



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

**ESECUZIONE N. 328 /2023
LOTTO 001**



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

CREDITORE PROCEDENTE:

Rappresentato da:

Avv. Marco Speciale

marco.speciale@ordineavvocaticvicensa.it

ESECUTATI:

ESPERTO STIMATORE:

Arch. Alessandra Casari

alessandracasari@gmail.com

CUSTODE: IVG di VICENZA



SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO

Diritto:**Bene:** rudere di abitazione in borgo collinare**Ubicazione:** Comune di Chiampo (VI) – via Zenari, 3 - Chiampo (VI)**Stato:** pessimo**Dati Catastali attuali:** Comune di Chiampo(VI) NCEU fg. 10mapp. 348 sub 6 via Zenari 3 – cat. A/4 cl. 4- vani 4,5 mq 106.00 –
PT-1- rendita 134,80 -

mapp. 1531 – cat. F/1 cons. mq 11,00 - via Fracassi

mapp. 1532 – cat. F/1 cons. mq 13,00 - via Fracassi

Irregolarità: no**Vendibilità:** scadente**Pubblicità:** annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani**Occupazione:** libero**Valore di stima:** di mercato € 32.298,75
di pronto realizzo € 27.454,00**APE:** no impianti

ALLEGATI

1. Estratto di mappa
 2. Visure
 3. Planimetria catastale
 4. Atto provenienza
 5. Anagrafe
 6. Doc. fotografica in perizia
- Ricevuta spedizione perizie



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

L'Illustrissimo Sig. Giudice del Tribunale Ordinario di Vicenza, **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato** nominava, in data **20.10.2023**, la sottoscritta architetto **Alessandra Casari** "Esperto Estimatore" per l'esecuzione immobiliare n. **328/2023**.

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, effettuati dall'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 **20.10.2023** con giuramento in data **02.11.2023**

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. Il sopralluogo alla presenza del Custode di IVG si è svolto in data **15.12.2023**

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 Chiampo per richiesta di accesso agli atti per reperire la documentazione urbanistica, le pratiche edilizie, di agibilità e le dichiarazioni di conformità degli impianti
- 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 **15.12.2023**

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

BENE E UBICAZIONE: rudere di edificio residenziale in sasso e pietra facente parte di fabbricati rurali in linea su borgo collinare del paese.

DIRITTO: piena proprietà per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita del notaio Crocenzi Claudia di Vicenza redatto in data 26.09.2007 rep. 219/183 trascritto il 03.10.2007 ai nn. 26163/15300 da potere di

per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona collinare periferica

Servizi della zona: farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), supermercato (sufficiente), scuole (sufficiente)

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Comune di Chiampo (VI) NCEU fg. 10

mapp. 348 sub 6 via Zenari 3 – cat. A/4 cl. 4- vani 4,5 mq 106.00 – PT-1- rendita 134,80 -

mapp. 1531 via Fracassi – area urbana mq 11

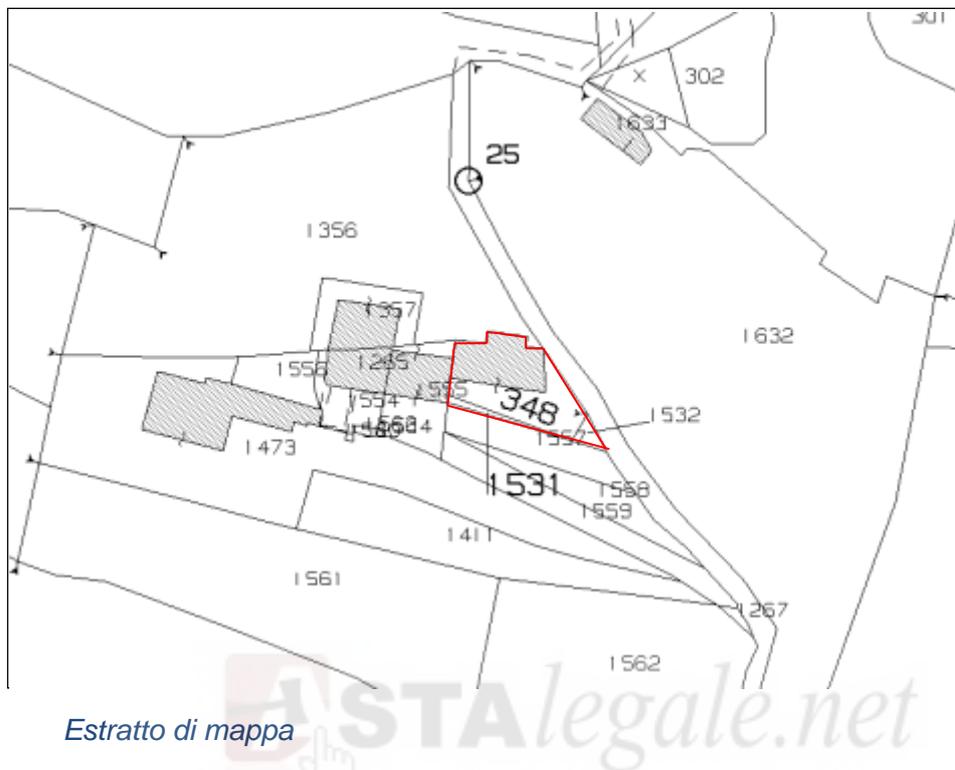
mapp. 1532 via Fracassi – area urbana mq 13

Coerenze:

Il mapp 348 confina con: mapp. 1356, via Fracassi, mapp.1532, mapp. 1531, mapp. 555 e mapp.1265

Il mapp 1531 confina con: mapp 348, mapp.1558, mapp 555

Il mapp 1532 confina con: mapp 348, mapp.1558, via Fracassi



aerofotogrammetrico

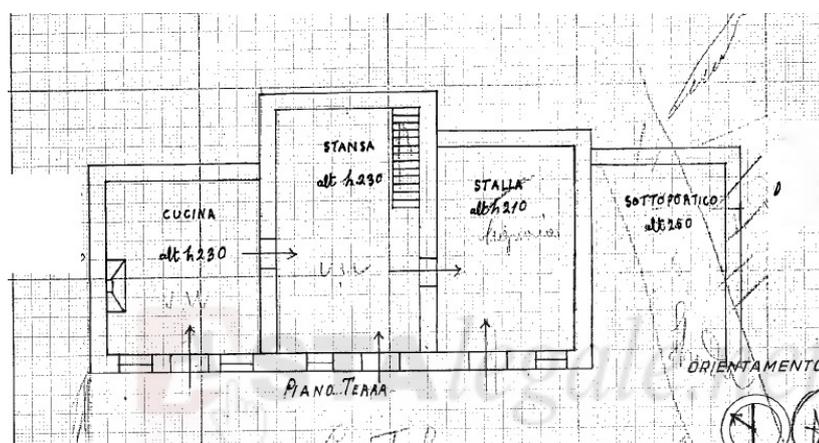


6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

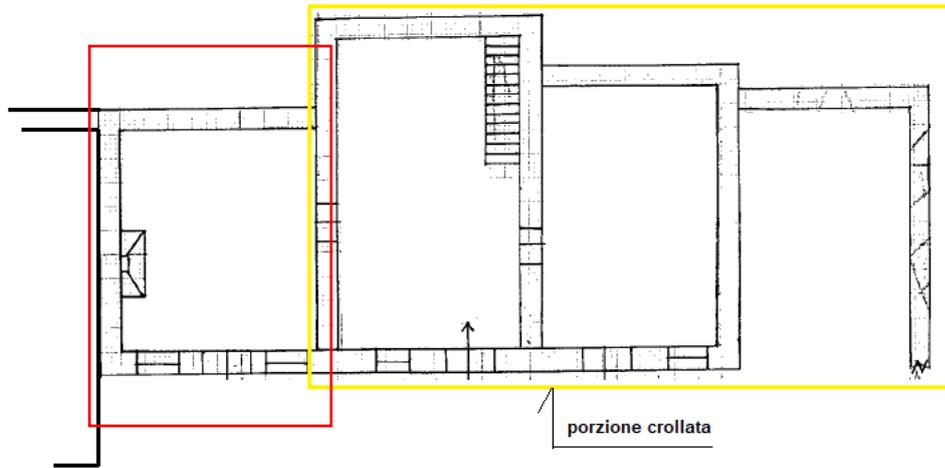
Si tratta di rudere in sasso e pietra di fabbricato in linea a formare una corte. Di antico impianto il fabbricato oggetto di pignoramento è abbandonato da oltre trent'anni ed è in pessime condizioni: crollati 2/3 del fabbricato è ancora vivibile parte della facciata del corpo centrale.

L'edificio è pericolante e la copertura è quasi completamente crollata nel 2022.

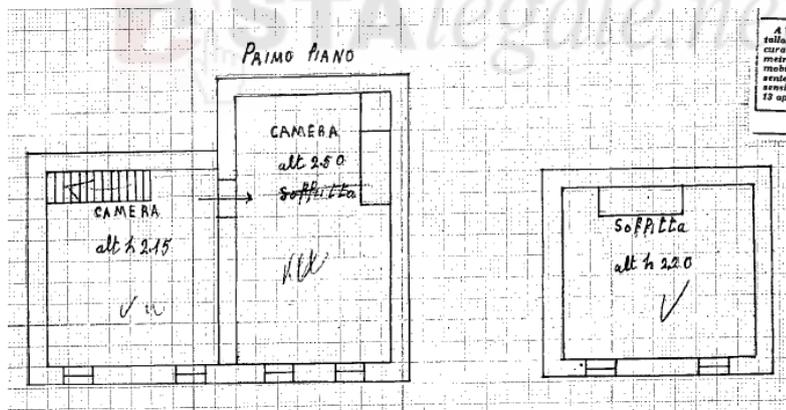
L'accesso avviene da capezzagna che prosegue fino ad altro immobile, terreno di pertinenza di forma triangolare di circa mq 70,00.



planimetria catastale piano terra



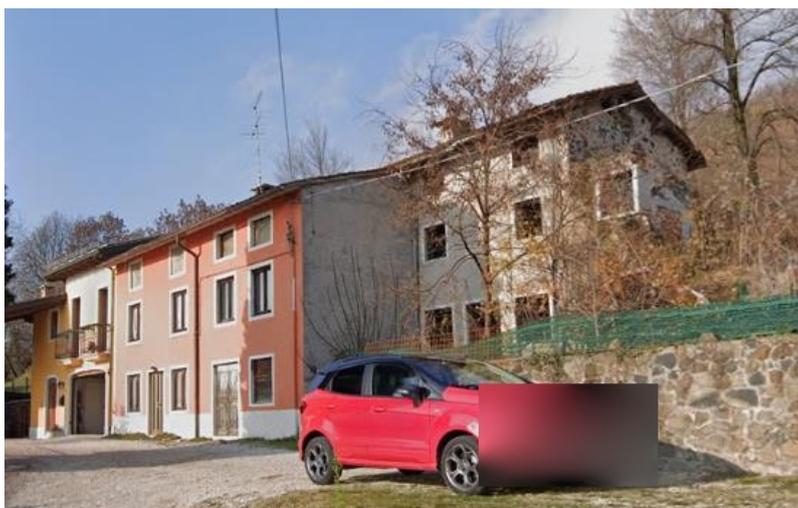
*pianta piano terra stato attuale con evidenziata in colore giallo
la porzione crollata e in rosso la parte esistente*

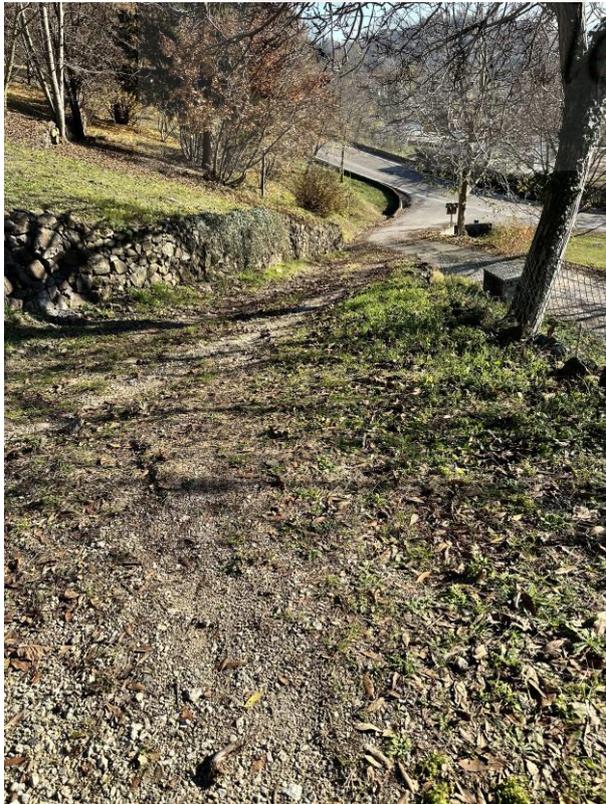
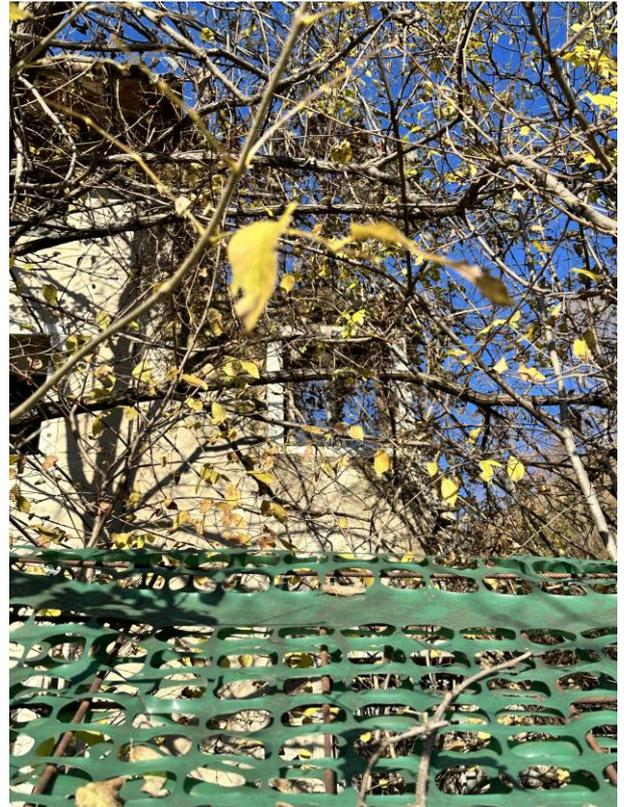


planimetria catastale piano primo e soffitta

in **rosso** è evidenziata la parte del fabbricato esistente

in **giallo** la parte crollata rispetto alla planimetria catastale





7. REGOLARITA' CATASTALE

Conformità catastale: **NON CONFORME per crollo di parte del fabbricato.**

8. REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

Non sono presenti titoli edilizi

9. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

No

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

STATO DI POSSESSO: **LIBERO**

PROVENIENZA del mapp. 348 :

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 348 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Claudia Crocenzi del 26 settembre 2007 repertorio n. 219/183 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 3 ottobre 2007 al numero di registro generale 26163 e numero di registro particolare 15300 da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Chiampo (VI) di cui alla procedura.

l'immobile riportato alla sez. urbana fg 4 part. 348, soppresso che ha generato l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Zambon Bruno del 5 aprile 1990 rep. n. 104536 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 3 maggio 1990 a numero di registro generale 5625 e numero di registro particolare 4101 da

ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Chiampo (VI) di cui alla procedura.

PROVENIENZA MAPPALE 1531 e 1532

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà del mappale 1531 e 1532 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Colasanto Michele del 22 luglio 2011 repertorio n. 159566/34984 e trascritte presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 28 luglio 2011 al numero di registro generale 15346 e numero di registro particolare 9980 da

gli immobili di cui alla procedura, ed altri immobili, sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 30 aprile 2009 repertorio n. 53/186 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 5 marzo 2010 al numero di registro generale S127 e numero di registro particolare 3424

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 28 febbraio 2009 degli immobili siti nel comune di Chiampo (VI) di cui alla procedura.

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva Atto Pubblico Notarile di Accettazione Espressa di Eredità del Notaio Muraro Giovanni del 9 marzo 2009 repertorio n. 41091/11905 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 20 marzo 2009 al numero di registro generale 6041 e numero di registro particolare 3922 a favore



per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 10 **Particella 1531**, riportato in NCT a Foglio 10 Particella **1532** identificati con la Particella 349 ed altri immobili, sono pervenuti per atto di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 7 giugno 1986 repertorio 77/106 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 14 gennaio 1987 al numero di registro generale 634 e numero di registro particolare 580 da

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto degli immobili siti nel comune di Chiampo (VI) di cui alla procedura.

per i diritti



pari a 4/10 di piena proprietà,

per i diritti pari a 4/10 di piena proprietà gli immobili riportato in NCT Foglio 10 Particella 1531 e a Foglio 10 Particella 1532 identificato con la Particella 349 ed altri immobili, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Francesco d'Ercole del 9 dicembre 1972 repertorio n. 9665 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 18 dicembre 1972 a numero di registro generale 11715 e numero di registro particolare 9376 da

per i

diritti pari a 1/10 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/10 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/10 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/10 di piena

proprietà,

per i diritti pari

a 1/10 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/10 di piena proprietà

per i diritti pari a 1/10 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/10 di piena proprietà degli immobili siti

nel comune di Chiampo (VI) di cui alla procedura.

i beni sopra descritti sono pervenuti per atto di certificato di denunciata successione trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 6 febbraio 1964 a numero di registro generale 945 e numero di registro particolare 789 da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Chiampo.

11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Colasanto Michele del 9 febbraio 2011 repertorio n. 158567/34408 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 7 marzo 2011 al numero generale 4396 e al numero particolare 952 a favore di

per capitale

di € 72.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 129.600,00, durata 20 anni, a carico di

sui beni di cui alla procedura.
- **Ipoteca della Riscossione ruolo, avviso di accertamento** atto

repertorio n. 1288/12416 ed iscritta presso

gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 3 ottobre 2016 a numero generale 18002 e al numero particolare 3171 a favore di

per capitale di €

2.292.852,30 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 4.585.704,60, a carico
- **Ipoteca Della Riscossione avviso di addebito esecutivo** atto

ed iscritta presso gli Uffici di

Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 3 ottobre 2016 a numero generale 18007 e al numero particolare 3175 a favore di

25.612.70 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 51.225,40, a carico di
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** atto Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di Vicenza del 20 agosto 2023 repertorio n. 4159 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 5 ottobre 2023 al numero generale 21893 e al numero particolare 15955 a

favore di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 348, riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 1531, riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 1532 siti nel comune d Chiampo (VI) di cui alla procedura.

- **PRECISAZIONI:**

L'immobile riportato in NCEU al Fg 10 Particella 348 deriva dall'immobile riportato in NCEU alla Sezione Urbana B Foglio 4 Particella 348 in variazione modifica identificativo del 30/06/2006 pratica n. vi014-1O50 in atti da1 30/06/2006 variazione per modifica identificativo (n. 31523.1/2006).

Gli immobili riportati in NCEU a fg. 10 part. 1531 e part. 1532, quali aree urbane su corte, sono stati costituiti sui rispettivi enti urbani originariamente derivanti dalla Particella 349.

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

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

13. REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA

Titoli rilasciati: fabbricato di antico impianto rurale. Non sono presenti pratiche edilizie.

14. SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Attualmente nessuna. Si consiglia pulizia esterna per consentire l'accesso al rudere. Accesso all'interno non consigliato per motivi di staticità.

15. 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

16. 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.



17. 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 Chiampo

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

22. VALORE DI MERCATO

Il sopralluogo ha accertato lo stato di abbandono del fabbricato con il crollo di 2/3 dello stesso. La superficie esistente coperta è allo stato attuale di circa **mq 60,00** e di circa **mq 70,00** di area di pertinenza.

La scrivente per il calcolo del valore di mercato, utilizza il metodo dei valori proporzionali e coefficienti di differenziazione, coefficienti che vengono applicati per adeguare le quotazioni tenendo conto delle caratteristiche qualitative, di piano, di manutenzione, di vetustà del bene oggetto di stima.



23. VALORI PROPORZIONALI E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

A	Valore a nuovo	1.100,00
B	Incidenza dell'area	10,00%
C	Coefficiente di Eta', Qualita' e Stato	0,45

<i>Eta'</i>	<i>Qualita'</i>	<i>Stato Ottimo</i>	<i>Stato Buono</i>	<i>Stato Mediocre</i>	<i>Stato Pessimo</i>
nuovo	lusso	1,10	--	--	--
	signorile	1,05	--	--	--
	medio	1,00	--	--	--
	popolare	0,90	--	--	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
Inf.a 10	lusso	0,95	0,90	0,85	--
	signorile	0,90	0,85	0,80	--
	medio	0,85	0,80	0,75	--
	popolare	0,80	0,75	0,70	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
10-20 a.	lusso	0,90	0,85	0,80	--
	signorile	0,85	0,80	0,75	--
	medio	0,80	0,75	0,70	--
	popolare	0,75	0,70	0,65	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
21-40 a.	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopol.	--	--	--	--
41-60 a.	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	ultrapopol.	--	--	--	--
oltre 60	lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
	signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
	medio	0,65	0,60	0,55	0,45
	popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
	ultrapopol.	0,55	0,50	0,45	0,35

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

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

E Coefficienti di Piano**1,00**

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

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Descrizione	m2	Coeff. Min.	Coeff. Max	Sup.comm.	Note
Unita' Immobiliare	50,00		1,00	50,00	
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	0,00		0,30	0,00	
Terrazze coperte	0,00		0,45	0,00	
Lastricati solari	0,00		0,20	0,00	praticabili da scala interna
Cantine, ripostigli, soffitte	0,00		0,40	0,00	praticabili da scala interna
Soffitte	25,00		0,33	8,25	
fienile	0,00		0,66	0,00	
autorimessa mezzi agricoli	0,00		0,66	0,00	
Sup.verde esclusiva	70,00		0,10	7,00	
Totale superficie commerciale				65,25	m2

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

1	Superficie commerciale	m2	65,25
2	Valore unitario dell'immobile nuovo	€	1.100,00
3	Valore totale dell'immobile a nuovo	€	71.775,00
4	Incidenza dell'area	€	7.177,50
5	Coefficiente di Eta', Stato, Qualita'		0,45
6	Coefficiente di Disponibilità		1,00
7	Coefficiente di Piano		1,00
8	Altri coefficienti		1,00

VALORE DI MERCATO	32.298,75
--------------------------	------------------

Valore di mercato stimato € **32.298,75**

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% € **4.844,81**

Spese di regolarizzazione edilizia/catastale nessuna

PREZZO BASE D'ASTA – VALORE DI PRONTO REALIZZO € **27.453,93**

arrotondato ad euro 27.454,00

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'esecutato risulta essere residente in Arzignano in via Roma, 50.

Vicenza, 5 gennaio 2024

L'Esperto estimatore
Arch. Alessandra Casari

