Rep. **504/21**

Lotto unico

Giudice: Dr.ssa Nitti Marialuisa

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Ing. Fabio Benetti
iscritto all'Albo ingegneri di Vicenza al N. 2021
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 1477
C.F. BNTFBA72T26H829B- P.Iva 02807500240

con studio in Dueville (Vicenza) Via Marosticana, 293
email: benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it
pec: fabio.benetti@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 504/21 R.G. lotto unico:
Udienza ex art. 569 cpc del 16/06/2022 ore 10,20
Esperto: Benetti ing. Fabio

Diritto pignorato: piena proprietà

Tipologia bene: Appartamento tricamere al piano terzo, con cantina e posto auto coperto.

Ubicazione: Vicenza (VI), Viale San lazzaro, 191A scala B interno 5..

Lotti: unico

Dati Catastali attuali: Comune di Vicenza, catasto fabbricati fg. 48 (ex sez G fg. 6):

Appartamento: mapp. 106 sub.14 cat. A/3 cl. 6 v. 7,0 Sct. 101 mq P. 3ST RCE € 650,74.

Posto auto coperto: mapp. 106 sub.26 cat. C/6 cl. 5 Sct. 13 mq piano S1. RCE € 53,71.

Metri quadrati: 107 mq (sup. commerciale complessiva)

Stato: Sufficiente.

Situazione urbanistico/edilizia: riscontrate difformità, sanabile.

Valore di mercato, OMV: € 81.000,00

Valore di vendita forzata proposto: € 66.000,00

Date/valori comparabili reperiti: Anno 2021 (773, 774 e 696 €/mq)

Valore mutuo: precetto € 149.271,95

Vendibilità/appetibilità: sufficiente.

Possibili interessati:

Iniziative di vendita: web ed editoria specializzata.

Occupazione: occupato senza titolo.

Titolo di occupazione: nessuno

Informazioni utili – criticità: Dalla ricerca presso i pubblici uffici (allegato 7) Il Sig. - ha contratto matrimonio il 08/05/2004 con -- a Montecchio Maggiore, dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non risultano annotazioni.

ALLEGATI:

1. [documentazione fotografica](#);
2. [estratto di mappa, planimetria catastale](#), piante
3. [visure catastali e ipotecarie](#) ;
4. [sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale, estratti](#)
5. [Pratiche edilizie](#)
6. [atto di provenienza](#)
7. [Certificazione anagrafica](#)
- 7b [ricerca contratti affitto](#)
8. [APE attestato di prestazione energetica](#)
9. [spese condominiali](#)
10. [valutazione comparabili](#)

QUESITO:

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO
ex art. 161 co. 1 d.a. c.p.c.

All'ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare n. 504/21, dott.ssa Marialuisa Nitti promossa da:
IFIS NPL SERVICING S.P.A.,
contro
-- +1

Il sottoscritto BENETTI ing. Fabio, nominato esperto ex art. 569 cpc, dichiara di accettare l'incarico e, letto l'art. 161 d.a. cpc, giura di bene e fedelmente eseguire le operazioni affidategli.

Prende atto del quesito, come di seguito formulato:

"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".

Consapevole

delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000

Dichiara inoltre

- 1) di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;
- 2) di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;
- 3) di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;
- 4) di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;
- 5) di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;
- 6) di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;
- 7) di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivoltegli dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;
- 8) di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni);
- 9) di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;

- 10) di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;
- 11) di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

Procede

alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t.

Comunica

Di essere reperibile ai seguenti recapiti:
indirizzo: Via Marosticana, 293 – 36031 Dueville (VI)
cell: 339 3935370
mail: benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it
PEC: fabio.benetti@ingpec.eu
Con osservanza.
Vicenza, 21/01/2022

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

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

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

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

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

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

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

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'Illustrissimo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, Dott.ssa Marialuisa Nitti ha nominato, in data 13/01/22, il sottoscritto Ing. Fabio Benetti esperto estimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 504/21.

In data 21/01/22 il sottoscritto Ing. Fabio Benetti, con Studio in Dueville, Via Marosticana, 293, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri di Vicenza al n.2021, per mezzo di giuramento telematico accettava l'incarico e impegnandosi al deposito della presente relazione entro i 30 giorni antecedenti la data della prossima udienza fissata dal G.E. per il 16/06/22 e procedeva successivamente, allo svolgimento delle operazioni peritali sotto indicate, necessarie all'adempimento dell'incarico.

Previa verifica della documentazione agli atti inviava comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali comunicando la data del sopralluogo per il giorno 05/04/22 alle ore 14.00 sul posto.

Insieme al Custode nominato, il sottoscritto eseguiva quindi l'accesso all'immobile verificando la rispondenza dei luoghi e realizzando diverse fotografie e un rilievo metrico. L'appartamento risultava occupato ma senza alcun titolo.

Inoltre ha provveduto:

- Ad effettuare le verifiche catastali presso l'agenzia delle entrate di Vicenza al fine di identificare l'immobile e verificarne la rispondenza dei dati catastali;
- ad effettuare le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza al fine di individuare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- A recuperare copia l'atto di provenienza.
- Ad effettuare un'indagine presso l'ufficio tecnico del Comune al fine di ottenere tutte le informazioni urbanistiche necessarie relativamente alla regolarità urbanistica dei beni; oltre all'accesso agli atti.
- Ad effettuare le ulteriori indagini necessarie in ordine alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili, situati nello stesso Comune, aventi analoghe caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto della stima.

A seguito delle acquisizioni di cui sopra, il sottoscritto ha potuto redigere la seguente relazione di stima.

**Beni in Vicenza (VI) Viale San lazzaro, 191A
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento** tricamere al piano terzo con cantina e posto auto coperto al piano interrato sito in Vicenza (VI) Viale san lazzaro, 191A scala B interno 5.

Appartamento composto da ingresso su disimpegno, soggiorno, cucina, un bagno, un ripostiglio (wc), tre camere e un poggiolo. Dispone di cantina e di posto auto coperto sub. 26 al piano interrato accessibile sia dal vano scala comune che dal scivolo e corsia di manovra comune su Via Luigi Boccherini (laterale di V.le S. Lazzaro).

Si trova al piano terzo di una palazzina (condominio Dei Lauri) su sei piani fuori terra e uno interrato composto al piano terra da attività commerciali ai piani superiori da 16 appartamenti disposti su due vani scala con ascensore, al sesto piano vi sono delle soffitte. Gode della proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni tra cui un piccolo giardino interno condominiale al piano terra.

Ha esposizione con pareti finestrate sui lati est ed ovest.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 107,0.

Identificato in catasto fabbricati, Vicenza fg. 48 (ex. Sez. G fg. 6):

Appartamento: mapp. 106 sub.14 cat. A/3 cl. 6 v. 7,0 Sct. 101 mq P. 3ST RCE € 650,74.

Posto auto: mapp. 106 sub.26 cat. C/6 cl. 5 Sct. 13 mq piano S1. RCE € 53,71.

Coerenze del mappale: V.le S. Lazzaro, Mapp. 137, 1005, 846, 562, Via Boccherini, mapp. 86, 105.

Attestato Prestazione energetica APE:

Non è stato fornito l'APE, pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso (classe F) ed alla trasmissione in Regione Veneto. L'attestato è stato registrato con codice n. 44296/2022 in data 09/05/2022 e viene allegato alla presente relazione.

Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento:

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di titolarità dell'esecutato derivante da atto di compravendita a firma del notaio Dianese Paolo in data 11/07/2005 rep. 103377/29710, trascritto a Vicenza al n. 19574 RG e 12381 RP in data 27/07/2005.

Descrizione sommaria del contesto:

Caratteristiche zona: residenziale con attività commerciali a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: Il centro di Vicenza dista 3 km, nella zona vi sono tutti i servizi principali.

Caratteristiche zone limitrofe: principalmente residenziali e commerciali, la stazione dei treni dista 3 Km, accesso autostrada Vicenza ovest 3,5 km.

2. STATO DI POSSESSO:

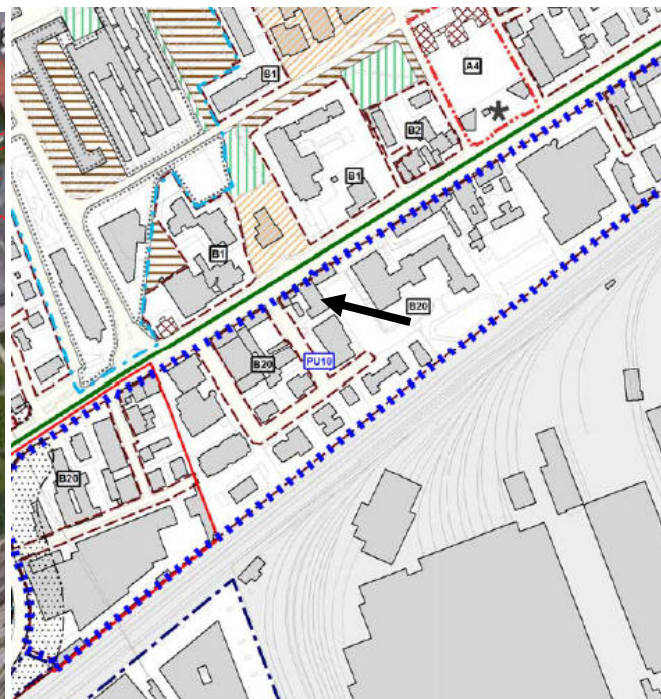
Alla data del sopralluogo l'appartamento era occupato senza titolo.

3. Estratti:

All. 4:



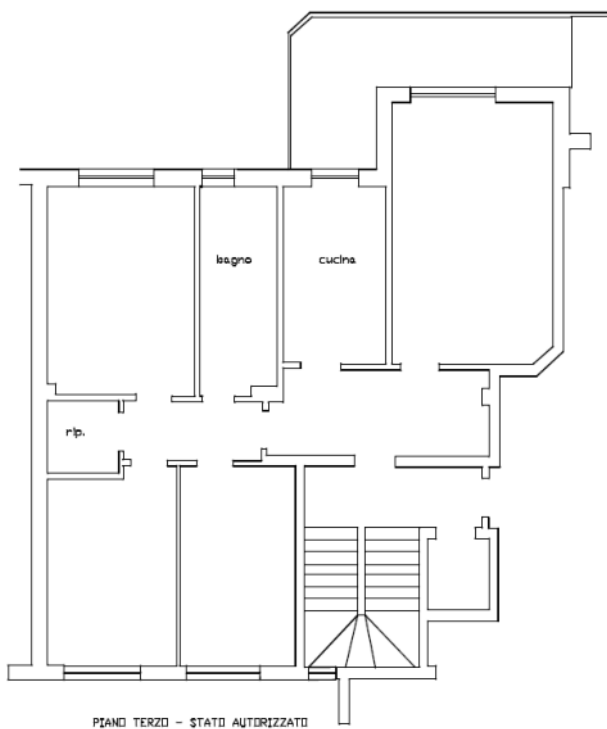
Sovrapp. foto sat. - mappa catastale



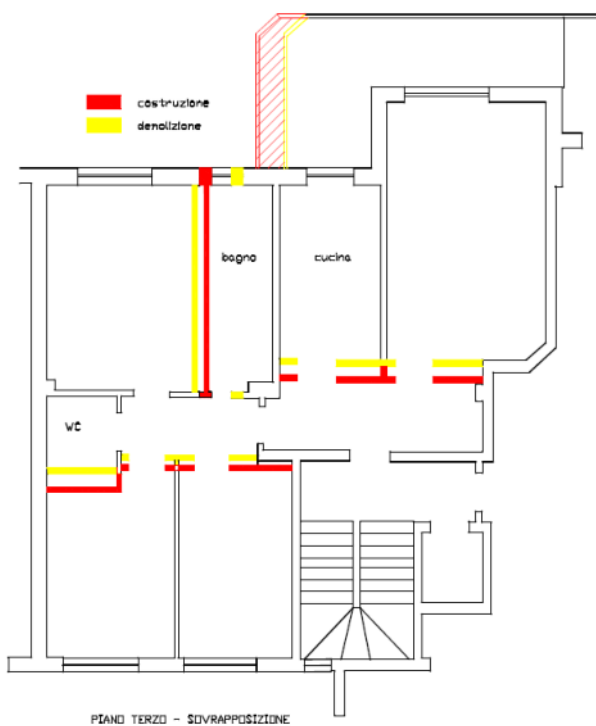
Estratto P.I.



Vista dall'alto



Pianta Piano terzo (stato autorizzato).



Pianta Piano terzo (stato di fatto, sovrapposizione).

Estratto dell'allegato fotografico All.1 :



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. 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

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

4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Dianese Paolo del 11 luglio 2005 repertorio n. 103378 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 27 luglio 2005 al numero generale 19578 e al numero particolare 4605 a favore di Banca Popolare Di Vicenza Società Cooperativa per Azioni A R.L., per capitale di € 150.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 300.000,00, durata 25 anni, a carico di -- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, -- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, degli immobili riportati in NCEU a Sezione Urbana G Foglio 6 Particella 106 Subalterno 14, riportato in NCEU a Sezione Urbana G Foglio 6 Particella 106 Subalterno 26 siti nel comune di Vicenza oggetto della procedura.

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale di Vicenza del 16 agosto 2021 repertorio n. 3392 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 14 ottobre 2021 al numero generale 23707 e al numero particolare 16734 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a., a carico di --- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, --- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili oggetto della procedura.

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: riscontrata difformità: *La distribuzione dei divisori interni è in parte non conforme. Rilevate inoltre modifiche prospettiche nella posizione delle forometrie e nella dimensione del poggiolo (si veda pianta allegata). Necessaria pratica in sanatoria per modifiche interne e prospettiche, per la dimensione maggiore del poggiolo va dimostrata la doppia conformità (da valutare e verificare in sede di presentazione della pratica).*

4.3.2. Conformità catastale: riscontrate difformità: *relativamente alla distribuzione interna la planimetria catastale rispecchia lo stato approvato, per il poggiolo invece lo stato di fatto. A seguito della sanatoria di cui sopra va modificata la planimetria catastale. Costo complessivo circa € 3.000,00.*

4.4. Storico catastale:

Catasto fabbricati:

Gli immobili riportati in NCEU al Foglio 48 Particella 106 Subalterno 14 e Subalterno 26 in base alla nota di variazione del 07.02.2013 protocollo n. vi0044047 in atti dal 07.02.2013 bonifica identificativo catastale (n. 30603.1/2013).

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale VICENZA (L840) (VI) Sez. Urb. G Foglio 6 Particella 106 Subalterno 14 e 26.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importi comunicati dall'amministratore (allegato 9):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.380,00
di cui per riscaldamento circa € 1.160,00

Spese straordinarie di gestione immobile deliberate: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (ultimi due anni): € 4.498,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Sig.ri ---- nata a --- (--) il --- (c.f. ---) e ---, nato ad --- (---) il --- (c.f. --) per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in virtù di:

atto di compravendita a firma del notaio Dianese Paolo in data 11/07/2005 rep. 103377/29710, trascritto a Vicenza al n. 19574 RG e 12381 RP in data 27/07/2005.

N.B: Dalla ricerca presso i pubblici uffici (allegato 7) Il Sig. --- ha contratto matrimonio il 08/05/2004 con --- a Montecchio Maggiore, dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non risultano annotazioni.

L'atto di matrimonio della sig.ra -- non risulta trascritto in Italia.

Nell'atto di mutuo e di compravendita gli esecutati dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

6.2 Precedenti proprietari:

---- nata in Belgio in data -- C.F. --- proprietaria dal 22/10/1998 al 11/07/2005 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Clarizio Giulia del 22 ottobre 1998 repertorio n. 40641 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 10 novembre 1998 al numero di registro generale 22075 e numero di registro particolare 16155 da -- nato a Venezia in data 25 febbraio 1945 C.F. -- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, --- nata a Vicenza in data 28 agosto 1957 C.F. --X per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia del 13/04/1971 n. 1261 P.G. e n. 272 r.p. e N. 8097 U.T..

Variante del 03/07/1972 n. 1261/70 P.G. e n. 1531 r.p..

Autorizzazione in sanatoria relativa al coperto del 25/10/1976 n. 1261/70 P.G. e N. 8097 U.T..

Licenza di abitabilità n. 1261/70 del 18/06/1973.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano degli Interventi l'immobile è identificato nella zona residenziale e mista esistente e di completamento B20 (Uf= 1 mq/mq Hmax 15m), Progetto urbano PU10.

Stato di manutenzione e conservazione:

L'immobile è stato costruito nel 1972, in stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente in relazione all'epoca di costruzione. In vari punti, in particolare nel wc cieco, è presente muffa da condensa. Da rivedere serramenti e tapparelle e verificare impianto elettrico.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento** tricamere al piano terzo con cantina e posto auto coperto al piano interrato sito in Vicenza (VI) Viale san lazzaro, 191A scala B interno 5.

Appartamento composto da ingresso su disimpegno, soggiorno, cucina, un bagno, un ripostiglio (wc), tre camere e un poggiolo. Dispone di cantina e di posto auto coperto sub. 26 al piano interrato accessibile sia dal vano scala comune che dal scivolo e corsia di manovra comune su Via Luigi Boccherini (laterale di V.le S. Lazzaro).

Si trova al piano terzo di una palazzina (condominio Dei Lauri) su sei piani fuori terra e uno interrato composto al piano terra da attività commerciali ai piani superiori da 16 appartamenti disposti su due vani scala con ascensore, al sesto piano vi sono delle soffitte.

Gode della proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni tra cui un piccolo giardino interno condominiale al piano terra.

Ha esposizione con pareti finestrate sui lati est ed ovest.

Altezza interna appartamento 3,0 metri posto auto e cantina 2,1 metri.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 107.

Identificato in catasto fabbricati, Vicenza fg. 48 (ex. Sez. G fg. 6):

Appartamento: mapp. 106 sub.14 cat. A/3 cl. 6 v. 7,0 Sct. 101 mq P. 3ST RCE € 650,74.

Posto auto: mapp. 106 sub.26 cat. C/6 cl. 5 Sct. 13 mq piano S1. RCE € 53,71.

Coerenze del mappale: V.le S. Lazzaro, Mapp. 137, 1005, 846, 562, Via Boccherini, mapp. 86, 105.

Consistenza e determinazione della superficie commerciale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento P. terzo	Sup. reale lorda	95,0	1,00	95,0
Poggiolo	Sup. reale lorda	14,0	0,33	4,5
Cantina P. interrato	Sup. reale lorda	2,5	0,4	1,0
Posto auto coperto	Sup. reale lorda	13	0,5	6,5
Totale	Sup. reale lorda	122,5		107,0

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: Pilastrini in c.a. e muratura in laterizio intonacata, condizioni: sufficienti.

Solai: in laterocemento: condizioni: sufficienti.

Atrio e Scale comuni: in calcestruzzo con rivestimento in marmo, corrimano in ferro e legno. condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: serramenti in legno vetro singolo, protezione esterna tapparelle pvc. condiz.: scarse. Soglie finestre in marmo e stipiti in pietra.

Infissi interni: porte a battente in legno tamburato, porta di ingresso blindato. condizioni: sufficienti.

Pavimentazione interna: pavimento in legno nelle camere, in marmo soggiorno, cucina e corridoio, nel bagno e wc in ceramica. condizioni appena sufficienti.

Poggiolo pavimento in ceramica e ringhiera in ferro: condiz.: scarse.

Interrato, cantina e posto auto: pavimento in cemento muri privi di intonaco, condizioni scarse. Pavimentazione area esterna: cemento lisciato, condiz.: appena sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia. Con citofono. Da verificare

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.

Termico: tipologia: riscaldamento centralizzato a gas con libretto, diffusori termosifoni, presente scaldacqua a gas nel poggolo, privo di manutenzione recente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima

Per la stima si è considerato quanto esposto, la consistenza, il contesto, le finiture e l'età dell'immobile.

I beni oggetto di pignoramento verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard).

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero 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. Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il calcolo del valore di mercato sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili; più specificatamente l'Esperto ha recuperato vari passaggi di proprietà di appartamenti siti nella zona e ne ha ritenuti attendibili uno dell'anno 2022 e due dell'anno 2021, relativi ad appartamenti simili nelle vicinanze:

- Atto cpv del 04/11/2021 Notaio Giulio Giovanni Rolandi Beretta trascritto a Vicenza il 29/11/2021 n. 27685 RG e 19641 RP.
- Atto cpv del 18/11/2021 Notaio Paolo Dianese trascritto a Vicenza il 09/12/2021 n. 28614 RG e 20332 RP.
- Atto cpv del 22/03/2022 Notaio Carlo Martucci trascritto a Vicenza il 28/03/2022 n. 6728 RG e 4822 RP.

Inoltre si sono considerate la perizia di stima dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Vicenza Ei 224/19 che colpisce un appartamento in zona.

Si sono inoltre consultati gli annunci pubblicitari di agenzie immobiliari relativi ad appartamenti della zona.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni pignorati tramite I.V.S., si rimanda al calcolo analitico allegato. Il valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura e comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza esclusiva e/o comuni, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico Comunale, Borsino immobiliare della Camera di Commercio, sito web aste Tribunale di Vicenza.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con posto auto coperto	107,0	€ 81.000,00	€ 81.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.150,00

Oneri per regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: (arrotondato)

€ 66.000,00

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Non risulta possibile e opportuna la divisione in più lotti.

GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

L'immobile per dimensioni, posizione e stato di conservazione si presenta con vendibilità sufficiente.

FORMA DI PUBBLICITA'

Il sottoscritto ritiene utile la pubblicità ordinaria in siti web ed editoria specializzata in aste immobiliari.

Dueville, 16 maggio 2022

Il perito
Ing. Fabio Benetti
firmato digitalmente