
TRIBUNALE DI VICENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Siena NPL 2018 Srl

contro

-

N. Gen. Rep. 57/2020

Lotto N. 03 (03 di 03)

Custode: IVG

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Ing. Fabio Benetti
iscritto all'Albo ingegneri 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
email: benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it
pec: fabio.benetti@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 57/20 R.G. lotto 03:
Udienza ex art. 569 cpc del 19/01/2021 ore 9,00
Esperto: Benetti ing. Fabio

Diritto pignorato: Piena proprietà.

Tipologia bene: Appartamento con una camera al piano secondo e cantina piano interrato.

Ubicazione: Asiago (Vi), Via Brigata Liguria, 30.

Lotti: n. 03 (03 di 03).

Dati Catastali attuali: Comune di Asiago, catasto fabbricati fg. 63:

Piena proprietà: mapp. 564 sub 7 Cat. A/2 cl. 2 cons 3 v. Sct 45 mq R.CE. Euro 232,41.

Metri quadrati: 47,0 mq (sup. commerciale)

Stato: Sufficiente

Situazione urbanistico/edilizia: da sanare

Valore di mercato, OMV: € 85.000,00.

Date/valori comparabili reperiti: anno 2020 1845,00€/mq, anno 2019 2150,00 €/mq.

Valore di vendita forzata proposto: € 71.250,00

Valore mutuo: precetto € 756.496,48

Vendibilità/appetibilità: sufficiente.

Possibili interessati:

Iniziative di vendita: web ed editoria specializzata.

Occupazione: occupato da affittuaria e famiglia.

Titolo di occupazione: contratto di affitto (all. 6b) registrato il 07/11/2017 opponibile alla procedura.

Problemi particolari - criticità:

informazioni utili:

ALLEGATI:

1. [documentazione fotografica](#);
2. [estratto di mappa, planimetrie catastali, piante](#)
3. [visure catastali e ipotecarie](#) ;
4. [sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale, estratti](#)
5. [pratiche edilizie](#)
6. [atto di provenienza](#)
- 6b. [contratto di affitto](#)
7. [certificati anagrafe](#)
- 7b [visura camerale](#)
8. [APE: attestato prestazione energetica](#)
9. [comunicazioni alle parti \(copia raccomandata, Pec ecc.\)](#)
10. [Valutazione comparabili](#)

QUESITO:

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO
ex art. 161 co. 1 d.a. c.p.c.

All'ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare n. 57/20, dott.ssa S. Pantano promossa da:
Siena NPL 2018 Srl.

contro

-

Il sottoscritto BENETTI ing. Fabio, nominato esperto ex art. 569 cpc, dichiara di accettare l'incarico e, letto l'art. 161 d.a. cpc, giura di bene e fedelmente eseguire le operazioni affidategli.

Prende atto del quesito, come di seguito formulato:

"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".

Consapevole

delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000

Dichiara inoltre

- 1) di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;
- 2) di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;
- 3) di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;
- 4) di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;
- 5) di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;
- 6) di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;
- 7) di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivoltegli dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;
- 8) di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni);
- 9) di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;

10) di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;

11) di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

Procede

alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t.

Comunica

Di essere reperibile ai seguenti recapiti:

indirizzo: Via Marosticana, 293 – 36031 Dueville (VI)

cell: 339 3935370

mail: benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it

PEC: fabio.benetti@ingpec.eu

Con osservanza.

Vicenza, 18/07/2019

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'Illustrissimo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, Dott.ssa S. Pantano ha nominato, in data 02/06/20, il sottoscritto Ing. Fabio Benetti esperto estimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 57/20.

In data 04/06/20 il sottoscritto Ing. Fabio Benetti, con Studio in Dueville, Via Marosticana, 293, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri di Vicenza al n.2021, per mezzo di giuramento telematico accettava 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 19/01/21 e procedeva successivamente, allo svolgimento delle operazioni peritali sotto indicate, necessarie all'adempimento dell'incarico.

Previa verifica della documentazione agli atti inviava comunicazione agli esecutati e al procuratore procedente dell'inizio operazioni peritali comunicando la data del sopralluogo per il giorno 21/10/20 alle ore 10.00 sul posto.

Il sottoscritto, alla presenza del Custode nominato dal Tribunale e dell'esecutato, eseguiva quindi la visita al bene verificando la rispondenza dei luoghi e realizzando diverse fotografie e un rilievo metrico. Inoltre 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 al fine di individuare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- A recuperare copia l'atto di provenienza.
- Ad effettuare un'indagine presso l'ufficio tecnico del Comune al fine di ottenere tutte le informazioni urbanistiche necessarie relativamente alla regolarità urbanistica dei beni; oltre all'accesso agli atti.
- 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, il sottoscritto ha potuto redigere la seguente relazione di stima.

**Beni in Asiago (VI) Via Brigata Liguria, 30.
Lotto 03**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per 1/1 di mini-appartamento al piano secondo e cantina al piano interrato sito in Via Brigata Liguria, 30 ad Asiago (VI).

Unità abitativa al piano secondo, composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno cieco, due poggiali. Al piano interrato dispone di piccola cantina. Unico affaccio sul lato est.

L'immobile fa parte di un edificio in linea in zona centrale ad Asiago composto da un piano interrato dove si trovano la centrale termica comune e le cantine, e tre piani fuori terra oltre alla mansarda, al piano terra si trova un'attività commerciale (macelleria) e ai piani superiori cinque unità abitative. Privo di ascensore.

L'unità abitativa sviluppa una superficie commerciale di circa mq 47.

Comune di Asiago, catasto fabbricati fg. 63:

Piena proprietà: mapp. 564 sub 7 Cat. A/2 cl. 2 cons 3 v. Sct 45 mq R.CE. Euro 232,41.

Coerenze del mappale da nord: mapp. 563, 759, 565, Via Brigata Liguria.

Attestato Prestazione energetica APE:

Non è stato fornito l'APE, pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso (classe G) ed alla trasmissione in Regione Veneto. L'attestato è stato registrato con codice n. 102568/2020 in data 14/12/2020 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 dell'esecutato derivante da atto di fusione di società per incorporazione Notaio Cherubini Paolo del 17/12/2013 rep. n. 28622/8992 trascritto il 03/02/2014 ai nn. 910/739.

2. Descrizione sommaria del contesto:

Caratteristiche zona: Asiago è il centro principale dell'altopiano dei Sette Comuni e nota località turistica, altitudine media di 1000 m slm, l'unità si trova in zona centrale a traffico normale (sostenuto nei periodi turistici) con parcheggi appena sufficienti.

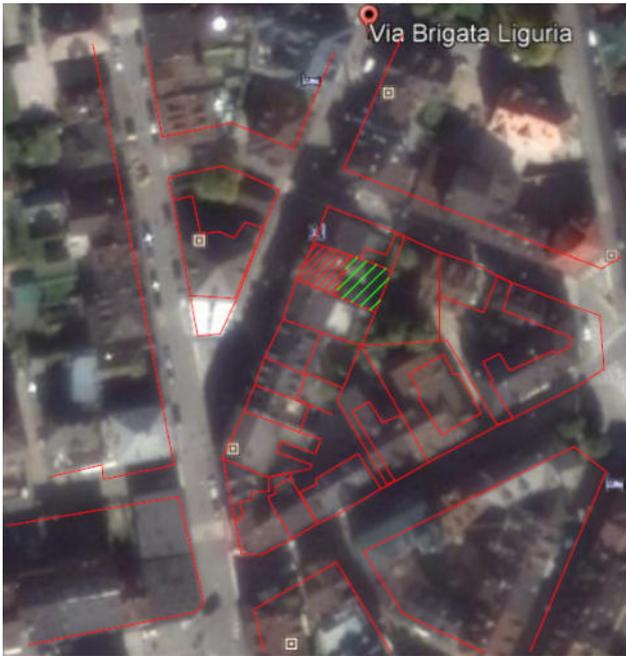
Servizi della zona: Il centro di Asiago dista 200 m, nella zona vi sono tutti i servizi principali. Bassano del Grappa dista 33 Km, Vicenza 52 Km.

Caratteristiche zone limitrofe: principalmente residenziali-turistiche e attività commerciali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato da affittuaria e famiglia con contratto di affitto stipulato il 01/11/2017 registrato Agenzia delle Entrate di Montichiari (BS) il 07/11/2017 opponibile alla procedura.

ESTRATTI:

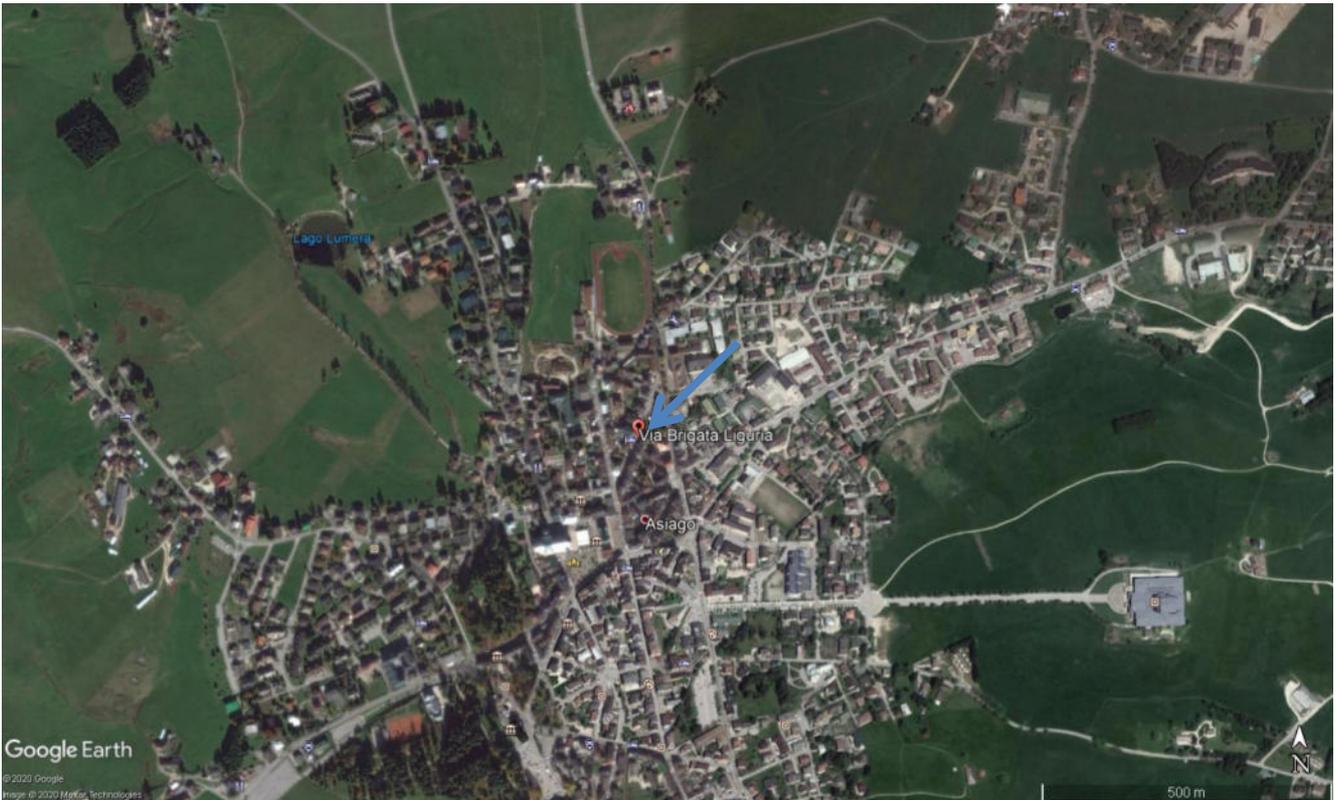


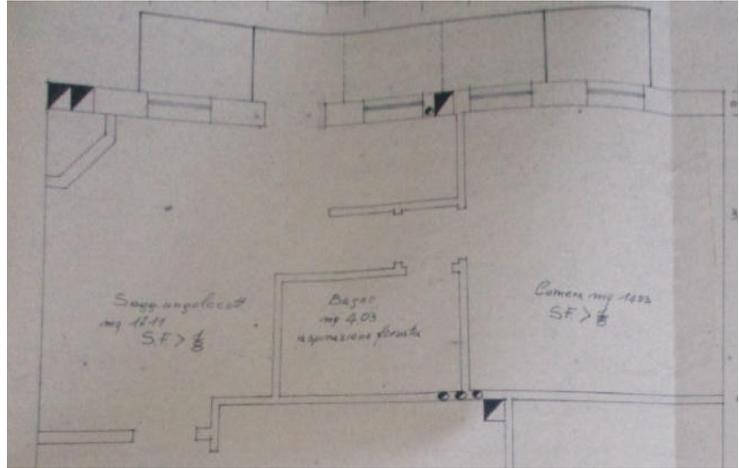
Sovrapp. foto sat. - mappa catastale



Estratto P.I.

Vista dall'alto:

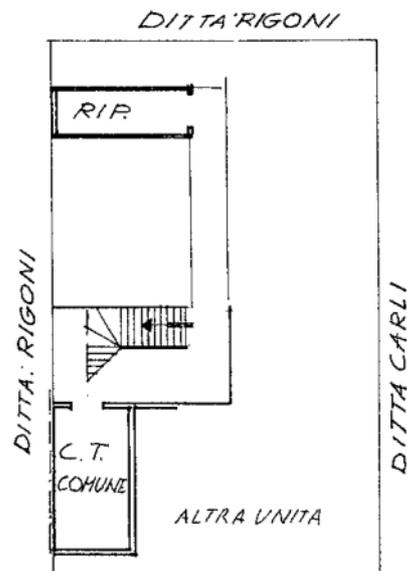




Stato approvato: piano secondo



Stato di fatto: piano secondo
Con indicazione porta comunicante con sub 6 lotto 2



Piano interrato

Estratto dell'allegato fotografico





4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **No.**
- Atti di asservimento urbanistico:
- Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni:

ISCRIZIONE NN. 5036/618 del 25/06/2014 **ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo n. 1910/2014 del Tribunale di Mantova del 22/04/2014 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa contro ---. Capitale di € 751.860,48 ipoteca di € 751.860,48. Gravante sugli immobili in oggetto.

ISCRIZIONE NN. 1408/205 el 16/02/2016 **ipoteca volontaria** derivante da costituzione di ipoteca volontaria n. 30266/9869 Notaio Cherubini Paolo del 04/02/2016 a favore di Banca Valsabbia Soc. Coop. Per Azioni contro ----. Capitale di € 540.000,00 ipoteca di € 540.000,00. Gravante sugli immobili in oggetto.

Pignoramenti:

TRASCRIZIONE NN. 1413/1079 del 12/02/2020 nascente da **pignoramento immobiliare** n. 87/2020 del 14/01/2020 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, a favore di Siena NPL 2018 Srl contro ----, gravante sugli immobili in oggetto.

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: riscontrate difformità: *La distribuzione interna è conforme all'approvato ma va chiusa la porta aperta in camera per comunicare con l'appartamento a fianco.*

Al piano interrato la distribuzione delle cantine e della centrale termica comune è diversa e corrisponde alla planimetria catastale.

Necessaria pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne al piano interrato a livello condominiale. Costo totale presunto (pro quota) circa € 1.000,00.

4.3.2. Conformità catastale: nessuna difformità riscontrata. *(a seguito della sanatoria sopra descritta).*

4.4. Storico catastale:

- L'unità immobiliare deriva dalla sez. urb. V fg. 1983 part. 1 subb. 20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 20/5, 20/6, 20/7 giusta variazione del 31/03/1983 in atti dal 24/03/1999 dem. parz., sopraelevaz., c/s (n. 120.1/1983)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (è stato riferito che non c'è amministratore condominiale (importo presunto circa): € 50,00
Spese straordinarie di gestione immobile deliberate (totali): € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (ultimi due anni): € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

---- con sede a --- (---) cod. fisc. ---- proprietaria per 1/1 in forza di atto di fusione di società per incorporazione in Notar Cherubini Paolo del 17/12/2013 rep. n. 28622/8992 trascritto il 03/02/2014 ai nn. 910/739.

6.2 Precedenti proprietari:

- ----- proprietaria per 1/1 della piena proprietà fino al 17/12/2013 in forza di atto di vendita in Notar Cherubini Paolo del 14/12/2004, rep. n. 18694/4091 trascritto il 28/12/2004 ai nn. 14813/10455, da potere di --- nata a Asiago il 31/05/1982, --- nata a Asiago il 09/07/1971, --- nato a Asiago il 10/03/1973 e Corso Gisella nata a Marostica il 21/12/1946.

Ai Sig.ri ----- gli immobili in oggetto erano pervenuti per successione legittima in morte di ----- nato a Pove Del Grappa il 05/01/1937, deceduto il 08/01/2003 (den. 13 voi. 449 dell'Ufficio del Registro di Thiene (VI) del 17/02/2004 trascritti il 25/02/2004 ai nn. 2393/1803. Nota: In data 16/03/2020 ai nn. 2784/2089 risulta trascritta accettazione tacita d'eredità in morte di ----.

Al Sig. ---- gli immobili in oggetto erano a sua volta così pervenuti in parte per successione legittima in morte di Rigoni Rosina nata ad Asiago il 22/03/1897 e deceduta il 30/07/1960 (den. 75 vol. 176 dell'Ufficio del Registro di Asiago) trascritta il 29/11/1960 ai nn. 4051/3827. Nota: In data 16/03/2020 ai nn. 2783/2088 risulta trascritta accettazione tacita d'eredità in morte di Rigoni Rosina.

PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia n. 97/81 del 08/11/1981 per demolizione, ricostruzione e ampliamento del fabbricato.
- Permesso di abitabilità n. 97/81 del 02/02/1983.

Destinazione urbanistica:

Il mappale ricade in Area Storico-Ambientale – Centro Storico art. 47 edifici recenti (classe 5): ristrutturazione sulle parti interne ed esterne, completamento in altezza secondo le indicazioni cartografiche, sostituzione).

Stato di manutenzione e conservazione:

L'edificio, ricostruito nel 1982, si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente, con impianti e finiture dell'epoca e che necessiterebbero di ristrutturazione (vedi serramenti, e impianti....).

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per 1/1 di mini-appartamento al piano secondo e cantina al piano interrato sito in Via Brigata Liguria, 30 ad Asiago (VI).

Unità abitativa al piano secondo, composta da ingresso, soggiorno con zona cottura, una camera, un bagno cieco, due poggiali. Al piano interrato dispone di piccola cantina. Unico affaccio sul lato est.

L'immobile fa parte di un edificio in linea in zona centrale ad Asiago composto da un piano interrato dove si trovano la centrale termica comune e le cantine, e tre piani fuori terra oltre alla mansarda, al piano terra si trova un'attività commerciale (macelleria) e ai piani superiori cinque unità abitative. Privo di ascensore.

In soggiorno è presente un caminetto aperto a legna, mentre il riscaldamento è centralizzato con radiatori e caldaia a gasolio. Pavimenti in ceramica in tutti i locali.

Come già riportato, nella camera è stata aperta una porta per la comunicazione con l'appartamento a fianco che va chiusa.

L'unità abitativa sviluppa una superficie commerciale di circa mq 47. Altezza interna appartamento 2,55 m, della cantina 2,5 metri.

Comune di Asiago, catasto fabbricati fg. 63:

Piena proprietà: mapp. 564 sub 7 Cat. A/2 cl. 2 cons 3 v. Sct 45 mq R.CE. Euro 232,41.

Coerenze del mappale da nord: mapp. 563, 759, 565, Via Brigata Liguria.

Consistenza e determinazione della superficie commerciale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento P. 1°	Sup. reale lorda	42,0	1,00	42,0
Poggioli	Sup. reale lorda	7,0	0,35	2,5
Cantina S1	Sup. reale lorda	6,0	0,40	2,5
Totale	Sup. reale lorda	55,0		47,0

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura in laterizio intonacata. Condizioni sufficienti.

Copertura: tipologia: copertura a due falde. Grondaie e pluviali in rame.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: serramenti in legno doppio vetro, protezione esterna tapparelle in legno. Soglie in marmo, imbotte interna finestre in legno. condiz.: scarse.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato. Portoncino di ingresso in legno non blindato. condiz.: appena sufficienti.

Pavim. Interna appartamento: In ceramica in soggiorno, camera, bagno e poggiali. condizioni sufficienti.

Altri locali: Pavimento centrale termica e cantine in cemento, porte in lamiera zincata. Alcune tracce di infiltrazione sui soffitti. condizioni scarse.

Scale comuni: in marmo con parapetto in muratura. Poggiolo in calcestruzzo con parapetto in ferro. Alcune tracce di infiltrazione sui poggiali.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia conformità da verificare, con citofono.

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

Termico: tipologia: riscaldamento centralizzato con radiatori e caldaia a gasolio in centrale termica comune, con libretto, conformità da verificare. Il piano cottura è alimentato da bombole a gas presenti nel vano scale esterno comune.

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 due atti di compravendita di appartamenti simili site nella zona, uno nello stesso condominio, ritenuti attendibili:

- Atto cpv del 11/08/2020 Notaio Giuseppe Muraro trascritto a Schio (VI) il 18/08/20 n. 7541 RG e 5543 RP.
- Atto cpv del 16/11/2019 Notaio Elisabetta Rossi trascritto a Schio (VI) il 17/12/19 n. 13368 RG e 9396 RP.

Si sono consultati i dati forniti da Astelegeli.net per le aste aggiudicate di recente e le aste in corso (EI38/19), nonché gli annunci pubblicitari di immobili simili in vendita.

Le valutazioni sono state poi confermate dalla consultazione di un'agenzia della zona "agenzia immobiliare Millepini".

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

Relativamente alla valutazione della congruità del canone di affitto (art. 2923 c.c.) si sono visionati i valori forniti dal borsino immobiliare.it, i valori Omi e consultato due agenzie immobiliari della zona e quindi, in funzione della posizione, consistenza, livello di piano dell'appartamento, si ritiene che il canone mensile per beni simili sia di 250,00 massimo 300,00 €/mese e quindi il canone attuale di 200,00 €/mese sia congruo ai fini dell'art. 2923 c.c perché non inferiore di 1/3 a quello medio.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, Borsino immobiliare della Camera di Commercio, sito web aste Tribunale di Vicenza, agenzia immobiliare Millepini.

8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota:
A	Appartamento con cantina	47,0	€ 85.000,00	€ 85.000,00
	Totale		€ 85.000,00	€ 85.000,00

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.750,00

Oneri per regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

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:

€ 71.250,00

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Non è opportuna la divisione in lotti.

GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

L'immobile per dimensioni, posizione e diritto pignorato si presenta con vendibilità sufficiente.

FORMA DI PUBBLICITA'

Il sottoscritto ritiene utile la pubblicità ordinaria in siti web ed editoria specializzata in aste immobiliari.

Dueville, 14 dicembre 2020

Il perito
Ing. Fabio Benetti
firmato digitalmente