



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott. LUCA PRENDINI

**ESECUZIONE N. 54 /2023
LOTTO 001**



**PRELIOS CREDIT SOLUTION SPA
(BUONCONSIGLIO 4 SPA)**

contro



**ESPERTO STIMATORE: Arch. Alessandra Casari
CUSTODE: IVG**

CREDITORE PROCEDENTE:

PRELIOS CREDID SOLUTION SPA

(BUONCONSIGLIO 4 SPA)

Sede legale a Milano in via Valtellina 15/17

Cod. fisc. - P.Iva 08360630159

Rappresentato da:

Avv. Francesca Aliverti

Avv. Roberto Redaelli

avvfrancescaaliverti@como.pecavvocati.it

robertostefano.redaelli@milano.pecavvocati.it

ESECUTATO:

ESPERTO STIMATORE:

Arch. Alessandra Casari

alessandracasari@gmail.com

CUSTODE: IVG di VICENZA

SCHEMA SINTETICA DEL LOTTO

- Diritto:** diritto di proprietà per la quota di 1/1 a:
[REDACTED]
nata a Caltanissetta il 23.02.1984
- Bene:** Appartamento al piano primo con autorimessa, cantina e posto auto
- Ubicazione:** Comune di Sarego (VI) – via Giuseppe Jocer, 6
- Stato:** buono
- Dati Catastali attuali:** **Comune di Sarego (VI) NCEU fg. 23**
mapp. 485 sub 2 via Jocer 4 – P.T unità in corso di definizione (utilizzata come posto auto)
mapp. 485 sub 8 cat C/6 cl. 2 cons. 18 mq via Jocer 4
mapp. 485 sub 15 via Jocer 6 P. S1-1 cat A/3 - sup. 82 - cons. 4,5 vani
rendita euro 278,89
Comune di Sarego (VI) CATASTO TERRENI fg. 23
mapp. 485 sub 1 b.c.n.c.
- Irregolarità:** si: al piano seminterrato realizzazione di parete tra il garage e la cantina
- Vendibilità:** buona
- Pubblicità:** annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani
- Occupazione:** occupato dal sig. Enzo Gambino, marito dell'esecutata
Si fa presente che il sig. Gambino sta versando regolarmente le rate del mutuo della casa
- Valore di stima:** di mercato € **83.185,83**
di pronto realizzo € **69.908,00**
- APE:** Classe “D” identificativo 114264/2023 valido fino al 31/10/2023

ALLEGATI

1. Estratto di mappa
 2. Visure
 3. Planimetria catastale
 4. Atto provenienza
 5. Doc. Edilizia
 6. Comunicazione uff. tecnico
 7. Anagrafe
 8. Doc. fotografica
 9. APE
 10. Libretto impianto
- Ricevuta spedizione perizie

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

L'Illustrissimo Sig. Giudice del Tribunale Ordinario di Vicenza, **Dott. Luca Prendini** nominava, in data **04.05.23**, la sottoscritta architetto **Alessandra Casari** "Esperto Estimatore" per l'esecuzione immobiliare n. **54/2023**.

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

1. QUESITO

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

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico è stato conferito in data **04.05.2023** con giuramento in data **11.05.2023**

Successivamente la sottoscritta ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste, tra le quali, a titolo non esaustivo: richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione progettuale, richiesta del CDU, raccolta documentazione catastale attuale e storica, richiesta dei certificati storici di residenza dei soggetti eseguiti, verifica dei dati su relazione ventennale. La data concordata alla presenza del Custode di IVG era stata fissata per il **12.07.2023**.

In data **5 luglio 2023 alle ore 09:06** con oggetto RGE 54/23, il custode [REDACTED] trasmettava pec seguente: "**Buongiorno Alessandra, ti comunico che, a seguito della circolare della Corte di Cassazione del 6 aprile 2023 n. 9479, il sopralluogo previsto in data 12 luglio p.v. è annullato.**

A questo punto la scrivente ha atteso nuove comunicazioni da IVG visto che sembravano esserci anche problemi di accesso all'immobile.

Il sopralluogo è stato eseguito in data **10.10.2023 alle ore 9,30** sul posto alla presenza del Custode [REDACTED] e dell'occupante sig. [REDACTED] marito della signora [REDACTED], eseguita.

3. DETTAGLIO DI SVOLGIMENTO TEMPORALE DELLE OPERAZIONI

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto - per reperire l'estratto di mappa, le visure attuali e storiche, le planimetrie catastali relative al fabbricato e per verificare la regolarità catastale
- Ufficio Tecnico del Comune di Sarego per richiesta di accesso agli atti per reperire la documentazione urbanistica, le pratiche edilizie, di agibilità e le dichiarazioni di conformità degli impianti
- Richiesta al Notaio G. Di Marco per copia atto compravendita
- Agenzia delle entrate di Vicenza - conservatoria - per verificare la provenienza dei beni, le trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie
- Sopralluogo effettuato dalla sottoscritta alla presenza del Custode in data **10.10.2023**

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

BENE E UBICAZIONE: unità residenziale sviluppata al piano primo di una palazzini di quattro appartamenti con scala condominiale centrale; al piano seminterrato sono dislocate la cantina ed il garage suddivise da una piccola parete senza porta. All'esterno del garage un posto auto attualmente coperto con struttura in legno amovibile. Il tutto sito nel Comune di Sarego in via Jocer, 6 in zona residenziale centrale del paese.

DIRITTO: in forza di atto di compravendita del notaio Di Marco Gianfranco di Vicenza in data 27.05.2008 rep. 43054/13201 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Vicenza il 24.06.2008 ai nn. 13230/8572

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona centrale a prevalente carattere residenziale.

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

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

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Comune di Sarego (VI) NCEU fg. 23

mapp. 485 sub 2 via Jocer 4 – P.T unità in corso di definizione (utilizzato a posto auto)

mapp. 485 sub 8 cat C/6 cl. 2 cons. 18 mq via Jocer 4

mapp. 485 sub 15 via Jocer 6 P. S1-1 cat A/3 sup. 82 cons. 4,5 vani rendita euro 278,89

Comune di Sarego (VI) CATASTO TERRENI fg. 23

mapp. 485 sub 1 b.c.n.c. (area verde, rampa di accesso ai garage e area di manovra)

Coerenze: il mapp. 485 sub 15 (abitazione) confina con sub 14 e per tre lati delimitato da muri perimetrali esterno

Il mapp. 485 sub 15 (cantina) e sub 8 (garage) confinano con sub sub 1, sub 9, sub 16 e per due lati sono delimitati da muri perimetrali



Estratto di mappa



6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di unità residenziale in quadri familiare sviluppata su tre piani di cui uno seminterrato, con accesso indipendente al piano terra. All'unità oggetto di pignoramento posto al piano primo, si accede attraverso scala condominiale, la distribuzione interna è molto semplice con: **ingresso**,

soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, bagno e cameretta. Il soggiorno, la camera ed il bagno hanno accesso ad un terrazzo che occupa tutta la facciata.

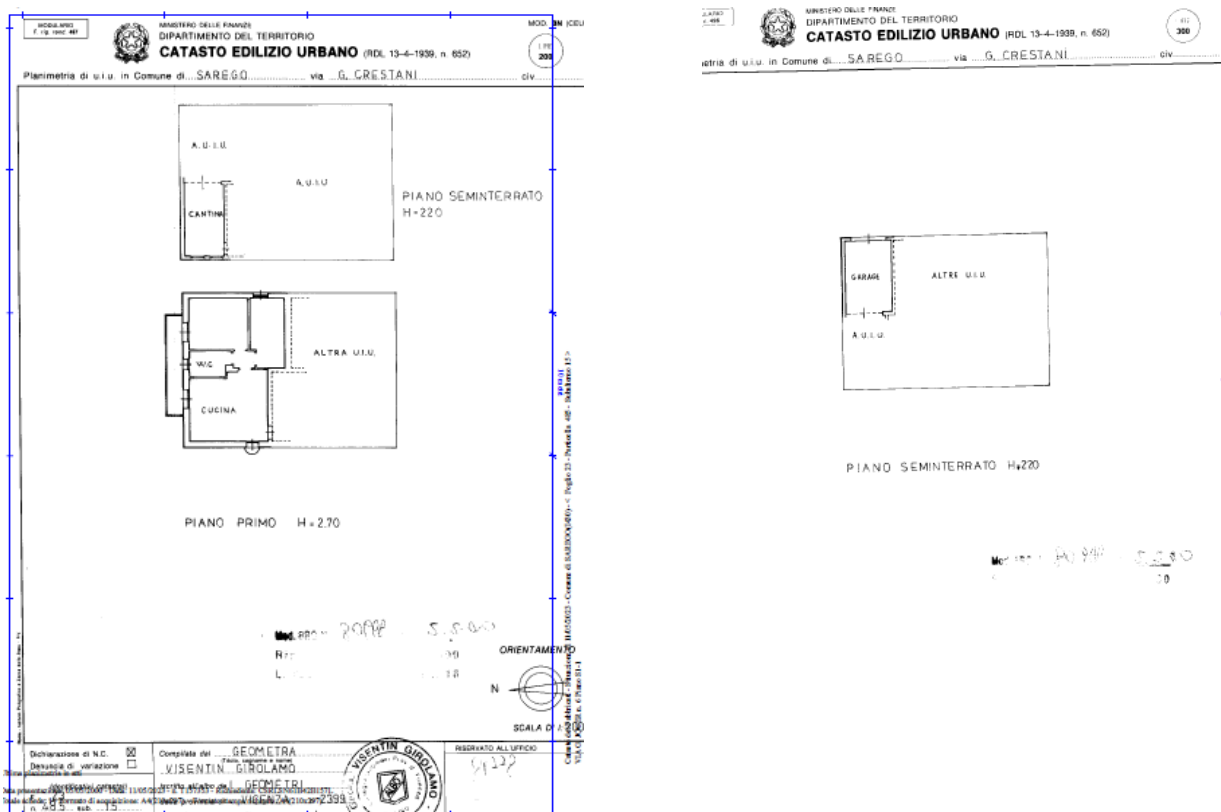
La pavimentazione di tutto l'appartamento è in piastrelle di ceramica di colore chiaro; il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica ed è fornito di: doccia, lavabo, wc, bidet tutto di colore bianco.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e balconi ad anta in legno, le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso all'unità è blindato. Riscaldamento autonomo con caldaia, radiatori tubolari nelle stanze, scaldia salviette nel bagno. Impianto di condizionamento con 1 split nel disimpegno.

Tutti gli impianti sono sottotraccia.

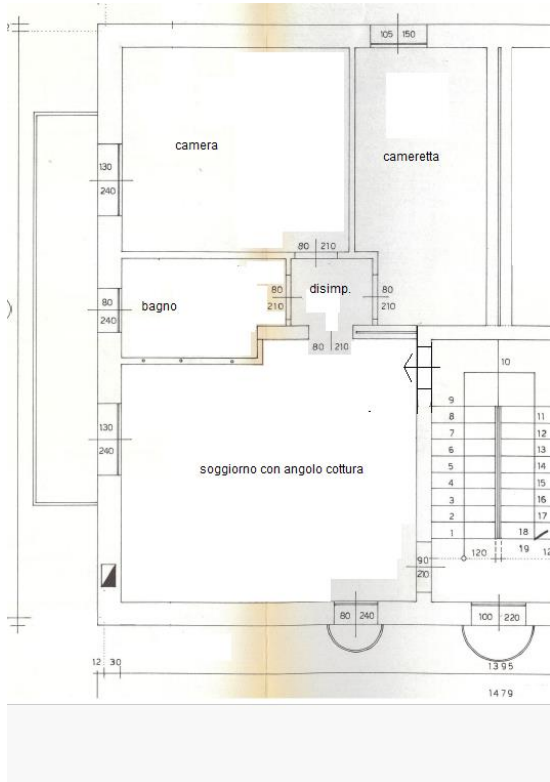
Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo è **buono**.

Fa parte della proprietà autorimessa e cantina al piano seminterrato

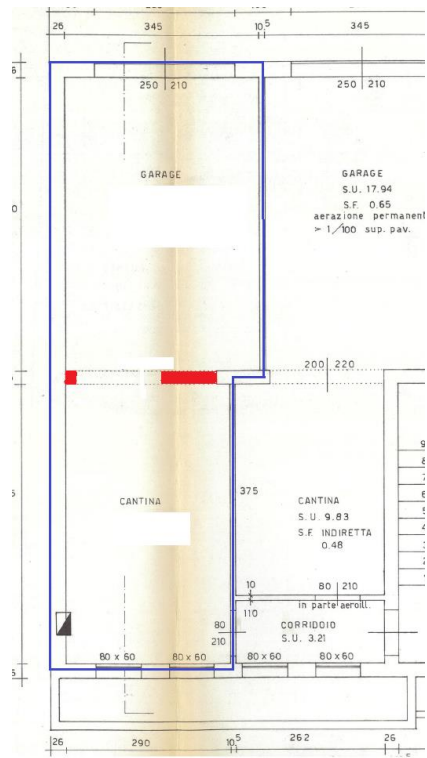


planimetria catastale

7. RILIEVO, PROGETTO APPROVATO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Appartamento piano primo



garage e cantina

8. REGOLARITA' CATASTALE

Conformità catastale **CONFORME**

9. REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

Conformità edilizia e urbanistica: non conforme per la realizzazione di parte della muratura divisoria tra garage e cantina

10. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Classe "D" identificativo 114264/2023 valido fino al 31/10/2023

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

STATO DI POSSESSO:

Occupato dal sig. [REDACTED] marito della signora [REDACTED] esecutata.

Si fa presente che il [REDACTED] versa la quota di mutuo regolarmente. Non è presente contratto di locazione.

PROVENIENZA:

A [REDACTED] la quota dell'intero degli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in forza di atto di compravendita del notaio Di Marco Gianfranco di Vicenza in data 27.05.2008 rep. 43054/13201 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Vicenza il 24.06.2008 ai nn. 13230/8572 da potere di [REDACTED] nato il 06.02.1973 a Casorate Primo (PV) c.fisc. LDDJST73B06B988I e [REDACTED] nata il 26.09.1975 a San Bonifacio (VR) c. fisc. SGHNTNA75P66H783G

A [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno è pervenuta per atto di compravendita del 12.06.2000 n. rep. del notaio Pulejo Domenico sede a Vicenza trascritto il 29.06.2000 ai nn. 14919/10511 da potere di [REDACTED] [REDACTED] con sede a Sarego c. fisc. [REDACTED]

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

ISCRIZIONE NN. 13231/3015 del 24/06/2008

[REDACTED] per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/05/2008 n. di rep. 43055/113202 notaio DI MARCO Gianfranco con sede a Vicenza

A favore di **INTESA SAN PAOLO S.P.A.** Sede Torino Cod. Fisc. 00799960158 contro [REDACTED]
[REDACTED] capitale euro 118.750,00 - Totale euro 178.125,00 - Durata 20 anni

Gravante sui beni siti a Sarego. Foglio 23 part. 485 - sub. 15 part. 485 sub. 8 – part. 485 sub. 2 e su comproprietà: Comune di Sarego Foglio 23 Part. 485 Sub. 1

ISCRIZIONE NN. 9319/1325 del 13/06/2014

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/06/2014 numero di repertorio 2776/2014 emesso da TRIBUNALE di VICENZA a favore di **BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. PER AZIONI A R. L. Sede MAROSTICA (VI) Codice fiscale 00145380242,** contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale euro 10.009,43 - Totale euro 15.000,00 gravante sui beni siti a Sarego Foglio 23 Particella 485 Sub. 2 Particella 485 Sub. 8 Particella 485 Sub. 15

ISCRIZIONE NN. 9320/1326 del 13/06/2014

IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/06/2014 Numero di repertorio 2776/2014 emesso da TRIBUNALE di VICENZA a favore di **BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. PER AZIONI A R. L. Sede MAROSTICA (VI) C. fiscale 00145380242** contro [REDACTED]

capitale euro 25.260,20 Totale euro 35.000,00 gravante sui beni siti a Sarego Foglio 23 Part.485 Sub. 2 Particella 485 Sub. 8 Particella 485 Sub. 15

ISCRIZIONE NN. 21219/3476 del 25.09.2019 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 24.09.2019 n rep. 2856/12419 emesso da

AGENZIA DELLE ENTRATE RSCOSSIONE Sede ROMA a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** sede ROMA Codice fiscale 13756881002 contro

capitale euro 36.036,47 Totale euro 72.072,94 gravante sui beni siti a Sarego Foglio 23 Particella 485 Sub. 2, Sarego Foglio 23 Particella 485 Sub. 15 Particella 485 Sub. 8

TRASCRIZIONE nn. 9187/6603 del 27.04.2023 nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 28.01.2023 Numero di repertorio 177 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA a favore di **BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.** Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 05273160266 contro gravante sui beni siti a Sarego Foglio 23 Particella 485 Sub. 2 Particella 485 Sub. 8 Particella 485 Sub. 15 Particella 485 Sub. 1

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

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

14. REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA

Titoli rilasciati:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 7596 del 28.05.1999 per la costruzione di edificio plurifamiliare

DIA prot. 2844 del 16.03.2000 (non reperito dal Comune di Sarego ma citato in abitabilità)

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ rilasciato in data 25.05.2000

15. SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Non è nominato amministratore condominiale: le spese vengono equamente divise tra i condomini.

16. METODO DI STIMA

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

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

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

17. VALORE E VENDIBILITA' e UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo, quest'ultima, un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto al fine di consentirne la vendita.

Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

18. DEFINIZIONE DEL VALORE

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

il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i

soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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

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

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

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

19. DUE DILIGENCE

Il processo di *due diligence* prevede l'analisi delle condizioni di un bene – normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare – oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Lo scopo delle analisi svolte durante la *due diligence* è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

20. ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

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

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

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

21. MISURAZIONI IMMOBILIARI

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

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

22. INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE MIGLIOR USO

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

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

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

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

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

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

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

23. VALORE DI MERCATO

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

24. VALORI PROPORZIONALI E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

A Valore dell'immobile sito in via Giuseppe Jocer 6 a Sarego(VI)

Valore a nuovo

B Incidenza dell'area

C Coefficiente di Eta', Qualita' e Stato

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

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

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

E Coefficienti di Piano**1,00**

Piano	con ascensore	senza ascensore
<i>terra</i>	0,90	0,97
<i>rialzato</i>	0,90	0,97
primo	0,94	1,00
<i>secondo</i>	0,96	0,90
<i>terzo</i>	0,98	0,80
<i>quarto</i>	1,00	0,70
<i>quinto</i>	1,00	0,55
<i>sesto</i>	1,00	0,40
<i>ultimo</i>	1,05	

F Altri coefficienti (sommatoria algebrica dei coefficienti)**1,00**

In diminuzione	Min	Max
<i>antichi edifici con solai con travi in legno</i>		-0,80
<i>se in zona ad elevato rischio sismico</i>		-0,60
<i>abitazioni senza riscontro d'aria o male illuminate</i>	-0,95	-0,90
<i>abitazioni con servizi igienici in comune</i>		-0,70
<i>edifici o UI sprovvisti di impianti di riscaldamento</i>		-0,95
<i>abitazioni di taglio medio senza secondo bagno</i>		-0,90
<i>edifici in zone molto inquinate da traffico</i>	-0,90	-0,80
<i>edifici in zone ad elevata criminalità</i>	-0,50	-0,40

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Descrizione	m2	Coeff. Min.	Coeff. Max	Sup.comm.	Note
Unita' Immobiliare	80,00		1,00	80,00	
Balconi scoperti	0,00		0,30	0,00	
Balconi coperti	0,00		0,40	0,00	
Verande/Porticati	0,00		0,40	0,00	
Terrazze scoperte	7,00		0,33	2,31	
Terrazze coperte	0,00		0,45	0,00	
Lastricati solari	0,00		0,20	0,00	praticabili da scala interna
Cantine, soffitte	15,00		0,30	4,50	praticabili da scala interna
Soffitte (abitabili)	0,00		0,33	0,00	
posto auto scoperto	12,00		0,33	3,96	
Box auto	18,00		0,60	10,80	
Sup.verde e area manovra condominiale (550q)	0,00		0,10	0,00	
Totale superficie commerciale				101,57	m2

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

1	Superficie commerciale	m2	101,57
2	Valore unitario dell'immobile nuovo	€	1.300,00
3	Valore totale dell'immobile a nuovo	€	132.041,00
4	Incidenza dell'area	€	13.204,10
5	Coefficiente di Eta', Stato, Qualita'		0,70
6	Coefficiente di Disponibilita'		1,00
7	Coefficiente di Piano		1,00
8	Altri coefficienti		0,90

VALORE DI MERCATO**83.185,83**

Valore di mercato stimato	€ 83.185,83
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
Riduzione rispetto al valore di mercato che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale, rispetto all'acquisto nel libero mercato (tra il 15 e il 30%)	riduzione applicata del 15% € 12.477,87

Spese di regolarizzazione edilizia/catastale	€ 800,00
PREZZO BASE D'ASTA – VALORE DI PRONTO REALIZZO	€ 69.907,97
Arrotondato ad euro 69.908,00	

22. GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

Per le caratteristiche del bene, la tipologia, l'ubicazione e la domanda di mercato nella zona in questione la possibilità di vendita dei beni pignorati risulta essere **buona**.

23. FORME DI PUBBLICITÀ

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali e le forme di pubblicità commerciali se ritenuto il caso.

24. INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

Dalle certificazioni reperite c/o l'Ufficio Anagrafe del Comune l'esecutata risulta essere residente nel Comune di XXXXXXXXXX

Vicenza, 30 ottobre 2023

L'Esperto estimatore
Arch. Alessandra Casari