



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

503/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Iqera Italia S.p.a., quale procuratrice speciale di Amco - Asset Management Company S.p.a.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Duccio Antonio Dinale

CF: DNLDCN62M07A703R

con studio in MAROSTICA (VI) Via Dante Alighieri n. 5/3

telefono: 0424226415

fax: 0424226415

email: duccio.dinale@alice.it

PEC: duccio.dinale@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 503/2022

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Iqera Italia S.p.a. per AMCO - Asset Management Company S.p.a.

Contro

*** DATO OSCURATO ***

Diritto (cfr pag. 3-5, 7-8): 1/1 della piena proprietà, in capo ad 1/2 ciascuno degli esecutati

Bene (cfr pag. 3-4, 7-10): appartamento al piano terzo con autorimessa pertinenziale al piano terra, unitamente alle quote proporzionali sulle parti comuni del fabbricato

Ubicazione (cfr pag. 3, 7-9): Vicenza, via Antonio Pizzocaro n. 18

Stato (cfr pag. 3, 8-10): sufficiente

Dati Catastali attuali (cfr pag. 3-4, 8): N.C.E.U. di Vicenza, Fg. 8, M.n. 1136 subb. 13 (abitazione di tipo economico, Cat. A/3, Cl. 5, vani 6,5, Sup. cat. tot. 106 mq) e 7 (autorimessa, Cat. C/6, Cl. 6, mq 13, Sup. cat. tot. 13 mq)

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 7): Nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 6-7): difformità edilizie e catastali sanabili con un costo complessivo pari a circa €8.300,00

Valore di stima (cfr pag. 11-13): €87.000,00

Valore di vendita giudiziaria (cfr pag. 12-13): €66.895,00

Valore mutuo (cfr pag. 5): importo capitale €144.000,00, importo ipoteca €288.000,00

Vendibilità (cfr pag. 12): sufficiente

Pubblicità: pubblicazione su siti internet specializzati, quali "Astalegale", "Aste On Line" e Tribunale di Vicenza, pubblicazione su "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA"

Occupazione (cfr pag. 4): Sig.ri *** DATO OSCURATO *** , con tre figli minorenni

Titolo di occupazione (cfr pag. 4): contratto di locazione stipulato il 04/10/2010, del tipo 4+4, canone di locazione dichiarato €7.200,00 annui, canone di locazione pagato €4.800,00 annui, congruo

Oneri (cfr pag. 5): circa €100,00 annui

APE (cfr pag. 10): sì

Problemi (cfr pag. 6-7): difformità edilizie e catastali, sanabili

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 503/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito a VICENZA in Via Antonio Pizzocaro n. 18 int. 5, della superficie commerciale di **110,34** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento al piano terzo con autorimessa pertinenziale al piano terra, facenti parte di un fabbricato denominato "Condominio Belvedere" a destinazione mista residenziale e commerciale, unitamente alla quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 cod. civ.

L'edificio è composto complessivamente da quattro piani fuori terra ed è stato costruito tra il 1967 e il 1968.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso la corte condominiale (ente urbano) allibrata al N.C.T. di Vicenza, Foglio 8°, Mappale n. 1140, che consente di raggiungere sia l'autorimessa che l'ingresso e il vano scale comuni, collocati verso Nord.

L'alloggio, situato al piano terzo, è così distribuito: ingresso e piccolo ripostiglio centrali, soggiorno e cucina separati verso sud, disimpegno, servizio igienico e tre camere da letto verso nord; a servizio dell'abitazione vi sono inoltre una terrazza, collocata verso Ovest e raggiungibile dal soggiorno e un'autorimessa al piano terra.

Nel complesso, i beni pignorati risultano in sufficiente stato di conservazione ma necessitano sia di un intervento di manutenzione straordinaria degli impianti esistenti, al fine di adeguarli alla normativa vigente, che di una manutenzione ordinaria degli intonaci interni, vista la presenza di muffa e condensa nelle pareti e nei soffitti dell'alloggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra e terzo e ha un'altezza interna di 3,00 m al piano terzo e 3,50 m al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1136 sub. 13 (catasto fabbricati), **categoria A/3** (abitazione di tipo economico), classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 106 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 101 mq; rendita 503,55 Euro; indirizzo catastale: Via Antonio Pizzocaro n. 18; piano: 3; intestato a *** DATO OSCURATO *** ; dati derivanti da: Variazione toponomastica del 09/12/2021 Pratica n. VI0127108 in atti dal 09/12/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 48103.1/2021).

L'appartamento confina a Nord, Sud ed Est con pareti perimetrali del fabbricato, a Ovest con parete divisoria con vano scale comune e con altra unità.

- foglio 8 particella 1136 sub. 7 (catasto fabbricati), **categoria C/6** (autorimessa), classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq; rendita 63,11 Euro; indirizzo catastale: Via Antonio Pizzocaro; piano: T; intestato a *** DATO OSCURATO *** ; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'autorimessa confina a Est, Sud ed Ovest con pareti divisorie con altre unità, a Nord con parete perimetrale del fabbricato.

L'immobile, nel suo complesso, confina a Nord e a Sud con i mappali nn. 1140 e 1139, a Est con il mappale n. 1139 e a Ovest con il mappale n. 1140.

L'intero edificio si sviluppa su quattro piani, tutti fuori terra ed è stato realizzato nel 1967/1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.895,00
Data della valutazione:	31/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai Sigg. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , unitamente ai tre figli minorenni, con contratto di affitto di tipo 4+4, stipulato il 04/10/2010 e con scadenza il 03/10/2014. Registrato il 05/10/2010 a Vicenza al n. 4.463, serie 3.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento con l'importo dichiarato di € 7.200,00 annui, da pagarsi in rate uguali, anticipate, di euro 600,00 ciascuna.

Si precisa che, come dichiarato in sede di sopralluogo dal Sig. *** DATO OSCURATO *** , successivamente alla stipula di tale contratto è stata verbalmente concordata una riduzione dell'importo dell'affitto che attualmente risulta essere pari a 4.800 € annui, pagati in rate uguali anticipate di euro 400,00 ciascuna.

Al fine di consentire al Giudice dell'esecuzione, ed all'eventuale aggiudicatario, di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civile il sottoscritto ha verificato che, per immobili simili e appartenenti allo stesso segmento di mercato del lotto pignorato, il valore del canone di locazione attualmente corrisposto (inferiore a quello indicato nel contratto di locazione), pari a €annui 4.800,00, essendo superiore a €annui 2.690,19 (canone di locazione medio ridotto di 1/3 calcolato sulla base dei dati forniti dagli Osservatori dell'Agenzia delle Entrate - O.M.I. e del Borsino Immobiliare e ai sensi dell'art. 2923 C.C.), è da ritenersi congruo.

Si precisa che il canone di locazione medio di riferimento è stato calcolato sulla base dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e dal Borsino Immobiliare in quanto non sono stati reperiti recenti contratti di locazione in essere per beni situati in Comune di Vicenza, poichè tali documenti sono di difficile reperimento dato che, a differenza delle compravendite, non sono pubblici.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/11/2003 a firma del Notaio Dott. Giuseppe Muraro ai nn. 34.537 di repertorio e 4.452 di raccolta, iscritta il 18/11/2003 a Vicenza ai nn. 27.612 di R.G. e 6.053 di R.P., a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 25 anni

Importo capitale: €144.000,00

Durata ipoteca: €288.000,00

La formalità è riferita ai beni allibrati al N.C.E.U. del Comune di Vicenza, Sez. B, Fg. 1, M.n. 1136 subb. 7 e 13, originari dei beni oggetto di pignoramento.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento stipulato il 24/10/2022 a firma dell'Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Vicenza al n. 5.115 di repertorio, trascritto il 07/12/2022 a Vicenza ai nn. 27.927 di R.G. e 19.521 di R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(dal 12/11/2003) *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in forza di Atto di compravendita stipulato il 12/11/2003 a firma del Notaio Dott. Giuseppe Muraro ai nn. 34.536 di repertorio e 4.451 di raccolta, trascritto il 18/11/2003 a Vicenza ai nn. 27.611 di R.G. e 18.246 di R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(dal 25/09/1969 fino al 12/11/2003) *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita stipulata il 25/09/1969 a firma del Notaio Dott. Mario Bocchese al n. 44.490 di repertorio, trascritto il 11/10/1969 Vicenza ai nn. 9.451 di R.G. e 7.397 di R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione a costruire **N. 10533 P.G. e 2460 R.P.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso negozi e abitazioni, presentata il 06/07/1967 e rilasciata il 06/11/1967.

Variante in corso d'opera n. 11259 di P.G. e 2.892 di R.P. del 11/10/1968

Agibilità del 17/02/1969 con il n. 10533/67 di P.G. e 4321 di U.P. di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - Piano degli Interventi vigente, in forza di delibera CC n. 16 del 04/03/2021: l'immobile ricade in zona B2 "Residenziale e mista esistente e di completamento".

Per quanto riguarda le Norme Tecniche Operative ed i relativi indici vedasi l'art. 37 allegato alla presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Durante il sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

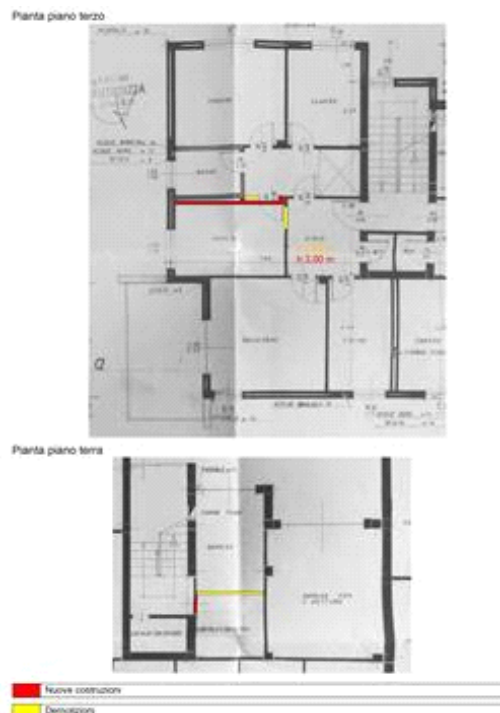
- la parete tra la camera da letto centrale e il servizio igienico risulta essere leggermente traslata verso sud;
- l'accesso alla camera da letto centrale avviene dall'ingresso anziché dal disimpegno;
- l'altezza interna dell'appartamento risulta essere pari a 3,00 m anziché a 2,80 m;
- la parete divisoria tra autorimessa e locale contatori e la porta di accesso a quest'ultimo vano dal vano scale comuni non sono state realizzate.

Le difformità sono così regolarizzabili: le variazioni interne potranno essere regolarizzate mediante pratica C.I.L.A. per opere di manutenzione straordinaria già realizzate mentre l'altezza interna potrà essere regolarizzata attraverso la realizzazione di un controsoffitto che consentirà anche la coibentazione dell'appartamento.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi indicativi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. postuma per manutenzione straordinaria, comprensiva di sanzione amministrativa: € 2.500,00
- Realizzazione di controsoffitto in cartongesso con interposto isolante termico: €5.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate al paragrafo precedente, ad esclusione delle variazioni interne al piano terra, andranno regolarizzate anche dal punto di vista catastale mediante nuovo accatastamento a mezzo pratica DOCFA.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa, comprensiva di diritti: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VICENZA VIA ANTONIO PIZZOCARO 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito a VICENZA in Via Antonio Pizzocaro n. 18 int. 5, della superficie commerciale di **110,34** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento al piano terzo con autorimessa pertinenziale al piano terra, facenti parte di un fabbricato denominato "Condominio Belvedere" a destinazione mista residenziale e commerciale, unitamente alla quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 cod. civ.

L'edificio è composto complessivamente da quattro piani fuori terra ed è stato costruito tra il 1967 e il 1968.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso la corte condominiale (ente urbano) allibrata al N.C.T. di Vicenza, Foglio 8°, Mappale n. 1140, che consente di raggiungere sia l'autorimessa che l'ingresso e il vano scale comuni, collocati verso Nord.

L'alloggio, situato al piano terzo, è così distribuito: ingresso e piccolo ripostiglio centrali, soggiorno e cucina separati verso sud, disimpegno, servizio igienico e tre camere da letto verso nord; a servizio dell'abitazione vi sono inoltre una terrazza, collocata verso Ovest e raggiungibile dal soggiorno e un'autorimessa al piano terra.

Nel complesso, i beni pignorati risultano in sufficiente stato di conservazione ma necessitano sia di un intervento di manutenzione straordinaria degli impianti esistenti, al fine di adeguarli alla normativa vigente, che di una manutenzione ordinaria degli intonaci interni, vista la presenza di muffa e condensa nelle pareti e nei soffitti dell'alloggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra e terzo e ha un'altezza interna di 3,00 m al piano terzo e 3,50 m al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1136 sub. 13 (catasto fabbricati), **categoria A/3** (abitazione di tipo economico), classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 106 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 101 mq; rendita 503,55 Euro; indirizzo catastale: Via Antonio Pizzocaro n. 18; piano: 3; intestato a *** DATO OSCURATO *** ; dati derivanti da: Variazione toponomastica del 09/12/2021 Pratica n. VI0127108 in atti dal 09/12/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 48103.1/2021).

L'appartamento confina a Nord, Sud ed Est con pareti perimetrali del fabbricato, a Ovest con parete divisoria con vano scale comune e con altra unità.

- foglio 8 particella 1136 sub. 7 (catasto fabbricati), **categoria C/6** (autorimessa), classe 6, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq; rendita 63,11 Euro; indirizzo catastale: Via Antonio Pizzocaro; piano: T; intestato a *** DATO OSCURATO *** ; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'autorimessa confina a Est, Sud ed Ovest con pareti divisorie con altre unità, a Nord con parete perimetrale del fabbricato.

L'immobile, nel suo complesso, confina a Nord e a Sud con i mappali nn. 1140 e 1139, a Est con il mappale n. 1139 e a Ovest con il mappale n. 1140.

L'intero edificio si sviluppa su quattro piani, tutti fuori terra ed è stato realizzato nel 1967/1968.



Vista generale da Nord-Ovest

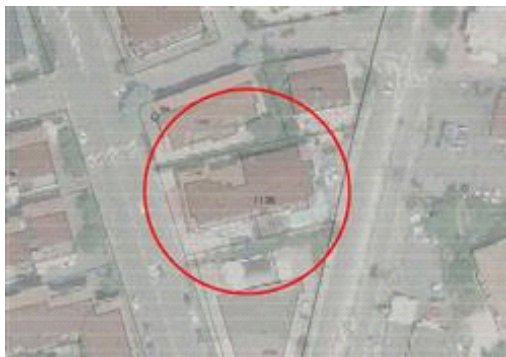


Vista generale da Sud-Ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona urbanistica esistente di completamento in un'area prevalentemente residenziale, come anche le zone circostanti.

I più importanti centri limitrofi sono il centro del capoluogo a circa 1,5 km verso Ovest. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi; sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione.



Sovrapposizione tra ortofoto ed estratto catastale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

balconi: in cemento armato con ringhiera metallica nella media ★★★★★★☆☆

copertura: del tipo a padiglione con solaio in laterocemento nella media ★★★★★★☆☆

fondazioni: in cemento armato nella media ★★★★★★☆☆

scale interne: comuni, a doppia rampa, in cemento armato nella media ★★★★★★☆☆

solai: in laterocemento nella media ★★★★★★☆☆

strutture verticali: pilastri in cemento armato e tamponamenti in laterizio nella media ★★★★★★☆☆

travi: in cemento armato nella media ★★★★★★☆☆

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: in legno con vetro semplice ed apertura ad anta scarso ★★★★★★☆☆

infissi interni: in legno con apertura ad anta, alcuni presentano specchiatura in vetro semplice scarso ★★★★★★☆☆

manto di copertura: in tegole di calcestruzzo nella media ★★★★★★☆☆

pareti esterne: muratura in laterizio intonacata e tinteggiata mediocre ★★★★★★☆☆

pavimentazione interna: piastrelle ceramiche in bagno, marmette in pietra negli altri ambienti dell'abitazione, calcestruzzo nell'autorimessa al di sotto della media ★★★★★★☆☆

portone di ingresso: in legno, con apertura ad anta mediocre ★★★★★★☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle in legno mediocre ★★★★★★☆☆

<i>rivestimento esterno</i> : intonaco tinteggiato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : piastrelle ceramiche in cucina e in bagno, intonaco tinteggiato nei restanti ambienti	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : rivestimento in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti interne</i> : in laterizio intonacato e al di sotto della media tinteggiato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna</i> : normale comune e parabolica privata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : citofono	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : ante 1991, non conforme	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : recapito in rete pubblica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : presente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico</i> : presente ma non utilizzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : caldaia autonoma a gas metano con radiatori	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[176,22 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 88701/2023 registrata in data 30/08/2023

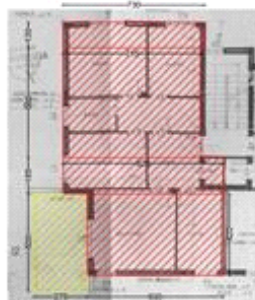
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	94,25	x	100 %	=	94,25
Balconi	13,75	x	33 %	=	4,54
Autorimessa	17,51	x	66 %	=	11,56
Totale:	125,51				110,34

Pianta piano terzo



Pianta piano terra



Schema grafico per il calcolo della consistenza

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzando il metodo del confronto di mercato. Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni "Comparabili";
- indicati i rapporti mercantili;
- indicata la differenza di prezzo data dalla qualità delle finiture e dalla differenza di classe energetica tra il bene da stimare e i "comparabili";
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per i balconi);
- definito i "prezzi marginali";

ottenendo come risultato finale un valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di mq. 110,34, pari a €87.000,00 (diconsi Euro ottantasettemila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

87.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 87.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 87.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è tenuto conto di quanto esposto e dei correnti metodi di valutazione: si sono, innanzitutto, considerati il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile allo stato attuale comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili residenziali comparabili.

I parametri considerati sono i seguenti: ubicazione dei beni, situati in Comune di Vicenza; dimensioni; qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e dotazioni di servizi.

Si ritiene che la commerciabilità del bene sia sufficiente sia per lo stato del bene che a causa delle dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

Sulla base dei dati forniti da Astalegale, adeguatamente analizzati ed estrapolati, sembra probabile che la vendita dei beni oggetto di procedura possa avvenire al "primo esperimento", come meglio descritto nell'ultimo allegato alla presente. Si precisa in ogni caso che il file fornito da Astalegale non riferisce, in genere, tutte le opportune informazioni utili ai fini di una corretta comparazione tra i beni aggiudicati e il bene oggetto della presente procedura, pertanto i risultati ottenuti sono da utilizzare con estrema cautela.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Vicenza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate O.M.I. e Borsino Immobiliare, ed inoltre: Bassano Immoweb S.a.s. e www.strimatrixcity.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	110,34	0,00	87.000,00	87.000,00
				87.000,00 €	87.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 78.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese **€ 11.805,00**

condominali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.895,00

data 31/08/2023

il tecnico incaricato
Duccio Antonio Dinale