
TRIBUNALE DI VICENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

PRISMA SPV S.r.l.
Mandataria DoValue Spa

contro

-

N. Gen. Rep. 375/2023

Lotto unico

Giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti
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. 375/23 R.G. lotto unico:
Udienza ex art. 569 cpc del 28/03/2024 ore 10.20
Esperto: Benetti ing. Fabio

Diritto pignorato: piena proprietà, quota 1/1.

Tipologia bene: Appartamento piano secondo con posto auto coperto.

Ubicazione: Vicenza (VI), Via Firenze, 12 int. 4.

Lotti: unico

Dati Catastali attuali: Comune di Vicenza, catasto fabbricato fg. 46 mapp. 1003, Via Firenze:
Appartamento: sub. 6 categoria A/3, cl. 26, vani 5,5 P.2° Sct 97 mq, RCE € 511,29.
Posto auto: sub. 14 cat. C/6, cl. 5, P. S1, Sup cat. 9 mq, RCE € 37,18

Metri quadrati: 100,5 mq (sup. commerciale complessiva)

Stato: sufficiente.

Situazione urbanistico/edilizia: sanabile

Valore di mercato, OMV: € 96.000,00

Valore di vendita forzata proposto: € 79.600,00. (offerta minima: € 59.700,00)

Date/valori comparabili reperiti: Anno 2024: 857 €/mq, anno 2023: 900,00 e 790, 00€/mq

Valore mutuo: precetto € 49.547,98

Vendibilità/appetibilità: sufficiente.

Possibili interessati:

Iniziative di vendita: web ed editoria specializzata.

Occupazione: occupato.

Titolo di occupazione: Proprietà.

Informazioni utili – criticità:

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. [atti di provenienza](#)
7. [Certificazione anagrafe-stato civile, affitto](#)
8. [APE attestato di prestazione energetica](#)
9. [comunicazioni alle parti](#)
10. [spese condominiali](#)
11. [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.375/23, dott.ssa Marialuisa Nitti promossa da:
Prisma SPV Spa
contro
Sig.ra -

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, disp. att., 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"

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 rivolte 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, 30/11/2023

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 22/11/2023, il sottoscritto Ing. Fabio Benetti esperto estimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 375/23.

In data 30/11/2023 il sottoscritto Ing. Fabio Benetti, con Studio in Dueville, Via Marosticana, 293, 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 28/03/2024 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 11/01/2024 alle ore 14.30 sul posto.

Insieme al Custode nominato, il sottoscritto eseguiva un accesso solo parziale all'immobile in quanto alcune stanze non erano accessibili per l'enorme quantità di materiali presenti. In accordo tra le Parti l'accesso veniva quindi rinviato al 19/01/2024 quando è stato possibile accedere a tutti i locali verificando la rispondenza dei luoghi e realizzando diverse fotografie e un rilievo metrico parziale. Durante il secondo accesso pur accedendo a tutti i locali non è stato possibile analizzare i particolari perché numerosi oggetti e beni mobili coprivano buona parte delle stanze (vedi allegato fotografico).

L'appartamento risultava occupato dall'esecutata che vi aveva la residenza.

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 verificare 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), Via Firenze, 12 int. 4.
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento bicamere** al piano secondo **con posto auto coperto** al piano interrato sito in Vicenza Via Firenze, 12 interno 4.

Appartamento composto da ingresso su corridoio, soggiorno, cucina, due bagni, due camere, un ripostiglio e un pogggiolo accessibile dalla cucina. Dispone di posto auto coperto al piano interrato accessibile dallo scivolo e area di manovra comune (accesso da Via Firenze, 6) ma non dal vano scala comune.

La palazzina di cui fa parte (condominio Firenze) è composta da cinque piani fuori terra ed uno interrato con vano scala comune privo di ascensore. Al piano interrato si trovano i posti auto, al piano terra unità commerciali, ai piani superiori otto appartamenti.

Gode della proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni tra cui vano scale, scivolo e corsia di manovra al piano interrato.

Ha esposizione con pareti finestrate sui lati sud e nord.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 100,5.

Identificato in catasto fabbricati:

Comune di Vicenza, foglio 46 mapp. 1003, Via Firenze:

Appartamento: sub. 6 categoria A/3, cl. 26, vani 5,5 P.2° Sct 97 mq, RCE € 511,29.

Posto auto: sub. 14 cat. C/6, cl. 5, P. S1, Sup cat. 9 mq, RCE € 37,18

Attestato Prestazione energetica APE:

Non è stato fornito l'APE, pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso (classe F) ed alla trasmissione al portale della Regione Veneto. L'attestato è stato registrato con codice n. 20458/2024 in data 15/02/2024 e viene allegato alla presente relazione (All. 8).

Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento:

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di titolarità dell'esecutata derivante da atto di compravendita a rogito Dott. Dianese Paolo del 27/10/1987 rep 21319, trascritto presso l'agenzia del territorio di Vicenza il 12/11/1987 al n.10446 e da atto notarile di cessione di diritti a titolo oneroso notaio Dianese Paolo di Vicenza in data 16/05/2000 rep. n. 86928 e trascritto a Vicenza il 07/06/2000 al n. 9057.

Descrizione sommaria del contesto:

Caratteristiche zona: residenziale di espansione semi centrale con attività commerciali a traffico sostenuto con parcheggi nella zona scarsi se non a pagamento.

Servizi della zona: L'immobile si trova a 800 metri dal centro storico di Vicenza, a 600 metri dalla stazione ferroviaria e degli autobus di linea, a 2 Km dall'ospedale di Vicenza.

2. STATO DI POSSESSO:

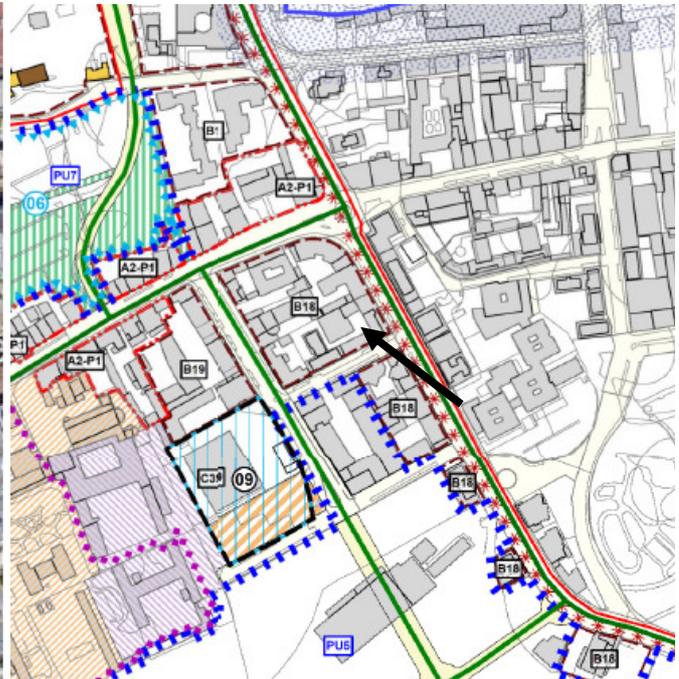
Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dall'esecutata. Non risultano contratti di affitto registrati relativi all'immobile. (all. 7).

3. ESTRATTI:

Allegato 4:



Sovrapp. foto sat. - mappa catastale

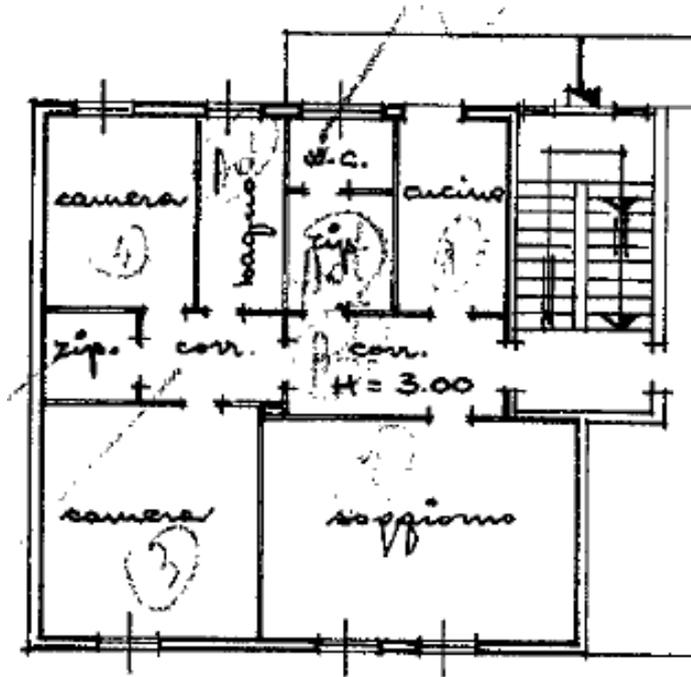


Estratto P.I.

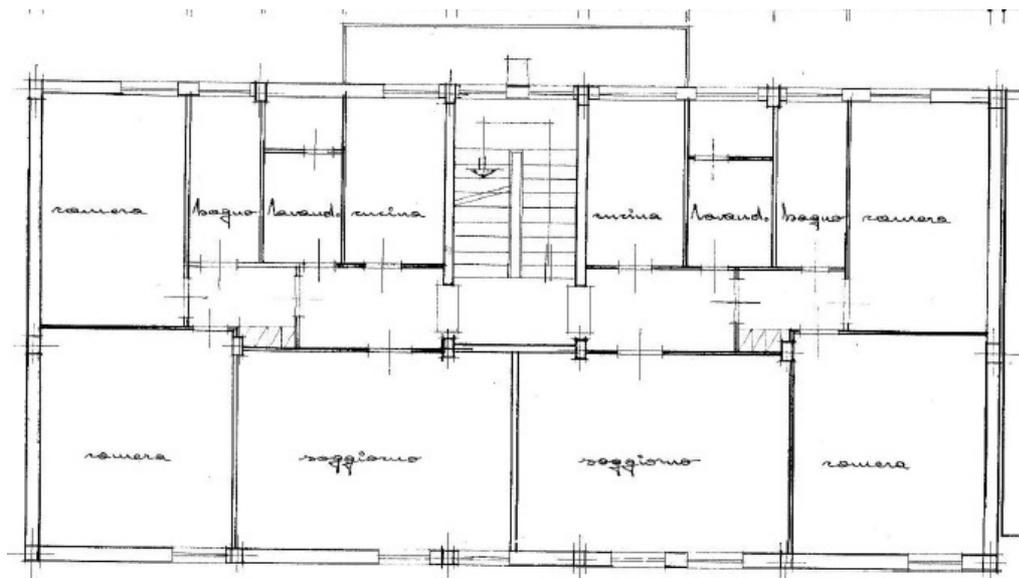


Vista dall'alto

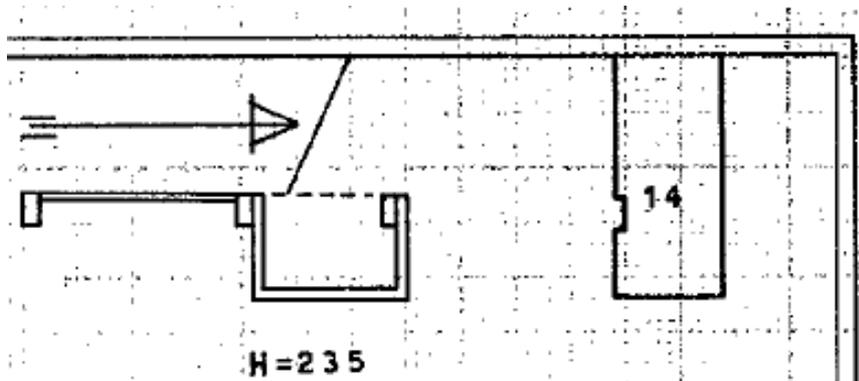
Piante: estratto dell'allegato 2:



Pianta Piano secondo – stato di fatto



piano tipo - stato approvato



Pianta Piano interrato (posto auto)

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 n. 3361 del 26/07/2010 a favore Unicredit Family Financing Bank S.P.A. con sede in Milano, contro ---- nata a ----; per Euro 75.000,00 di cui Euro 50.000,00 per capitale, **derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dianese Paolo, Notaio in Vicenza, in data 15/07/2010 rep.114800/36999.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare n. 17049 del 23/10/2023 a favore Prisma SPV S.R.L. con sede in Roma e contro --- nata a ---- il ---- Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Vicenza in data 25/09/2023 rep.4641.

4.2.3. Altre trascrizioni: No

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: riscontrate difformità:

Difformità nella distribuzione interna dei divisori (nello stato approvato manca il piccolo ripostiglio in fondo al corridoio). Rilevate inoltre difformità prospettiche nella posizione e dimensione delle forometrie e nella dimensione del poggiolo lato nord. Lo stato attuale coincide, in prima analisi, con la planimetria catastale. Non è stato possibile eseguire un rilievo geometrico adeguato per la restituzione grafica dello stato attuale vista l'enorme quantità di oggetti presenti in tutti i locali.

La chiusura del poggiolo con veranda in alluminio e vetro non risulta autorizzata e si considera, anche ai fini della presente perizia, da rimuovere.

Necessaria pratica di sanatoria per modifiche interne e prospettiche.

Costo indicativo € 2.000,00.

NOTE: la verifica edilizia ed urbanistica viene eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso i competenti Enti Pubblici ed essendo subordinata a specifici rilievi altimetrici e topografici, non comprende l'esame dei parametri urbanistici essenziali, relativi alle altezze, ai distacchi (distanze da fabbricati e confini), alla cubatura/superficie utile, superficie coperta, oltretutto la posizione del fabbricato oggetto di stima rispetto al lotto di pertinenza. Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Le verifiche della parte strutturale ed impiantistica, del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche non sono richieste dall'incarico.

4.3.2. Conformità catastale: nessuna difformità riscontrata.

4.4. Storico catastale:

- Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati Foglio 46 Particella 1003 Sub. 6:

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione modifica identificativo del 29/06/2007 Pratica n. VI0286639 in atti dal 29/06/2007 variazione per modifica identificativo (n. 24557.1/2007)

Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati Foglio 46 Particella 1003 Sub. 14:

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione modifica identificativo del 28/06/2007 Pratica n. VI0283121 in atti dal 28/06/2007 variazione per modifica identificativo (n. 23760.1/2007)

Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importi riferiti dall'esecutata in quanto attualmente il condominio non ha un amministratore e quindi non è stato possibile ottenere la documentazione relativa (si veda allegato 10):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 700,00

Spese straordinarie di gestione immobile deliberate: € 0,00

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

--- nata a ---i il --- (c.f. ---) per la piena proprietà quota di 1/1 a seguito di atto di compravendita a rogito Dott. Dianese Paolo del 27/10/1987 rep 21319, trascritto presso l'agenzia del territorio di Vicenza il 12/11/1987 al n.10446 e di atto notarile di cessione di diritti a titolo oneroso notaio

Dianese Paolo di Vicenza in data 16/05/2000 rep. n. 86928 e trascritto a Vicenza il 07/06/2000 al n. 9057.

6.2 Precedenti proprietari:

- ---- nato a Valdagno il 03/10/1944 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, --- nata a Thiene il 07/06/1947 per i diritti di 1/2 di piena proprietà fino al 27/10/1987.
- ---- nato a Roma il 30/06/1952 per i diritti di 1/2 di piena proprietà dal 27/10/1987 fino al 16/05/2000.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia per costruire un fabbricato per negozi e abitazioni in Via Firenze, n. 4208 PG e 883 RP del 04/05/1961.

Abitabilità del 19/09/1962 n. 4813 PG e n. 952 UP.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano degli Interventi l'immobile è identificato nella Zona residenziale B/18. (Residenziale e mista esistente e di completamento).

Stato di manutenzione e conservazione:

L'immobile è stato costruito nel 1962, in stato di manutenzione e conservazione appena sufficienti. Le finiture dell'appartamento sono dell'epoca della costruzione (serramenti, pavimenti, impianti...). Gli impianti elettrico e termico (caldaia) vanno rivisti.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento bicamere** al piano secondo **con posto auto coperto** al piano interrato sito in Vicenza Via Firenze, 12 interno 4.

Appartamento composto da ingresso su corridoio, soggiorno, cucina, due bagni, due camere, un ripostiglio e un poggiolo accessibile dalla cucina. Dispone di posto auto coperto al piano interrato accessibile dallo scivolo e area di manovra comune (accesso da Via Firenze, 6) ma non dal vano scala comune.

La palazzina di cui fa parte (condominio Firenze) è composta da cinque piani fuori terra ed uno interrato con vano scala comune privo di ascensore. Al piano interrato si trovano i posti auto, al piano terra unità commerciali, ai piani superiori otto appartamenti.

Gode della proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni tra cui vano scale, scivolo e corsia di manovra al piano interrato.

Ha esposizione con pareti finestrate sui lati sud e nord.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 100,5.

Altezza interna appartamento 2,95 m, del posto auto 2,30 m.

Identificato in catasto fabbricati:

Comune di Vicenza, foglio 46 mapp. 1003, Via Firenze:

Appartamento: sub. 6 categoria A/3, cl. 26, vani 5,5 P.2° Sct 97 mq, RCE € 511,29.

Posto auto: sub. 14 cat. C/6, cl. 5, P. S1, Sup cat. 9 mq, RCE € 37,18

Consistenza e determinazione della superficie commerciale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento P. secondo	Sup. reale lorda	94,0	1,00	94,0
Poggiolo	Sup. reale lorda	6,5	0,33	2,0
Posto auto coperto	Sup. reale netta	9,0	0,50	4,5
Totale	Sup. reale lorda			100,5

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: Pilastrini in c.a. e muratura in laterizio intonacata, Il prospetto sud è in mattoni faccia vista. condizioni: sufficienti.

Solai: in laterocemento. Tetto a due falde copertura in laterizio, cornici e poggianti in calcestruzzo.

Atrio e Scale comuni: scale in calcestruzzo con rivestimento in marmo, ringhiera in ferro. condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

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

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

Pavimentazione interna: pavimento in legno nelle camere, in piastrelle di marmo in soggiorno, in ceramica nei bagni. condizioni appena sufficienti.

Poggiolo: pavimento in ceramica, parapetti in ringhiera di ferro. Presente chiusura del poggiolo con serramento in alluminio e vetro da rimuovere in quanto non autorizzato.

Interrato, posto auto: pavimento in cemento, muri e pilastrini in ca con intonacato, condizioni scarse.

Pavimentazione area esterna: corsia di accesso a posti auto in asfalto, condiz.: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia. Conformità da verificare, presente citofono.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete comunale.

Termico: tipologia: riscaldamento autonomo a gas, diffusori termosifoni, caldaia priva di libretto e manutenzione probabilmente da sostituire.

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 due dell'anno 2023 ed uno dell'anno 2024, relativi ad appartamenti simili nelle vicinanze:

- Atto cpv del 19/01/2024 Notaio Tiziana Zanon trascritto a Vicenza (VI) il 31/01/2024 n. 2142 RG e 1604 RP.
- Atto cpv del 07/11/2023 Notaio Gianfranco Di Marco trascritto a Vicenza (VI) il 22/11/2023 n. 25742 RG e 18758 RP.
- Atto cpv del 05/10/2023 Notaio Michael Williamson Taylor trascritto a Vicenza (VI) il 26/10/2023 n. 23735 RG e 17342 RP.

Inoltre si è considerata la perizia di stima dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Vicenza E174/21 relativa ad un appartamento nella zona simile per tipologia in fase di aggiudicazione. 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.

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
10 - S. Felice e lato sud viale S. Lazzaro	1.025	1.400	400	550	9.500	15.000

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA

Fascia/zona: Semicentrale/AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FAS

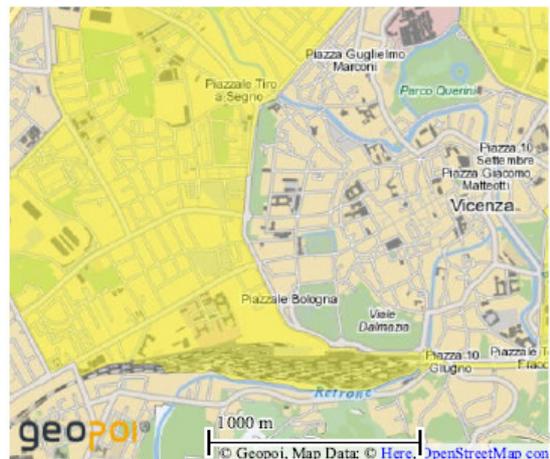
Codice zona: ENTRALE

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1500	L	5,3	8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2400	L	8	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo				6,3	8,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	890	1150	L	4,2	5,8	L
Box	Normale	790	1100	L			



8.2 Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico Comunale, Borsino immobiliare della Camera di Commercio, valori OMI agenzia delle Entrate, siti web e 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	100,5	€ 96.000,00	€ 96.000,00

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:

€ 14.400,00

Oneri per regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

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:

€ 79.600,00

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Non risulta possibile e opportuna la divisione in più lotti.

GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

L'immobile per dimensioni e posizione si presenta con vendibilità sufficiente.

FORMA DI PUBBLICITA'

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

Dueville, 22 febbraio 2024

Il Tecnico incaricato
Ing. Fabio Benetti
firmato digitalmente