



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

ESECUZIONE N. 499/2022

LOTTO 1 UNITA' "A" e "B"



ESPERTO STIMATORE: Arch. Alessandra Casari
CUSTODE: IVG

CREDITORE PROCEDENTE:

Rappresentato da:

ESECUTATO:

ESPERTO STIMATORE:

Arch. Alessandra Casari

alessandracasari@gmail.com



CUSTODE: IVG di VICENZA

SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO 1 - UNITA' "A"

Diritto:	diritto di proprietà per la quota di 1/1 a:
Bene:	APPARTAMENTO CON GARAGE
Ubicazione:	Comune di Montebello Vicentino (VI) – viale Trento 78 - piano primo
Stato:	sufficiente
Dati Catastali attuali:	<u>UNITA' A</u> Comune di Montebello (VI) NCEU fg. 3 mapp. 296 sub 4 Via Trento 64 - cat. A/4 – cl. 4- vani 5 – mq 100,00 P.T.- rendita euro 188,51 mapp. 296 sub 3 viale Trento 64 - cat. C/6 – cl. 1 - mq 13,00 - P.T.- rendita euro 17,44 Comune di Montebello Vicentino (VI) CATASTO TERRENI fg. 3 mapp. 296 – ente urbano - mq 541,00
Irregolarità:	SI
Vendibilità:	sufficiente
Pubblicità:	annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani
Occupazione:	con moglie e un figlio
Valore di stima:	di mercato € 59.313,90 di pronto realizzo € 48.916,00
APE	Classe "G" cod. identificativo 75873/2023 valido fino al 13.07.2033

ALLEGATI

- 1a. Estratto di mappa
- 2a. Visure catastali
- 3a. Planimetria catastale
- 4a. Atto provenienza (comunicazione da Archivio notarile)
- 5a. Pratiche edilizie (comunicazione Ufficio Tecnico)
- 6a. Planimetria stato attuale
- 7a. APE
- 7a libretto impianto
- 8a. Certificato stato famiglia e residenza
 - Ricevuta spedizione perizie



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

L'Illustrissimo Sig. Giudice del Tribunale Ordinario di Vicenza, **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato** nominava, in data **03.03.23**, la sottoscritta architetto **Alessandra Casari** "Esperto Estimatore" per l'esecuzione immobiliare n. **499/2022**.

La scrivente dichiara che le operazioni condotte "sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del consulente tecnico d'ufficio, secondo il Codice etico e operativo dell'esperto estimatore".

1. QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico è stato conferito in data **03.03.23** con giuramento in data **08.08.2023**

Successivamente la sottoscritta ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste, tra le quali, a titolo non esaustivo: richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione progettuale, raccolta documentazione catastale attuale e storica, richiesta dei certificati storici di residenza dei soggetti eseguiti, verifica dei dati su relazione ventennale. Sono stati svolti sopralluoghi presso gli immobili della procedura alla presenza del Custode di IVG il giorno **17.04.2023 alle ore 11.00**.

3. DETTAGLIO DI SVOLGIMENTO TEMPORALE DELLE OPERAZIONI

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto - per reperire l'estratto di mappa, le visure attuali e storiche, le planimetrie catastali relative al fabbricato e per verificare la regolarità catastale

- Ufficio Tecnico del Comune di Montebello Vicentino per richiesta di accesso agli atti per reperire la documentazione urbanistica, le pratiche edilizie, di agibilità e le dichiarazioni di conformità degli impianti (vedi allegato 4a/b)
- Richiesta all'Archivio notarile di Vicenza per copia atto compravendita (vedi allegato 5a/b)
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - conservatoria - per verificare la provenienza dei beni, le trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

BENE E UBICAZIONE: Il bene è composto da due unità immobiliari (A e B) sovrapposte con ingressi separati, ma comunicanti internamente tra loro.

Unità **A (sub 4 e sub 3)**: si tratta di **appartamento al piano primo** sito nel Comune di Montebello Vic.no con accesso diretto da via Trento 78 (non civico 64 come indicato in visura)

DIRITTO: in forza di atto di compravendita del notaio Giarolo Ottaviano in data 26.07.2004 rep. 210188 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Vicenza il 03.08.2004 ai nn. 20218/12961





ASTAlegale.net

5. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona periferica, alle pendici della collina di Montebello

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

Servizi della zona: verde attrezzato (buono), centro sportivo (scadente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), supermercato (sufficiente), scuole (buono)

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

UNITA' "A"

Comune di Montebello Vicentino (VI) NCEU fg. 3

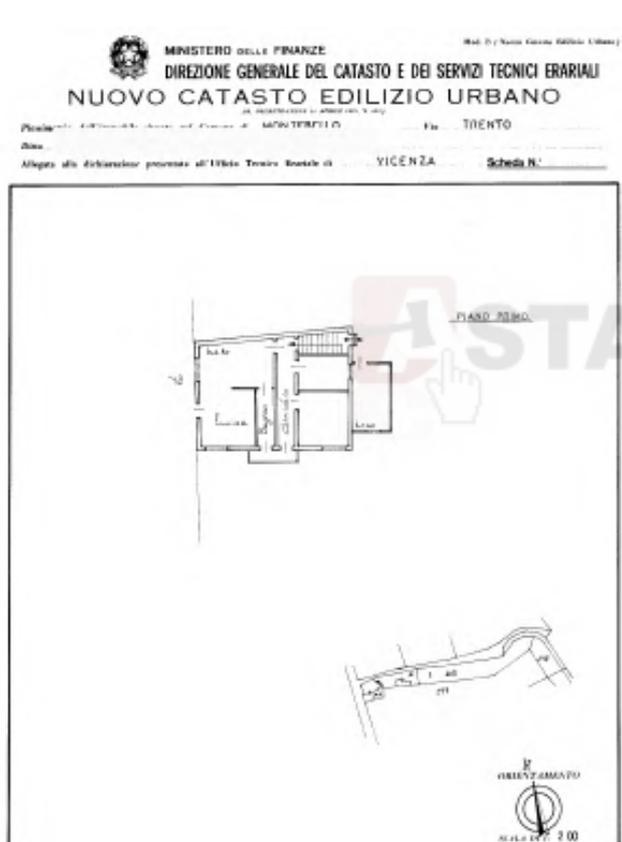
mapp. 296 sub 4 Via Trento 64 - cat. A/4 - cl. 4- vani 5 - mq 144,00 - P.T- rendita euro 188,51

mapp. 296 sub 3 viale Trento 64 - cat. C/6 - cl. 1- mq 13,00 - P.T.- rendita euro 17,44

Comune di Montebello Vicentino (VI) CATASTO TERRENI fg. 3**mapp. 296** - ente urbano - mq 541,00

si tratta di area di pertinenza dell'abitazione comune tutti i sub sulla quale insisteva fabbricato rurale identificato in mappa con mapp. 1609, attualmente demolito.

Coerenze: confina in senso NESO con viale Trento, strada catastalmente identificata con mappale 1635 per accesso carraio, mapp. 1617, mapp.1687, mapp. 1637

7. PLANIMETRIE CATASTALI*Planimetria catastale***8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E PLANIMETRIE STATO ATTUALE**

Si tratta di edificio composto da due unità residenziali, ognuna con accesso indipendente ma collegate tra loro da scala interna. L'immobile è realizzato in terreno in pendenza; l'accesso all'appartamento (**sub 4**) avviene direttamente dalla via Trento civ. 78, mentre l'accesso

all'appartamento (**sub 2**) avviene da una strada (mapp.1635), deviazione dalla via principale di proprietà comunale che serve l'accesso all'unità immobiliare in questione oltre ad altri immobili di più recente costruzione.

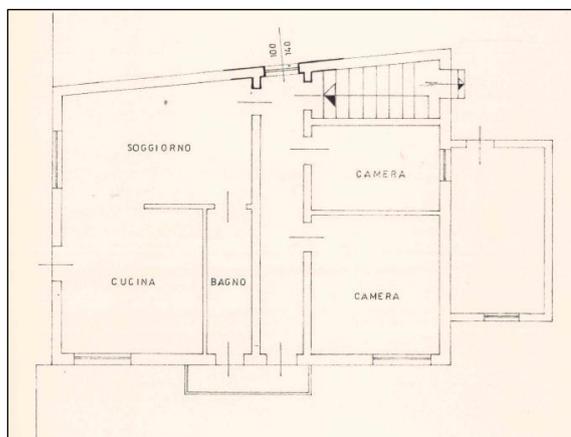
Non si riscontra trascrizione di servitù di passaggio. È con tutta evidenza una servitù di fatto il cui intervento di allargamento è descritto anche nel progetto del 21.11.1991 approvato in data 06.06.1992 allegato alla perizia.

All'unità immobiliare **sub 4** oggetto di stima, si accede direttamente da viale Trento nella zona giorno, suddivisa in **cucina e soggiorno** dove è sistemata una stufa a legna, l'abitazione comprende **un bagno e il corridoio** sul quale si aprono **due camere**.

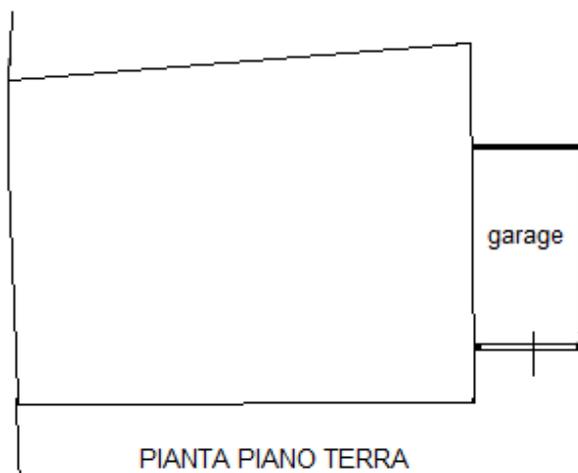
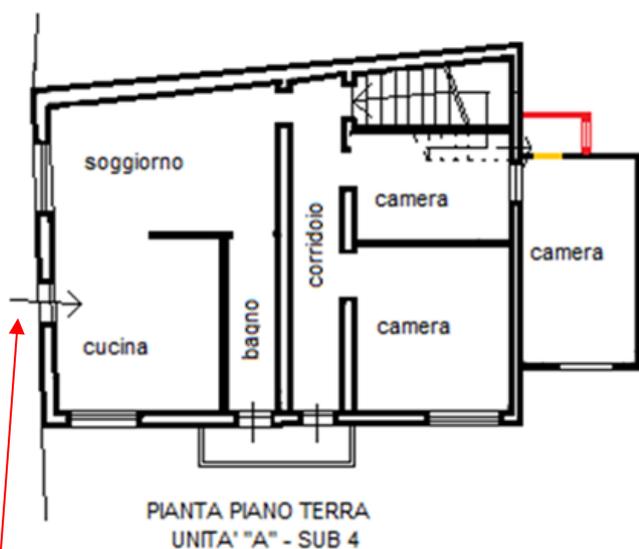
Dal pianerottolo della prima rampa della scala che collega le due unità, si accede ad un locale adibito a **camera**. Le dimensioni sono: ml 4,30x2,70 con altezza di ml.1,93; la stanza è stata ricavata sopra il garage **sub 3** che fa parte della stessa proprietà.

La pavimentazione dell'abitazione è realizzata principalmente in piastrelle di ceramica di colore beige, il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica di colore bianco e nero ed è fornito di scaldasalviette.

Il riscaldamento è unico per tutto il fabbricato, con unica caldaia al piano terra nella cucina dell'unità al **sub 2**. I serramenti sono, per la maggior parte, in legno a vetro singolo con doppi vetri in alluminio anodizzato. La porta di ingresso su viale Trento non è blindata. Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo sono **sufficienti**



Progetto approvato



schema stato attuale con modifiche



accesso unità immobiliare "A" da viale Trento

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Contrada Pedemuro San Biagio, 89 – 36100 Vicenza - Cell.349.6956963 - P. IVA 02979800246 –
E alessandracasari@gmail.com - PEC alessandra.casari@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 618 –Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1277



ASTAlegale.net





10. REGOLARITA CATASTALE

Conformità catastale **NON CONFORME**

Adeguamento planimetria catastale preventivato in circa

euro 500,00

11. REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

Conformità edilizia e urbanistica: **NON CONFORME**

La camera realizzata sopra al garage risulta non regolare in altezza e quindi non sanabile con questa destinazione, sono presenti modifiche interne per accesso alla suddetta stanza.

Regolarizzazione mediante CILA in sanatoria preventivato in circa

euro 1.000,00

12. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Classe "G" cod. identificativo **75873/2023** valido fino al **13.07.2033**

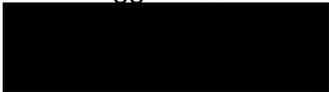
13. STATO DI POSSESSO DEL BENE, ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

STATO DI POSSESSO: occupato dall'esecutato con moglie e figlio

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**UNITA' IMMOBILIARE "A"**

A i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU al foglio 3 particella 296 subalterno 4, riportati in NCEU a foglio 3 particella 296 subalterno 3 sono pervenuti per atto di compravendita del notaio Giarolo Ottaviano il 26 luglio 2004 repertorio n. 210188 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 3 agosto 2004 al numero di registro generale 20218 e numero di registro particolare 12961 da

per la quota di 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Montebello Vicentino

- A gli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 296 Subalterno 2, Subalterno 3, Subalterno 4, Particella 408 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 27 marzo 2002 repertorio n. 84/33 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 27 maggio 2002 al numero di registro generale 11827 e numero di registro particolare 7934 da  proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 22 ottobre 2001

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto di Accettazione Tacita di Eredità del notaio Giarolo Ottaviano del 26 luglio 2004 repertorio n. 210188 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 3 agosto 2004 al numero di registro generale 20217 e n. di registro particolare 12960 a favore di _____ per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, _____ per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, _____ per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione

- A _____ er la quota di 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 296 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 296 Subalterno 3, riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 296 Subalterno 4, riportato a NCT a Foglio 3 Particella 408 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 5 aprile 2000 repertorio n. 65113 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Vicenza in data 17 giugno 2000 al numero di registro generale 13732 e numero di registro particolare 9664 da

_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta in data 30 gennaio 2000 degli immobili siti nel comune di Montebello Vicentino (VI) di cui alla procedura.

- A _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 298 che a seguito di variazione ha costituito gli immobili di cui alla procedura, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 408 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Dianese Italo del 15 ottobre 1958 repertorio n. 7035 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 11 novembre 1958 al numero di registro generale 7035 e numero di registro particolare 5854 da

ciascuno per i propri diritti ed _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Montebello Vicentino (VI) di cui alla procedura.

14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del notaio Giarolo Ottaviano del 26.07.2004 rep. 210189/15468 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 03.08.2004 ai nn. 20220/4562 a favore di _____ contro _____ per i beni al NCEU fg 3 part. 296 sub 3 e 4 e a carico di _____ er i beni riportati al NCEU fg. 3 part. 296 sub 2

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** atto dell'Uff. Giud. del Tribunale di Vicenza del 11.11.2022 rep. 6200/2022 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 07.12.2022 ai nn. 27926/19520 a favore di a favore di

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	nulla
Usufrutto, uso e abitazione:	nulla
Servitù:	nulla

16. REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA

Titoli rilasciati:

LICENZA EDILIZIA di modificazione edificio con domanda presentata in data 30.06.1962

rilasciata in data 29.08.1962

OPERE DI MANUTENZIONE manto di copertura n. 8216 ditta rilasciata il
12.09.1989

CONCESSIONE EDILIZIA n. 1503 del 06.05.1992 intestata a per modifica prospettica
e sistemazione esterna (allargamento strada di accesso).

Non è presente certificazione di abitabilità

17. SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Nessuna

18. METODO DI STIMA

La sottoscritta ha operato con la ricerca di modelli comparabili da confrontare al bene oggetto di stima al fine di ottenere una valutazione immobiliare oggettiva, basata su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, con risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

I valori proposti sono stati confrontati con quelli forniti dal Borsino Immobiliare del Sole 24 che analizza per il bene:

- La localizzazione
- La tipologia edilizia
- La superficie abitabile
- La superficie degli accessori
- La superficie dei garage - posti auto
- La superficie dell'area scoperta
- Le finiture
- Lo stato di manutenzione

19. 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.

20. DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima è il valore di mercato, è definito come segue:

il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

I dati tecnici utilizzati nella presente relazione sono strati desunti dalla seguente documentazione:

- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebello Vicentino

21. 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.

22. ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente Relazione di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

23. MISURAZIONI IMMOBILIARI

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del “Codice delle valutazioni immobiliari”, IV Edizione di Tecnoborsa 2012.

Per l’analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la **SEL** (Superficie Esterna Lorda) dell’immobile che comprende lo spessore dei muri esterni liberi, ½ di quelli condivisi con altri fabbricati e tutta la superficie interna tra questi compresa.

24. INDICAZIONI SUL PIU’ CONVENIENTE MIGLIOR USO

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L’*highest and best use (HBU)*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l’uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra gli stessi valori prospettati per un immobile. L’HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L’HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l’HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell’uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell’HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell’immobile oggetto di valutazione è quella attuale (residenziale), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

25. VALORE DI MERCATO

Dopo accurato esame delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell’immobile oggetto di valutazione, eseguite le opportune verifiche ed analisi comparative e considerato l’attuale

andamento del mercato immobiliare, la scrivente ha proceduto al vaglio di atti di compravendita per immobili simili individuati nella zona, ha verificato le superfici e ha elaborato un valore di mercato che tiene conto della tipologia e delle caratteristiche dell'immobile ed ha utilizzato, il metodo dei valori proporzionali e coefficienti di differenziazione, coefficienti che vengono applicati per adeguare le quotazioni tenendo conto anche delle caratteristiche qualitative, di piano, di manutenzione, di vetustà del bene oggetto di stima.



26. VALORI PROPORZIONALI E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

A Valore a nuovo	1.050,00
B Incidenza dell'area	10,00%
C Coefficiente di Eta', Qualita' e Stato	0,55

<i>Eta'</i>	<i>Qualita'</i>	<i>Stato Ottimo</i>	<i>Stato Buono</i>	<i>Stato Mediocre</i>	<i>Stato Pessimo</i>
nuovo	lusso	1,10	--	--	--
	signorile	1,05	--	--	--
	medio	1,00	--	--	--
	popolare	0,90	--	--	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
Inf.a 10	lusso	0,95	0,90	0,85	--
	signorile	0,90	0,85	0,80	--
	medio	0,85	0,80	0,75	--
	popolare	0,80	0,75	0,70	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
10-20 a.	lusso	0,90	0,85	0,80	--
	signorile	0,85	0,80	0,75	--
	medio	0,80	0,75	0,70	--
	popolare	0,75	0,70	0,65	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
21-40 a.	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	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.	--	--	--	--
oltre 60	lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
	signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
	medio	0,65	0,60	0,55	0,45
	popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
	ultrapopol.	0,55	0,50	0,45	0,35

D Coefficienti di Disponibilita'**1,00**

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

E Coefficienti di Piano**1,00**

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

F Altri coefficienti (sommatoria algebrica dei coefficienti)**0,90**

In diminuzione	Min	Max
antichi edifici con solai con travi in legno		-0,80
se in zona ad elevato rischio sismico		-0,60
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
Unita' Immobiliare	100,00		1,00	100,00	
Balconi scoperti	4,00		0,30	1,20	
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
Cantine, ripostigli, soffitte	0,00		0,40	0,00	praticabili da scala interna
Soffitte (abitabili)	0,00		0,33	0,00	
Taverne seminterrate	0,00		0,66	0,00	
Box auto	12,00		0,66	7,92	
Sup. verde CONDOMINIALE AL 50%	250,00		0,02	5,00	
Totale superficie commerciale				114,12	m2

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

1	Superficie commerciale	m2	114,12
2	Valore unitario dell'immobile nuovo	€	1.050,00
3	Valore totale dell'immobile a nuovo	€	119.826,00
4	Incidenza dell'area	€	11.982,60
5	Coefficiente di Eta', Stato, Qualita'		0,55
6	Coefficiente di Disponibilita'		1,00
7	Coefficiente di Piano		1,00
8	Altri coefficienti		0,90

VALORE DI MERCATO	59.313,87
--------------------------	------------------

VALORE DI MERCATO STIMATO	€ 59.313,90
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
Riduzione rispetto al valore di mercato che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale, rispetto all'acquisto nel libero mercato (tra il 15 e il 30%)	riduzione applicata del 15% € 8.897,08
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	€ 1.500,00

PREZZO BASE D'ASTA – VALORE DI PRONTO REALIZZO	€ 48.916,00
---	--------------------

28. GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

Lo stato di conservazione del fabbricato nel suo complesso è scadente. Va tenuto conto, nel caso di vendita delle unità separate come catastalmente identificate, che saranno necessarie opere di divisione delle unità immobiliari e degli impianti che allo stato attuale risultano comuni.

Giudizio positivo per la vendita delle due unità nel suo complesso.

27. 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.

28. INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

Dalle certificazioni reperite c/o l'Ufficio Anagrafe del Comune Montebello Vicentino gli esecutati risultano residenti nell'immobile oggetto di pignoramento.

Vicenza 14.07.2023

 ASTAlegale.net

L'esperto

Arch. Alessandra Casari

Revisione 14.11.2023

SCHEMA SINTETICA DEL LOTTO 1 UNITA "B"

Proprietario:**Diritto:** diritto di proprietà per la quota di 1/1**Bene:** **APPARTAMENTO AL PIANO TERRA****Ubicazione:** Comune di Montebello Vicentino (VI) – viale Trento**Stato:** scadente**Dati Catastali attuali:** **UNITA' B****Comune di Montebello Vicentino (VI) NCEU fg. 3****mapp. 296 sub 2 Via Trento 64 - cat. A/4 – cl. 4- vani 6 – mq 100,00 - P.T-
rendita euro 226,21****Comune di Montebello Vicentino (VI) CATASTO TERRENI fg. 3****mapp. 296 - ente urbano- mq 541,00****Irregolarità:** **SI****Vendibilità:** difficile**Pubblicità:** annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani**Occupazione:** **con moglie e due figli****Valore di stima:** di mercato **€ 42.867,80**di pronto realizzo **€ 34.937,63****APE:** Classe "G" cod. identificativo **75872/2023** valido fino al **13.07.2033**

ALLEGATI

- 1b. Estratto di mappa
 - 2b. Visure storiche
 - 3b. Planimetria catastale
 - 4b. Atto provenienza (comunicazione da Archivio notarile)
 - 5b. Pratiche edilizie (comunicazione da Ufficio Tecnico)
 - 6b. Plan. Stato attuale
 - 7b. APE
 - 8b. Cert. stato famiglia e residenza
- Ricevuta spedizione perizie



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

L'Illustrissimo Sig. Giudice del Tribunale Ordinario di Vicenza, **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato** nominava, in data **03.03.23**, la sottoscritta architetto **Alessandra Casari** "Esperto Estimatore" per l'esecuzione immobiliare n. **499/2022**.

La scrivente dichiara che le operazioni *condotte "sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del consulente tecnico d'ufficio, secondo il Codice etico e operativo dell'esperto estimatore"*.

1. QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico è stato conferito in data **03.03.23** con giuramento in data **08.08.2023**

Successivamente la sottoscritta ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste, tra le quali, a titolo non esaustivo: richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione progettuale, raccolta documentazione catastale attuale e storica, richiesta dei certificati storici di residenza dei soggetti eseguiti, verifica dei dati su relazione ventennale. Sono stati svolti sopralluoghi presso gli immobili della procedura alla presenza del Custode di IVG il giorno **17.04.2023 alle ore 11.00**.

3. DETTAGLIO DI SVOLGIMENTO TEMPORALE DELLE OPERAZIONI

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto - per reperire l'estratto di mappa, le visure attuali e storiche, le planimetrie catastali relative al fabbricato e per verificare la regolarità catastale

- Ufficio Tecnico del Comune di Montebello Vicentino per richiesta di accesso agli atti per reperire la documentazione urbanistica, le pratiche edilizie, di agibilità e le dichiarazioni di conformità degli impianti (vedi allegato 5 a/b)
- Richiesta in Archivio Notarile di Vicenza per copia atto compravendita (vedi allegato 4 a/b)
- Agenzia delle entrate di Vicenza - conservatoria - per verificare la provenienza dei beni, le trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

BENE E UBICAZIONE: Il bene è composto da due unità immobiliari (A e B) sovrapposte con ingressi separati, ma comunicanti internamente tra loro.

L'unità **B (sub 2)** è **appartamento al piano terra**, sito nel Comune di Montebello Vic.no con accesso dalla strada di proprietà comunale identificata con il **mappale 1635**

DIRITTO: in forza di atto di compravendita del notaio Giarolo Ottaviano in data 26.07.2004 rep. 210188 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Vicenza il 03.08.2004 ai nn. 20218/12961 (vedi dichiarazione archivio notarile all. 4)





5. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona periferica, alle pendici della collina di Montebello

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

Servizi della zona: verde attrezzato (buono), centro sportivo (scadente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), supermercato (discreto), scuole (buono)

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

UNITA' "B"

Comune di Montebello Vicentino (VI) NCEU fg. 3

mapp. 296 sub 2 Via Trento 64 - cat. A/4 – cl. 4- vani 6 – mq - P.T- rendita euro 226,21

Comune di Montebello Vicentino (VI) CATASTO TERRENI fg. 3

mapp. 296 - ente urbano- mq 541,00

si tratta di area di pertinenza dell'abitazione comune tutti i sub sulla quale insisteva fabbricato rurale attualmente demolito identificato con il mappale 1609.

Coerenze: confina in senso NESO con viale Trento, strada catastalmente identificata con mappale 1635 per accesso carraio, mapp. 1617, mapp.1687, mapp. 1637

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E PLANIMETRIA STATO ATTUALE

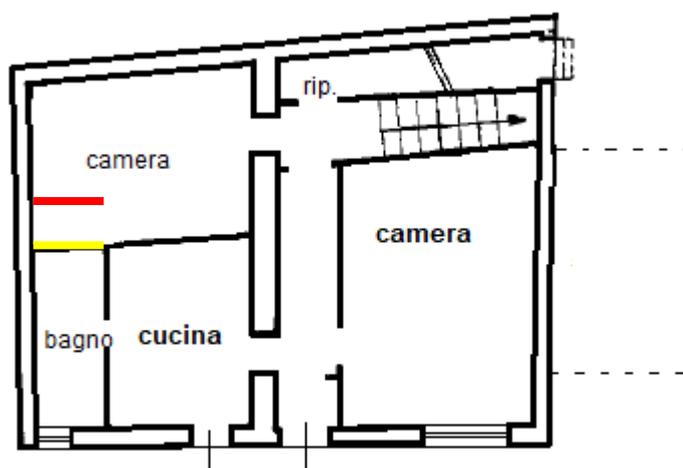
Si tratta di edificio composto da due unità residenziali, ognuna con accesso indipendente ma collegate tra loro da scala interna. L'immobile è realizzato in terreno in pendenza; l'accesso all'appartamento (**sub 2**) avviene da una deviazione dalla via Trento (mapp. 1635).

Non è indicato numero civico.

L'appartamento è composto da: **ingresso su corridoio, cucina, bagno con sanitari e doccia e due stanze.** Una delle due, realizzata nel locale cantina, è priva di finestre.

La pavimentazione dei locali è mista, sono presenti piastrelle di ceramica e marmette di cemento, il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica.

Il riscaldamento è unico per tutto il fabbricato, con caldaia nella cucina dell'appartamento oggetto di stima. I serramenti sono per la maggior parte in legno a vetro singolo con doppi vetri in alluminio anodizzato. La porta di ingresso non è blindata. Stato di conservazione e manutenzione complessivo è **scadente**.



STATO ATTUALE

Schema pianta appartamento con indicazione di modifiche catastali

8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Accesso all'unità immobiliare "B" da mappale 1637 (strada)





9. REGOLARITA' CATASTALE

Conformità catastale **NON CONFORME**

Regolarizzazione mediante adeguamento della planimetria catastale circa **euro 500,00**

NOTA:

Il mappale 1635, di proprietà comunale è strada di accesso dalla principale via Trento che serve oltre all'unità (unità imm. B) oggetto di esecuzione anche altri fabbricati limitrofi. La strada è asfaltata e fornita di segnaletica orizzontale e verticale.

10. REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

Conformità edilizia e urbanistica: **NON CONFORME**

Realizzazione di opere interne in assenza di comunicazione

Regolarizzazione mediate CILA in sanatoria preventivato in circa **euro 1.500,00**

11. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Classe "G" cod. identificativo **75872/2023** valido fino al **13.07.2033**

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

STATO DI POSSESSO: occupato da **con moglie e due figli in**

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

UNITA' IMMOBILIARE "B"

A **per i diritti**

pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU al foglio 3 particella 296 subalterno 4, riportato in NCEU a foglio 3 particella 296 subalterno 3 sono pervenuti per atto di compravendita del notaio Giarolo Ottaviano il 26 luglio 2004 repertorio n. 210188 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 3 agosto 2004 al numero di registro generale 20218 e numero di registro particolare 12961 da

per la quota di 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Montebello Vicentino

- A _____ gli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 296 Subalterno 2, Subalterno 3, Subalterno 4, Particella 408 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 27 marzo 2002 repertorio n. 84/33 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 27 maggio 2002 al numero di registro generale 11827 e numero di registro particolare 7934 da

_____ eritario per la quota di 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 22 ottobre 2001

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto di Accettazione Tacita di Eredità del notaio Giarolo Ottaviano del 26 luglio 2004 repertorio n. 210188 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 3 agosto 2004 al numero di registro generale 20217 e n. di registro particolare 12960 a favore di _____ per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, _____ per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà _____ per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione

- A _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 296 Subalterno 2, riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 296 Subalterno 3, riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 296 Subalterno 4, riportati a NCT a Foglio 3 Particella 408 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 5 aprile 2000 repertorio n. 65113 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Vicenza in data 17 giugno 2000 al numero di registro generale 13732 e numero di registro particolare 9664 da

_____ i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 30 gennaio 2000 degli immobili siti nel comune di Montebello Vicentino (VI) di cui alla procedura.

- _____ er i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 298 che a seguito di variazione ha

costituito gli immobili di cui alla procedura, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 408 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Dianese Italo del 15 ottobre 1958 repertorio n. 7035 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 11 novembre 1958 al numero di registro generale 7035 e numero di registro particolare 5854

ciascuno per i propri diritti ed per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Montebello Vicentino (VI) di cui alla procedura.

13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del notaio Giarolo Ottaviano del 26.07.2004 rep. 210189/15468 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 03.08.2004 ai nn. 20220/4562 a favore di
 per i beni al NCEU fg 3 part. 296 sub 3 e 4 e a carico di
 er i beni riportati al NCEU fg. 3 part. 296 sub 2
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** atto dell'Uff. Giud. del Tribunale di Vicenza del 11.11.2022 rep. 6200/2022 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 07.12.2022 ai nn. 27926/19520 a favore di a favore di

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	nulla
Usufrutto, uso e abitazione:	nulla
Servitù:	nulla

15. REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA

Titoli rilasciati:

LICENZA EDILIZIA di modificazione edificio con domanda presentata in data 30.06.1962 da
ilasciata in data 29.08.1962

OPERE DI MANUTENZIONE manto di copertura n. 8216 ditta
rilasciata il
12.09.1989

CONCESSIONE EDILIZIA n. 1503 del 06.05.1992 intestata
per modifica prospettica
e sistemazione esterna.

Non è presente certificazione di abitabilità

16. SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Nessuna

17. METODO DI STIMA

La sottoscritta ha operato con la ricerca di modelli comparabili da confrontare al bene oggetto di stima al fine di ottenere una valutazione immobiliare oggettiva, basata su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, con risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

I valori proposti sono stati confrontati con quelli forniti dal Borsino Immobiliare del Sole 24 che analizza per il bene:

- La localizzazione
- La tipologia edilizia
- La superficie abitabile
- La superficie degli accessori
- La superficie dei garage - posti auto
- La superficie dell'area scoperta
- Le finiture
- Lo stato di manutenzione

18. 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.

19. DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima è il valore di mercato, è definito come segue:

il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

I dati tecnici utilizzati nella presente relazione sono strati desunti dalla seguente documentazione:

- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;

- accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebello Vicentino

20. 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.

21. ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente Relazione di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

22. MISURAZIONI IMMOBILIARI

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", IV Edizione di Tecnoborsa 2012.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la **SEL** (Superficie Esterna Lorda) dell'immobile che comprende lo spessore dei muri esterni liberi, ½ di quelli condivisi con altri fabbricati e tutta la superficie interna tra questi compresa.

23. INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE MIGLIOR USO

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L'*highest and best use (HBU)*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra gli stessi valori prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (residenziale), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

24. VALORE DI MERCATO

Dopo accurato esame delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, eseguite le opportune verifiche ed analisi comparative e considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare, la scrivente ha proceduto al vaglio di atti di compravendita per immobili simili individuati nella zona, ha verificato le superfici e ha elaborato un valore di mercato che tiene conto della tipologia e delle caratteristiche dell'immobile ed ha utilizzato, il metodo dei valori proporzionali e coefficienti di differenziazione, coefficienti che vengono applicati per adeguare le quotazioni tenendo conto anche delle caratteristiche qualitative, di piano, di manutenzione, di vetustà del bene oggetto di stima.

25. VALORI PROPORZIONALI E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

A Valore a nuovo	1.000,00
B Incidenza dell'area	10,00%
C Coefficiente di Eta', Qualita' e Stato	0,45

<i>Eta'</i>	<i>Qualita'</i>	<i>Stato Ottimo</i>	<i>Stato Buono</i>	<i>Stato Mediocre</i>	<i>Stato Pessimo</i>
nuovo	lusso	1,10	--	--	--
	signorile	1,05	--	--	--
	medio	1,00	--	--	--
	popolare	0,90	--	--	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
Inf.a 10	lusso	0,95	0,90	0,85	--
	signorile	0,90	0,85	0,80	--
	medio	0,85	0,80	0,75	--
	popolare	0,80	0,75	0,70	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
10-20 a.	lusso	0,90	0,85	0,80	--
	signorile	0,85	0,80	0,75	--
	medio	0,80	0,75	0,70	--
	popolare	0,75	0,70	0,65	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
21-40 a.	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	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.	--	--	--	--
oltre 60	lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
	signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
	medio	0,65	0,60	0,55	0,45
	popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
	ultrapopol.	0,55	0,50	0,45	0,35

D Coefficienti di Disponibilita'**1,00**

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

E Coefficienti di Piano**0,97**

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

F Altri coefficienti (sommatoria algebrica dei coefficienti)**0,90**

In diminuzione	Min	Max
antichi edifici con solai con travi in legno		-0,80
se in zona ad elevato rischio sismico		-0,60
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
Unita' Immobiliare	100,00		1,00	100,00	
Balconi scoperti	4,00		0,30	1,20	
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
Cantine, ripostigli, soffitte	0,00		0,40	0,00	praticabili da scala interna
Soffitte (abitabili)	0,00		0,33	0,00	
Taverne seminterrate	0,00		0,66	0,00	
Box auto	12,00		0,66	7,92	
Sup. verde CONDOMINIALE AL 50%	250,00		0,02	0,00	
Totale superficie commerciale				109,12	m2

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

1	Superficie commerciale	m2	109,12
2	Valore unitario dell'immobile nuovo	€	1.000,00
3	Valore totale dell'immobile a nuovo	€	109.120,00
4	Incidenza dell'area	€	10.912,00
5	Coefficiente di Eta', Stato, Qualita'		0,45
6	Coefficiente di Disponibilita'		1,00
7	Coefficiente di Piano		0,97
8	Altri coefficienti		0,90

VALORE DI MERCATO	42.867,79
--------------------------	------------------

Valore di mercato stimato	€ 42.867,80
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
Riduzione rispetto al valore di mercato che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale, rispetto all'acquisto nel libero mercato (tra il 15 e il 30%)	riduzione applicata del 15% € 6.430,17
Spese di adeguamento catastale e edilizio	€ 1.500,00

PREZZO BASE D'ASTA – VALORE DI PRONTO REALIZZO**€ 34.937,63****28. GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ**

Lo stato di conservazione del fabbricato nel suo complesso è scadente. Va tenuto conto nel caso di vendita delle unità separate come catastalmente identificate, che saranno necessarie opere di fabbricato necessita di lavori di divisione delle unità immobiliari e degli impianti che allo stato attuale risultano in comune. Tuttavia potrebbe essere interessante la vendita delle due unità nel suo complesso.

29. 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.

26. INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

Dalle certificazioni reperite c/o l'Ufficio Anagrafe del Comune Montebello Vicentino gli esecutati risultano residenti nell'immobile oggetto di pignoramento.

Vicenza 05.07.2023

L'esperto

Arch. Alessandra Casari

Revisione 14.11.2023