



Studiodiaarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **267/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. **267/2022 R.G** delle Esecuzioni Civili

Giudice : dott.sa **Maria Antonietta ROSATO**



Nel processo di esecuzione promosso da:

Esperto arch. M. Vianello

Contro:



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





Studiodiaarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **267/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Il G.E. affidava al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti:

1. *Identificazione diritti e beni oggetti del pignoramento;*
 2. *Individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale;*
 3. *Identificazione catastale dei beni pignorati;*
 4. *Predisposizione della scheda sintetica;*
 5. *Ricostruzione atti di provenienza;*
 6. *Regolarità edilizia e urbanistica;*
 7. *Stato di possesso e occupazione;*
 8. *Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene;*
 9. *Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale;*
 10. *Esistenza di pesi e oneri di altro tipo;*
 11. *Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso;*
 12. *Valutazione e stima dei beni;*
 13. *Valutazione della quota;*
 14. *Acquisire le certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;*
- *ALLEGHI l'esperto alla relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno otto interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la visura catastale attuale e storica, il certificato energetico previsto dall'art. 6 d.lgs. 2005 n.193 e s.m.i. solo se rinvenuto, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
- *INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e allegghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.*
- *ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;*
- *RIFERISCA 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 aderiscono tutti gli altri creditori.*





Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **267/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 1

Procedura es. imm. n. **267/2022** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Contro

Diritto (cfr. pag. 3): piena proprietà per 1/1 Comune di Altissimo VI - CF fg. 3 mapp. 1864 sub 7 sub 17 ;

Bene: (cfr. pag. 4) intera proprietà di un appartamento al piano prima ed una autorimessa al piano interrato;

Ubicazione: (cfr. pag.4) Via Sottoriva n. 21 a Altissimo VI.

Stato: (cfr. pag.17). Scarso;

Lotti: no.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 9 - 10) – Comune di Altissimo VI, CF fg. 3 mapp. 1864 sub 7 (Cat. C/6) mapp. 1864 sub 17 (Cat. A/2) via Sottoriva n. 21.

Differenze rispetto al pignoramento: (cfr. pag.11): nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 14) In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 1864 sub 17 e sub 7 così come realizzato presenta delle modifiche rispetto quanto assentito dall'UTC del comune di Altissimo VI. In particolare il ripostiglio risulta essere stato trasformato in lavanderia. Le difformità possono essere sanate mediante presentazione di istanza C.I.L.A. in sanatoria.

Valore di stima: (cfr. pag.2) valore di stima €. 82.000,00 (Euro Ottantaduemila/00)

Vendibilità: (cfr. pag.23) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.23) Trattasi di appartamento di medie dimensioni ubicato in ambito urbanistico adiacente alla viabilità di scorrimento.

Pubblicità: (cfr. pag.23) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 13) L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata OCCUPATA dai sig.ri (omissis) in virtù di contratto di comodato d'uso.

Titolo occupazione: nessuno.

Oneri: (cfr. pag.13): All'unità immobiliare pignorata compete una quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C.

A.P.E: (allegato n. 2) Attestazione di Prestazione Energetica redatta dall'esperto e registrata all'Archivio Regionale Ve.Net.energia-edifici.

Locazione:no.

Altre procedure in corso: no.





Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **267/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

Svolgimento delle operazioni.

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato in data 07.11.2022 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA; il 07.11.2022 l'esperto ha accettato l'incarico con giuramento telematico.

Per lo svolgimento sono state svolte ricerche presso:

- A.E. di Vicenza – Catasto per estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, planimetrie catastali dell'immobile al fine di verificare la regolarità catastale;
- Anagrafe del Comune di Altissimo (VI), per richiesta certificato di residenza storico ed estratto di matrimonio;
- UT del Comune di Altissimo (VI) mediante richiesta di accesso agli atti in data 05.08.2022 per verifica pratiche edilizie ed acquisizione di copie e richiesta di C.D.U.;
- A.E. di Vicenza – Conservatoria 05.08.2022 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie;
- Verifiche dei comparabili nel mese di Gennaio 2023;

In data 01.12.2022 è stata trasmessa la check list preliminare di controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 d.a. c.p.c su modulo dell'ufficio, previa valutazione con il custode nominato avv. Tagliaro Elisa per conto di IVG VICENZA.

Il primo sopralluogo è stato eseguito il 22.11.2022.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai sig.ri (omissis)
in virtù di contratto di comodato d'uso.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via Sottoriva al civico 21 nel Comune di Altissimo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 3:

- ⇒ **Mapp. 1864 sub 17 Cat. A/2 (Abitazione) Cl. 2 Cons. 5 vani, Rendita Euro 413,17;**
Confinata a NESO - nord: mapp. 1864 sub 1; ad Est: mapp. 1864 sub 1; a Sud: mapp. 1864 sub 3 – sub 21; ad Ovest: mapp. 1864 sub 1; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1864 sub 7 Cat. C/6 (Autorimessa) Cl. 2 Cons. 20 mq, Rendita Euro 13,43;**
Confinata a NESO - nord: mapp. 1864 sub 3 - 3; ad Est: mapp. 1864 sub; a Sud: mapp. 1864 sub 8; ad Ovest: mapp. 1864 sub 2; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/2 dei sig.ri:

- ⇒ (omissis)
- ⇒ (omissis)





Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **267/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Beni e ubicazione:

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti dalla intera proprietà di un appartamento situato al piano primo e di una autorimessa situata al piano interrato di un fabbricato condominiale denominato “MOLINO” composto da n. 8 abitazioni e n. 8 autorimesse ubicato nel Comune di Altissimo VI, in Via Sottoriva al civico n. 21, in prossimità della S.P. 43, a circa 4.2 km dalle are di centro urbano.

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dai sig.ri (omissis) in virtù di contratto di comodato d'uso.

L'accesso all'appartamento pignorato avviene mediante passaggio e scala comune, priva di ascensore, avente collegamento diretto con il piano interrato delle autorimesse distribuite lungo la corsia di manovra avente accesso diretto dalla strada pubblica.

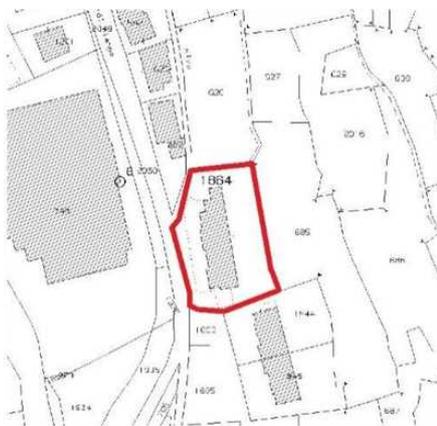
Come comunicato dall'amministratore condominiale, il piano dell'autorimessa risulta attualmente privo di Certificato di Prevenzione Incendi.

L'appartamento, avente orientamento prevalente Est – Ovest, si compone di un locale cucina, soggiorno-pranzo con poggiolo esterno, un corridoio di distribuzione, tre camere di cui una con poggiolo, un ripostiglio ed un bagno.

Nel corridoio insiste una botola con scala retrattile per l'accesso di servizio al sottotetto non abitabile.

L'ambito urbanistico in cui ricade l'immobile pignorato rientra nella destinazione Residenziale Di Completamento Z.T.O. C2 residenziale di espansione.

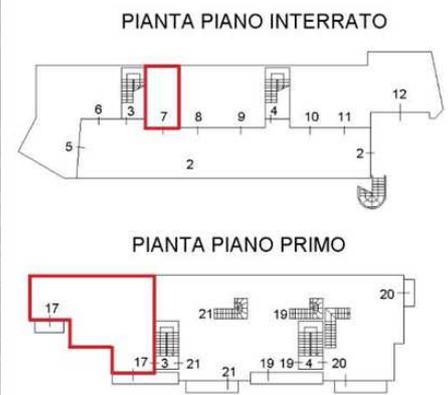
2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Estratto mappa fg. 3



Ortofoto



Elaborato planimetrico

Il fabbricato condominiale, amministrato dallo studio (omissis) con sede a (omissis), risale ai primi anni duemila e l'appartamento in questione si presenta in uno scarso stato di conservazione e manutenzione con tipologia impiantistica e finiture standard risalenti all'epoca della costruzione.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate sia nelle murature perimetrali che nel solaio la formazione di diffuse muffe.



Solo chi utilizza dati di vere compravendite può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **267/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista del fabbricato da Sud Ovest



Vista del fabbricato da Nord Ovest



Vista del fabbricato da Sud



Vista della corsia dell'autorimessa interrata



Vista dell'autorimessa



Vista della scala comune



Solo chi utilizza dati di vere compravendite può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Studiodia architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 267/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista del locale cucina soggiorno



Vista del locale cucina soggiorno



Vista del locale cucina soggiorno



Vista del locale disimpegno



Vista della camera



Vista della camera

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Solo chi utilizza dati di vere compravendite può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

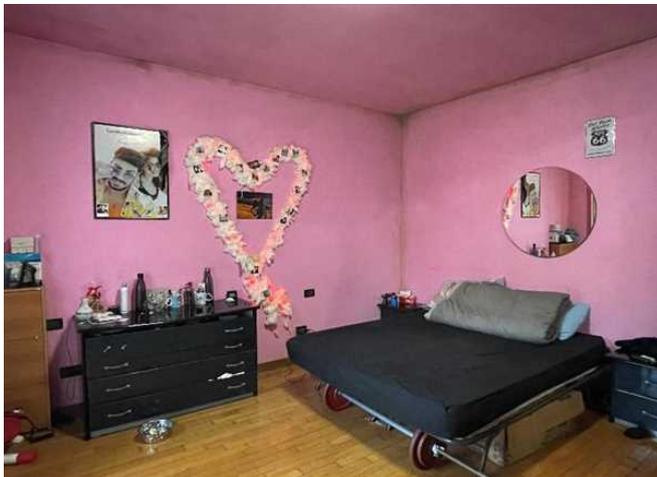
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Studiodiaarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **267/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della camera



Vista della camera



Vista della terrazza



Vista del ripostiglio - lavanderia



Vista della camera



Vista della camera

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
 Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
 P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **267/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista del sottotetto



Vista della terrazza

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Pilastri e travi in c.a.	n.d.	n.d.
Impalcati	Solaio in laterocemento	n.d.	n.d.
Copertura	A falde, in travi di legno	n.d.	n.d.
Manto di copertura	Tegole	n.d.	n.d.
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Scarsa	Scarsa
Finiture interne	Intonaco tinteggiato e piastrelle Ceramiche nei Bagni	Scarsa	Scarsa
Pavimenti	In piastrelle di ceramica zona giorno Parquet zona notte	Scarsa	Scarsa
Pavimenti bagni	In piastrelle di ceramica	Scarsa	Scarsa
Serramenti esterni	PVC con vetrocamera – tapparelle plastica	Scarsa	Scarsa
Serramenti interni	Legno tamburato	Scarsa	Scarsa
Portoncino d'ingresso	Tipo blindato	Scarsa	Scarsa
Impianto elettrico	Sottotraccia	n.d.	Da verificare
Impianto termico	Con radiatori in alluminio	n.d.	Da verificare
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta Alla rete idrica.	n.d.	Da verificare



Solo chi utilizza dati & vere compravendite può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **267/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale:

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coef.	U.m.	Sup. Comm.
Appartamento	mq	95.60	1,00	mq	95.60
Terrazza	mq	9.20	0,33	mq	2.75
Autorimessa	mq	20.20	0,50	mq	10.10
TOTALE				mq	108.45

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

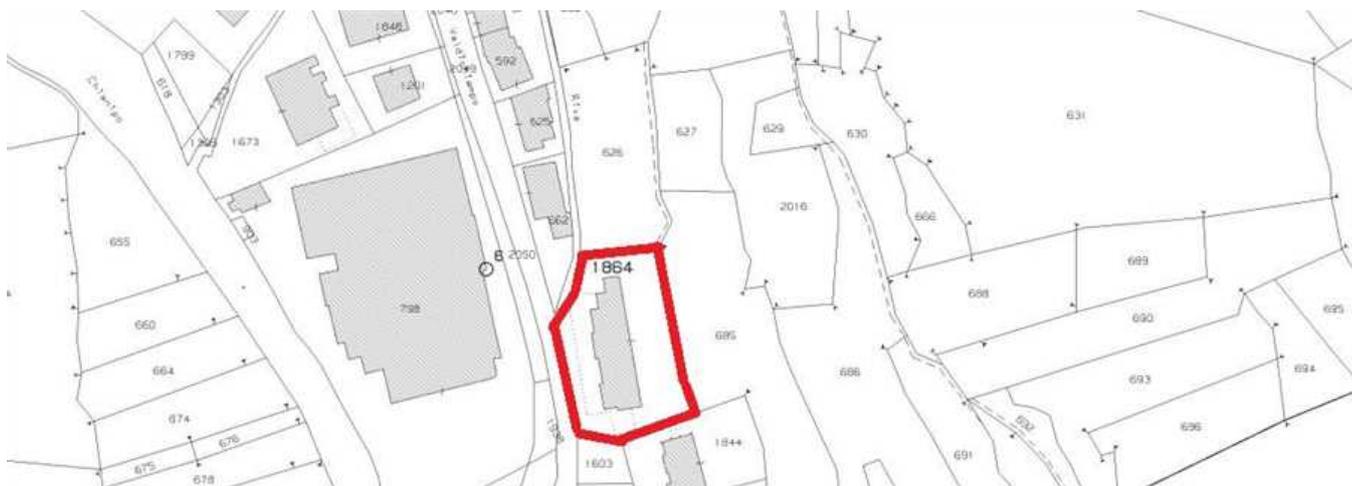
Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente scarso alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Si segnalano comunque alcune problematiche inerenti la diffusa presenza di muffa nelle murature e nel solaio.

Certificazione energetica.

In assenza dell'A.P.E. l'esperto ha provveduto ad effettuare l'iscrizione al Circe dell'impianto ed alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica simulata con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa Fg. 3 mappale 1864 Comune di Altissimo



Solo chi utilizza dati di vere compravendite può produrre valutazioni conformi agli standard



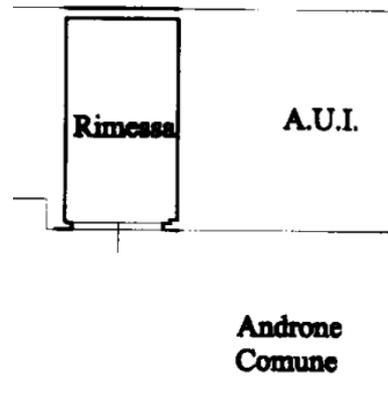
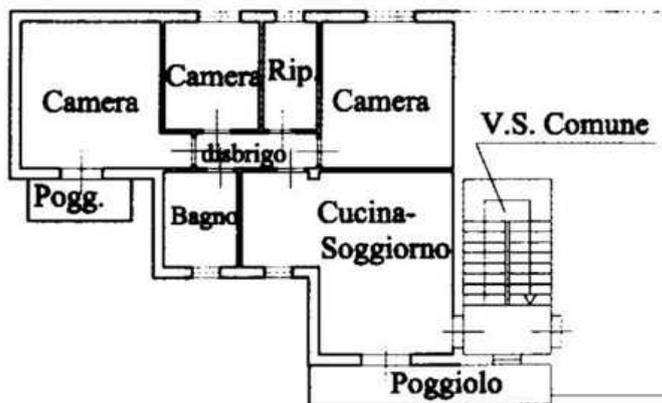
SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Studiodiaarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **267/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Planimetrie catastali sub 17 sub 7

Storia catastale del bene.

Gli immobili pignorati, così come risultano dalle visure catastali allegate, corrispondono ai seguenti dati identificativi:

- ⇒ Mapp. 1864 sub 17 Cat. A/2 (Abitazione) Cl. 2 Cons. 5 vani, Rendita Euro 413,17;
- ⇒ Mapp. 1864 sub 7 Cat. C/6 (Autorimessa) Cl. 2 Cons. 20 mq, Rendita Euro 13,43;

Intestazione.

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/2 dei sig.ri:

- ⇒ (omissis)
- ⇒ (omissis)

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alla seguente scheda derivante COSTITUZIONE del 30/05/2001 Pratica n. 204912 in atti dal 30/05/2001 COSTITUZIONE (n. 2389.1/2001) ha subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1864 sub 17.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2002 Pratica n. 167197 in atti dal 30/05/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5662.1/2002)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.





Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **267/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Particella 1864 sub 7.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2002 Pratica n. 167197 in atti dal 30/05/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5662.1/2002)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 1864 sub 7 e sub 17 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 30.05.2001 n. T191214 depositata all'AE di Vicenza e redatte dal geom. Serafini Umberto, delle difformità.

In particolare il ripostiglio risulta essere stato trasformato in lavanderia.

Le difformità possono essere sanate mediante aggiornamento della planimetria catastale il cui costo delle spese tecniche comprensive di diritti catastali ammontano a c.a euro 500,00.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1864 sub 17 Cat. A/2 (Abitazione);**

Confinata a NESO - nord: mapp. 1864 sub 1; ad Est: mapp. 1864 sub 1; a Sud: mapp. 1864 sub 3 – sub 21; ad Ovest: mapp. 1864 sub 1; (salvo più precisi);

⇒ **Mapp. 1864 sub 7 Cat. C/6 (Autorimessa);**

Confinata a NESO - nord: mapp. 1864 sub 3 - 3; ad Est: mapp. 1864 sub; a Sud: mapp. 1864 sub 8; ad Ovest: mapp. 1864 sub 2; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I beni pignorati siti in Altissimo (VI) censiti al catasto Fabbricati del comune di Altissimo al fg.3, mapp.1864 sub 17 e sub 7, sono pervenuti a sig. (omissis), nato a (omissis) il (omissis), c.f. (omissis), per la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e alla sig.ra (omissis), nata a (omissis) il (omissis), c.f. (omissis), per la quota di 1./2 del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita del 04/04/2005, rep 30514/5442, del notaio Giovanni Muraro di Chiampo, trascritto a Vicenza il 13/04/2005 ai nn. 8966 /5682 mediante acquisto dal sig. (omissis) nato in (omissis) il (omissis) c.f. (omissis) per la quota di 1.2 del diritto di proprietà, e da (omissis), c.f. (omissis) nata in (omissis) il (omissis) per la quota di 1./2 del diritto di proprietà.

Al sig. (omissis) nato in (omissis) il (omissis), c.f. (omissis), la quota di 1./2 del diritto di proprietà, e alla (omissis), c.f. (omissis), nata in (omissis) il (omissis), la quota di 1/2 del diritto di proprietà erano pervenute a seguito di atto di compravendita del 13/03/2002, rep. 14345, del notaio Giovanni Muraro di Chiampo, trascritto il 11/04/2002 ai nn. 8262/5545 mediante acquisto da (omissis), con sede in (omissis) c.f. (omissis).



Solo chi utilizza dati di vere compravendite può garantire valutazioni conformi agli standard



STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

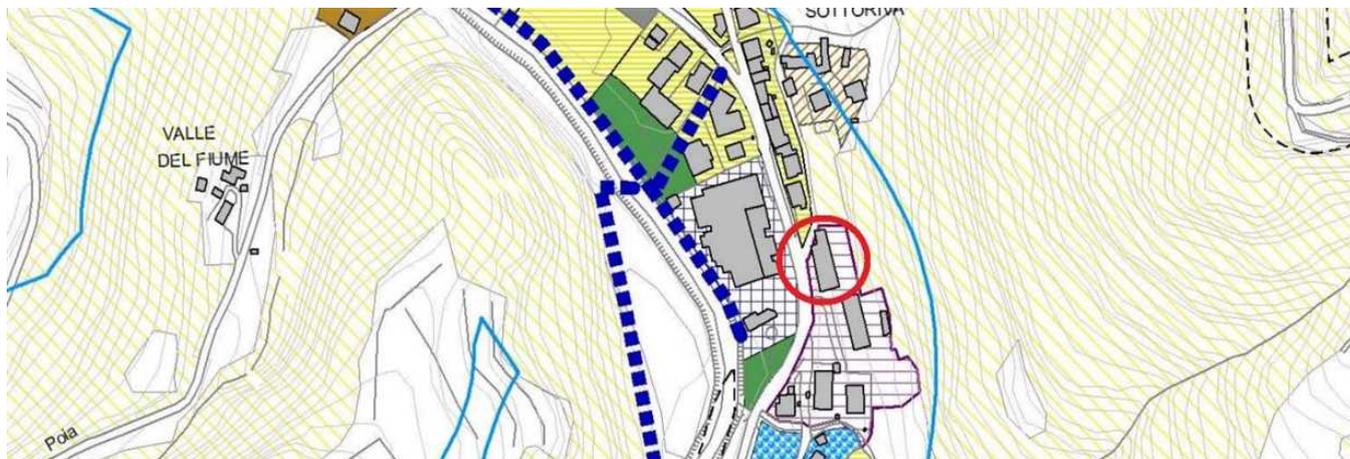


Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **267/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Altissimo

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso residenziale di cui al mapp. n. 1864 ricade in Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. - C2 Residenziale di Completamento (art. 31) e ZTO - E1 di pregio ambientale.

Vincoli:

- Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923
- Vincolo Sismico D.P.C.M. n. 3274/2003
- Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004: Corsi d'acqua (ex art. 142, lett. c)
- Vincolo destinazione forestale.

Compatibilità geologica: p. Area idonea p. Area idonea a condizione.

Per maggiori dettagli si veda quanto meglio specificato nell'allegato CDU.

Titoli edilizi.

L'immobile pignorato di cui alla particella 1864 relativo all'abitazione è stato costruito in data 2001.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Altissimo sono state reperite le seguenti pratiche edilizie e/o titoli abilitativi riferiti al suddetto immobile.

- Concessione edilizia n. 938/95 del 25.10.1995;
- Concessione edilizia n. 38/98 del 08.04.1999;
- Concessione edilizia in variante in data 21.10.2000 n. 2000/018;
- Concessione edilizia in variante in data 23.11.2001, n. 33/2001, Rep. 2192 Prot. 6100.
- Rilascio del permesso di abitabilità/agibilità in data 26.11.2001 Prot. 425, attestata con decorrenza dei termini come da richiesta del 26.11.2001.





Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **267/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 1864 sub 17 e sub 7 sub 1 così come realizzato presenta delle modifiche rispetto quanto assentito dall'UTC del comune di Altissimo VI.

In particolare il ripostiglio risulta essere stato trasformato in lavanderia.

Le difformità possono essere sanate mediante presentazione di istanza C.I.L.A. in sanatoria il cui costo delle spese tecniche comprensive di diritti comunali ammontano a c.a euro 1.000,00.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata OCCUPATA dai sig.ri (omissis) in virtù di contratto di comodato d'uso.

Titolo di occupazione: no

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati.

Comodato: Si. Ai sig.ri (omissis) in virtù di contratto di comodato d'uso.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: no.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Parti comuni e pertinenze: All'unità immobiliare pignorata compete una quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare degli enti comuni così descritti al C.F.

1864 sub 1 – BCNC corte ed ingresso al PT;

1864 sub 2 – BCNC androne al p S1;

1864 sub 3 – BCNC vano scala p. S1-T-1

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Altri vincoli. Si. Vedere il CDU allegato.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: si. Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: si





Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **267/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

8. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato "MOLINO" amministrato da (omissis) con sede (omissis), Tel (omissis), Fax (omissis), mail: (omissis), la quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 13.12.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 1.172,96.

Di cui euro 273,06 per spese straordinarie per spese tecniche propedeutiche all'ottenimento del CPI.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione stimate in c.a: € 1.200,00

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: 273,06. Si precisa che per la prevenzione incendi dell'autorimessa interrata si dovranno sostenere le spese di adeguamento secondo la normativa vigente in materia come saranno determinate dai tecnici incaricati.

Allo stato attuale l'esperto non è in grado di stimare tali costi.

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 1.172,96.

Procedimenti giudiziari in corso.

Non risultano iscritti procedimenti giudiziari in corso.

9. VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle verifiche condotte dall'esperto non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle verifiche condotte dall'esperto non risulta che i beni pignorati, siano gravati da censo, livello o uso civico e che vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONE

Del 13/04/2005 - Registro Particolare 1968 Registro Generale 8967 Atto Notarile Pubblico Repertorio 30515/5443 del 04/04/2005 del Notaio MURARO GIOVANNI - IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO, Capitale € 138.000, interessi € 276.000. Durata 25 anni.

A favore (omissis) con sede a (omissis) - c.f. (omissis) contro (omissis) nato il (omissis) a (omissis) sesso (omissis)

Codice fiscale (omissis) per la quota intera di 1/2 di diritto di proprietà e (omissis) nata il (omissis) a (omissis) sesso (omissis)

Codice fiscale (omissis)

Beni colpiti: Comune di ALTISSIMO VI - CF al Fg. 3 pc. 1864 sub 1 – 2 – 3 – 7 – 17;

TRASCRIZIONE

Del 06/06/2022 - Registro Particolare 9326 Registro Generale 12972 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 22241/2022 del 29/04/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore (omissis) Sede (omissis) Codice fiscale (omissis) contro (omissis) nato il (omissis) a (omissis) sesso (omissis)

Codice fiscale (omissis) per la quota intera di 1/2 di diritto di proprietà e (omissis) nata il (omissis) a (omissis) sesso (omissis)

Codice fiscale (omissis).

Beni colpiti: Comune di ALTISSIMO VI - CF al Fg. 3 pc. 1864 sub 7 – 17;





Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **267/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. 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.

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.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali richiesti dal Giudice delle Esecuzioni indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

In data 07/11/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

In data 08.11.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di ALTISSIMO per esaminare gli atti amministrativi relativi agli interventi edilizi inerenti ai beni pignorati e unitamente ha altresì richiesto di Certificato di destinazione urbanistica. In data 21.12.2022 l'U.T.C. del Comune di ARZIGNANO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 10.01.2023 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 22.11.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Arzignano e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 07/11/2022 al giorno 12/01/2023, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene 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.

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. Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore





Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **267/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

Nel segmento di mercato associato ai beni da stimare sono stati individuati dei comparabili per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono rilevabili i relativi prezzi di mercato.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti si basa sui seguenti parametri:

<i>Tipologia del Parametro</i>	<i>Definizione</i>	<i>Analisi del parametro di segmentazione del mercato</i>
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Unità immobiliari ubicate in zona residenziale/commerciale adiacente all'immobile da stimare.
Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc)	Compravendite
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie	Residenziale
Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Edifici residenziali in linea e/o a blocco su 1/2 livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici residenziali
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari piccolo/medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 700 €/mq. a 1.100 €/mq. indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso residenziale, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente scarso. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.





Studiosia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **267/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Si segnalano comunque alcune problematiche inerenti la presenza vaste zone di muffa nelle murature e nel soffitto.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 18 aggiudicazioni su 18 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,4 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 28,00% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di **€ 59.000**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di appartamento al piano con autorimessa al piano interrato.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1864 sub 7 – sub 17.					
Anno di costr.	Edificio anno 2001					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo C/2 – Residenziale di espansione					
Identificativi-catastali	Comune di ALTISSIMO VI – C.F., Foglio 3 mapp. 1864 sub 7 - 17 Via Sottoriva n. 24					
Destinazione uso	Commerciale					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	95.60	100%	95.60	Quantitativa
	Sup. Terrazza	SUP	9,20	33%	2,75	Quantitativa
	Sup. Autorimessa	SUP	20,20	50%	10,10	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				108,45	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Sottoriva 24, nel Comune di Altissimo VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di scarsa accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Fabbricato residenziale in linea.					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono scarse, salvo eventuali vizi occulti,					
Tipologia	Fabbricato in linea					
Saggio di variazione mensile	Dalle informazioni desunte il saggio di variazione del reddito è pari a 0.25 (prevedendo il segno atteso del prezzo marginale positivo, si applicherà il saggio di variazione con segno negativo)					
Numero dei bagni	Uno					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					



Solo chi utilizza dati di vere compravendite può produrre valutazioni conformi agli standard



Studiodia architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 267/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigrometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/1 ; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 60521

Notaio MURARO GIOVANNI Data compravendita 07/06/2021

Immobile 1: ALTISSIMO A/2 – C/6 T – P1 Fg. 3 Par. 1888 sub 7 – 16 Via Garavaglia.

2 - Atto rep. 60385

Notaio MURARO GIOVANNI Data compravendita 05/05/2021

Immobile 2: ALTISSIMO A/2 – C/6 T – P2 Fg. 3 Par. 1627 sub 5 – 11 Via G. Puccini.

3 - Atto rep. 6745

Notaio CROCENZI CLAUDIA Data compravendita 26/07/2021

Immobile 3: ALTISSIMO A/3 T – P1 Fg. 3 Par. 810 sub 2 – 3 Via Garavaglia.

ATTO 1

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Appartamento al P1 – garage al PT		
Stato conservazione	Usato ante 2001 in sufficienti condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	94,00
	Balcone	BAL	16,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	46,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/06/2021		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	Classe E		
Prezzo convenuto	€ 140.000		



Solo chi utilizza dati di vere compravendite può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIX 2022
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Studiodia architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 267/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 2

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Appartamento al P2 – garage al PT		
Stato conservazione	Usato ante 1990 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	138,00
	Balcone	BAL	27,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	56,00
	Garage	GAR	42,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	05/05/2021		
A.P.E.	Classe F		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 160.000		

ATTO 3

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/3		
Tipologia	Appartamento al P2 – garage al PT		
Stato conservazione	Usato anno 1993 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	172,00
	Balconi	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	INT	22,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna	SUE	0,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	26/07/2021		
APE	Classe F		
N° bagni dotazione	3		
Prezzo convenuto	€ 30.000		





Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **267/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

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. Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi. Il procedimento di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative, in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare. La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- I pilastri/colonne interne;
- Lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- Eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- Gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (loc. accessori, cantine, terrazze, aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI



Solo chi utilizza dati & veri comparandoti può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPREVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Studiodia architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 267/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	140.000,00	160.000,00	30.000,00	€ -
Data (mesi)	07/06/2021	05/05/2021	26/07/2021	30/01/2023
Superficie principale (m ²) SEL	94,00	138,00	172,00	95,60
Terrazza (m ²)	16,00	27,00	0,00	9,20
Accessori (m ²)	0,00	56,00	22,00	0,00
Superficie esterna	0	0,00	0	0,00
Autorimessa	46,00	42,00	0,00	20,20
Stato di manutenzione (n)	3	3	0	2
Bagni (n)	1	2	3	1
Classe energetica (0-1)	0	0	0	0
Sup. commerciale	122,28	195,91	183,00	108,74

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	3%
Rapporto mercantile dei balconi	33%
Mansarda - Sottotetto	33%
Cantine – Depositi – C.t. - Portico	50%
Superficie esterna	10%
Autorimessa	50%

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 350,00	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 400,00	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 75,00	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.410,15	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.089,10	Euro/m ²	€ 174.42
Prezzo sup. princ. A	€ 174,42	Euro/m ²	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 57,56	Euro/m ²	
Prezzo Cantina C.t.	€ 17,44	Euro/m ²	
Autorimessa	€ 87,21	Euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 48.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 9.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 5.000,00	da 0 a 1	



Solo chi utilizza dati di vere compravendite può garantire valutazioni conformi agli standard



STIMATRIZIA
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Studiodia architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 267/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 140.000,00		€ 160.000,00		€ 30.000,00	-
Data (mesi)	20,1	€ 7.023,33	21,2	€ 8.466,67	18,4	€ 1.382,50	30/01/2023
Superficie principale (m ²)	94	€ 279,07	138	-€ 7.395,35	172	-€ 13.325,58	95,6
Terrazza (m ²)	16	-€ 391,40	27	-€ 1.024,53	0	€ 529,53	9,2
Accessori(m ²)	0	€ 0,00	56	-€ 976,74	22	-€ 383,72	0
Superficie esterna giardino	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m2)	46	-€ 2.250,00	42	-€ 1.901,16	0	€ 1.761,63	20,2
Stato di manutenzione (n)	3	-€ 48.000,00	3	-€ 48.000,00	0	€ 96.000,00	2
Bagni (n)	1	€ 0,00	2	-€ 9.000,00	3	-€ 18.000,00	1
Classe energetica	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Prezzi corretti		€ 96.661,01		€ 100.168,88		€ 97.964,36	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,6%						€ 98.264,75	

STIMA VALORE IMMOBILI

VALORE Subject	€ 98.264,75
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono 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.	€ 14.739,71
Riduzione per spese tecniche e diritti di regolarizzazione catastale delle unità immobiliari pignorate per aggiornamento della planimetria.	€ 500,00
Riduzione per spese tecniche e diritti di segreteria per la regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare pignorata mediante istanza di C.I.L.A. in sanatoria.	€ 1.000,00
TOTALE	€ 82.025,04
PREZZO BASE D'ASTA arrotondato	€ 82.000,00
Euro Ottantaduemila/00	





Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **267/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di appartamento di medie dimensioni ubicato in ambito urbanistico adiacente alla viabilità di scorrimento.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:

- Publicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- Publicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- Publicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

Osservazioni finali

L'esperto valutatore ha inviato copia della presente consulenza all'esecutato.

Vicenza li, 13/01/2021

L'Esperto
Arch. Marco Vianello

