
TRIBUNALE DI VICENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Banca Popolare di Vicenza SCPA

contro

- e -

N. Gen. Rep. **0364/13**

Lotto unico

Giudice Dr.ssa Sara Pitinari

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Fabio Benetti
iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 2021
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 1477
C.F. BNTFBA72T26H829B- P.Iva 02807500240

con studio in Dueville (Vicenza) Via Marosticana, 293
telefono - fax: 0444 592717
cellulare: 339 3935370
email: benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it
fabio.benetti@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA
E INDICE

Procedura es. imm. n. 364/13 R.G. Giudice Sara Pitinari:
Banca Popolare di Vcenza Scpa contro - e -

Diritto (pag. 8 punto 1): piena proprietà.

Bene (pag. 8 punto 1): appartamento con cantina.

Ubicazione (pag. 8 punto 1): Vicenza, Viale Milano, 27.

Stato (pag. 11): sufficiente.(necessita di risanamento pavimenti e pareti).

Lotti: unico

Dati Catastali attuali (pag.8): catasto fabbricati : Comune di Vicenza fg. 46 (ex Sez. G fg. 4)

appartamento: fg. 46 mappale 995 sub 44, Viale Milano, 27, S1-6 Cat. A/2 cl. 4 vani 7,5 Sup. Cat. 159 mq RCE € 948,99.

Differenza rispetto al pignoramento (pag. 8): nessuna

Irregolarità/abusi (pag. 10 punto 4.3): no

Valore di stima (pag. 13 punto 8) € 105.000,00 (a base d'asta: 88.500,00)

Valore mutuo: € 180.000,00

Vendibilità (pag. 14): sufficiente.

Motivo (pag. 14): contesto poco appetibile, appartamento di buone dimensioni, prezzo interessante se ridotto del 15%.

Pubblicità (pag. 14): pubblicità ordinaria.

Occupazione (pag.10 punto 3): Proprietario e famiglia.

Titolo di occupazione (pag.10): Proprietà

Oneri (pag.10 punto 5): (spese condominiali arretrate) € 1662,00.

Varie (pag.10):.

APE (pag. 8): si

ALLEGATI:

1. [documentazione fotografica](#);
2. [estratto di mappa, planimetrie catastali, piante](#).
3. visure catastali e ipotecarie ; *(non allegato: dati sensibili)*
4. [sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale](#)
5. Pratiche edilizie *(non allegato: dati sensibili)*
6. atto di provenienza *(non allegato: dati sensibili)*
7. doc. anagrafe *(non allegato: dati sensibili)*
8. [APE attestato di prestazione energetica](#)
9. spese gestione condominiale .) *(non allegato: dati sensibili)*
10. comunicazioni alle parti (copia raccomandata Pec ecc.) *(non allegato: dati sensibili)*
11. [valutazione MCA comparabili](#)

QUESITO:

N.R.G. 364/13



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

CANCELLERIA ESECUZIONI

Oggi 17.3.2016, innanzi al Funzionario S. TITOMANLIO (ex art. 568 c.p.c. come modificato dall'art. 13 co. 1 lett. o) del D.L. 83/2015 in vigore dal 27.06.2015 e applicabile alle procedure in corso ex art. 23 co. IX D.L. 83/2015), è comparso inf. Benetti Fabio, il quale dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito.

Visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., visto il Vademecum per l'esperto, la check list per l'esame della documentazione, il modello di scheda sintetica e di perizia, documenti tutti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, il Giudice dispone che l'esperto provveda a compiere tutte le attività indicate nelle dette norme e documenti e, segnatamente:

- Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli incompleti, mancanti o inidonei (vd vademecum esperto – controllo preliminare); l'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in PCT la relativa check list;
- Identificare i diritti reali e gli immobili oggetto di pignoramento, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd vademecum – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa;
- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa), purchè non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- Precisare se vi siano discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso, specificando se dette discrasie importino incertezza nell'individuazione dei beni colpiti dal pignoramento;

- Descrivere gli immobili medesimi (vd vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- Determinare il valore del compendio pignorato (vd vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum – quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vd vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno

cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);

FORNISCA

fornisci le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vd vademecum – quesito 11):

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

Eventuali cause in corso.

ALLEGHI

2. il Perito alla relazione di stima ampio compendio fotografico del bene, nonché la documentazione raccolta di cui sopra (tra cui la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, la documentazione inerente il regime patrimoniale familiare, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione).

DEPOSITI

3. la perizia in PCT ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, contestualmente depositando copia di cortesia cartacea per il giudice in Cancelleria, INVIANDO contestualmente al deposito della perizia una copia della stessa alle parti, presso i rispettivi difensori, all'indirizzo pec dagli stessi dichiarato all'atto della costituzione, nonché al Custode

RIFERISCA

4. immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

FORMULI

5. tempestiva istanza proroga e contestuale rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì a darne comunicazione alle parti (tenendo conto che Potrà essere concessa, salvo casi eccezionali, una sola proroga, per massimo 60 giorni; per le Proroghe successive si applicherà al compenso la decurtazione di cui all'art. 52 DPR 115/2002).

Il Giudice autorizza l'esperto:

213 c.p.c. ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi
documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della
conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne
copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle
persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

- b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante
dell'immobile pignorato;
- c) ad avvalersi di ausiliari, sotto la propria responsabilità, rappresentando comunque che il
compenso liquidato sarà sempre e solo quello di cui alle tabelle concordate con
l'Interprofessionale;
- d) all'utilizzo del mezzo proprio;
10. e) ad accedere a luoghi ex art. 68-262 c.p.c., anche avvalendosi della forza pubblica e del fabbro;

COMUNICAZIONI ED OBBLIGHI PARTICOLARI

11. L'esperto - sotto la propria responsabilità - dichiara altresì:

12. di essere reperibile presso i seguenti recapiti:

Indirizzo studio: Via Bosticana, 293 Duville -VI-

Telefono 0444 592200 FAX idem

Cellulare 339 3935370

Indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC) fabio.benetti@ingpec.eu

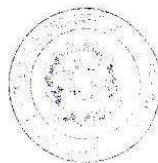
Indirizzo Mail benetti.2021@ordine.ingegneri.vit

di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza
ai fini della iscrizione al REGINDE - impegnandosi a comunicare alla cancelleria dell'ufficio
esecuzione aggiornamenti o variazioni della PEC entro il termine di 30 giorni;

di obbligarsi al deposito della relazione di stima nei termini indicati dal giudice, salva l'esistenza
di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati, ossia
30 giorni prima della prossima udienza, con contestuale trasmissione della perizia stessa alle
parti, all'indirizzo di posta elettronica dei relativi difensori.

Per accettazione incarico:

Benetti Fabio



Il Funzionario Giudiziario
Stefano Tommasio

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'Illustrissimo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, Dott. Giuseppe Limitone ha nominato, in data 03/09/15, il sottoscritto Ing. Fabio Benetti esperto estimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 364/13 in data 17/03/16, in sede di udienza per il conferimento dell'incarico e la formulazione dei quesiti, il sottoscritto Ing. Fabio Benetti, con Studio in Dueville, Via Marosticana, 293, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri di Vicenza al n.2021, prestava il giuramento di rito accettando l'incarico e impegnandosi al deposito della presente relazione entro i 30 giorni antecedenti la data della prossima udienza fissata dal G.E. per il 27/09/16 e procedeva successivamente, allo svolgimento delle operazioni peritali sotto indicate, necessarie all'adempimento dell'incarico.

Previa verifica della documentazione agli atti, in data 31/03/16 inviava comunicazione mezzo RR e PEC all'esecutato e al procuratore procedente dell'inizio operazioni peritali comunicando la data del sopralluogo per il giorno 20/04/16 alle ore 9.00.

Alla presenza del sig - e della moglie, il sottoscritto eseguiva l'accesso agli immobili verificando la rispondenza dei luoghi e realizzando diverse fotografie.

In seguito ha provveduto:

- Ad effettuare le verifiche catastali presso l'agenzia delle entrate di Vicenza al fine di identificare l'immobile e verificarne la rispondenza dei dati catastali;
- ad effettuare le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza ai fine di individuare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- Ad effettuare un'indagine presso gli uffici del Comune di Vicenza ai fine di ottenere tutte le informazioni urbanistiche necessarie relativamente alla regolarità urbanistica dei beni;
- Ad effettuare le ulteriori indagini necessarie in ordine alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili, situati nello stesso Comune, aventi analoghe caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto della stima.

A seguito delle acquisizioni di cui sopra, ho potuto redigere la seguente relazione di stima.

**Beni in Vicenza (VI) Viale Milano, 27.
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di **1000/1000 di appartamento** sito in Vicenza (VI) Viale Milano, 27 int. 15.

Appartamento al sesto piano composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, tre camere un bagno, un ripostiglio con wc e due poggiali. Dispone di cantina al piano seminterrato. Posto al piano sesto sviluppa una superficie equivalente di circa mq 158,0.

Identificato in catasto fabbricati, Vicenza:

- appartamento: fg. 46 (ex sez.G fg. 4) mappale 995 sub 44, Viale Milano, 27, S1-6 Cat. A/2 cl. 4 vani 7,5 Sup. Cat. 159 mq RCE € 948,99.

Coerenze da Nord: Mapp 573, 1102, 966, Viale Milano.

Attestato Prestazione energetica APE:

Non è stato fornito l'APE, pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso ed alla trasmissione in Regione Veneto. L'attestato è stato registrato con codice n. 76434/2016 in data 21/07/2016 e viene allegato alla presente relazione.

Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento:

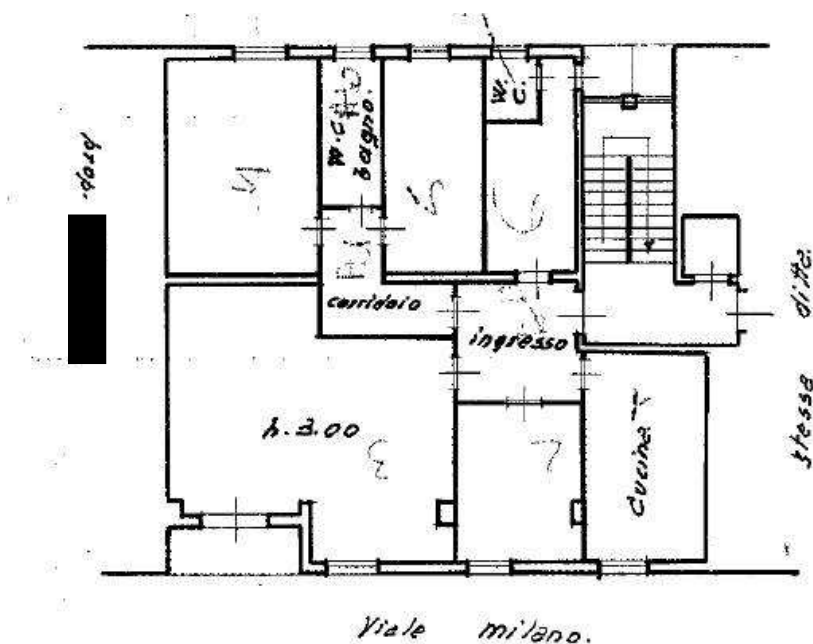
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di titolarità degli esecutati derivante dall'atto di compravendita a firma Notaio Ottaviano Giarolo del 24/02/2006 trascritto a Vicenza il 07/03/2006 n. 6292 RG e 3732 RP..

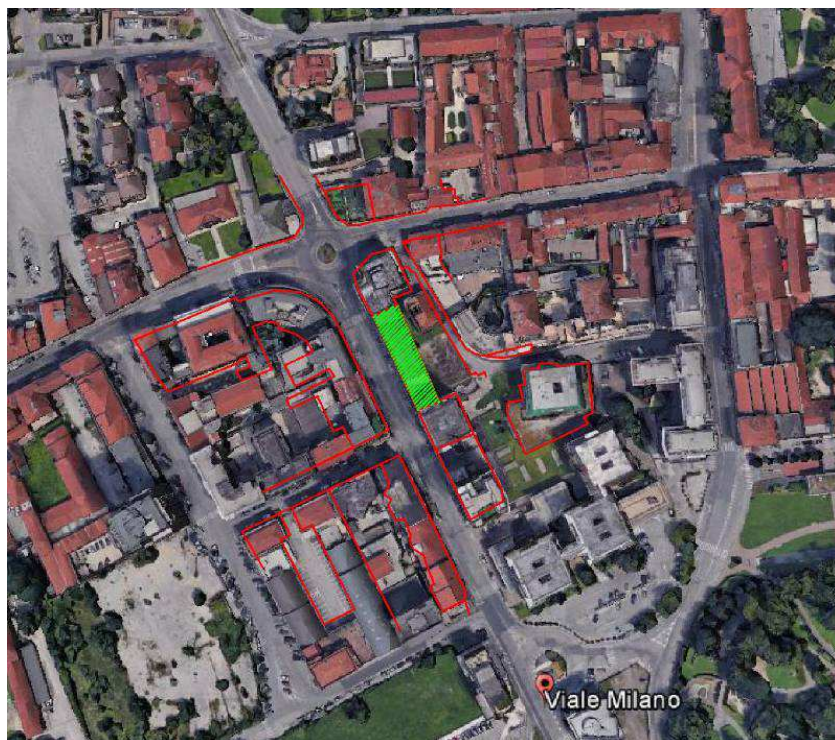
2. Descrizione sommaria del contesto:

Caratteristiche zona: centrale residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: Il centro di Vicenza dista meno di 1 km. Nella zona vi sono tutti i servizi tra i quali stazione autobus e treni a 500 m.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

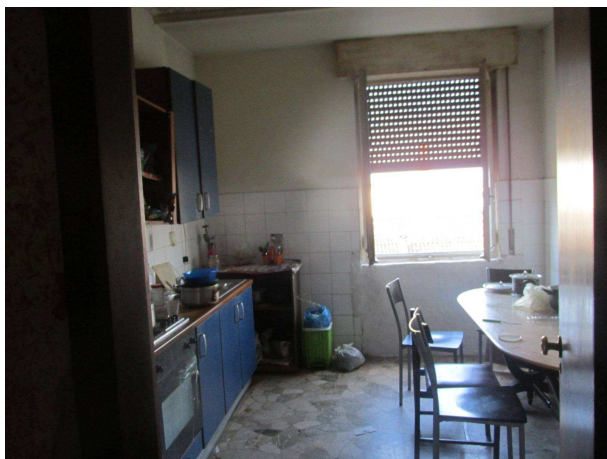
Caratteristiche zone limitrofe: principalmente residenziale e piccolo commercio.





sovrapp. foto satell. – mappa catastale.

Estratto allegato fotografico



3. STATO DI POSSESSO:

Occupati da esecutato e famiglia in qualità di proprietario del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Atto in data 24/2/2006 Notaio - n. 221269/17136 iscritto a Vicenza il 07/03/2006 RG 6293 e Rp 1493. A favore di Banca Popolare di Vicenza scpa contro -, - e -. Capitale € 180.000,00 iscrizione € 360.000,00.-(colpisce il mapp. 995 sub 44 della sez. G foglio 4 (ora fg. 46))

4.2.2. *Pignoramenti:*

Verbale di pignoramento immobili in data 04/07/2013 n. 3784/2013 Tribunale di Vicenza a favore di Banca popolare di Vicenza Scpa contro - e - . Trascritto a Vicenza in data 15/07/2013 ai n. - RG e - RP.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: **Rilevata difformità:** Rispetto al progetto l'appartamento è stato realizzato con lo stesso numero e posizione delle stanze ma di dimensioni diverse in quanto c'è uno spostamento dell'ingresso verso il basso. In sostanza la distribuzione esatta è quella della planimetria catastale. Necessaria una SCIA o CILA per modifiche interne.*

Si segnali inoltre che il soggiorno è stato diviso in due locali con una parete in cartongesso per ricavare una camera. Si valuta conveniente la demolizione della parete ed il ripristino della situazione approvata.

4.3.2. *Conformità catastale: **Nessuna difformità:** vedi punto 4.3.1.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (dati forniti dall'amministratore): € 1.610,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 1.662,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- nato ad -) il - C.F.: - e

- - nato ad -) il - C.F.: - proprietario per 1/2 ciascuno dal 24/02/2006 in forza di atto di compravendita Notaio - trascritto a Vicenza il 07/03/2006 n. - RG e - RP.

6.2 Precedenti proprietari:

oltre ventennio, l'originario m.n. 221/t sub 20 della sezione G foglio 4, in ditta a:

- nato ad -) il - c.f.: - per atto di compravendita in data 10 febbraio 1961 al n. 16.405 di repertorio dott. Amato Pelegatti, Notaio in Asiago e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 2 Inarzo 1961 ai nn. 1538 RG. e 1403 RP.

- da visura ai microfilms si rileva che il m.n. 221/t della sezione G foglio 4 ha dato origine, tra gli altri, al m.n. 995 di are 5.96;
- con dichiarazione di nuova costruzione in data 7 aprile 1964 viene caricata, tra le altre, l'unità immobiliare m.n. 995 sub 44 della sezione G foglio 4;
- per successione in morte del Signor - suddetto e deceduto ad Asiago in data 7 aprile 1995 - retta da testamento pubblico ed. accettazione d'eredità pubblicato in data 27 settembre 1995 al n. 41.655 di repertorio dott. Giuseppe Fietta, Notaio in Bassano del Grappa e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 3 novembre 1995 ai nn. 14918 RG. e 10487 RP. - la cui denuncia è stata registrata all'Ufficio del Registro di Thiene in data 9 settembre 1996 al n. 88 vol. 393 - trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 11 febbraio 1997 ai nn. 2684 RG. e 1998 RP., il bene suddetto passa in ditta a - nata [REDACTED]
- Sig. -- e - proprietario per 1/2 ciascuno dal 24/5/2000 al 24/02/2006, atto di compravendita Notaio Giuseppe Muraro del 24/05/2000 rep 12771 trascritto a Vicenza il 25/05/2000 n. 11789 RG e n. 8367 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Autorizzazione edilizia Prot. Nr. 19572 PG e Nr 3407 rp. del 24 dic 1957 società [REDACTED] - Verona. per Fabbricato ad uso abitazione e negozi Vle Milano (Sez G fg 4 Mn 221/t).
- Variante del 30/4/1960 nr. 4471 e 817 rp (riguarda solo piano uffici).
- Certificato di abitabilità del 11/0371960.

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di **1000/1000 di appartamento** sito in Vicenza (VI) Viale Milano, 27 int. 15.

Appartamento al sesto piano composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, tre camere un bagno, un ripostiglio con wc e due poggiali. Dispone di cantina al piano interrato. Posto al piano sesto sviluppa una superficie equivalente di circa mq 158,0. Un poggiolo accessibile dal soggiorno (ora camera) da su viale Milano, l'altro molto piccolo sul lato est a cui si accede dal ripostiglio è chiuso con serramento vetrato e vi si trova la caldaia. Il palazzo è composto da nove piani fuori terra e uno interrato adibito a cantine e locali tecnici. Dispone di ascensore, il piano terra è adibito a negozi il primo piano ad uffici. Le finestre dell'appartamento hanno esposizione est e ovest. La proprietà comprende la proporzionale quota millesimale di comproprietà delle parti comuni condominiali (vedi tab. spese condominiali)..

appartamento: fg. 46 (ex sez. G fg. 4) mappale 995 sub 44, Viale Milano, 27, S1-6 Cat. A/2 cl. 4 vani 7,5 Sup. Cat. 159 mq RCE € 948,99.

Coerenze da Nord: Mapp 573, 1102, 966, Via Milano.

L'edificio è stato ultimato nel 1960.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 27, int. 15 ha un'altezza interna di 2,9 m.

Destinazione urbanistica:

Nel Piano degli Interventi: l'immobile ricade all'interno del Centro Storico.

Stato di manutenzione e conservazione:

L'immobile, in considerazione della vetustà, è da considerarsi in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Necessita comunque di lavori di risanamento in particolare per pavimenti, rivestimenti e alcuni serramenti esterni.

Consistenza e determinazione della superficie commerciale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	153,00	1,00	153,00
poggiolo	Sup. reale lorda	6,00	0,33	2,00
cantina	Sup. reale lorda	9,00	0,33	3,00
	Sup. reale lorda	168,00		158,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: pilastri in ca, muratura fuori terra in laterizio intonacata, in calcestruzzo la parte interrata, il prospetto ovest è rivestito con mattoni faccia a vista. condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: copertura a padiglione, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio misto in calcestruzzo e laterizio in opera.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: serramenti, alcuni serramenti sono originali in legno con vetro singolo e doppio serramento esterno in ferro e vetro singolo. Altri sono stati sostituiti di recente con un serramento in pvc bianco e vetro camera. Condizioni complessive comunque scarse.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, portoncino di ingresso in legno non blindato. condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle in ceramica per il bagno, cucina, soggiorno, poggiolo camere pavimento ricoperto con linoleum: Rivestimento bagni e cucina in ceramica. condizioni scarse (necessitano di interventi di risanamento).

Vano scale: scale in marmo, ingresso con rivestimenti in cartongesso di recente ristrutturazione. Presente ascensore. condizioni: sufficienti.

Cantina: pavimento cantine e corridoio in calcestruzzo al grezzo; porte in grigliato di ferro. condizioni scarse.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti,.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.

Termico: tipologia: autonomo a gas (caldaia nel poggiolo chiuso lato est), diffusori: termosifoni, condizioni: sufficienti, conformità: con libretto di impianto. Ultima revisione gennaio 2012..

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima si è considerato quanto esposto, la consistenza, il contesto, le finiture e l'età dell'immobile.

I beni oggetto di pignoramento verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard).

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il calcolo del valore di mercato sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili; più specificatamente l'Esperto ha recuperato vari atti di compravendita di appartamenti siti nelle vicinanze, tra i quali ha ritenuto attendibili in particolare due: uno dell'anno 2016 e uno dell'anno 2014 dello stesso condominio. Tali valutazioni sono state poi confermate da colloqui con agenzie immobiliari della zona: in particolare Agenzia Meneguzzo e Immobiliare Cavallaro di Vicenza.

- Atto cpv del 03/10/14 Notaio Mario Misomalo trascritto a Vicenza il 27/10/14 n. 16678 RG e 12519 RP.
- Atto cpv del 11/01/2016 Notaio Giuseppe Muraro trascritto a Vicenza il 15/01/16 Rg 801 e 607 RP.

Per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati tramite I.V.S., si rimanda al calcolo analitico.

Il valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura e comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza esclusiva e/o comuni, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.

8.2. Fonti di informazione

Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio tecnico di Lugo di Vicenza, Borsino immobiliare della Camera di Commercio, Agenzia Meneguzzo e Immobiliare Cavallaro di Vicenza.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con cantina	158,0	€ 105.000,00	€ 105.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 15.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 750,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 88.500,00

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Trattandosi di un appartamento con cantina, peraltro colpito dal pignoramento per l'intero, non risulta possibile e conveniente la divisione in più lotti.

GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

L'immobile per dimensioni, esposizione e stato di conservazione presenta vendibilità sufficiente anche se il mercato locale presenta poca domanda per contesti simili.

FORMA DI PUBBLICITA'

In considerazione che si tratta di immobile situato in zona centrale della città il sottoscritto ritiene utile la pubblicità ordinaria in siti web ed editoria specializzata in aste immobiliari.

Dueville 29 luglio 2016

Il perito
Ing. Fabio Benetti
