



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

Proc. n. **285/2023 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

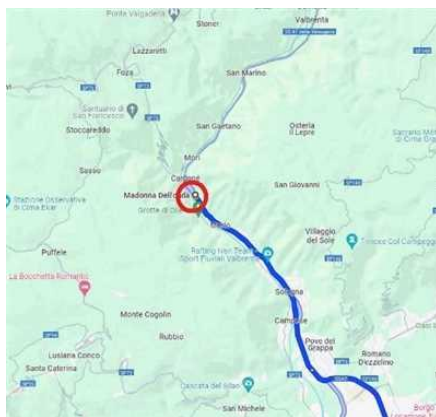
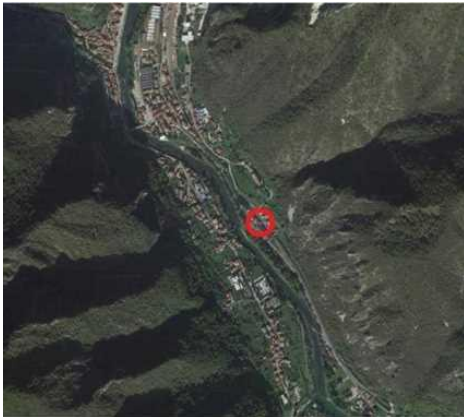
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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. **285/2023 R.G** delle Esecuzioni Civili

Giudice : dott.sa **Sonia PANTANO**



Nel processo di esecuzione promosso da:

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
RAPPRESENTATA DA IQERA ITALIA S.P.A

Contro:



Esperto arch. M. Vianello



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





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

Proc. n. **285/2023 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
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. **285/2023 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 1

Procedura es. imm. n. **285/2023** R.G.E. Giudice dott.ssa Sonia PANTANO promossa da:
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. - RAPPRESENTATA DA IQERA ITALIA S.P.A
Contro

Diritto (cfr. pag. 3): piena proprietà per 1/1 Comune di Valbrenta VI - CF fg. 18 mapp. 376 sub 1 - 2- 3;

Bene: (cfr. pag. 4) intera proprietà di una abitazione unifamiliare con corte esclusiva ed una autorimessa al piano terra in totale rovina;

Ubicazione: (cfr. pag.4) Via madonna dell'Onda n. 5 a Valbrenta VI.

Stato: (cfr. pag.17). Gli immobili pignorati versano da tempo in uno stato di abbandono con evidente pregiudizio delle componenti edilizie, con particolare riferimento alla copertura la quale presenta vistose ed importanti infiltrazioni d'acqua. L'autorimessa, in origine costituita da pannelli di lamiera, alla data del sopralluogo è risultata del tutto in rovina, di fatto, crollata a terra. Lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente pessimo;

Lotti: no.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 10) – Comune di Valbrenta VI, CF fg. 18 mapp. 376 sub 1 (Corte esclusiva) sub 2 (abitazione) sub 3 (autorimessa) via Madonna dell'onda n. 5.

Differenze rispetto al pignoramento: (cfr. pag.12): nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 13) In assenza di pratiche edilizie riferite agli immobili pignorati, stante l'antecedenza degli stessi alla data del 01.09.1967 la verifica della conformità urbanistico-edilizia è stata effettuata sulla base delle schede catastali. Pertanto, le difformità riscontrate si riferiscono alla chiusura della porta di ingresso e delle vetrate nel locale denominato veranda, la parziale demolizione della parete divisoria tra la cucina e l'ingresso, la realizzazione di contro pareti in cartongesso. L'esperto evidenzia che sul posto non risulta più fisicamente presente l'autorimessa poiché le pareti costituite da lamiera sono risultate crollate.

Valore di stima: (cfr. pag.23) valore di stima €. 47.400,00 (Euro Quarantasettemilaquattrocento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.23) Scarsa.

Motivo: (cfr. pag.23) Trattasi di abitazione unifamiliare in pessimo stato di conservazione con autorimessa demolita posta adiacente alla linea ferroviaria Bassano – Trento.

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

Occupazione: (cfr. pag. 13) NO.

Titolo occupazione: nessuno.

Oneri: (cfr. pag.13): Nessuno.

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.

Vincoli: nell'atto di provenienza si riporta che*"L'acquirente dichiara di essere a piena conoscenza della situazione dei luoghi, dell'effettiva distanza degli alloggi dalla linea ferroviaria e/o dagli impianti ferroviari nonché del grado di rumorosità determinato, anche in ragione della distanza di cui sopra, dalla circolazione dei treni e/o dell'esercizio degli impianti e dichiara, altresì, espressamente di esonerare la società venditrice da ogni onere e responsabilità comunque correlati alla riferita situazione dei luoghi, in particolare di rinunciare, senza alcun limite o condizione, per sé, per aventi causa a qualsiasi titolo e per successori, a richiedere l'installazione di barriere antirumore.*





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

Proc. n. **285/2023 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
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 11.10.2023 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott.ssa SONIA PANTANO; il 25.10.2023 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 Valbrenta (VI), per richiesta certificato di residenza storico ed estratto di matrimonio;
- UT del Comune di Valbrenta (VI) mediante richiesta di accesso agli atti in data 30.10.2023 per verifica pratiche edilizie ed acquisizione di copie e richiesta di C.D.U.;
- A.E. di Vicenza – Conservatoria 18.03.2024 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie;
- Verifiche dei comparabili nel mese di Marzo 2024;

In data 06.10.2023 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 30.01.2024.

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati libero ed in stato di abbandono.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via Madonna dell'Onda al civico n. 5 nel Comune di Valbrenta VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 18:

⇒ **Mapp. 376 Ente Urbano Sup. 222 mq;**

Confinate a NESO - nord: mapp. 226 – rete RFI; ad Est: rete RFI; a Sud: Via Madonna dell'Onda; ad Ovest: mapp. 226; (salvo più precisi);

⇒ **Mapp. 376 sub 1 B.C.N.C.;**

Confinate a NESO - nord: mapp. 226 – rete RFI; ad Est: rete RFI; a Sud: Via Madonna dell'Onda; ad Ovest: mapp. 226; (salvo più precisi);

⇒ **Mapp. 376 sub 2 Cat. A/3, Cl. 3, Vani 7, Sup. 125 mq, rendita Euro 397,67;**

Confinate a NESO - nord: mapp. 376 sub 1; ad Est: mapp. 376 sub 1; a Sud: mapp. 376 sub 1; ad Ovest: mapp. 376 sub 1; (salvo più precisi);

⇒ **Mapp. 376 sub 3 Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 19 mq, rendita Euro 22,57;**

Confinate a NESO - nord: mapp. 376 sub 1; ad Est: mapp. 376 sub 1; a Sud: mapp. 376 sub 1; ad Ovest: mapp. 376 sub 1; (salvo più precisi);





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

Proc. n. **285/2023 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

- ⇒ [redacted] nato a [redacted]
- ⇒ [redacted] nata in [redacted]

Beni e ubicazione:

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti dalla intera proprietà di una abitazione unifamiliare con terreno pertinenziale e box auto in lamiera esterno il quale alla data del sopralluogo è risultato essere andato in rovina poiché, di fatto, crollato.

Gli immobili sono ubicati nel comune di Valbrenta lungo la S.S. 47 Valsugana in via Madonna dell'Onda al civico 5, a circa 1 km dalla frazione di Carpanè-Valstagna e a circa 12 Km dal comune di Bassano del Grappa.

Il fabbricato residenziale è altresì posto lungo il confine della rete ferroviaria (RFI) della linea Bassano – Trento, priva di barriere antirumore, ed a pochi decina di metri dal fiume Brenta.

I servizi primari quali farmacie, scuole, bar, servizi e trasporti pubblici sono di scarsa accessibilità, considerato che l'immobile risulta inserito all'interno degli ambiti urbanistici lontano dai centri abitati.

Alla data del sopralluogo l'abitazione è risultata libera ed in stato di abbandono con pregiudizio delle componenti edilizie, mentre il box garage in lamiera è, di fatto, inesistente poiché del tutto crollato.

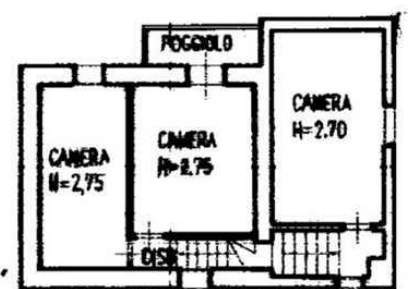
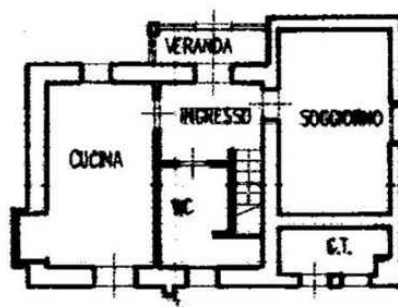
L'ambito urbanistico in cui ricade l'immobile pignorato rientra nelle seguenti destinazioni:

- RS - parte in zone per la viabilità e fasce di rispetto stradale;
- RFER - zone ferroviarie e fasce di rispetto ferroviario;
- VPAESA - vincolo paesaggistico (parte terza d.lgs 42/2004).

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Sovrapposizione estratto mappa - ortofoto



Planimetria catastale mn. 376 sub 2



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIZ
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 285/2023 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Il fabbricato ad uso residenziale, privo di titoli edilizi e di agibilità, presumibilmente risalente agli anni 50/60, si compone di due livelli fuori terra con accesso sia pedonale che carrabile dalla via pubblica mediante un cancello in ferro.

L'ingresso all'abitazione, secondo quanto riportato nella scheda catastale del 2001, sarebbe dovuto avvenire dal lato Est di fronte alla linea ferroviaria, ma sul posto la porta è risultata murata e l'accesso oggi avviene da una ulteriore porta presente sul lato Ovest rivolto verso il giardino.

Al piano terra l'abitazione si compone di un vano cucina, un soggiorno ed un servizio igienico, mentre al piano primo, mediante una scala in legno, si distribuiscono tre camere di cui una con un poggiatesta esterno. Dal giardino si accede al locale centrale termica.

L'immobile si presenta in un pessimo stato di conservazione/manutenzione e risulta privo dell'impianto di riscaldamento poiché sono stati asportati sia la caldaia che i corpi scaldanti.

L'impianto termoidraulico ed elettrico sono obsoleti e non a norma.

Durante il sopralluogo è stata riscontrata nei locali interni all'abitazione la realizzazione di contro pareti e controsoffitti in cartongesso, l'uso posticcio di lastre di polistirolo sulle pareti, il distacco dei punti luce e delle prese elettriche, la rimozione di alcuni sanitari e delle porte interne.

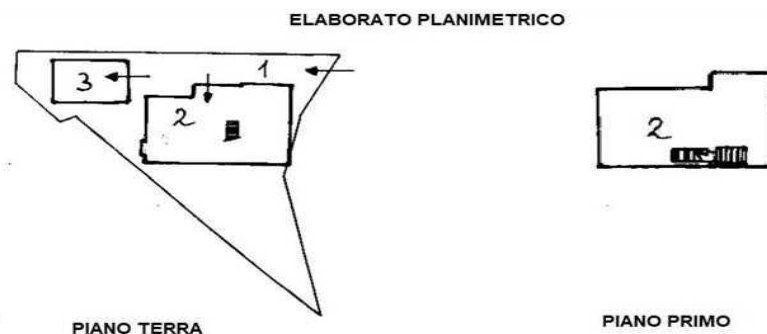
Dal tetto sono presenti vistose infiltrazioni d'acqua che pregiudicano lo stato conservativo dell'immobile poiché hanno generato diffuse muffe sulle murature e bagnato i solai in legno.

Al piano terreno sussistono ampie zone di umidità con probabile presenza anche nelle murature rivestite in cartongesso.

L'area pertinenziale esterna, come l'intero fabbricato, versa in stato di abbandono con massiccia presenza di erbacce ed arbusti.

L'esperto evidenzia che nell'atto di provenienza si riporta quanto segue:

L'acquirente dichiara di essere a piena conoscenza della situazione dei luoghi, dell'effettiva distanza degli alloggi dalla linea ferroviaria e/o dagli impianti ferroviari nonché del grado di rumorosità determinato, anche in ragione della distanza di cui sopra, dalla circolazione dei treni e/o del l'esercizio degli impianti e dichiara, altresì, espressamente di esonere la società venditrice da ogni onere e responsabilità comunque correlati alla riferita situazione dei luoghi e, in particolare di rinunciare, senza alcun limite o condizione, per sé, per aventi causa a qualsiasi titolo e per successori, a richiedere l'installazione di barriere antirumore.



Si riportano di seguito le caratteristiche qualitative e dello stato di conservazione delle componenti edilizie.



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRASSENDE

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. **285/2023 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista del fabbricato da Sud - Ovest



Vista del fabbricato Sud



Vista del fabbricato da Sud - Ovest



Vista del fabbricato da Sud - est



Vista del fabbricato da nord - Ovest



Vista del box garage in lamiera

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Solo chi utilizza dati di vere compravendite può garantire 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. **285/2023 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista del box garage in lamiera



Vista del locale ingresso - cucina



Vista dell'ex ingresso uso disimpegno



Vista del bagno



Vista del soggiorno



Vista della scala

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

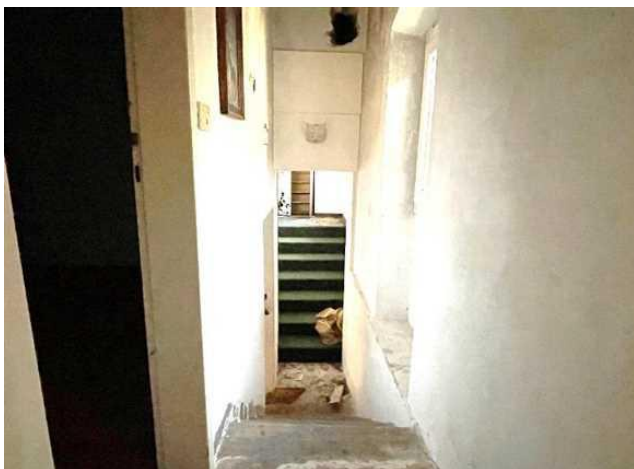
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

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. **285/2023 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della scala – disimpegno



vista della camera posta a nord



Vista della camera centrale



Vista della camera posta a sud



Vista della centrale termica



Vista del solaio e del tetto.

✉ 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. **285/2023 RGE** – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Muratura portante	n.d.	n.d.
Impalcati	Solaio in legno	Scarsa.	Scarsa.
Copertura	A falde, in travi di legno	Pessimo	Pessimo
Manto di copertura	Tegole	Pessimo	Pessimo
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Scarsa	Scarsa
Finiture interne	Intonaco tinteggiato e piastrelle Ceramiche nei Bagni	Scarsa	Scarsa
Pavimenti	In piastrelle di ceramica, marmette zona giorno - perline – laminato zona notte	Scarsa	Scarsa
Pavimenti bagni	In marmette	Scarsa	Scarsa
Serramenti esterni	PVC con vetrocamera balconi in legno	Scarsa	Scarsa
Serramenti interni	Non presenti	n.d.	n.d.
Portoncino d'ingresso	Pvc e vetro	Sufficiente	n.d.
Impianto elettrico	Sottotraccia con scatole aperte	Pessimo	Pessimo
Impianto termico	Rimossa la caldaia e corpi scaldanti	Pessimo	Pessimo
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta Alla rete idrica.	Pessimo	Pessimo

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

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Abitazione	mq	129.60	1,00	mq	129.60
Terrazza	mq	3,30	0,33	mq	1.00
Corte esclusiva	mq	155.00	0,10	mq	15,50
Autorimessa	mq	0.00	0,50	mq	0,00
TOTALE				mq	146.10

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente scarso/pessimo alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore rileva che appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti poiché vi sono importanti infiltrazioni d'acqua dalla copertura. Inoltre si segnalano problematiche inerenti la diffusa presenza di umidità e muffa nelle murature e nel solaio.

Certificazione energetica.

In assenza dell'A.P.E. e considerata la mancanza del generatore di calore l'esperto ha provveduto alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica simulata con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX 2022
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



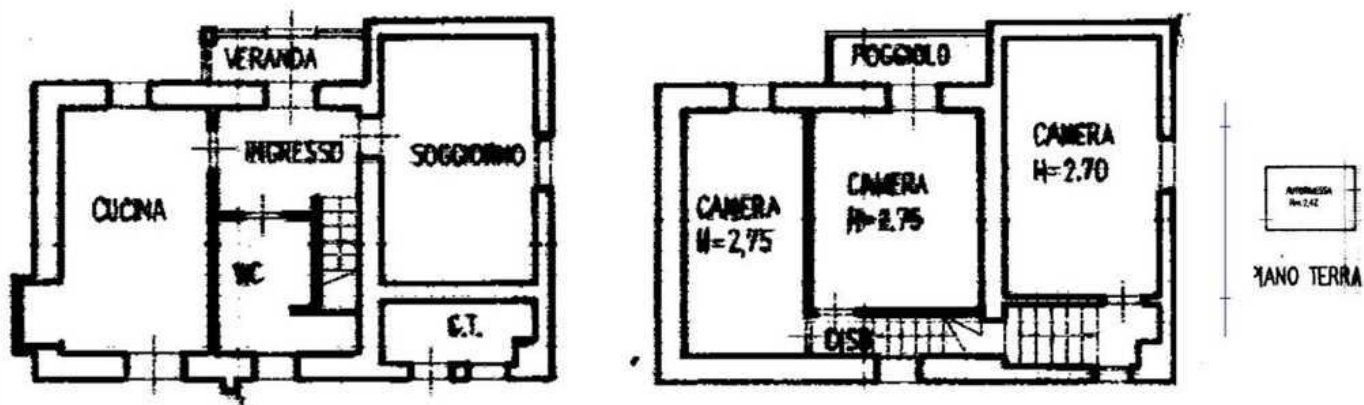
Studiodia architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 285/2023 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa Fg. 18 mappale 376 Comune di Valbrenta VI.



Planimetrie catastali sub 2 Cat. A/3 e sub 3 Cat. C/6.

Storia catastale del bene.

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

- ⇒ Mapp. 376 Ente Urbano Sup. 222 mq;
- ⇒ Mapp. 376 sub 1 B.C.N.C.;
- ⇒ Mapp. 376 sub 2 Cat. A/3, Cl. 3, Vani 7, Sup. 125 mq, rendita Euro 397,67;
- ⇒ Mapp. 376 sub 3 Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 19 mq, rendita Euro 22,57;





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

Proc. n. **285/2023 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

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

⇒ [REDACTED];
⇒ [REDACTED]

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alla seguenti schede derivanti dalla VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 08/10/2020 LEGGE REGIONALE 24/01/2019 N.3 proveniente dal comune di San Nazario I047; trasferito al comune di Valbrenta sezione San Nazario M423S. (n. 18/2020) ha subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 376 sub 2.

- VARIAZIONE del 29/07/2021 Pratica n. VI0077106 in atti dal 29/07/2021 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 29603.1/2021) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 29/07/2021 Pratica n. VI0077113 in atti dal 29/07/2021 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 29610.1/2021)

Particella 376 sub 3.

- VARIAZIONE del 29/07/2021 Pratica n. VI0077110 in atti dal 29/07/2021 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 29604.1/2021)
- VARIAZIONE del 29/07/2021 Pratica n. VI0077114 in atti dal 29/07/2021 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 29611.1/2021)

Particella 376 sub 1.

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 08/10/2020 LEGGE REGIONALE 24/01/2019 N.3 proveniente dal comune di San Nazario I047; trasferito al comune di Valbrenta sezione San Nazario M423S. (n. 17/2020)

Particella 376 Cat. T.

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2019 in atti dal 08/10/2020 LEGGE REGIONALE 24/01/2019 N.3 proveniente dal comune di San Nazario I047; trasferito al comune di Valbrenta sezione San Nazario M423C. (n. 15/2020)

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 376 sub 2 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 27/03/2001- n. T24308 depositata all'AE di Vicenza e redatte dal geom. [REDACTED], delle difformità.





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

Proc. n. **285/2023 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

In particolare la chiusura della porta di ingresso e delle vetrate nel locale denominato veranda, la parziale demolizione della parete divisoria tra la cucina e l'ingresso, la realizzazione di contro pareti in cartongesso.

L'esperto evidenzia che sul posto non risulta più fisicamente presente l'autorimessa poiché le pareti costituite da lamiera sono risultate crollate.

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 1.200,00.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 376 Ente Urbano Sup. 222 mq;**

Confinato a NESO - nord: mapp. 226 – rete RFI; ad Est: rete RFI; a Sud: Via Madonna dell'Onda; ad Ovest: mapp. 226; (salvo più precisi);

⇒ **Mapp. 376 sub 1 B.C.N.C.;**

Confinato a NESO - nord: mapp. 226 – rete RFI; ad Est: rete RFI; a Sud: Via Madonna dell'Onda; ad Ovest: mapp. 226; (salvo più precisi);

⇒ **Mapp. 376 sub 2 Cat. A/3, Abitazione;**

Confinato a NESO - nord: mapp. 376 sub 1; ad Est: mapp. 376 sub 1; a Sud: mapp. 376 sub 1; ad Ovest: mapp. 376 sub 1; (salvo più precisi);

⇒ **Mapp. 376 sub 3 Cat. C/6, Autorimessa;**

Confinato a NESO - nord: mapp. 376 sub 1; ad Est: mapp. 376 sub 1; a Sud: mapp. 376 sub 1; ad Ovest: mapp. 376 sub 1; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I beni pignorati siti in Via Madonna Dell'Onda n. 5 a Valbrenta VI, censiti al CF. di detto comune al alla Sez. San Nazario, Foglio 18, particella 376 sub 1, sub 2, sub 3, sono pervenuti per la quota di 1./2 del diritto di proprietà ciascuno ai sig.ri ██████████, nato a ██████████, C.F. ██████████, nata in ██████████, C.F. ██████████ con atto di compravendita del Notaio Franco Roberto di Padova in data 31/05/2012, rep. 99180/24315, trascritto a Bassano il 07/06/2012 ai n.ri 4539/3447 da potere di ██████████ nato a ██████████, per il diritto di 1/1 della piana proprietà.

A ██████████ i suddetti beni sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Stefani Massimo del 05/04/2001, Rep. 17719, trascritto a Bassano del Grappa il 19/04/2001 ai n.ri 3607/2612 da potere delle Ferrovie dello Stato Soc. trasporti e servizi per Azioni con sede a Roma c.f. 0585570581 per il diritto della quota intera di 1/1 di proprietà.





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

Proc. n. 285/2023 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.

L'ambito urbanistico in cui ricade l'immobile pignorato rientra nelle seguenti destinazioni:

- RS - parte in zone per la viabilità e fasce di rispetto stradale;
- RFER - zone ferroviarie e fasce di rispetto ferroviario;
- VPAESA - vincolo paesaggistico (parte terza d.lgs 42/2004).

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

Titoli edilizi.

Dalle verifiche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Valstagna non sono state reperite pratiche edilizie e/o titoli abilitativi riferiti agli immobili pignorati.

Conformità urbanistico-edilizia.

In assenza di pratiche edilizie riferite agli immobili pignorati, stante la probabile antecedenza degli stessi alla data del 01.09.1967 la verifica della conformità urbanistico-edilizia viene effettuata sulla base delle schede catastali.

Pertanto, le difformità riscontrate si riferiscono alla chiusura della porta di ingresso e delle vetrate nel locale denominato veranda, la parziale demolizione della parete divisoria tra la cucina e l'ingresso, la realizzazione di contro pareti in cartongesso.

L'esperto evidenzia che sul posto non risulta più fisicamente presente l'autorimessa poiché le pareti costituite da lamiera sono risultate crollate.

Le difformità possono essere sanate mediante presentazione di istanza edilizia in sanatoria il cui costo delle spese tecniche comprensive di diritti di segreteria ammontano a c.a euro 2.500,00.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata LIBERA ed in stato di abbandono.

Titolo di occupazione: no

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

Comodato: No

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: No-

Fondo patrimoniale: 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. **285/2023 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Altri vincoli. L'acquirente dichiara di essere a piena conoscenza della situazione dei luoghi, dell'effettiva distanza degli alloggi dalla linea ferroviaria e/o dagli impianti ferroviari nonché del grado di rumorosità determinato, anche in ragione della distanza di cui sopra, dalla circolazione dei treni e/o dell'esercizio degli impianti e dichiara, altresì, espressamente di esonere la società venditrice da ogni onere e responsabilità comunque correlati alla riferita situazione dei luoghi e, in particolare di rinunciare, senza alcun limite o condizione, per sè, per aventi causa a qualsiasi titolo e per successori, a richiedere l'installazione di barriere antirumore.

Vincolo di rispetto stradale e ferroviario.

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: no

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

Spese di gestione dell'immobile.

Nessuna.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Nessuno.

Procedimenti giudiziari in corso.

Non risultano iscritti procedimenti giudiziari in corso.

9. VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Gli immobili pignorati erano intestati, anteriormente al ventennio, al Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Ferrovie,

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 07/06/2012 - Registro Particolare 680 Registro Generale 4540 Atto Notarile Pubblico Repertorio 99181/24316 del 31/05/2012 del Notaio FRANCO ROBERTO di Padova - IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO, Capitale € 95.000, interessi € 95.000 Durata 30 anni.

A favore BANCA ANTONVENETA SOCIETA' PER AZIONI con sede a Padova - c.f. 04300140284 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota intera di 1/2 di diritto di proprietà e [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota intera di 1/2 di diritto di proprietà in regime di separazione dei beni. Beni colpiti: Comune di VALSTAGNA VI - CF al Fg. 18 pc. 376 e pc. 376 sub 1 - 2 - 3;





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

Proc. n. **285/2023 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

TRASCRIZIONE

Del 25/08/2023 - Registro Particolare 6318 Registro Generale 8561 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3887/2023 del 19/07/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 05828330638 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota intera di 1/2 di diritto di proprietà e [REDACTED] per la quota intera di 1/2 di diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

Beni colpiti: Comune di VALSTAGNA VI - CF al Fg. 18 pc. 376 e pc. 376 sub 1 - 2 - 3;

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 11/10/2023 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 30.10.2023 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di VALSTAGNA per esaminare gli atti amministrativi relativi agli interventi edilizi inerenti ai beni pignorati senza reperire alcuna pratica di interesse poiché inesistenti in archivio, unitamente ha altresì richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica. In data 07.11.2023_l'U.T.C. del Comune di VALSTAGNA ha consegnato il CDU riferito all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);

In data 30.01.2023, 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 VALSTAGNA e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 12/10/2023 al giorno 21/03/2024, 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.





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

Proc. n. **285/2023 RGE** – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO

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 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 seminouovo, 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





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

Proc. n. **285/2023 RGE** – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO

Stato di conservazione.

Gli immobili pignorati versano da tempo in uno stato di abbandono con evidente pregiudizio delle componenti edilizie, con particolare riferimento alla copertura la quale presenta vistose ed importanti infiltrazioni d'acqua. Le murature perimetrali ed interne presentano diffuse zone di umidità con conseguente formazione di muffe.

L'autorimessa in origine costituita da pannelli di lamiera alla data del sopralluogo è risultata del tutto in rovina, di fatto, crollata a terra.

Lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente pessimo. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti di impermeabilizzazione della copertura dell'abitazione.

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 1 aggiudicazioni su 1 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 42,00% 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 **€ 28.000**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di abitazione unifamiliare con autorimessa ed area di corte.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 376 sub 1 – 2 - 3.					
Anno di costr.	Edificio ante 01.09.1967					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona di rispetto stradale – ferroviario con vincolo paesaggistico.					
Identificativi-catastali	Comune di VALSTAGNA VI – C.F. Fg. 18 mapp. 376 sub 1-2-3 Via Madonna dell'Onda n. 5					
Destinazione uso	residenziale					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	129.60	100%	129.60	Quantitativa
	Sup. Terrazza	SUP	3,30	33%	1.00	Quantitativa
	Sup. Corte esclusiva	SUP	155,00	10%	15,50	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				146,10	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Via Madonna dell'Onda n. 5, nel Comune di valtagna VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di scarsa accessibilità,					



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



STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 285/2023 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Caratteristica tipologica	Fabbricato residenziale a blocco.
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono "PESSIME", salvo eventuali vizi occulti,
Tipologia	Fabbricato a blocco
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
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. A/2 – A/3 verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite).

1 - Atto rep. 4581

Notaio GIULIO DI MARTINO Data compravendita 10/06/2021

Immobile 1: BASSANO A/2 – A/2 P1 Fg. 30 Par. 386 sub 1-2-4 Via Gnesotto.

2 - Atto rep. 235.207

Notaio FIETTA GIUSEPPE Data compravendita 10/12/2021

Immobile 2: VALBRENDA A/4 – C/6 T – P1 - P2 – P3 Fg. 3 Par. 1643 Via GIUSTI 23.

3 - Atto rep. 5761

Notaio GIULIO DI MARTINO Data compravendita 04/05/2023

Immobile 3: VALSTAGNA A/3 T – P1 Fg. 2 Par. 572 sub 1 Via capovilla 16..



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIX
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. 285/2023 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 1

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Abitazione al P2		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	78,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	16,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	10/06/2021		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	Classe G		
Prezzo convenuto	€ 45.000		

ATTO 2

IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/4		
Tipologia	Abitazione al PT – P1 – P2		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	72,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	0,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	10/12/2021		
A.P.E.	Classe g		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 40.000		



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



STIMATRIX
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. 285/2023 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 3

IMMOBILE 3			Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/3		
Tipologia	Abitazione PT – P1		
Stato conservazione	Usato ante anno 1967 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	68,00
	Balconi	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	INT	0,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna	SUE	0,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	04/05/2023		
APE	Classe F		
N° bagni dotazione	3		
Prezzo convenuto	€ 30.000		

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.



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



STIMATRIX
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. 285/2023 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	45.000,00	40.000,00	40.000,00	€ -
Data (mesi)	10/06/2021	10/12/2021	04/05/2023	30/06/2024
Superficie principale (m ²) SEL	78,00	72,00	68,00	129,60
Terrazza (m ²)	0,00	0,00	0,00	3,30
Accessori (m ²)	16,00	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna	0	0,00	0	155,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	1	1	1	0
Bagni (n)	1	1	1	1
Classe energetica (0-1)	0	0	0	0
Sup. commerciale	86,00	72,00	68,00	146,10

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%

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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



STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **285/2023 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€	112,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€	100,00	Euro/mese	
Prezzo data C	€	100,00	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€	576,92	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€	555,56	Euro/m2	€ 555,56
Prezzo sup. princ. A	€	588,24	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€	183,33	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€	277,78	Euro/m2	
Autorimessa	€	277,78	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€	25.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€	7.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€	5.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 45.000,00		€ 40.000,00		€ 40.000,00	-
Data (mesi)	37,2	€ 4.185,00	31,1	€ 3.110,00	14,1	€ 1.410,00	30/06/2024
Superficie principale (m ²)	78	€ 28.666,67	72	€ 32.000,00	68	€ 34.222,22	129,6
Terrazza (m ²)	0	€ 605,00	0	€ 605,00	0	€ 605,00	3,3
Accessori(m ²)	16	-€ 888,89	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Superficie esterna giardino	0	€ 8.611,11	0	€ 8.611,11	0	€ 8.611,11	155
Autorimessa (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Stato di manutenzione (n)	1	-€ 25.000,00	1	-€ 25.000,00	1	-€ 25.000,00	0
Bagni (n)	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Classe energetica	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Prezzi corretti		€ 61.178,89		€ 59.326,11		€ 59.848,33	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,1%						€ 60.117,78	



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. 285/2023 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

STIMA VALORE IMMOBILI

VALORE Subject	€
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 (rivalutazione/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.	€ 9.017,67
Riduzione per spese tecniche e diritti di regolarizzazione catastale delle unità immobiliari pignorate per aggiornamento della planimetria.	€ 1.200,00
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.	€ 2.500,00
TOTALE	€ 47.400,11
PREZZO BASE D'ASTA arrotondato	€ 47.400,00

Euro Quarantasettemilaquattrocento/00

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 scarsa poiché trattasi di abitazione unifamiliare in pessimo stato di conservazione con autorimessa demolita posta adiacente alla linea ferroviaria Bassano - Trento.

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.

N.B.

L'acquirente dichiara di essere a piena conoscenza della situazione dei luoghi, dell'effettiva distanza degli alloggi dalla linea ferroviaria e/o dagli impianti ferroviari nonché del grado di rumorosità determinato, anche in ragione della distanza di cui sopra, dalla circolazione dei treni e/o del l'esercizio degli impianti e dichiara, altresì, espressamente di **esonerare la società venditrice da ogni onere e responsabilità comunque correlati alla riferita situazione dei luoghi e, in particolare di rinunciare, senza alcun limite o condizione, per sé, per aventi causa a qualsiasi titolo e per successori, a richiedere l'installazione di barriere antirumore.**

Vicenza li, 21/03/2024

L'Esperto
Arch. Marco Vianello



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



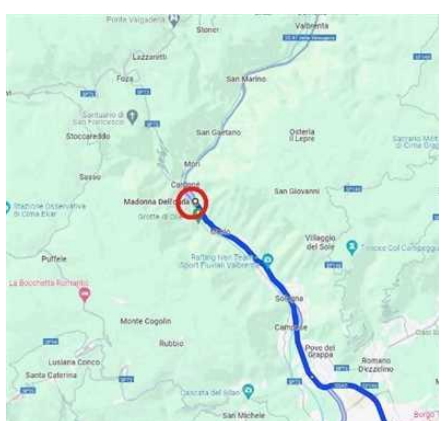
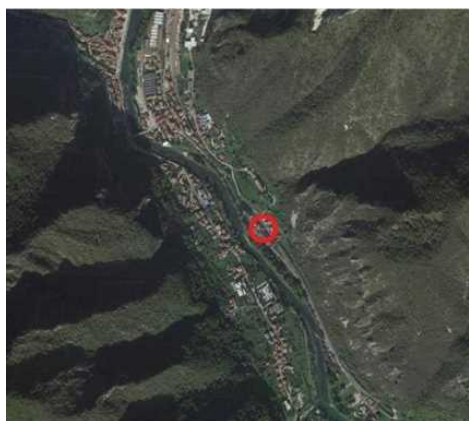
Studiodiaarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **285/2023 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. **285/2023 R.G** delle Esecuzioni Civili

Giudice : dott.sa **Sonia PANTANO**



ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica.
2. Attestato di prestazione energetica.
3. Rilievo immobili e verifica di conformità.
4. Certificato di Destinazione Urbanistica.
5. Atti di compravendita.
6. Visure ipocatastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e schede catastali;
7. Certificato storico di residenza ed estratto di matrimonio.
8. Risposta AE contratti di locazione registrati
9. Verifica comparabili e MCA

Esperto arch. M. Vianello



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

