



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 356/2023

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.sa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente:

Debitore:

Custode: **IVG VICENZA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015



LOTTO 1 DI 4

Unità al piano secondo con cantina e posto auto al piano interrato in palazzina condominiale,

situato in viale San Lazzaro, 191 nel Comune di Vicenza

*Esperto incaricato: **Ing. Pietro Paolo Lucente***

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 1516

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 851

Con studio in Caldogno (VI) Piazzetta della Peschiera, 2 36030 Tel/fax: 0444/905877

Email: studiolucente@gmail.com - PEC: pietropaolo.lucente@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 356/2023 R.G., promossa da:

contro

Diritto (cfr pag. 4): quota 100%.

Bene (cfr pag. 5): trattasi di unità residenziale al piano secondo all'interno di un complesso condominiale sito nella prima periferia del comune di Vicenza di cinque piani fuori terra, in proprietà anche una piccola cantinola e un posto auto coperto nell'autorimessa comune, entrambe al piano sottostrada, con quota proporzionale di proprietà delle parti comuni.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina separata e terrazzata, soggiorno-pranzo, tre camere collegate da corridoio distributivo e due bagni

L'accesso agli spazi comuni che conducono all'unità si trova al civico 191 di viale San Lazzaro mentre l'accesso carraio che conduce all'autorimessa è prospiciente via Luigi Boccherini al civico 18/a.

Ubicazione (cfr pag. 5): Comune di **Vicenza**, viale San Lazzaro, 191.

Stato (cfr pag. 7): sufficiente

Lotti (cfr pag. 35): no

Dati Catastali attuali (cfr pag.12): Comune di **Vicenza**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 48 mapp. 106 sub. 3 cat - A/3 , cl. 6, vani 7, sup. 103 m² rendita 650,74 €

Posto Auto Fg. 48 mapp. 106 sub. 31 cat - C/6 , cl. 5, cons. 9 m², sup. 9 m² rendita 37,18 €

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 13): no

Irregolarità/abusi (cfr pag.23): sì

Valore di mercato più probabile (cfr Valore di mercato - pag.29): € 83.203,35.

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata (cfr pag. 35): €. **65.600,00**

Vendibilità (cfr pag. 35): buona.

Pubblicità (cfr pag. 35): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione (cfr pag.14): OCCUPATO

Titolo di occupazione (cfr pag. 18): CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 01/12/2020

Oneri (cfr pag. 34): € 4.100,00

APE (cfr pag.11): sì, classe energetica **F**



QUESITO

Il giorno 22 novembre 2023 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente 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 dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 17 gennaio 2024, a seguito di comunicazione inoltrata alla società esecutata e ai legali dal Custode, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità edilizia e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Diritto

Intera proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale al piano secondo in palazzina di cinque livelli fuori terra con annessa cantina e posto auto in autorimessa comune al piano interrato, per la quota di 100% intestata a

con quota proporzionale delle

parti comuni.

Bene e ubicazione

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale al piano secondo in palazzina di cinque livelli fuori terra nella prima periferia del Comune di Vicenza in viale San Lazzaro, 191.

Si riportano nel seguito alcune immagini da satellite (generale e particolare) della zona in esame con l'indicazione dei beni in esame (fonte www.google.it/maps/)

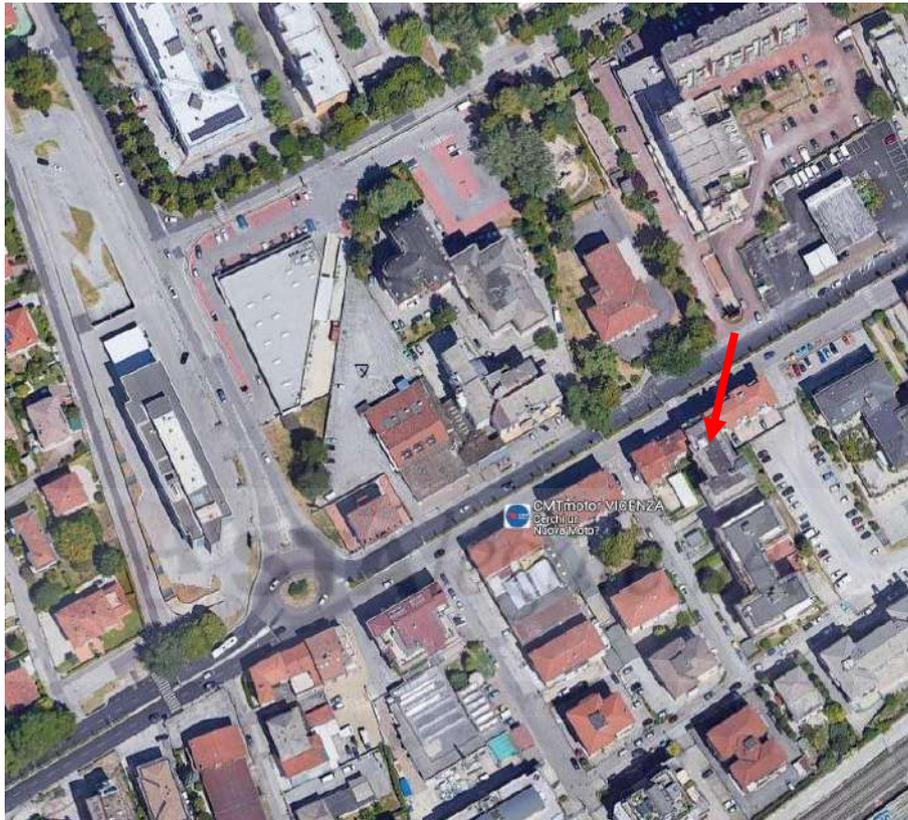


Figura 1. Foto aerea immobile.

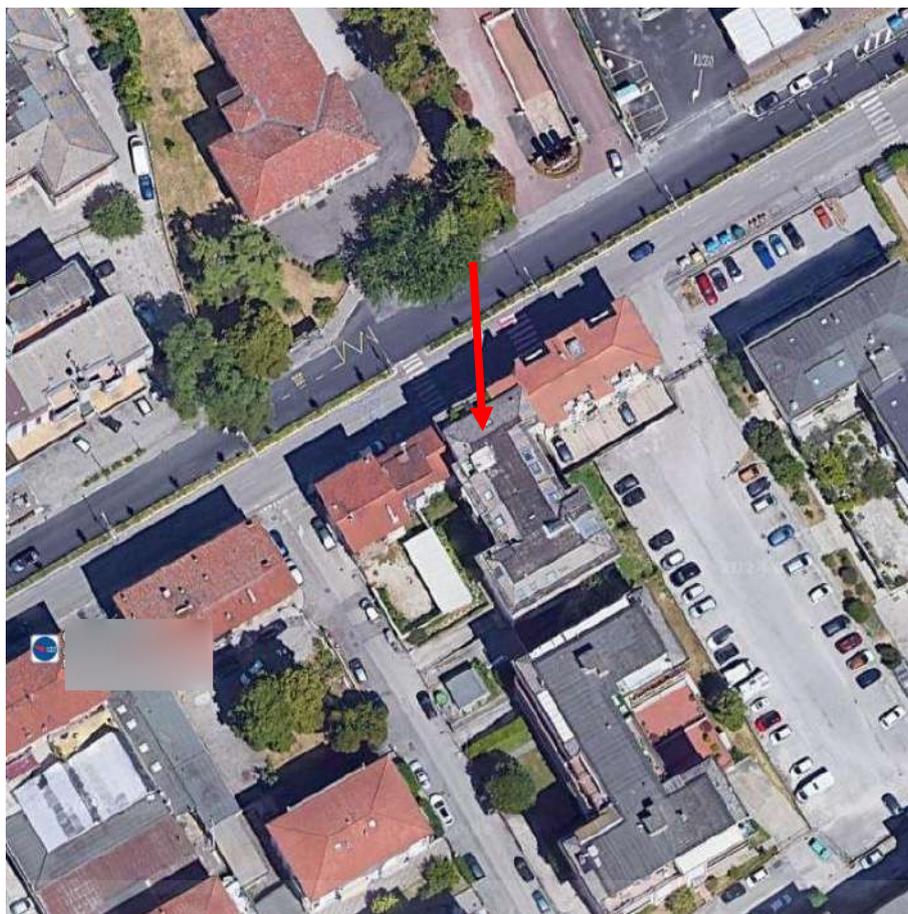


Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).

Descrizione generale sintetica

Unità residenziale al piano secondo di un edificio condominiale di cinque piani fuori terra, con quota proporzionale di proprietà degli spazi comuni (vano scala, spazio di manovra autorimessa).

Il complesso immobiliare è situato in viale San Lazzaro, 191, posizione periferica del Comune di Vicenza. La superficie lorda (SEL) complessiva dell'unità immobiliare misura circa mq. 100,00, la stessa si compone di ingresso e zona giorno con cucina abitabile, terrazzata a Ovest e sala pranzo-soggiorno, corridoio distributivo alla zona notte con tre camere da letto e due bagni.

Al piano sotto strada, raggiungibile dal vano scala condominiale e da rampa carraia su via Boccherini, una cantina di circa mq. 3,00 ed un posto auto di circa mq. 14,00.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Si allegano nel seguito foto esterne dell'immobile



Figura 3. Foto esterne immobile.

L'unità oggetto di esecuzione è composta da due subalterni:

Appartamento Fg. 48 mapp. 106 sub. 3

Posto Auto Fg. 48 mapp. 106 sub. 31

Descrizione generale Unità ad uso abitazione con cantina SUB. 3

Unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un complesso condominiale nella periferia del comune di Vicenza di cinque livelli fuori terra composta da unità immobiliari sia a destinazione residenziale che commerciale.

Direttamente dalla pubblica via, da un portoncino in metallo e vetro con apertura comandata, si accede all'androne condominiale ove si trova il vano scala con ascensore per accedere ai piani, dal pianerottolo del secondo livello, attraverso portoncino in legno privo di blindatura si accede alla zona ingresso che distribuisce alla cucina, alla zona pranzo-soggiorno ed al corridoio della zona notte.

La cucina, separata dalla zona pranzo, ha dimensioni sufficienti per l'alloggiamento di un tavolo oltre che alla normale dotazione per la preparazione dei cibi; dalla stessa si accede ad una terrazza di circa mq. 5,00 con esposizione ad Ovest.

La zona notte, si sviluppa lungo un corridoio distributivo con stanze su ambo i lati, e si compone di tre camere da letto di cui una commerciabile come doppia, mentre le altre due, seppur di buone dimensioni, non sufficienti per ospitare un letto doppio. Uno dei due bagni, con finestra, è dotato di tutti i sanitari e di vasca, il secondo bagno è stato ricavato in sostituzione dell'originario ripostiglio, privo di finestra con lavandino, w.c. e piatto doccia.

Di pertinenza dell'unità immobiliare un vano accessorio al piano interrato (cantina)

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,95 ml;
- superficie netta di calpestio 86,50 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'appartamento e della cantina.

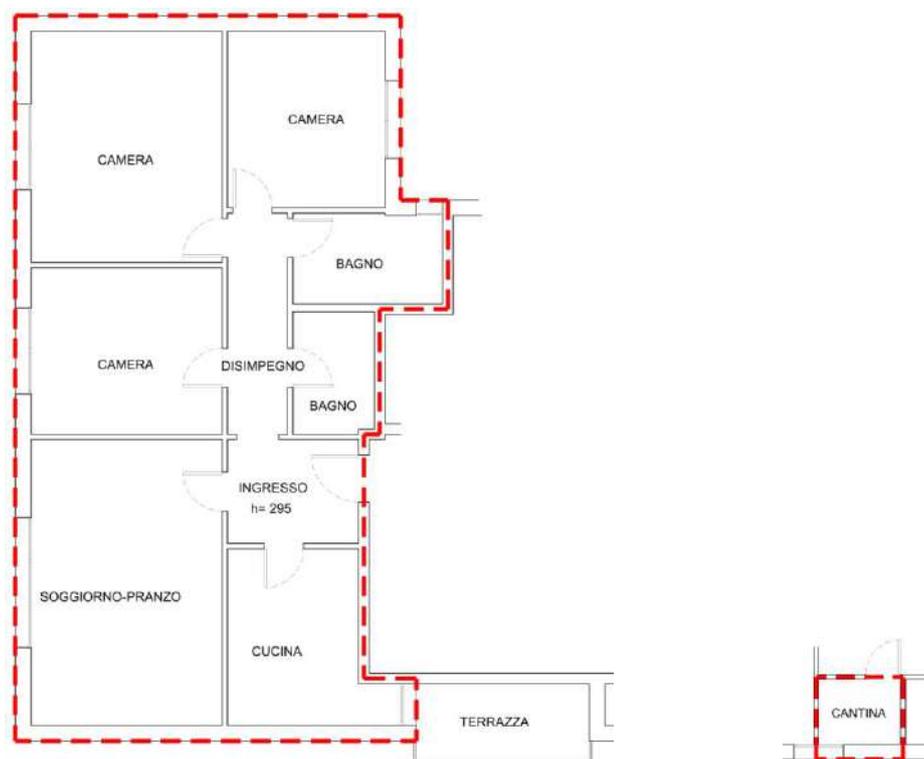


Figura 4. Schema planimetrico appartamento e cantina

L'appartamento in oggetto è disposto su un livello, con affaccio prevalente a Nord e terrazza ad Ovest.

I serramenti esterni sono in legno tenero con vetro semplice con chiusure oscuranti tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato.

Sulla pavimentazione originaria è stato applicato un film di linoleum a tinta chiara fatta eccezione per i due bagni ove vi sono ancora le piastrelle originali sia sul pavimento che nel rivestimento a parete sino ad una altezza di 2,00 ml; lo stato di conservazione è sufficiente.

Le pareti interne sono in laterizio intonacato a fino e tinteggiato con colori all'acqua.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia pensile in cucina e termosifoni lamellari posti in nicchia sottofinestra.

Tutti gli impianti sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.

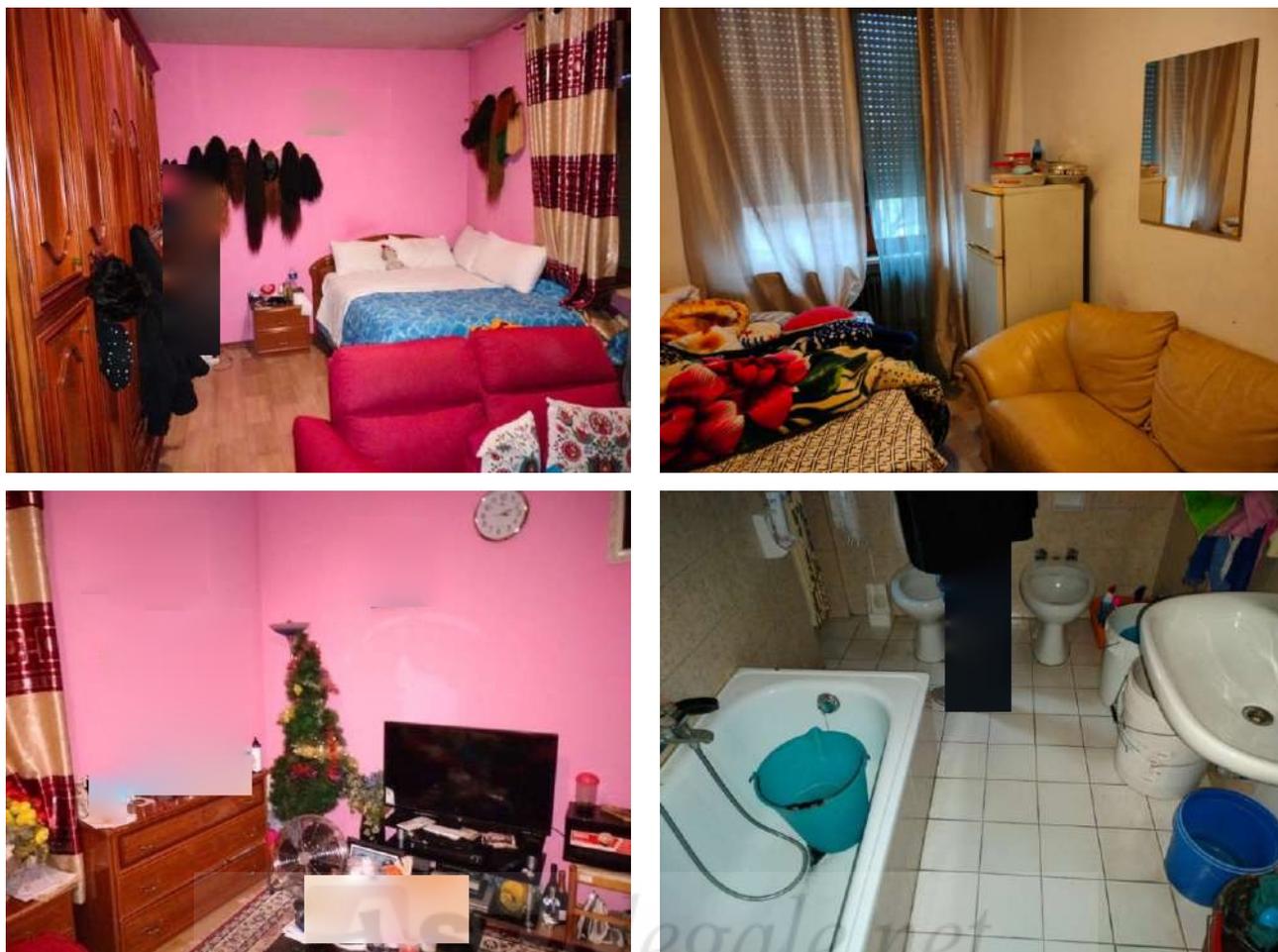


Figura 5. Foto interne appartamento.
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

Impianti

Impianto di riscaldamento a termosifoni sottofinestra. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 220 volt con dotazione normale per le unità residenziali. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

Si ritiene debba essere svolta una verifica di rispondenza degli impianti rispetto alla vigente normativa.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

Certificazione energetica

E' stato redatto, in data 11/03/2021, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **F** dell'immobile.

Descrizione generale Unità ad uso posto auto SUB. 31

Unità accessoria posta al piano sottostrada, ed inserita all'interno dell'autorimessa condominiale.

Direttamente dalla pubblica via Boccherini, da rampa carraia priva di cancello si arriva al portone scorrevole in metallo con apertura automatizzata che conduce all'autorimessa collettiva del complesso condominiale, il posto auto assegnato si trova lungo il lato Est del fabbricato ed è collegato internamente alla zona residenziale sia dalle scale condominiali che dall'ascensore.

Il posto auto è disposto a pettine verso il muro perimetrale ed affiancato da altri due stalli di altra proprietà, le dimensioni superficiali consentono il parcheggio di un mezzo di medie dimensioni.

- altezza media interna h 2,10 ml;
- superficie netta di calpestio 14,00 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico del posto auto.

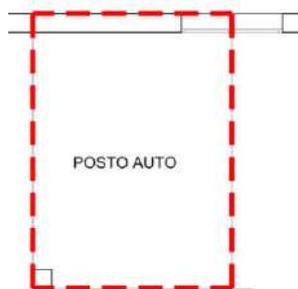


Figura 6. Schema planimetrico posto auto

I serramenti esterni hanno telaio metallico e vetro semplice privi di chiusure oscuranti.

La pavimentazione è in cemento liscio e le pareti intonacate al grezzo e tinteggiate con pittura all'acqua a tinte tenui

Tutti gli impianti sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



Figura 7. Foto posto auto.
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE

Diritto

Intera proprietà di una unità immobiliare piano secondo con cantina e posto auto al piano interrato in palazzina condominiale di cinque piani fuori terra.

Quota di 100% dell'immobile intestato a

Descrizione e storia catastale

Dati catastali attuali: Comune di **Vicenza**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 48 mapp. 106 sub. 3 cat - A/3 , cl. 6, vani 7, sup. 103 m² rendita 650,74 €

Posto Auto Fg. 48 mapp. 106 sub. 31 cat - C/6 , cl. 5, cons. 9 m², sup. 9 m² rendita 37,18 €

il tutto intestato a:

proprietaria per la quota di 100%.

Confini

Per l'appartamento, N.E.S.O. muro perimetrale esterno, a.u.i, vano scala condominiale.

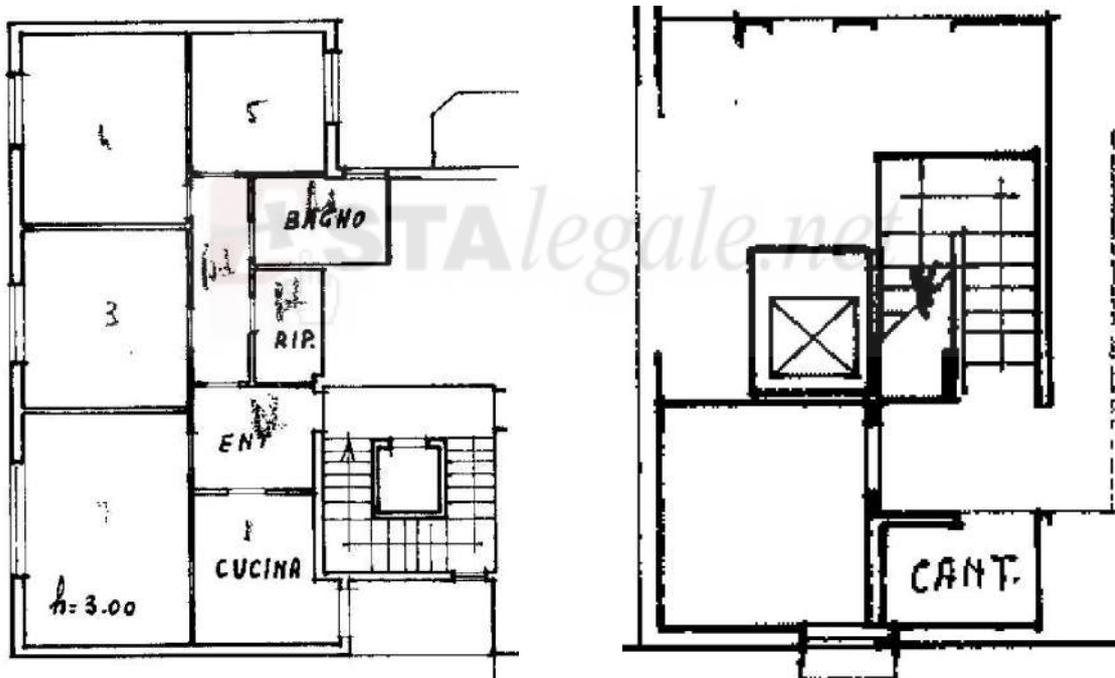
Per la cantina N.E.S.O. muro perimetrale esterno, a.u.i., corridoio comune.

Per il posto auto N.E.S.O. a.u.i., muro perimetrale esterno, corsia di manovra

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento sono indicati in modo corretto.

Planimetrie catastali



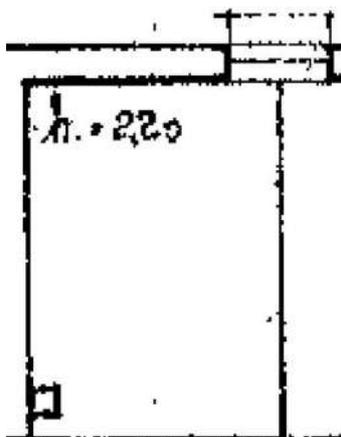


Figura 8. Estratto planimetria catastale appartamento con cantina e posto auto.

Estratto di mappa catastale

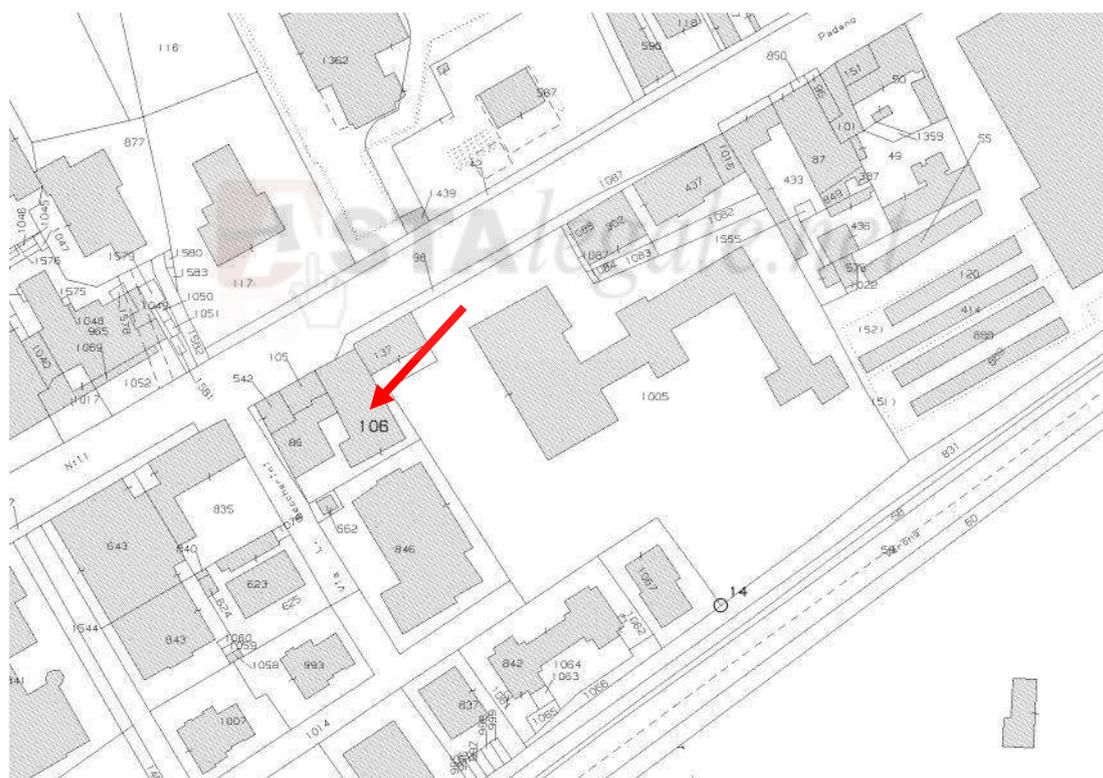


Figura 9. Estratto mappa catastale.

Stato di possesso

L'unità immobiliare attualmente risulta occupata dalla sig.ra _____ in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/12/2020 e registrato a SALA CONSILINA (SA) in data 17/06/2021 al n. 748 mod. 3T; il canone di locazione annuo corrisposto è pari a € 7.200,00.

Da fonte del borsino immobiliare per abitazioni stabili di fascia media il valore medio esigibile è pari a 5,76 €/m², pertanto il canone annuo esigibile è pari a :

5,76 €/m² x 109,68 m² x 12 = 7.581,08 €.

Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
appartamento piano secondo	Sup. reale lorda	100,50	1,00	100,50
cantina	Sup. reale lorda	3,00	0,25	0,75
terrazza	Sup. reale lorda	5,00	0,30	1,50
	Sup. reale lorda	108,50		102,75

Corpo B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	13,86	0,50	6,93
	Sup. reale lorda	13,86		6,93



CAPITOLO 3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli e oneri giuridici

Usufrutto, uso, abitazione: no, si tratta bene in piena proprietà

Servitù: nessuna

Convenzioni edilizio-urbanistico: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- **Iscrizione** contro Registro Particolare 1292
Registro Generale 6340 del 12/03/2004, concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Rizzi Giovanni, del 11/03/2004 nn. 9516 rep./13722 racc. a favore di
La banca concedeva un mutuo
sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 6 mapp. 106 sub 3-31.**
- **Iscrizione** contro Registro Particolare 2540
Registro Generale 18307 del 04/08/2023, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a firma del Tribunale di Vicenza, del 02/01/2023 n. 29/2023 rep. a favore
Immobili colpiti da ipoteca
individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 6 mapp. 106 sub 3-31.**
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 16418 Registro Generale 22560 del 12/10/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 4645 del 19/09/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di
immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di
Vicenza, Fg. 6 mapp. 106 sub 3-31.

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

Saranno a carico della procedura la cancellazione dei seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- **Iscrizione** contro Registro Particolare 1292
Registro Generale 6340 del 12/03/2004, concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio Rizzi Giovanni, del 11/03/2004 nn. 9516 rep./13722 racc. a favore di
La banca concedeva un mutuo
sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 6 mapp. 106 sub 3-31.**
- **Iscrizione** contro Registro Particolare 2540
Registro Generale 18307 del 04/08/2023, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a firma del Tribunale di Vicenza, del 02/01/2023 n. 29/2023 rep. a favore

Immobili colpiti da ipoteca
individuati nel comune di **Vicenza, Fig. 6 mapp. 106 sub 3-31.**

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 16418 Registro Generale 22560 del 12/10/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 4645 del 19/09/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore _____ e contro _____ immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Vicenza, Fig. 6 mapp. 106 sub 3-31.**

Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

- **nessuno**

Oneri Condominiali

Il complesso immobiliare è costituito a condominio "CONDOMINIO DEI LAURI", da quanto comunicato dall'attuale amministratore le spese medie annue a carico dell'unità immobiliare sono pari a circa € 2.300,00 di cui € 1.300,00 di riscaldamento; nell'ultima assemblea condominiale non sono state deliberate spese straordinarie.

Le spese insolute degli ultimi due bilanci di gestione condominiale a carico del bene ammontano ad € 985,24.

L'amministratore comunica inoltre che l'impianto centralizzato, non avendo le valvole contacalorie, di fatto è fuori norma, e che proporrà l'intervento di installazione delle stesse e con ogni probabilità anche la sostituzione della caldaia, interventi non ancora programmati e conseguentemente non quantificabili al momento.

Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.): Nessuno.

CAPITOLO 4 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

Atti di provenienza

Titolo di acquisto del debitore: Compravendita

- all'esecutato

la piena proprietà, é pervenuta in data 11/03/2004 in forza di atto di compravendita a firma notaio Rizzi Giovanni nn. 95159 rep./113721 racc trascritto a Vicenza in data 12/03/2004 ai n. 4048 di formalità da

- Alla sig.ra _____ per la piena proprietà il bene è pervenuto in data 31/10/2001 in forza di atto di compravendita a firma notaio Giovanni Barone nn. 165911 rep. trascritto a Vicenza in data 19/11/2001 al n. 17173 di formalità.

Storia catastale

Dati catastali attuali



Comune di **Vicenza**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 48 mapp. 106 sub. 3 cat - A/3 , cl. 6, vani 7, sup. 103 m² rendita 650,74 €

Posto Auto Fg. 48 mapp. 106 sub. 31 cat - C/6 , cl. 5, cons. 9 m², sup. 9 m² rendita 37,18 €

il tutto intestato a: _____ proprietaria per la quota di 100% dei sub. 3-31 ed in quota proporzionale per le parti comuni.

Variazioni storiche

Dalla data della sua realizzazione l'immobile non ha sostanzialmente cambiato identificativo catastale, con la bonifica dell'identificativo catastale è stata soppressa la Sezione Urbana e conseguentemente l'originario Fg. 6 sostituito dall'attuale Fg. 48, rimanendo inalterati il mappale ed i subalterni.

CAPITOLO 5 – REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi, la particella n.ro 106 risulta sita in ZTO B/20 "RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO". Per maggior dettaglio si allega nel seguito un estratto PI vigente del Comune di Vicenza, con l'indicazione del fabbricato in esame.



Figura 10. Estratto Zonizzazione PI del comune di Vicenza.



Figura 11. Estratto Legenda Zonizzazione PI del comune di Vicenza.

Art. 37 ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento

1. Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrata con usi terziari e commerciali, nonché a suolo libero non impermeabilizzato nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi.

2. Nelle zone B16, B17, B20, B21 e B22 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, interventi diversi si attuano con PUA.
3. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
4. Il PI si attua secondo i seguenti indici:

ZTO	Uf (mq/mq)	Su (mq)	H max (m)
B0	0	0	0
B1	1	—	18
B2	1	—	15
B3	1	—	12
B4	0,5	—	12
B5	0,5	—	9
B6	0,5	—	7,5
B7	0,35	—	9
B8	0,35	—	9
B9	0,35	—	7,5
B10	0,35	—	7,5
B11	—	—	9
B12	0,35	—	9
B13	—	750	9
B14	—	—	7,5
B15	—	1000	11
B16	1	—	15
B17	1	—	12
B18	1	—	18
B19	1	—	15
B20	1	—	15
B21	1	—	12
B22	0,7	—	12
B23	—	690	9
B24	0,35	—	9
B25	0,25	—	7,5
B26	—	—	9,5

- a) Nella zona B0 non è ammessa alcuna costruzione salvo le recinzioni perimetrali all'intero ambito; non deve essere diminuita la permeabilità del suolo. Dette aree non possono generare Credito Edilizio di cui all'art. 12 delle presenti NTO. Non si applicano i commi sotto riportati.
- b) Nelle zone B8 e B10 sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal PAI per le aree classificate a pericolosità idraulica di tipo 4.
- c) Nella zona B14 sono consentiti i seguenti interventi:
 - recupero degli edifici esistenti a fini residenziali;

- nuova costruzione residenziale derivante da Credito Edilizio, previa ristrutturazione dell'edificio esistente;
- nuova costruzione ai sensi del successivo art. 61.

Per i fabbricati esistenti è confermata la destinazione d'uso attuale, purché compatibile con la residenza.

Gli interventi di cui sopra, a esclusione della volumetria realizzabile ai sensi dell'art. 61, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- area di pertinenza massima pari a 6 volte la superficie coperta;
- altezza massima pari a 7,50 m;
- distanza minima tra i fabbricati pari a 10 m o in aderenza;
- distanza minima dai confini pari a 5 m o distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto o in aderenza.

In caso di ristrutturazione con recupero delle volumetrie esistenti, potranno essere realizzate anche quote di Credito Edilizio volumetrico, nella misura massima del 30% del volume oggetto di ristrutturazione, generato per interventi di eliminazione di situazioni di degrado.

Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti dovranno rispettare caratteri tipologici e costruttivi propri del patrimonio edilizio rurale esistente con le caratteristiche prescrittive del Prontuario.

Nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, la superficie fondiaria, classificata B14, relativa alle “Esigenze abitative di tipo familiare” di cui all'art. 61, è delimitata da perimetro; l'asterisco indica il posizionamento indicativo di un unico edificio.

- d) Nella zona B15 sono consentiti gli interventi di nuova costruzione con i seguenti parametri:
- altezza massima pari a 11 m;
 - distanza minima dai confini pari a 5 m;
 - distanza dalla strada di Viale Grappa: in allineamento all'edificio a nord ricadente nella ZTO B3.

In deroga all'art. 25, comma 3, delle vigenti NTO, le costruzioni interrato potranno avanzare fino al limite dell'allineamento ammesso.

L'accessibilità carraia dovrà avvenire esclusivamente dal fronte sud del lotto.

L'eventuale recinzione del lotto e la sua tipologia, nonché l'accessibilità pedonale e ciclabile dovranno essere coordinate con l'assetto delle aree pubbliche circostanti.

- e) Nella zona B26 si applicano i parametri, le deroghe alle distanze e gli allineamenti definiti nel piano di lottizzazione n.214 in località Bertesina.
5. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane a essa collegate, sono ammesse attività complementari nel limite massimo del 10% della Superficie utile per le zone da B1 a B14, B16, B17 e B23 e nel limite massimo del 40% per le zone da B18 a B22; per la B24 attività complementari nel limite del 10% eccetto quelle della lett. a del successivo comma che potranno arrivare al 100%, da verificare in riferimento al singolo titolo abilitante.

Per la B15, sono ammesse le attività complementari di cui alla lett. a, b, c, f del successivo comma, che potranno arrivare al 100% della Superficie utile.

6. Le attività complementari ammesse sono:
- a) uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito;
 - b) esercizi commerciali per la vendita al dettaglio;
 - c) pubblici esercizi;
 - d) locali di spettacolo e divertimento purchè non arrecanti disturbo al vicinato e non compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore;
 - e) laboratori artigianali, nel limite di 300 mq di Superficie utile per ciascuna attività, a condizione che risultino non inquinanti e rumorose, nonché insalubri di prima classe ai sensi del RD 1265/1934;
 - f) attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza;

- g) depositi e magazzini di attività artigianali in esercizio e regolari alla data di entrata in vigore del PI (23/03/2013);
 - h) autorimesse private o pubbliche;
 - i) servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
 - j) attività per ricettività turistica.
7. Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, quale industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, ospedali e case di cura ed ogni altra attività che, a giudizio degli organi competenti, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
8. Per gli edifici di valore ambientale e valore testimoniale ricadenti in ZTO B, si applica la disciplina di cui all'art.14 delle presenti NTO.
9. Nella ZTO B è ammesso un ampliamento della Su pari a 30 mq per alloggio, nonché un incremento della Su con destinazione residenziale fino al 20% aggiuntivo rispetto alla potenzialità derivante dalla tabella di cui al comma 5. da realizzare, nel rispetto degli altri parametri di zona, mediante l'utilizzo di Credito Edilizio a condizione che l'intervento edilizio determini la conseguente classificazione energetica A dell'intero edificio.
10. Sugli annessi rustici riconosciuti non più funzionali al fondo sono ammessi gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 15, e con le destinazioni ammesse nella zona in cui ricadono, senza incremento della Superficie utile.

Titoli abilitativi edilizi

L'edificio è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizia:

- ✓ Autorizzazione Edilizia n. 1261 P.G n. 272 U.T., rilasciata dal Sindaco di Vicenza il 13/04/1971 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi;
- ✓ Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 1361/76 P.G n. 8097 U.T., rilasciata dal Sindaco di Vicenza il 05/10/1976 per la modifica della struttura del coperto;

- ✓ Autorizzazione Edilizia n. 1261/70 P.G n. 1531 U.T., rilasciata dal Sindaco di Vicenza il 03/07/1972 per la variante al progetto n. 1261 P.G per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi;
- ✓ Certificato di Agibilità n. 1261/70 P.G. rilasciato dal Sindaco di Vicenza il 16/06/1973;

Difformità edilizio-urbanistiche

Dal confronto tra lo stato autorizzato e quanto rilevato in loco si sono riscontrate alcune difformità al piano sottostrada che riguardano prevalentemente tutto il condominio, in particolare:

- la mancanza di una delle due scale condominiali che conducono al piano;
- la mancata rappresentazione dei locali cantina;

per quanto riguarda l'unità immobiliare, rispetto alle tavole grafiche depositate congiuntamente al progetto presentato si è rilevato il cambio di destinazione del secondo bagno, in origine previsto come vano ripostiglio.

Difformità catastali

Dal confronto tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco si è riscontrata, come per le difformità urbanistiche, una diversa destinazione del locale ripostiglio nella zona notte, divenuto il secondo bagno dell'unità.

Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

In data 15/09/2015 si svolgeva una assemblea del condominio (Allegato 2) in cui dal verbale si evince al punto 3 che le difformità al piano interrato erano note e si doveva procedere alla loro regolarizzazione, nonostante la discussione del preventivo di spesa ad oggi la procedura di regolarizzazione non risulta essere stata effettuata e non sono state fornite tempistiche in merito alla sua realizzazione; oltre alle difformità edilizie, sullo stesso punto veniva approvato anche l'adeguamento del certificato di prevenzioni incendi, anche in questo caso non risulta esservi stata alcuna opera in tal senso e attualmente il condominio ne risulta sprovvisto.

Per quanto riguarda l'unità residenziale, le difformità sopra riscontrate, possono essere regolarizzate mediante pratica in sanatoria per modifiche interne con pagamento di sanzione amministrativa e successiva variazione catastale a conclusione dei lavori.

CAPITOLO 6 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Lotti

Non si ritiene utile la divisione in lotti del bene oggetto di stima.

Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta 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 metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all’edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona in cui si trovano gli immobili (Comune di Vicenza) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.



Indirizzo Immobile	viaAlessandro Rossi, 111 - VICENZA						
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Mario Misomalo		data	25/3/22			
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/3	Tipologia imm	Abitazione Civile	costr/ristr	1976
Zona OMI	D3	Destinaz. uso	Residenziale				
Descrizione sintetica	Unità immobiliare al piano quarto ed autorimessa singola a quota strada.						
	Bagni	1	Giardino privato	0			
	Balconi/Portico	2	Box auto	1			
	Ascensore	1	Piano	4			
	Stato di conservazione	3	Riscaldamento	auto			
	Qualità unità edilizia	3	Classe energetica	E			

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 86,50	30% 9,80	10% 0,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 0,00	10% 0,00	50%		18,20	
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	9,80	mq			
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00	mq			
Superficie scoperto di pertinenza	0,00	mq			
Superficie commerciale		98,54	mq		



Indirizzo Immobile	via Ruggero Leoncavallo, 2 -VICENZA		
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Sasso del Verme Fabrizio		data 5/4/22
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria A/3	Tipologia imm Abitazione Civile costr/ristr 1967
Zona OMI	D3	Destinaz. uso Residenziale	
Descrizione sintetica	Appartamento al piano primo con autorimessa al piano strada.		
Bagni	1	Giardino privato	0
Balconi/Portico	1	Box auto	1
Ascensore	0	Piano	1
Stato di conservazione	3	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	3	Classe energetica	E

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 130,00	30% 2,15	10% 0,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 0,00	10% 0,00			50% 7,50	
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	2,15 mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00 mq				
Superficie scoperto di pertinenza	0,00 mq				
Superficie commerciale		134,40	mq		



Indirizzo Immobile	via Giuseppe Vaccari - VICENZA			
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Pulejo Domenico	data	15/3/22	
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/3	
Zona OMI	D3	Tipologia imm	Abitazione Civile	
Descrizione sintetica	abitazione al piano secondo con autorimessa alla quota strada		costr/ristr	1971
	Bagni	1	Giardino privato	0
	Balconi/Portico	2	Box auto	1
	Ascensore	0	Piano	2
	Stato di conservazione	4	Riscaldamento	auto
	Qualità unità edilizia	4	Classe energetica	E

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 100,00	30% 22,00	10% 0,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 0,00	10% 0,00		50%	10,50	
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	22,00 mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00 mq				
Superficie scoperto di pertinenza	0,00 mq				
Superficie commerciale		111,85	mq		

Valore di mercato

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene

oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili, provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

- Il primo procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l'adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.

Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (*SEL*) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*)

caratteristica		immobile di	immobile di	immobile di	Subject
		confronto A	confronto B	confronto C	
prezzo	PRZ	€ 67.992,60	€ 94.882,87	€ 114.981,80	
data (mesi)	DAT	36	36	36	
Sup Principale	SUP	86,50	130,00	100,00	92,30
Sup Balconi e Terr.	BAL	9,80	2,15	22,00	6,53
Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	AUT	18,20	7,50	10,50	0,00
Servizi	SER	1	1	1	2
Stato Manutentivo	STM	2	1	2	1
Stato Man Edificio	STE	3	3	4	3
Piano	P	4	1	2	2
Ascensore	ASC	1	0	0	1
Classe Energetica	CE	E	E	E	F

PREZZI MARGINALI	prezzo	PRZ			
	data	DAT	56,66	79,07	95,82
	Sup Principale	SUP	690,00	690,00	690,00
	Sup Balconi e Terr.	BAL	207,00	207,00	207,00
	Area Esterna	SUE	69,00	69,00	69,00
	Autorimessa	AUT	345,00	345,00	345,00
	Servizi	SER	5.000,00	5.000,00	5.000,00
	Stato Manutentivo	STM	8.650,00	13.000,00	10.000,00
	Stato Man Edificio	STE	2.039,78	2.846,49	3.449,45
	Piano	P	339,96	474,41	574,91
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00
	Classe Energetica	CE	40,00	40,00	40,00
					35,00

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	67.992,60	94.882,87	114.981,80
	data	DAT	-2.039,78	-2.846,49	-3.449,45
	Sup Principale	SUP	4.002,00	-26.013,00	-5.313,00
	Sup Balconi e Terr.	BAL	-676,89	906,66	-3.202,29
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00
	Autorimessa	AUT	-6.279,00	-2.587,50	-3.622,50
	Servizi	SER	5.000,00	5.000,00	5.000,00
	Stato Manutentivo	STM	-8.650,00	0,00	-10.000,00
	Stato Man Edificio	STE	0,00	0,00	-3.449,45
	Piano	P	-679,93	474,41	0,00
	Ascensore	ASC	0,00	4.000,00	4.000,00
	Classe Energetica	CE	4.325,00	6.500,00	5.000,00
		62.994,01	80.316,96	99.945,10	

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_{mMCA} :

Valore medio stimato MCA	€ 81.085,36
V_{mMCA} €/MQ	860,24

- Il secondo procedimento di stima adotta la metodologia del confronto dei prezzi di mercato, così come rilevati dai 2 Osservatori nazionali: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio; Borsino Immobiliare della CC.IAA. di Vicenza, entrambi aggiornati al più recente semestre di rilevamento.

Le caratteristiche peculiari dell'immobile che influiscono nella formazione del valore sono:

- le dimensioni (superficie equivalente lorda)
- l'altezza dei locali
- la distribuzione interna
- la posizione
- lo stato di conservazione e qualità della costruzione

Ad ogni caratteristica viene attribuito un coefficiente di adeguamento del prezzo medio

determinato su basi statistiche nazionali. Nel caso in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, di seguito vengono riportati i coefficienti adottati per omogeneizzare il *subject* ai prezzi medi.

- la vetustà (eventuale, se riferita alla ristrutturazione più recente)

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

VICENZA						
Borsino Immobiliare						
nuovo o ristrutturato a ni da ristrutturare (senza i box singoli (5x3))						
	min	max	min	max	min	max
zona D3	1.150	1.600	500	900	10.000	20.000
resto territorio	1050	1250	350	700	10000	12.000
vetustà anni	635	931				
51						
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo	valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese		
		min	max	min	max	
abitazioni Civili	normale	1.000	1.300	0	0	
abit. Civili	ottimo	1.200	1.600	0	0	
vetustà anni	normale	485	556	0	0	

Il valore del *subject* viene quindi determinato sulla base del prezzo medio rilevato dagli Osservatori moltiplicato per il coefficiente di adeguamento ed, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.

Prezzo medio unitario Osservatori		=	€ 651,77
caratteristica			coeff. adeg.
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, nella media per un appartamento tricamera		1,00
distribuzione	ben distribuito e di facile arredabilità		1,00
posizione	si trova in semicentrale periferica ben connesso alla viabilità primaria		1,00
stato di conservazione	l'edificio risulta in uno stato di sufficiente manutenzione		1,00
Coefficiente complessivo			1,00
		<i>coeff</i>	
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.	651,77	1	€/MQ 651,77

Il valore complessivo dell'immobile, determinato con il metodo degli adeguamenti dei prezzi medi, risulta quindi dal valore unitario moltiplicato per la sua superficie commerciale, da cui:

valore /mq MCA	860,24
valore /mq OMI	651,77
valore medio	756,00
valore arrotondato	756,00

A. unità piano secondo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento piano secondo	100,50	€ 756,00	€ 75.978,46
cantina	0,75	€ 756,00	€ 567,00
terrazza	1,50	€ 756,00	€ 1.134,01
	102,75		€ 77.679,47
- Valore corpo:			€ 77.679,47
- Valore complessivo diritto e quota:		1	€ 77.679,47

B. posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto	6,93	€ 756,00	€ 5.239,11
	6,93		€ 5.239,11
- Valore corpo:			€ 5.239,11
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 5.239,11
quota		1	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 5.239,11

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato si attesta a:

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	unità piano secondo	102,75	€ 77.679,47	€ 77.679,47
B	posto auto	6,93	€ 5.239,11	€ 5.239,11
				€ 82.918,58

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- | | | |
|------|---|------------|
| i. | costi per la regolarizzazione catastale: | € 600,00 |
| ii. | costi per la regolarizzazione edilizia: | € 2.500,00 |
| iii. | sanzione amministrativa per opere in difformità | € 1.000,00 |
| iv. | spese condominiali scadute | € 985,24 |

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;

b. che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;

c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.

Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

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 :	€ 12.437,79
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.100,00
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 985,24
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 70.480,80
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 65.395,56

VALORE del LOTTO arrotondato € 65.300,00

Sessantacinquemilatrecento,00

Confronto con trasferimenti pregressi

L'intero immobile, è stato acquistato in data 11/03/2044 a € 72.500,00.

Giudizio di vendibilità

Considerato il contesto urbano e lo stato di manutenzione, l'immobile ha buone possibilità di vendita.

Forme di pubblicità

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale.

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto trattasi di appartamento in condominio.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

CAPITOLO 7 – RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Dati debitore esecutato

Residenza debitore

ELENCO ALLEGATI

1. Comunicazione alle parti
2. Atti urbanistici
3. Visure catastali ed estratto di mappa
4. Planimetrie dell'immobile
5. Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale SOGEI
6. Certificazione Energetica Immobile
7. Atto di provenienza
8. Documentazione fotografica
9. Visura camerale
10. Spese condominiali
11. Stima economica

Vicenza, 11 marzo 2024

L'esperto

Ing. Lucente Pietro Paolo