



**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE: Dott.ssa MARIALUISA NITTI**

**ESECUZIONE N. 622/2011 riunita a n. 120/22**

**LOTTO 1**



**GUBER BANCA S.P.A. quale procuratrice di FUTURA 2019 S.R.L.  
CONTRO**



**ESPERTO STIMATORE:** Arch. Alessandra Casari  
**DELEGATO ALLA VENDITA:** Avv. Marco Rodeghiero  
**CUSTODE:** IVG Vicenza

**PREMESSA**

Con decreto del G.E. Dott.ssa Marialuisa Nitti, la sottoscritta arch. Alessandra Casari, è chiamata, in qualità di esperto stimatore, a “*predisporre perizia aggiornata del LOTTO 1, a recuperare i CDU di tutti i terreni e ad armonizzare in un unico elaborato aggiornato tutte le perizie succedutesi del tempo.*”

Ciò premesso, la scrivente precisa che gli elaborati peritali delle diverse procedure riunite, compresi gli aggiornamenti dei valori dei beni, sono sempre stati completati e depositati nel rispetto delle tempistiche indicate dal G.E. per i rispettivi incarichi.

In accordo con il Delegato alla vendita, Avv. Rodeghiero, e al fine di avere una più chiara lettura degli elaborati si è scelto di predisporre cinque relazioni peritali separate composte ognuna da:

- perizia aggiornata
- perizia aggiornata senza dati sensibili
- allegati
- ricevute di invio



**CREDITORE PROCEDENTE:**

---

**GUBER BANCA S.P.A.** quale procuratrice di **FUTURA 2019 S.R.L.**

**Rappresentato da:**

avv.to Giuseppe Le Fosse

avv.to Alessandra Zilio Cambiagio

**ESECUTATI:**

---

██████████ nata a Schio il 25.11.1943 c.f. ██████████

██████████ nato a Malo il 22.11.1973 c.f. ██████████

██████████ nata a Schio il 10.03.1975 c.f. ██████████

**ESPERTO STIMATORE:**

---

**Arch. Alessandra Casari**

alessandracasari@gmail.com

**CUSTODE:**

---

**IVG** Istituto Vendite Giudiziarie - Tribunale di VICENZA

**DELEGATO ALLA VENDITA**

---

**Avv. Marco Rodeghiero**

marcorodeghiero@gmail.com

**SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO 1**

<b>Diritto:</b>	[REDACTED] per la quota di 6/8 [REDACTED] per la quota di 1/8 ciascuno
<b>Bene:</b>	villa antica con giardino
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Santorso (VI) – in angolo tra via della Stamperia e via Volto
<b>Stato:</b>	scadente
<b>Dati Catastali attuali:</b>	<b>Comune di Santorso – C.T.</b> <b>Foglio 13 mapp. 2444</b> (ex m.n. 90 sub 1 e sub 2) ente urbano di are 14,67 (tipo mappale del 19.02.2008 n. 30673.2/2008 in atti dal 19.02.08 prot. VI0030673)
	<b>Comune di Santorso - NCEU:</b> <b>Foglio 13 mapp. 2444</b> unità collabenti - via della Stamperia p. T-1-2 - derivanti da costituzione del 28.03.2008 n. 1767.1/2008 in atti dal 28.03.2008 <b>Confina in senso NESO con: m.n. 1967, m.n. 2590, strada della Stamperia</b>
<b>Irregolarità:</b>	no
<b>Vendibilità:</b>	sufficiente
<b>Dest. urbanistica:</b>	<b>CDU:</b> Zona A - soggetta a piano esecutivo. Obbligo di strumento attuativo
<b>Pubblicità:</b>	annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani
<b>Occupazione:</b>	libero
<b>Valore di mercato:</b>	<b>€ 337.046,25</b>
<b>Valore di pronto realizzo:</b>	<b>€ 337.000,00</b>



## ALLEGATI

---

- 1- Estratto di mappa
- 2- Individuazione mappali
- 3- Visura catastali fabbricati
- 4- Visura catastale terreni
- 5- CDU
- 6- Estratto da Norme Tecniche Pat
- 7- Doc. fotografia
- 8- atto Carraro 1966
- 9- atto Carraro 1971
- 10- atto Ferrigato 1972



### 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

---

Successivamente all'incarico la 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, richiesta del CDU, 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
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - conservatoria - per verificare la provenienza dei beni, le trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie
- Ufficio Tecnico del Comune di Santorso per richiesta CDU e pratiche edilizie ed urbanistiche

### 4. SOMMARIA DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

---

#### BENE E UBICAZIONE:

Si tratta di **VILLA DI CAMPAGNA** la cui realizzazione risale al 1700, adiacente alla quale, in epoche successive, sono state ricavate la stalla ed il fienile. Antistante il fronte principale è presente lotto di terreno a giardino. Accesso da via delle Stamperia nel comune di Santorso.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

##### COMUNE DI SANTORSO (VI) - NCEU fg. 13

**Foglio 13 mapp. 2444** (ex m.n. 90 sub 1 e sub 2) ente urbano di are 14,67 (tipo mappale del 19.02.2008 n. 30673.2/2008 in atti dal 19.02.08 prot. VI0030673)

##### Comune di Santorso - NCEU:

**Foglio 13 mapp. 2444** unità collabenti - via della Stamperia p. T-1-2 - derivanti da costituzione del 28.03.2008 n. 1767.1/2008 in atti dal 28.03.2008

**Confina in senso NESO con: m.n. 1967, m.n. 2590, strada della Stamperia**

#### DIRITTO:

---



██████████ per la quota di 6/8 e ██████████ e ██████████ per la quota di 1/8 ciascuno per successione testamentaria in morte di ██████████ nato a Santorso in data 01.02.1938 cod. fisc. ██████████, aperta in data 18.01.2019.

## 5. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

**Caratteristiche della zona:** Zona centrale del paese

Si tratta di **VILLA DI CAMPAGNA** la cui realizzazione risale al 1700, adiacente alla quale in epoche successive, sono state ricavate la stalla ed il fienile. Abitata fino alla metà del 1980, ha subito, a causa dell'abbandono, il crollo di una parte del coperto sia dell'edificio padronale, successivamente in parte tamponato, che di quello della stalla. Allo stato attuale il fabbricato si presenta in uno stato avanzato di degrado anche se parte delle strutture lignee originarie possono essere recuperate.

La proprietà è circondata da muro in sasso a vista con due accessi diretti da via della Stamperia. Un accesso è diretto, dal cortile antistante l'immobile, l'altro, che arriva all'attuale stalla, per mezzo di portone con arco in mattoni. La parte del corpo della villa si sviluppa su tre livelli fuori terra: il piano terra con ingresso e servizi, il piano primo o "nobile" il sottotetto, la superficie lorda è di circa **mq 720,00**. L'edificio agricolo invece si sviluppa su due livelli fuori terra, la struttura del tetto è in legno con capriate e la superficie lorda complessiva è di circa **mq 640,00**

La superficie complessiva dell'immobile è quindi pari a **mq 1.360,00**.

Il giardino ad est (**m.n. 2444**) ha una estensione di circa **mq 900,00**.

**Caratteristiche della zona:** centro storico, residenziale e formano un unico corpo di fabbrica.

**Caratteristiche:** classificato in **grado 3 di protezione** per immobili in zone significative di interesse storico

Il **CDU al prot.n. 9675 2023/CDU19 del 23.06.2023** richiesto dalla scrivente ed allegato alla perizia certifica e conferma che i beni sono classificato nello strumento urbanistico del comune di Santorso come: *zona A - soggetta a piano esecutivo con obbligo di strumento urbanistico attuativo- viabilità*

*stradale- contesti figurativi dei complessi monumentali- area a verde privato- edifici di valore storico-monumentale e/o di interesse tipologico*

Con i seguenti aggiornamenti e varianti al PI:

- Piano Interventi approvato con delibera di C.C. n. 7 del 17.02.2014
- 1° variante al Piano Interventi approvata con delibera di C.C. n. 15 del 27.04.2017
- 2° variante al Piano Interventi approvata con delibera di C.C. n. 6 del 15.02.2018
- 3° variante al Piano Interventi approvata con delibera di C.C. n. 5 del 18.03.2019
- 4° variante al Piano Interventi approvata con delibera di C.C. n. 15 del 26.04.2022



*Estratto di mappa*

## 6. REGOLARITA' CATASTALE EDILIZIA ED URBANISTICA - TITOLI ABILITATIVI

Non sono presenti titoli edilizi.

## 7. STATO DI POSSESSO DEL BENE, ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### STATO DI POSSESSO: LIBERO

#### PROVENIENZA

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità dei signori [REDACTED] e [REDACTED], in ragione della quota indivisa di 4/8 (quattro ottavi) ciascuno in forza di compravendita per scrittura privata autenticata in data 20 gennaio 1995 n.90.088 di repertorio Notaio di Schio (VI), trascritta a Schio il 20 febbraio 1995 ai nn 1295/1027; in dipendenza di successione testamentaria in morte del predetto signor [REDACTED], apertasi in data 18 gennaio 2019 (la cui eventuale dichiarazione di successione non risulta trascritta a Schio), regolata da testamento olografo in data 14 luglio 2014 pubblicato con verbale in data 15 aprile 2019 n.2.872/2.024 di repertorio Notaio Giovanna Carraro di Marano Vicentino (VI), e per effetto della rinuncia all'eredità da parte dei signori [REDACTED], nato a Schio (VI) il 13 luglio 1978, Codice Fiscale [REDACTED], e [REDACTED], nata a Schio (VI) il 3 novembre 1981, Codice Fiscale [REDACTED], la quota indivisa spettante al defunto, pari a 4/8 (quattro ottavi), del diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluta a favore della predetta signora [REDACTED], in ragione della quota indivisa di 2/8 (due ottavi), nonché a favore dei signori [REDACTED] e [REDACTED], in ragione della quota indivisa di 1/8 (un ottavo) ciascuno, con precisazione che i predetti eredi accettavano con beneficio d'inventario l'eredità devoluta a loro favore in forza di atto in data 17 aprile 2019 n.2.883/2.034 di repertorio Notaio Giovanna Carraro di Marano Vicentino (VI), trascritto a Schio il 15 maggio 2019 ai n.ri 5269/3675.

Detti immobili, alla data dell'11 aprile 2022, risultano interessati dalle seguenti:

#### FORMALITA'

- **Ipoteca volontaria iscritta a Schio in data 18 febbraio 2002** ai nn 1834/30 per la somma complessiva di Euro 488.800,00 di cui Euro 360.000,00 in linea capitale, contro i predetti signori [REDACTED], quali terzi datori di ipoteca, a favore



della "**CASSA RURALE DI ROVERETO — BANCA DI CREDITI COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA PIR AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA**", con sede in Rovereto (TN), Codice Fiscale 00106190226, con domicilio ipotecario eletto in Schio (VI), gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 14 febbraio 2002 n.143.873 di repertorio Notaio Giulio Carraro di Schio (VI), concesso alla società [REDACTED], con sede in Santorso (VI), Codice Fiscale [REDACTED], annotata di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 22 agosto 2011 ai n.ri 8414/943, in dipendenza di scrittura privata autenticata. in data 3 agosto 2011 n.166.139/12.372 di repertorio Notaio Massimo Carraro di Schio (VI);

- **Pignoramento trascritto a Schio in data 9 dicembre 2011** ai nn 11571/8257 contro i predetti signori [REDACTED], a favore della signora [REDACTED], nata a Cagliari il 25 gennaio 1933, Codice Fiscale [REDACTED], gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto;
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Schio in data. 4 febbraio 2014** ai nn 938/110 per la somma complessiva di Euro 90.000,00, di cui Euro 80.000,00 per capitale ed Euro 10.000,00 per spese, contro i predetti signori [REDACTED], a favore della "**CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.**" con sede a Padova, Codice Fiscale 02089931204, con domicilio ipotecario eletto in Vicenza, stradella dei Munari n.10 (presso l'avvocato Franco Faggin), gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 16 gennaio 2014 n.376 di repertorio Tribunale di Vicenza, annotata di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 25 febbraio 2021 ai n.ri 2080/283, in dipendenza di atto giudiziario in data 9 ottobre 2020 n.1.092/2020 di repertorio Tribunale di Vicenza;
- **Ipoteca volontaria iscritta a Schio in data 3 gennaio 2022** ai nn 1/1, in rinnovazione della precitata ipoteca volontaria, per la somma complessiva di Euro 488.800,00 di cui Euro 360.000,00 in linea capitale, contro i signori [REDACTED] e [REDACTED], quali terzi datori di ipoteca, a favore della "**CASSA RURALE DI ROVERETO — BANCA DI CREDITO**



**COOPERATIVO — SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA",**  
 con sede in Rovereto (TN), Codice Fiscale 00106190226, gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia del precitato mutuo in data 14 febbraio 2002 n.143.873 di repertorio Notaio Giulio Carraro di Schio (VI), concesso alla società [REDACTED]  
 [REDACTED], con sede in Santorso (VI), Codice Fiscale [REDACTED];

- **Pignoramento trascritto a Schio in data 22 marzo 2022** ai nn 2874/2133 contro i predetti signori [REDACTED], a favore della [REDACTED]  
 [REDACTED] con sede in Milano, Codice Fiscale 10901920966, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

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

---

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nulla

Usufrutto, uso e abitazione: nulla

## 9. SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

---

Nessuna

## 10. 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.

## 11. DEFINIZIONE DEL VALORE

---

Il criterio di stima è il **valore di mercato**, 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.

## 12. 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.

## 13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

---

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.

#### 14. VALORI PROPORZIONALI E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

<b>A Valore a nuovo</b>	<b>1.100,00</b>
<b>B Incidenza dell'area</b>	<b>10,00%</b>
<b>C Coefficiente di Eta', Qualita' e Stato</b>	<b>0,45</b>

<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	<b>0,70</b>	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	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	ultrapopol.	--	--	--	--

<b>oltre 60</b>	<i>lusso</i>	0,75	0,70	0,65	0,55
	<i>signorile</i>	0,70	0,65	0,60	0,50
	<b>medio</b>	0,65	0,60	0,55	<b>0,45</b>
	<i>popolare</i>	0,60	0,55	0,50	0,40
	<i>ultrapopol.</i>	0,55	0,50	0,45	0,35

**D Coefficienti di Disponibilita'**

1,00

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

**E Coefficienti di Piano**

1,00

Piano	con ascensore	senza ascensore
<i>terra</i>	1,00	0,97
<i>rialzato</i>	0,90	0,97
<i>primo</i>	0,94	1,00
<i>secondo</i>	0,96	0,90
<i>terzo</i>	0,98	0,80
<i>quarto</i>	1,00	0,70
<i>quinto</i>	1,00	0,55
<b>terra cielo</b>	1,00	<b>1,00</b>
<i>ultimo</i>	1,05	

**F Altri coefficienti (sommatoria algebrica dei coefficienti)**

0,65

<b>In diminuzione</b>	Min	Max
<b>antichi edifici con solai con travi in legno</b>		<b>-0,80</b>
<i>se in zona ad elevato rischio sismico</i>		<b>-0,60</b>

abitazioni senza riscontro d'aria o male illuminate	-0,95	-0,90
abitazioni con servizi igienici in comune		-0,70
edifici o UI sprovvisti di impianti di riscaldamento		-0,95
abitazioni di taglio medio senza secondo bagno		-0,90
edifici in zone molto inquinate da traffico	-0,90	-0,80
edifici in zone ad elevata criminalità	-0,50	-0,40

## CALCOLO DELLE SUPERFICI

Descrizione	m2	Coeff. Min.	Coeff. Max	Sup.comm.	Note
<b>UNITA' PRINCIPALE</b>	<b>720,00</b>		<b>1,00</b>	<b>720,00</b>	
Balconi scoperti	0,00		0,30	0,00	
Balconi coperti	0,00		0,40	0,00	
Verande/Porticati	0,00		0,40	0,00	
Terrazze scoperte	0,00		0,30	0,00	
Terrazze coperte	0,00		0,45	0,00	
Lastricati solari	0,00		0,20	0,00	praticabili da scala interna
<b>EDIFICIO AGRICOLO</b>	<b>640,00</b>		<b>0,66</b>	<b>422,40</b>	praticabili da scala interna
Soffitte (abitabili)	0,00		0,33	0,00	
Taverne seminterrate	0,00		0,66	0,00	
Box auto	0,00		0,66	0,00	
Sup. verde	900,00		0,10	90,00	
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>1232,40</b>	m2

## CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

1	<b>Superficie commerciale</b>	m2	<b>1.232,40</b>
2	Valore unitario dell'immobile nuovo	€	1.100,00
3	Valore totale dell'immobile a nuovo	€	1.355.640,00
4	Incidenza dell'area	€	135.564,00
5	Coefficiente di Eta', Stato, Qualita'		0,45
6	Coefficiente di Disponibilità		1,00
7	Coefficiente di Piano		1,00
8	Altri coefficienti		0,65

<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>396.525,00</b>
--------------------------	-------------------

### Valore di mercato stimato dei beni pignorati

**€ 396.525,00**

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari

su base catastale e reale, per assenza di garanzia di vizi e per l'incidenza negativa del contesto in cui si trova il bene	<b>€ 59.478,75</b>
• Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	<b>Nessuna</b>
• Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	<b>Nessuna</b>
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	<b>Nessuna</b>
<b>VALORE DI REALIZZO</b>	<b>€ 337.046,25</b>
Arrotondato ad <b>euro 337.000.00 (trecentotrentasettemila/00)</b>	

## 15. GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

---

Sufficiente

## 16. 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.



Vicenza, 02.10.23

L'Esperto estimatore  
Arch. Alessandra Casari

