

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 251/2021**

\* \*\*\* \* \*\*\* \* \*\*\* \*

G.E.: Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO

Udienza successiva 11/12/2023

\* \*\*\* \* \*\*\* \* \*\*\* \*

**Oggetto:** Integrazione elaborato peritale.

\* \*\*\* \* \*\*\* \* \*\*\* \*

La sottoscritta arch. Sofia PACCHIN, già incaricata in qualità di esperto stimatore nella presente procedura, in sede di udienza del 20/10/2023 veniva incaricata di verificare la stima del compendio immobiliare a seguito dell'istanza depositata in data 04/10/2023 dal Notaio Dott. Giuseppe MURARO delegato della vendita delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

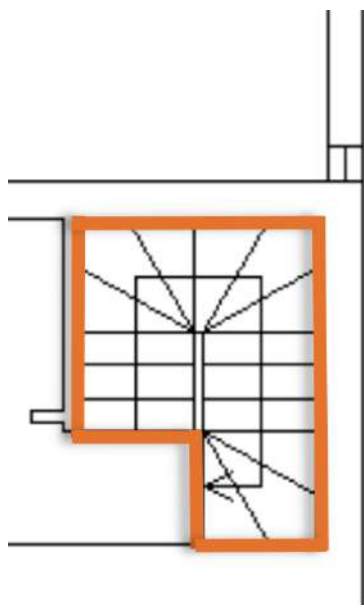
Rispetto a quanto evidenziato in tale istanza, la sottoscritta arch. Sofia PACCHIN precisa che, essendosi creata una servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia a carico della particella individuata al n. **1069 sub 31** del foglio **19** ed a favore delle unità individuate ai mappali nn. **10 – 38 – 43 – 44** del foglio **19**, la valutazione del compendio immobiliare, come indicato nell'elaborato di stima redatto in data 05/11/2022, dovrà tener conto di tale accesso.

Si precisa che l'unità immobiliare individuata al mappale n. **1069 sub 31** del foglio **19** è costituita da un vano scala che collega l'area comune individuata al mappale n. **1069 sub 28** del foglio **19** ( b.c.n.c.: vano scala, ripostiglio, disimpegno, vano caldaia comuni ai subalterni **10 – 31 – 32 – 36 – 38 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 51**) da piano



primo sottostrada al piano secondo sottostrada dove risultano collocate le unità immobiliari oggetto del presente procedimento.

Il vano scala, mappale n. **1069 sub 31**, presenta delle dimensioni (larghezza rampa circa ml. 1,00) ed una conformazione di utilizzo non particolarmente agevole per le unità immobiliari in oggetto con destinazione a magazzino/deposito.



mappale n. **1069 sub 31**

Tenendo conto che lo stesso risulta essere l'unico accesso al compendio immobiliare oggetto della presente procedura, la sottoscritta aggiorna la valutazione degli immobili rispetto a quella già depositata nell'elaborato peritale del 05/11/2022.

Pertanto si ha:

## VALUTAZIONE

Immobile	Superf. Lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto (intera quota)
Depositi	mq. 650,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00
<b>VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b>			<b>€ 130.000,00</b>



## Adeguamenti e correzioni della stima

Spese di regolarizzazione immobile: € 5.000,00

## VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DETRATTE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

€ 125.000,00

Riduzione del valore del compendio del 20% conseguente all'attuale accesso non agevole dello stesso (arr.) € 25.000,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi (arr.): € 15.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente : Nessuno

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

## Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.): € 85.000,00

## Offerta minima

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta (arr.): € 63.750,00

\* \*\* \* \*\* \*

In fede.

Vicenza, 09/11/2023

II C.T.U.

Arch. Sofia PACCHIN  
PACCHIN  
n°27

