

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

N. Gen. Rep. 293/2014

Giudice Dott.ssa Sara Pitinari

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 di 1



Perito stimatore incaricato: arch. Monica Berlato
iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 784
iscritta all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1068
con studio in Vicenza - viale A. Giuriolo, n. 4
tel/fax 0444 525134
arch.monicaberlato@alice.it

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. **293/2015 R.G. BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**
Giudice **dott.ssa Sara Pitinari**
Udienza ex. Art. 569 c.p.c del **17/04/2018**
Esperto **arch. Monica Berlato**

LOTTO 001

Diritto pignorato (cfr pag. 3): piena proprietà 1/1;
Tipologia bene (cfr pag. 3): appartamento posto al piano secondo con cantina al piano terra;
Ubicazione (cfr pag. 3): Comune di Vicenza (VI), Via Amerigo Vespucci, 19, interno 4;
Stato (cfr pag. 8): scadente, da ristrutturare;
Dati Catastali attuali (cfr pag. 9): C.F., Comune di Vicenza (VI) – Foglio 60 – mapp. 457 sub 76 (A/4);
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 9): nessuna;
Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 10): nessuna difformità di rilievo;
Valore di stima (cfr pag. 14/15): € 50.000,00; valore al netto di adeguamenti e decurtazioni: € 42.500,00;
Vendibilità (cfr pag. 14): scarsa;
Pubblicità (cfr pag. 14): pubblicazioni su stampa locale, siti internet specializzati, agenzie immobiliari;
Occupazione (cfr pag. 11): libero;
Titolo di occupazione: nessuno;
Oneri (cfr pag. 12): non rilevati;
APE (cfr pag. 8): sì;
Problemi (cfr pag. 16): nessuno particolare, fatto salvo lo scadente stato di manutenzione.

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. Visura catastale attuale;
3. Visura catastale storica;
4. Estratto di mappa;
5. Planimetria catastale;
6. Atto di compravendita;
7. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale elaborata;
8. Schema dello stato dei luoghi;
9. A.P.E.;
10. Titoli edilizi;
11. Documentazione anagrafica.

PERIZIA DI STIMA
(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

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.

OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta arch. Monica Berlato, iscritta all'Albo degli Architetti di Vicenza al n. 784 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vicenza al n. 1068, con studio in Vicenza in Viale Giuriolo 4, prestava giuramento ed accettava l'incarico di perito stimatore nella procedura in epigrafe, in data 15.12.2017.

La scrivente effettuava i sopralluoghi e le necessarie operazioni estimative, in particolare:

Veniva effettuato sopralluogo in data 28.02.2018;

Venivano effettuate le richieste e le ricerche presso l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza in data 22.02.2018 e seguenti ed incontri con i Tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza;

Venivano effettuate visure ed ispezioni presso l'Archivio Notarile e presso l'Agenzia del Territorio e dei Registri Immobiliari di Vicenza;

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Trattasi di **Lotto Unico** composto di una unità abitativa posta al secondo piano con cantina al piano terra, sita in via Amerigo Vespucci, 19, interno 4, in Comune di Vicenza.

Diritto

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni censiti al C.F., Comune di Vicenza (VI) - Foglio 60 - mapp. 457 sub 76 (A/4) intestati a:

--- nato in [REDACTED] C.F.: ---. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello dell'atto di provenienza.

Confini:

Il complesso immobiliare mapp. 457: mapp. 1107;

L' appartamento, in senso N.E.S.O.: con altra unità immobiliare, vano scale, muro perimetrale, altra unità immobiliare, muro perimetrale, salvo più precisi e aggiornati;

La cantina, in senso N.E.S.O.: con altra unità immobiliare su due lati, parti comuni, altra unità immobiliare, salvo più precisi e aggiornati.

Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (corrispondenza discreta)



INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Individuazione e descrizione

Il fabbricato condominiale dove è posta l' unità in esame fa parte di un complesso a destinazione residenziale edificato negli anni '50 dall' Istituto Autonomo Case Popolari di Vicenza nel quartiere del Villaggio del Sole.

L' immobile in cui è posta l' unità in esame è posto lungo Viale del Sole, con gli accessi da via Vespucci. L' unità in esame è posta al civico 19, al secondo piano, interno 4.

L' accesso avviene da Via Vespucci, civ. 19, successivamente dal vano scale, scala L, che porta ad un pianerottolo comune a due unità immobiliari. L' immobile non è dotato di impianto ascensore.

La zona in cui sorge il condominio è prevalentemente residenziale, con diversi negozi, attività commerciali e scuole poste nelle vicinanze. E' provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e si presenta dotata di sufficienti aree a parcheggio.

Dimensioni significative

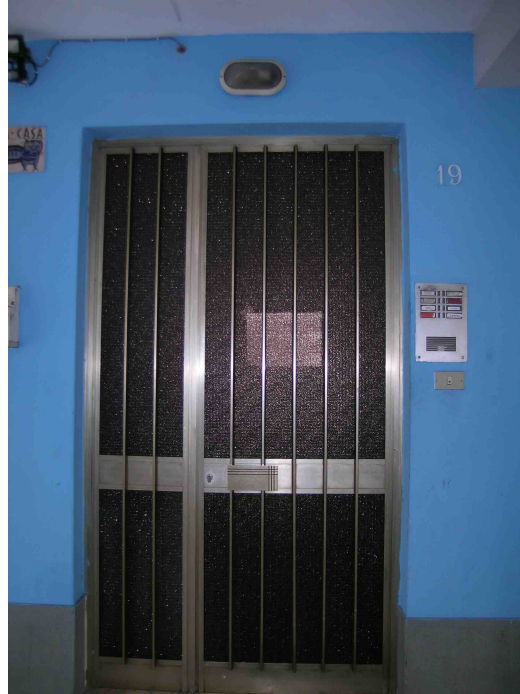
Il lotto sviluppa le seguenti superfici lorde¹ complessive:

- l'appartamento circa mq **105** con altezza interna di circa 2,80 ml, oltre a circa mq 15,50 di terrazze;
- la cantina al piano terra circa mq 4,50.

Il fabbricato è posto sul mappale 457, ente urbano della superficie catastale di 2.225 mq.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	105,00	1,00	105,00
Terrazzi	Sup. reale lorda	15,50	0,30	4,65
Cantina	Sup. reale lorda	4,50	0,50	2,25
Totale	Sup. reale lorda	125,00		111,90



Vista esterna del fabbricato e dell' accesso condominiale



Vista di un terrazzo e del corridoio



Viste interne: corridoio di distribuzione, cucina, una camera e particolare del soffitto del servizio igienico



Viste interne: una camera e corridoio di distribuzione



Viste della cantina al piano terra

Descrizione analitica

L'immobile condominiale in cui è ubicato il presente lotto risale alla fine degli anni '50 con finiture e modalità consone all'epoca di costruzione. Le strutture verticali sono in muratura e c.a. e i solai in laterocemento.

Il fabbricato è costituito da sei piani fuori terra, è intonacato e tinteggiato, con parapetti delle terrazze in elementi in cls con fioriere.

La pavimentazione esterna è in asfalto e in palladiana nella zona coperta. Il portoncino d'ingresso al vano scala condominiale è in alluminio e vetro, le scale in calcestruzzo con alzate e pedate rivestite in marmo e pianerottoli in veneziana. L'immobile non è dotato di impianto ascensore.

L'appartamento in oggetto è composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio di distribuzione, tre camere, una lavanderia con w.c., un servizio igienico e due terrazze. Nel corridoio di distribuzione è presente una struttura in legno apparentemente al fine di ricavare una sorta di zona votiva.

L'appartamento è dotato di citofono tradizionale.

I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica e in terrazzo alla veneziana. I pavimenti dei terrazzi in marmette di graniglia. Le porte interne sono in legno tamburato e legno tamburato e vetro, i serramenti esterni in legno con vetro semplice, con tapparelle in legno, fatta esclusione dei locali lavanderia e servizio igienico, e controtelai in alluminio e vetro. Il portoncino d' ingresso è completamente in ferro, non blindato.

Pareti e soffitti hanno finitura a intonaco civile con soprastante tinteggiatura. La cucina presenta le pareti parzialmente rivestite con una vecchia boiserie di legno e piastrelle in materiale ceramico. Il servizio igienico è completo dei sanitari e presenta le pareti rivestite in piastrelle.

L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a metano nel locale lavanderia, diffusione a radiatori in ghisa.

Non esiste impianto di condizionamento.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti. Considerata ad ogni modo l'epoca e lo stato di manutenzione dell'immobile, tutti gli impianti sono da verificare ed adeguare alle vigenti normative.

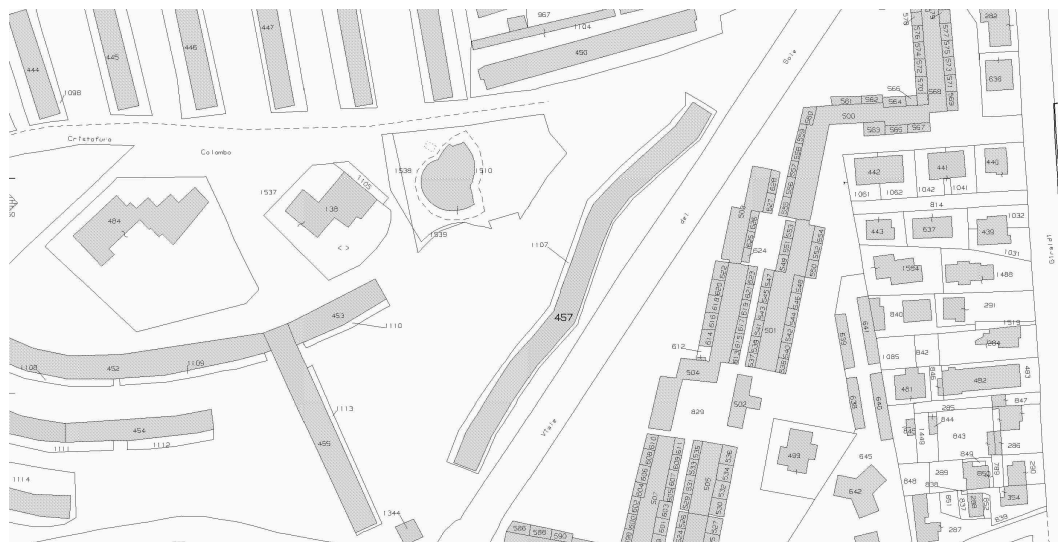
La cantina al piano terra è chiusa da un portoncino in ferro con apertura a battente, è priva di impianti ed è pavimentata in cemento.

Stato di conservazione e necessità di interventi manutentivi urgenti

L' appartamento, abbandonato da tempo, si presenta in condizioni di conservazione assai scadenti. Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione, sono da prevedere opere complessive di manutenzione per vetustà, mancata manutenzione ed adeguamenti normativi. Risultano inoltre diffuse problematiche di infiltrazioni in corrispondenza di diverse porzioni dei soffitti e delle pareti ad essi corrispondenti. Risultano da sostituire i serramenti per una migliore efficienza termica.

Certificazione energetica:

Classe energetica **G** (si veda A.P.E. allegato 9).



Estratto di mappa

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dati catastali attuali

Immobili intestati a:

--- nato in [REDACTED] C.F.: ---, proprietario per l'intero;
Censiti al C.F., Comune di Vicenza (VI) – Foglio 60:
mapp. 457 sub 76 cat. A/4 cl. 7, vani 7,5, sup. cat. mq. 122 (escluse aree scoperte mq 117), RC. € 445,44, via Amerigo Vespucci, 19, piano T-2.

Variazioni storiche

Questi i passaggi riscontrati dalla visura catastale:

Mapp. 457 sub 76:

Con variazione in data 09/11/2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie;

Con variazione in data 13/07/2015, prot. VI0104804 G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 49657.1/2015);

Con variazione in data 01/01/1992 viene variato il quadro tariffario (l'immobile è censito al solo piano secondo);

Con variazione in data 16/06/1986 in atti dal 13/10/1997 - P.F. 96-art. 15 cont. st. da ver. (n. 8977.1/1986);

Il mappale risulta costituito in data 15/06/1962 in atti dal 13/10/1997- P.F. 96-art. 15 cont. st. da ver. (n. 8237.1/1962), il mappale è censito al foglio 6 sez. urbana H.

Giudizio di regolarità

Non si rilevano difformità di rilievo.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nulla da segnalare.

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto dei debitori:

Atto di compravendita del notaio Gian Paolo Boschetti in data 23/10/2001 repertorio n. 180783 trascritto a Vicenza il 09/11/2001 ai nn.ri R.G. 24166 – R.P. 16638.

Nota: nel suddetto atto è indicato che all'unità immobiliare suddetta compete la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti del Codice civile. Nel medesimo atto la parte venditrice dichiarava che le opere relative all'unità immobiliare in contratto erano iniziate ante 01/09/1967 e che non sono state successivamente apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

La proprietà precedente era intestata a --- nata a Caldogno il 10/10/1921 in virtù dell'atto di compravendita del notaio Gian Paolo Boschetti del 21/12/1981 rep. numero 32706, trascritto a Vicenza in data 19/01/1982 ai nn.ri R.G. 694 - R.P. 612. Precedente proprietario Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Vicenza.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli edilizi e abitabilità

Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza si sono potuti reperire i seguenti titoli edilizi:

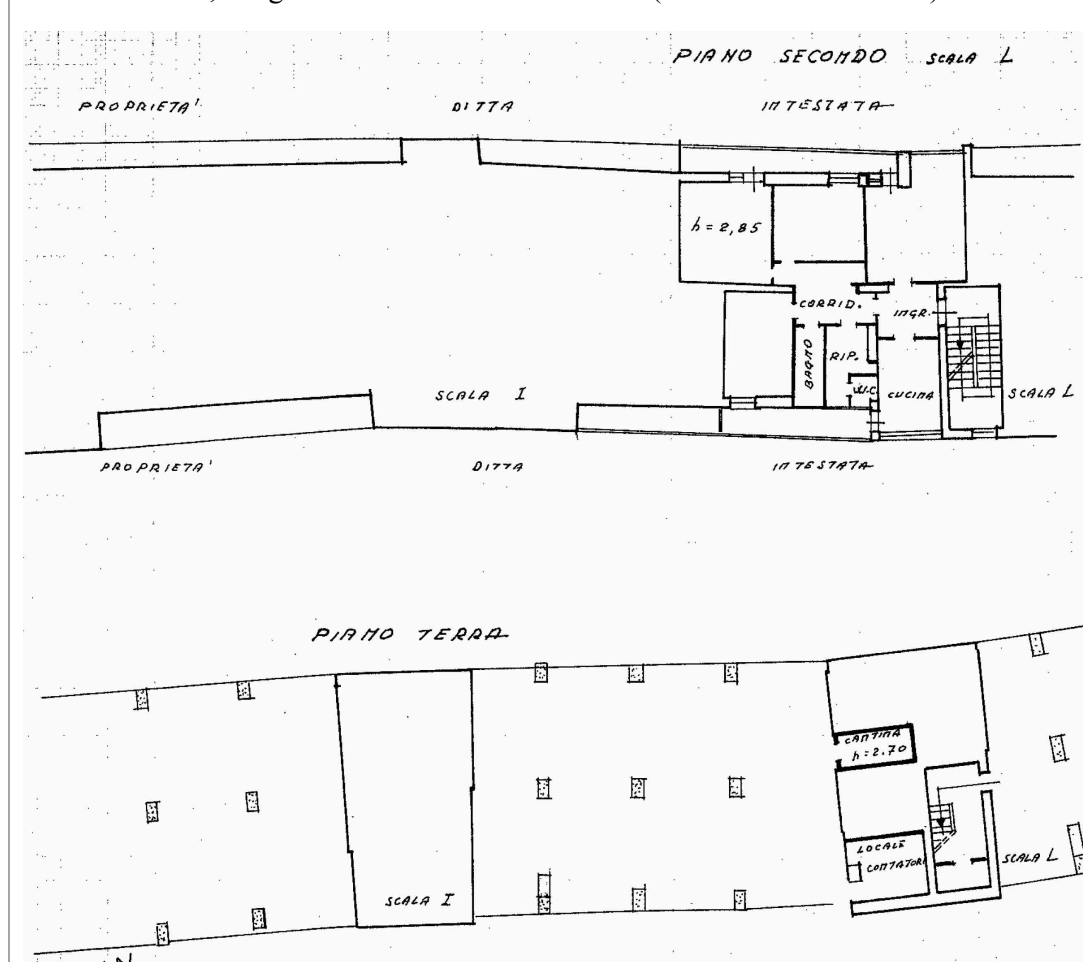
- Autorizzazione edilizia n. 3286 P.G. e n. 504 U.T. rilasciata in data 04/03/1957 ed intestata ad Istituto Autonomo Case Popolari;
- Condo edilizio n. 15 del 03/07/1986, n. 13652 P.G. presentato in data 11/06/1986, intestato a ---

Giudizio di conformità urbanistico/edilizia

Da un confronto visivo sul posto non sono emerse difformità di rilievo.

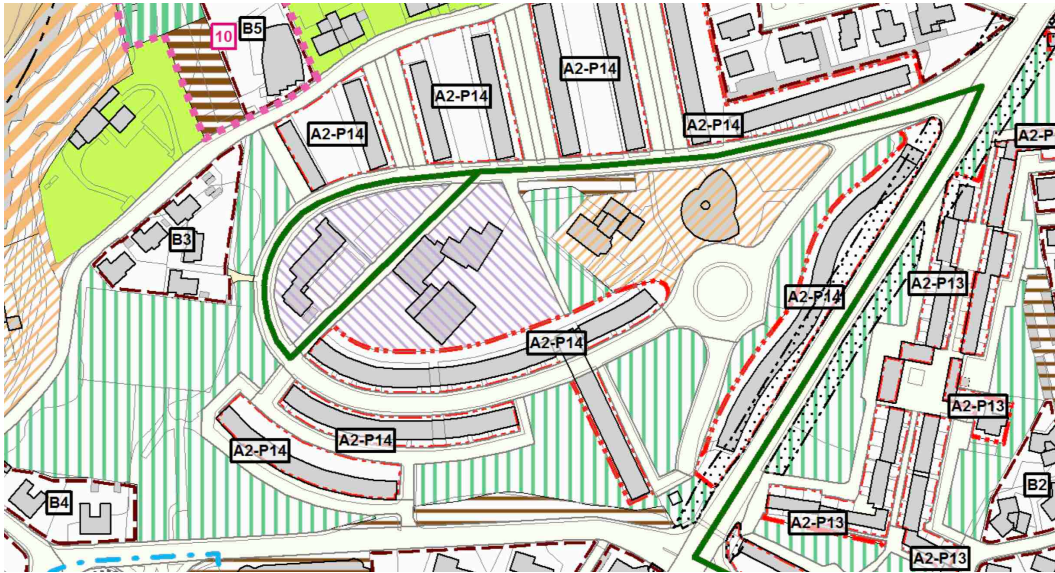
Nota: la presente non costituisce attestazione di conformità, la quale potrà risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato.

Schema dello stato dei luoghi - Estratto planimetria catastale mapp. 457 sub 76, piani secondo e terra, allegata al Condo Edilizio n. 15 (elaborato non in scala):



Destinazione urbanistica

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di Vicenza, l'immobile è compreso in ZTO A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale – A2-P14 – Tessuti e borghi storici (art. 36 delle N.T.O.)



Estratto elab. 3 – Zonizzazione – Piano Interventi (aggiornamento grafico-cartografico luglio 2017)

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Libero. Il Custode ha già provveduto al cambio della serratura.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali: nessuna;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non si è conoscenza di tali oneri;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non si è conoscenza di tali oneri;

Altri pesi o limitazioni d'uso: non si è a conoscenza dell'esistenza di altre limitazioni d'uso;

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: non si è a conoscenza dell'esistenza di tali provvedimenti.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati regolarizzati nel contesto della procedura.

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico del 23/10/2001 rep. numero 180784 del notaio Gian Paolo Boschetti, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA contro --- nato in [REDACTED] il [REDACTED] per un capitale di € 210.000,00, totale € 420.000,00, iscritta a Vicenza in data 09/11/2001, R.G.24167 - R.P. 4630.

NOTA: a margine di detta iscrizione risulta annotata in data 16/11/2010 ai nn.ri 23773/3405 surrogazione ai sensi dell' art. 8, comma 2, del D.L. 7/2007 del notaio Angelo Cirillo del 05/11/2010 a favore di BANCA DEL LAVORO S.p.A.

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo con atto notarile pubblico del 05/11/2010 rep. numero 52037/8537 del notaio Angelo Cirillo, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. contro --- nato in [REDACTED]

██████████ per un capitale di € 30.000,00, totale € 60.000,00, iscritta a Vicenza in data 16/11/2010, R.G. 23770 - R.P. 5102.

Nota: il sig. --- nato in ██████████ interviene al suddetto titolo allo scopo di prestare fideiussione.

Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a firma del Tribunale di Vicenza in data 06/05/2014 rep. 4900 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. contro --- nato in ██████████, trascritto a Vicenza in data 03/06/2014, R.G. 8648 - R.P. 6581.

VERIFICARE SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE

Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni ricadano in suolo demaniale.

ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

Non sono stati rilevati altri pesi e oneri a carico dei beni pignorati.

SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non è stato reperito nominativo di un Amministratore Condominiale, e in sede di sopralluogo non sono state fornite informazioni in merito ai costi di gestione del fabbricato.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Metodo di valutazione:

Al fine della ricerca del più probabile valore di mercato si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la consistenza, lo stato di conservazione ed il livello di finitura, l'epoca di costruzione, il tipo di zona in cui l'immobile è localizzato, la posizione rispetto alle principali vie di scorrimento, la vicinanza ai servizi e al centro, nonché la particolare situazione del mercato immobiliare.

In particolare il lotto in oggetto si compone della quota di 1/1 di una unità immobiliare a destinazione residenziale in Comune di Vicenza, parte di un ampio contesto condominiale risalente agli anni '50, con finiture e modalità costruttive ordinarie per l'epoca di costruzione. Le condizioni di manutenzione dell'unità in oggetto si presentano nel complesso scadenti.

Viene utilizzato il metodo degli IVS (International Valuation Standard), che in Italia sono stati recepiti sia dalle linee guida Abi sia dal Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, al fine di ricercare il valore di mercato del bene in esame. Nella presente perizia di stima è stata utilizzata la stima per comparazione con il metodo MCA (Market Comparison Approach), comparando l'immobile da stimare con altri immobili di cui sono stati reperiti dati certi.

Immobili comparabili

Tramite opportuna ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza sono stati reperiti i dati riferiti a tre compravendite avvenute recentemente (anno 2017) per immobili simili, della medesima tipologia e categoria catastale ed ubicati nella medesima zona e ritenuti appartenenti al medesimo segmento di

mercato. Gli immobili presi in considerazione sono stati pertanto i seguenti:

Immobile n. 1

Immobile compravenduto con atto in data 18/12/2017, in Comune di Vicenza (VI), Via Malaspina - Foglio 60. Trattasi di unità residenziale posta a breve distanza dall' immobile di cui alla presente procedura. L' immobile è posto al primo piano con garage al piano seminterrato. Provenienza dell'informazione: Conservatoria RR.II. esame atto CV. Destinazione d' uso residenziale, categoria A/4.

Immobile n. 2

Immobile compravenduto con atto in data 13/09/2017, in Comune di Vicenza (VI), Via Cadamosto - Foglio 60. Trattasi di unità residenziale posta a breve distanza dall' immobile di cui alla presente procedura. L' immobile è posto al primo piano con garage al piano seminterrato. Provenienza dell'informazione: Conservatoria RR.II. esame atto CV. Destinazione d' uso residenziale, categoria A/4.

Immobile n. 3

Immobile compravenduto con atto in data 29/06/2017, in Comune di Vicenza (VI), Via De Conti - Foglio 60. Trattasi di unità residenziale posta a breve distanza dall' immobile di cui alla presente procedura. L' immobile è posto al primo piano con garage al piano seminterrato. Provenienza dell'informazione: Conservatoria RR.II. esame atto CV. Destinazione d' uso residenziale, categoria A/4.

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI			
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (euro)	€ 54.000,00	€ 77.000,00	€ 73.000,00	€ -
Data (mesi)	18/12/17	13/09/17	29/06/17	21/03/18
Superficie principale (m ²) SEL	90,00	86,00	89,00	105,00
Balconi e loggia (m ²)	3,00	5,00	7,00	15,50
Cantina (m ²)	0,00	13,00	0,00	4,50
soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	14,00	0,00	12,00	0,00
Posto auto esterno (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m ²) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00
Bagni	2	2	1	2
Livello di piano (n)	1	4	1	2
Stato di manutenzione (n)*	2	5	4	1
Qualitativa 1 INQUINAMENTO**	1	1	1	1
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	2	2	2
Superficie commerciale	99,30	94,00	98,30	111,90

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	-€ 72,90	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 103,95	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 98,55	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 543,81	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 819,15	euro/m ²	€ 543,81
Prezzo sup. princ. C	€ 742,62	euro/m ²	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 1.620,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 2.310,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. C	-€ 2.190,00	euro/m ²	
Prezzo balconi	€ 163,14	euro/m ²	
Prezzo cantina	€ 271,90	euro/m ²	
Prezzo soffitta	€ 271,90	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 326,28	euro/m ²	
Prezzo posto auto esterno	€ 108,76	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 54,38	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 10,88		
Stato di manutenzione	€ 10.000,00		
Bagno	€ 8.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		
posto auto	€ 10.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 54.000,00		€ 77.000,00		€ 73.000,00	-
Data (mesi)	3,10	-€ 225,99	6,30	-€ 654,89	8,83	-€ 870,53	
Superficie principale (m ²)	90,00	€ 8.157,10	86,00	€ 10.332,33	89,00	€ 8.700,91	105,00
Balconi (m ²)	3,00	€ 2.039,27	5,00	€ 1.712,99	7,00	€ 1.386,71	15,50
Cantina (m ²)	0,00	€ 1.223,56	13,00	-€ 2.311,18	0,00	€ 1.223,56	4,50
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	14,00	-€ 4.567,98	0,00	€ 0,00	12,00	-€ 3.915,41	0,00
Posto auto esterno (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	2	€ 0,00	2	€ 0,00	1	€ 4.000,00	2
Stato di manutenzione (n)	2	-€ 10.000,00	5	-€ 40.000,00	4	-€ 30.000,00	1
Livello di piano	1	-€ 1.620,00	4	€ 4.620,00	1	-€ 2.190,00	2
INQUINAMENTO**	0		0		0		1
N. AFFACCI	0		0		0		2
		€ 49.005,97		€ 50.699,25		€ 51.335,25	
		VALORE MEDIO con MCA		€ 50.346,82		DIVERGENZA	4,8%
						VERO	< 5 %

Valore di mercato attribuito:

Pertanto, ritenuti corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione reperite, si ritiene che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, sia pari a: € 50.346,82

Arrotondato a:

€ 50.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi:

Nell' ultimo atto di compravendita del 23/10/2001 il prezzo di acquisto degli immobili era stato dichiarato in £ 99.800.000 (pari a € 51.542,40).

Giudizio di vendibilità:

Dato quanto sinora esposto, si ritiene che la vendibilità possa essere piuttosto scarsa, dato lo stato di manutenzione dell'immobile e la fascia di compravendita medio/bassa.

Forme di pubblicità:

Si ritiene che la vendita debba essere pubblicizzata sui siti internet dedicati (del tipo "casa.it" o "immobiliare.it") e con inserzioni pubblicitarie sui giornali locali (del tipo "Il Giornale di Vicenza").

Adeguamenti e correzioni della stima proposti:

- Riduzione del valore del 15% in considerazione della mancata immediata disponibilità dell' immobile alla data dell' aggiudicazione, delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di

aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara : € 7.500,00

Prezzo a base d' asta:

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per quelle decurtazioni appena indicate, si ritiene il più probabile prezzo a base d' asta in:

€ 42.500,00

(quarantaduemilacinquecento/00)

COMODA DIVISIBILITA'

Il presente lotto è in proprietà per l'intero.

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL' UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCHAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

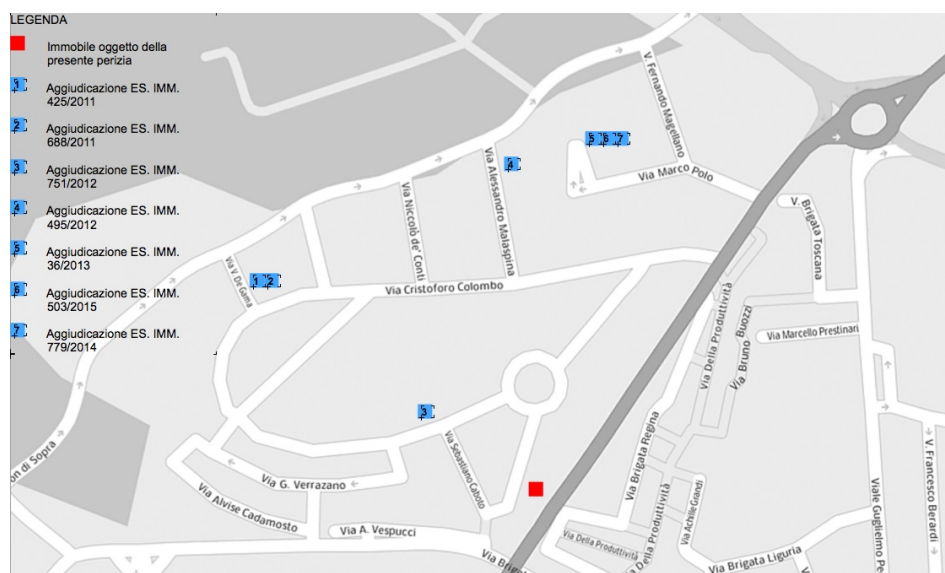
Dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Vicenza risulta che l' esecutato è iscritto all' A.I.R.E., anagrafe degli italiani residenti all' estero, dal 26/02/2013

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio fornito dal Comune di Vicenza si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 10/01/1996 in Sylhet (Bagladesh). Negli atti notarili stipulati viene riportato che l'esecutato dichiara di essere in regime di separazione dei beni. Si allegano estratto per riassunto di matrimonio e Certificato di residenza con iscrizione all' A.I.R.E.

Provveda l' Esperto ad acquisire da Astalegale SpA, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare

La scrivente ha richiesto ad Astalegale SpA i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni. Sono pervenuti i dati relativi all' intero territorio comunale, all' interno dei quali sono stati estratti i dati relativi ad immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona in oggetto e recentemente aggiudicati.

Si allega la seguente rappresentazione dell' ubicazione di tali aggiudicazioni in zona:



Da tali aggiudicazioni infine si sono potuti reperire i dati delle seguenti tre procedure:

Numero Procedura	Indirizzo - Vicenza	Tipologia immobile	Descrizione	Prezzo perizia	Data Asta	Esito	Prezzo di aggiudicazione
36/2013	Via Marco Polo	Abitativo	Appartamento di ca. 80 mq commerciali	€ 45.500	06/12/17	Aggiudicata	32.000
503/2015	Via Marco Polo	Abitativo	Appartamento di ca. 117 mq commerciali	€ 52.000	23/10/17	Aggiudicata	49.000
779/2014	Via Marco Polo	Abitativo	Appartamento di ca. 118 mq commerciali	€ 68.558	16/11/17	Aggiudicata	51.500

Pertanto dall' analisi comparativa dei valori di aggiudicazione con riferimento ai dati reperiti delle procedure e con riferimento all' area oggetto della presente procedura, emerge che la media degli abbattimenti tra il prezzo di perizia ed il prezzo di aggiudicazione è stata del 20 %.

Problemi particolari, informazioni utili, criticità:

Nessuno in particolare, fatto salvo lo scadente stato di manutenzione.

Il perito stimatore:
arch. Monica Berlato

Vicenza, 23 marzo 2018

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. Visura catastale attuale;
3. Visura catastale storica;
4. Estratto di mappa;
5. Planimetria catastale;
6. Atto di compravendita;
7. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale elaborata;
8. Schema dello stato dei luoghi;
9. A.P.E.;
10. Titoli edilizi;
11. Documentazione anagrafica.