

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



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
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. **RGE 547/2021 - RGE 318/2023**
Giudice **Dr.ssa Maria Antonietta ROSATO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

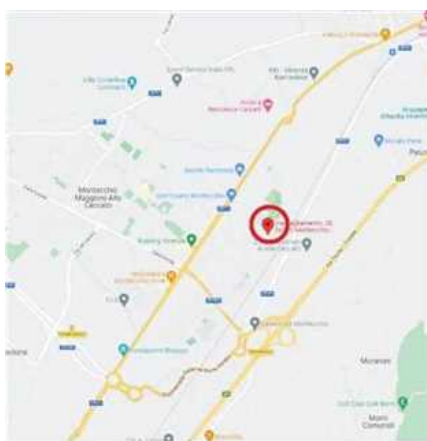
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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 **R.G. 547/2021 riunita con R.G. 318/2023** delle Esecuzioni Civili

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



Esperto arch. M. Vianello



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
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. RGE 547/2021 - RGE 318/2023
Giudice Dr.ssa 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.*



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
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. RGE 547/2021 - RGE 318/2023
Giudice Dr.ssa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. **R.G. 547/2021** riunita con **R.G. 318/2023** Giudice dott.ssa Maria Antonietta ROSATO
promossa da:

Diritto (cfr. pag. 3): piena proprietà per 1/1 Comune di Montecchio Maggiore VI - CF foglio 8 mappale 150 sub 3, sub 6, sub 10, sub 13;

Bene: (cfr. pag. 4) intera proprietà di un appartamento situato al piano secondo, di un'autorimessa al piano sotto strada e due aree di corte all'interno di un fabbricato condominiale composto da tre unità abitative;

Ubicazione: (cfr. pag.4) Via Tagliamento n. 22 a Montecchio Maggiore VI.

Stato: (cfr. pag.19). Scarso/pessimo;

Lotti: no.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 8) CF, Comune di Montecchio Maggiore VI fg. 8 mappale 150 sub 3, sub 6, sub 10, sub 13, via Tagliamento n. 22.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna.

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 11) In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui all'abitazione part. 150 sub 6 così come realizzato presenta sostanziali difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C. di Montecchio Maggiore VI.

All'uopo, l'esperto evidenzia modifiche alle forometrie esterne, alla sagoma della terrazza esterna, ai parapetti della terrazza, una diversa distribuzione interna dei locali con superfici dei vani diverse da quelle assentite con relativo eventuale pregiudizio dei rapporti aeroilluminanti; modifiche esterne alle facciate del fabbricato, comprese le finestre del vano scala comune.

Non ultimo, le misure della sagoma del fabbricato non corrispondono esattamente con la situazione di fatto.

Tali modifiche richiedono la presentazione di una pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria mediante Portale IMPRESAINUNGIORNO - SUAP del Comune di Montecchio Maggiore VI il cui costo delle spese tecniche, comprensive dei diritti comunali e/o di sanzioni amministrative, viene stimato in c.a euro 2.300,00.

Valore di stima: (cfr. pag.23) valore di stima **€. 52.100,00** (Euro Cinquantaduemilacento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.23) Bassa.

Motivo: (cfr. pag.23) trattasi di appartamento al piano secondo in scarso/pessimo stato di conservazione

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

Occupazione: (cfr. pag. 11) Occupato dall'esecutato e dai suoi famigliari.

Titolo occupazione: nessuno.

Oneri: (cfr. pag.12). Dalle informazioni che è stato possibile acquisire dall'esecutato pare non sia stato istituito un condominio e che non vi siano spese condominiali.

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.





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 02.02.2022 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott.ssa Maria Antonietta ROSATO; il 10.02.2022 l'esperto ha accettato l'incarico con giuramento telematico.

Con provvedimento del Presidente del Tribunale in data 29.09.2023 è stata disposta la riunione della procedura RG 547/2021 con la procedura RG 318/2023 con relativo aggiornamento dell'elaborato peritale da parte dello scrivente.

Per lo svolgimento sono state svolte ricerche presso:

- A.E. di MONTECCHIO MAGGIORE – Catasto per estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, planimetrie catastali dell'immobile al fine di verificare la regolarità catastale;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Montecchio Maggiore (VI), per richiesta di certificato di residenza storico degli esecutati ed estratto di matrimonio;
- UT del Comune di Montecchio Maggiore (VI) mediante richiesta di accesso agli atti in data 21.03.2022 per verifica pratiche edilizie ed acquisizione di copie e richiesta di C.D.U.;
- A.E. - Conservatoria per acquisizione copia di trascrizione degli atti di compravendita e donazione;
- A.E. di Vicenza – Conservatoria 03.06.2022 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie;
- Verifiche dei comparabili nel mese di Giugno 2022;

In data 28.06.2022 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. per conto di IVG VICENZA.

Il primo sopralluogo è stato eseguito il 29.03.2022.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via Tagliamento al civico 28 nel Comune di Montecchio Maggiore VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 150 sub 6 (A/3) Abitazione P3;**

Confinate a NESO - nord: mapp. 150 vuoto sub 8, ad Est: mapp. 150 vuoto sub 12, a Sud: mapp 150 vuoto sub 7; ad Ovest: mapp. 150 sub 9, vuoto mapp. 150 sub 8; (salvo più precisi);

⇒ **Mapp. 150 sub 10 (F/4) Area di Corte - Unità in corso di definizione;**

Confinate a NESO - nord: mapp. 150 sub 8, ad Est: Via Tagliamento, a Sud: mapp 194, mapp. 193 sub 7; ad Ovest: mapp. 150 sub 13; (salvo più precisi);

⇒ **Mapp. 150 sub 13 (F/1) Area urbana mq 60;**

Confinate a NESO - nord: mapp. 150 sub 8, ad Est: mapp. 193, a Sud: mapp 113; ad Ovest: mapp. 150 sub 14; (salvo più precisi);



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
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. **RGE 547/2021 - RGE 318/2023**
Giudice **Dr.ssa Maria Antonietta ROSATO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

⇒ **Mapp. 150 sub 3 (C/6) Autorimessa;**

Confinata a NESO - nord: mapp. 150 sub 7, ad Est: terrapieno, a Sud: terrapieno; ad Ovest: mapp. 150 sub 2; (salvo più precisi);

⇒ **Mapp. 150 sub 7 (B.C.N.C.) Rampa - Comune Ai Sub 1-2-3;**

⇒ **Mapp. 150 sub 8 (B.C.N.C.) Camminamenti - Comune ai sub 4-5-6-10-12-13-14;**

⇒ **Mapp. 150 sub 9 (B.C.N.C.) Vano scala - Comune ai sub 4-5-6;**

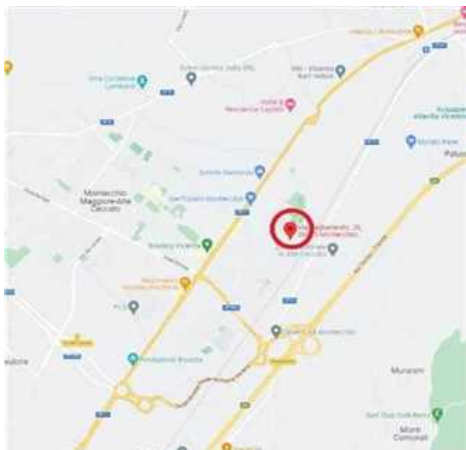
Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 del sig.:

⇒

in comunione dei beni con la sig.ra:

⇒

Beni e ubicazione:



I beni oggetto di esecuzione sono costituiti da intera proprietà di un appartamento situato al piano secondo, un'autorimessa al piano interrato e due aree di corte all'interno di un fabbricato condominiale costituito da n. 3 unità immobiliari su n. 3 livelli fuori terra, situato nel comune di Montecchio Maggiore (VI) in Via Tagliamento n. 28.

L'edificio plurifamiliare ad uso residenziale avente tipologia a blocco si compone di tre piani fuori terra ed un livello sotto strada ed è situato nella zona Est della città di Montecchio Maggiore VI, nella frazione di Alte Ceccato a c.a 3,5 km dal centro storico urbano.

L'appartamento pignorato, avente orientamento prevalente Est - Ovest, si compone di una cucina con terrazza esterna, di un soggiorno attualmente adibito a camera con terrazza esterna comunicante con la cucina, di due camere, un ripostiglio ed un servizio igienico.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso residenziale di cui al mapp. n. 150 ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo "B - Aree residenziali di completamento densamente edificate."

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

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





I servizi primari quali farmacie, scuole, bar, servizi e trasporti pubblici sono di buona accessibilità in quanto la frazione di Alte Ceccato risulta essere pienamente servita.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della quota intera di 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento situato al piano secondo, di un'autorimessa al piano sotto strada e due aree di corte situati all'interno di una palazzina condominiale composta da tre unità abitative su tre livelli fuori terra ed un livello sotto strada adibito ad autorimesse avente accesso pedonale, mediante una scala interna comune priva di ascensore, e carrabile mediante una rampa.

All'appartamento pignorato compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare.

- Sub 7 B.C.N.C. (rampa) comune ai sub 1-2-3;
- Sub 8 B.C.N.C. (camminamenti) comune ai sub 4-5-6-10-12-13-14;
- Sub 9 B.C.N.C. (vano scala) comune ai sub 4-5-6;

L'appartamento pignorato posto all'ultimo piano del fabbricato condominiale, avente orientamento prevalente Est - Ovest si compone di una cucina con apertura verso una terrazza esterna, di un soggiorno attualmente adibito a camera avente anch'esso una terrazza esterna comunicante con la cucina, di due camere, un ripostiglio ed un servizio igienico finestrato.

La palazzina si attesta lungo la via pubblica dalla quale mediante cancello pedonale si accede al vano scala comune di servizio di ciascuna abitazione, alla corte di cui al sub 10 ed all'autorimessa interrata. Le corti esterne sono ubicate rispettivamente sul lato Nord Est la porzione di terreno di cui al sub 10 (F/4) avente una superficie in ghiaio lavato di c.a 55 mq, e a Sud Est la porzione di terreno adibita a verde (F/1) avente una superficie di c.a 60 mq. L'immobile risalente ai primi anni '70 del secolo scorso è ubicato nella frazione di Alte Ceccato a poca distanza dai principali servizi pubblici e/o attività commerciali.



Vista dalla Via Tagliamento



Vista dell'ingresso alla 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

STIMATRIXcity
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. **RGE 547/2021 - RGE 318/2023**
Giudice Dr.ssa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista del vano scala comune e della porta di ingresso all'abitazione



Vista del corridoio di ingresso all'abitazione



Vista della cucina



Vista della cucina



Vista del soggiorno adibito a camera



Vista del soggiorno adibito a 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 COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
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. **RGE 547/2021 - RGE 318/2023**
Giudice **Dr.ssa Maria Antonietta ROSATO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**



Vista della terrazza



Vista della camera



Vista del bagno



Vista della camera



Vista della rampa di accesso all'autorimessa sotto strada



Vista dell'autorimessa

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





Vista della corte di cui alla pc. 150 sub 10.

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni;</i>	tipologia: non verificabili; condizioni: non verificabili.
<i>Solai;</i>	Tipologia: solaio in travi di latero cemento; condizioni: non verificabili.
<i>Strutture verticali;</i>	Pilastri e travi in c.a., condizioni: non verificabili;
<i>Pareti esterne;</i>	Muratura intonacata: condizioni scarse.
<i>Copertura;</i>	A falde: condizioni scarse.
<i>Pav. Esterna;</i>	Lastre di porfido: condizioni scarse.
<i>Portone di ingresso;</i>	Portoncino condominiale in legno: condizioni scarse, dell'abitazione tipo blindato: condizioni pessime.
<i>Vano Scale;</i>	Condominiale a rampa in muratura con rivestimento in marmo: condizioni scarse.
<i>Ascensore :</i>	Assente.
<i>Infissi esterni;</i>	In legno con vetrocamera: condizioni pessime.
<i>Infissi interni;</i>	Porte ad anta in legno tamburato: condizioni pessime.
<i>Pareti interne;</i>	Muratura intonacata e tinteggiata: condizioni pessime.
<i>Pav. Interna;</i>	Piastrelle di ceramica: condizioni pessime.

Impianti:

<i>Fognatura;</i>	Recapito alla condotta comunale.
<i>Elettrico;</i>	sottotraccia, tensione 220V. Impianto obsoleto non a norma privo di certificazione di conformità. Condizioni pessime.





Idrico-sanitario	sottotraccia, alimentazione da rete comunale. Impianto di vecchia data privo di dichiarazione di conformità: Condizioni pessime.
Termico - gas	Caldaia a gas non funzionante senza fornitura di gas dalla rete dell'ente gestore, l'appartamento attualmente è impropriamente scaldato con stufe a bombola di gas di evidente pericolosità. Radiatori in alluminio: Condizioni pessime.
Climatizzazione	Assente.
Videocitofono	Assente.
Impianto allarme	Assente

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	88,00	1,00	mq	88,00
Terrazza	mq	11,00	0,33	mq	3,30
Aree di corte	mq	115,00	0,10	mq	11,50
Autorimessa	mq	12,00	0,50	mq	6,00
TOTALE				mq	108,80

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 non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Certificazione energetica.

Nonostante il mancato funzionamento del generatore di calore l'esperto ha comunque provveduto, applicando i parametri previsti per la simulazione, alla redazione dell'A.P.E. semplificato con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici avvenuta in data 03.06.2021.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa Comune Montecchio Maggiore, foglio 8 particella 150



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
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. **RGE 547/2021 - RGE 318/2023**
Giudice **Dr.ssa Maria Antonietta ROSATO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

- c) **Area di Corte** - Comune di MONTECCHIO MAGGIORE, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 150, sub 10, in Via Tagliamento n. 22, Cat. F/4 (Unità in corso di definizione);
- d) **Area Urbana** - Comune di MONTECCHIO MAGGIORE, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 150, sub 13, in Via Tagliamento n. 22, Cat. F/1 (Area Urbana);

Risulta del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 del signore:

Intestazione.

⇒

in comunione dei beni con la sig.ra;

⇒

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987 hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 150 sub 6.

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/11/2006 Pratica n. VI0260467 in atti dal 17/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 59921.1/2006)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2020 Pratica n. VI0014502 in atti dal 04/02/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7321.1/2020)

Particella 150 sub 3.

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/11/2006 Pratica n. VI0260430 in atti dal 17/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 59914.1/2006);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2020 Pratica n. VI0014499 in atti dal 04/02/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7318.1/2020);

Particella 150 sub 10.

- COSTITUZIONE del 12/01/1999 in atti dal 12/01/1999 FRAZIONAMENTO AREE DI CORTE AFFERENTI A 8/150/1 8/150/2 (n. F00103.1/1999);
- VARIAZIONE del 11/08/2009 Pratica n. VI0270122 in atti dal 11/08/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 19458.1/2009);

Particella 150 sub 13.

- COSTITUZIONE del 12/01/1999 in atti dal 12/01/1999 FRAZIONAMENTO AREE DI CORTE AFFERENTI A 8/150/1 8/150/2 (n. F00103.1/1999);
- FRAZIONAMENTO del 14/09/2006 Pratica n. VI0186187 in atti dal 14/09/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 41082.1/2006);

✉ 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 COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
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. RGE 547/2021 - RGE 318/2023
Giudice Dr.ssa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui all'abitazione part. 150 sub 6 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 06.02.1975 depositate all'AE di Vicenza, delle difformità.

In particolare si riscontra una generalizzata differenza di posizione delle murature divisorie, delle porte interne, delle forometrie esterne dovuta alla imprecisione di rappresentazione della planimetria catastale. Tali modifiche richiedono l'aggiornamento della planimetria mediante la redazione di una pratica DOCFA il cui costo delle spese tecniche, comprensive dei diritti catastali ammonta, viene stimato in c.a euro 700,00.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ Mapp. 150 sub 6 (A/3) Abitazione P3;

Confinata a NESO - nord: mapp. 150 vuoto sub 8, ad Est: mapp. 150 vuoto sub 12, a Sud: mapp 150 vuoto sub 7; ad Ovest: mapp. 150 sub 9, vuoto mapp. 150 sub 8; (salvo più precisi);

⇒ Mapp. 150 sub 10 (F/4) Area di Corte - Unità in corso di definizione;

Confinata a NESO - nord: mapp. 150 sub 8, ad Est: Via Tagliamento, a Sud: mapp 194, mapp. 193 sub 7; ad Ovest: mapp. 150 sub 13; (salvo più precisi);

⇒ Mapp. 150 sub 13 (F/1) Area urbana mq 60;

Confinata a NESO - nord: mapp. 150 sub 8, ad Est: mapp. 193, a Sud: mapp 113; ad Ovest: mapp. 150 sub 14; (salvo più precisi);

⇒ Mapp. 150 sub 3 (C/6) Autorimessa;

Confinata a NESO - nord: mapp. 150 sub 7, ad Est: terrapieno, a Sud: terrapieno; ad Ovest: mapp. 150 sub 2; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Al sig. _____ la piena proprietà dell'immobile censito al Catasto fabbricati del Comune di MONTECCHIO MAGGIORE al fg. 8 m.n. 150 sub 6 è pervenuta con atto di compravendita in data 03/10/2006 rep. n. 38582/9734 del Notaio DI MARCO GIANFRANCO, trascritto a Vicenza in data 30/10/2006 ai nn. 29774/17741 da potere

Ai sig.ri _____ la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta per atto di compravendita del 12/11/1987, rep. n. 27996 del Notaio COLASANTO MICHELE, trascritto il 17/11/1987 ai nn. 13895/10553 da potere di

Al sig. _____, l'acquisto del m.n. 150 sub 10 è avvenuto con atto di compravendita in data 27.7.2000 n. 84.770 di rep. del notaio Bruno Bertuzzo di Vicenza, ivi reg.to il 2.8.2000 al n. 1545 atti

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. della stessa provincia il 23.8.2000 ai nn. 19242 r.g. e 13529 r.p.

Mentre il m.n. 150 sub 13 deriva dalla variazione catastale per frazionamento del m.n. 150 sub 11 in data 14.9.2006 n. VI0186187 di prot. Mappale pervenuto con atto di divisione in data 27.3.1999 n. 81.858 di rep. del notaio Bruno Bertuzzo di Vicenza, ivi reg.to il 6.4.1999 al n. 604 atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. della stessa provincia il 16.4.1999 ai nn. 8768 r.g. e 6144 r.p.

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di MONTECCHIO MAGGIORE VI.

- Licenza edilizia n. 156/73 rilasciata in data 24 luglio 1973;
- Certificato di abitabilità n. 156/73 rilasciato in data in data 21 dicembre 1974.

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Montecchio maggiore.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso residenziale di cui al mapp. n. 150 ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo "B/32 - Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione densamente edificate" la cui lettura si demanda alle N.T.A.

Titoli edilizi.

L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di MONTECCHIO MAGGIORE:

- Licenza edilizia n. 156/73, rilasciata in data 24 luglio 1973, intestata al sig. _____ relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso civile;
- Certificato di abitabilità n. 156/73 rilasciato in data in data 21 dicembre 1974, relativo al fabbricato composto da n. 3 abitazioni, 16 vani utili, 16 accessori, 3 garages;





Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui all'abitazione part. 150 sub 6 così come realizzato presenta sostanziali difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C. di Montecchio Maggiore VI.

CONFORMITA' EDILIZIA



All'uopo, l'esperto evidenzia modifiche alle forometrie esterne, alla sagoma della terrazza esterna, ai parapetti della terrazza, una diversa distribuzione interna dei locali con superfici dei vani diverse da quelle assentite con relativo eventuale pregiudizio dei rapporti aeroilluminanti; modifiche esterne alle facciate del fabbricato, comprese le finestre del vano scala comune.

Non ultimo, le misure della sagoma del fabbricato non corrispondono esattamente con la situazione di fatto.

Tali modifiche richiedono la presentazione di una pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria mediante Portale IMPRESAINUNGIORNO allo SUAP del Comune di Montecchio Maggiore VI il cui costo delle spese tecniche, comprensive dei diritti comunali e/o di sanzioni amministrative, viene stimato in c.a euro 2.300,00.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata **OCCUPATA** dall'esecutato e dai suoi familiari.

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: All'unità immobiliare pignorata compete una quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. In particolare:

- Sub 7 B.C.N.C. (rampa) comune ai sub 1-2-3;
- Sub 8 B.C.N.C. (camminamenti) comune ai sub 4-5-6-10-12-13-14;
- Sub 9 B.C.N.C. (vano scala) comune ai sub 4-5-6;



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
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. **RGE 547/2021 - RGE 318/2023**
Giudice Dr.ssa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali e storico-ambientali: no.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Per quanto è stato possibile accertare non risulta la scrittura di un regolamento condominiale.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Dalle informazioni che è stato possibile acquisire dall'esperto non risulta sia stato costituito un condominio.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Dalle informazioni che è stato possibile acquisire dall'esperto non risulta vi siano spese arretrate.

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 30/10/2006 - Registro Particolare 7373 Registro Generale 29775 Atto Notarile Pubblico Repertorio 38583/9735 del 03/10/2006 del Notaio DI MARCO GIANFRANCO IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDARIO, Capitale € 180.000, interessi € 180.000. Durata 30 anni.

A favore

per la quota intera di 1/1 di diritto di

proprietà.

Beni colpiti: Comune di MONTECCHIO MAGGIORE VI - CF al Fg. 8 pc. 150 sub 6.



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIXcity
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. **RGE 547/2021 - RGE 318/2023**
Giudice **Dr.ssa Maria Antonietta ROSATO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

TRASCRIZIONE

Del 27/07/2017 - Registro Particolare 10691 Registro Generale 15309 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4800 del 10/06/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore

per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di MONTECCHIO MAGGIORE VI - CF al Fg. 8 pc. 150 sub 6.

TRASCRIZIONE

Del 12/11/2021 - Registro Particolare 18540 Registro Generale 26194 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4665 del 07/11/20 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore

per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di MONTECCHIO MAGGIORE VI - CF al Fg. 8 pc. 150 sub 6.

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 02/02/2022 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 24.03.2021 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di MONTECCHIO MAGGIORE 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 07.06.2022 l'U.T.C. del Comune di MONTECCHIO MAGGIORE ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 07.06.2022 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 29.03.2022 il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
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. RGE 547/2021 - RGE 318/2023
Giudice Dr.ssa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- 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 Montecchio Maggiore VI e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 03/02/2022 al giorno 30/10/2023, 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 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:

Tipologia del Parametro	Definizione	Analisi del parametro di segmentazione del mercato
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 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 seminouvo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Abitazioni plurifamiliari sviluppate su 2/3 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 plurifamiliari condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari 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 1.200 €/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 abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia da considerarsi mediamente "pessimo".

Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, comunque, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

L'esperto segnala che l'immobile non è mai stato oggetto di ristrutturazione edilizia dalla originaria data di costruzione e nel tempo non sono mai stati eseguiti i necessari interventi manutentivi atti alla conservazione dell'abitazione.

Inoltre, le cattive modalità d'uso da parte degli attuali utilizzatori hanno reso possibile la formazione di diffuse muffe nelle murature interne, tali da compromettere le condizioni igienico sanitarie dell'unità abitativa.

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 370 aggiudicazioni su 370 aste, pertanto una media del 100%





- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 4,1 esperimenti di vendita
 - Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 16,00% 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 **€ 44.000,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di appartamento al piano secondo, autorimessa al piano sottoterra e due aree di corte all'interno di un fabbricato condominiale composto da n. 3 appartamenti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà di un'abitazione m.n. 150 sub 3, sub 6, sub 10, sub 13					
Anno di costr.	Edificio anno 1973.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo "B Aree residenziali di completamento densamente edificate".					
Identificativi-catastali	Comune di MONTECCHIO MAGGIORE VI – C.F., Foglio 8 mapp. 150 sub sub 3, sub 6, sub 10, sub 13 - Via Tagliamento n. 28.					
Destinazione uso	Residenziale					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	88,00	100%	88,00	Quantitativa
	Sup. Terrazza	SUP	11,00	33%	3,30	Quantitativa
	Sup. Area di corte	SUP	115,00	10%	11,50	Quantitativa
	Sup. Autorimessa	SUP	12,00	50%	6,00	Quantitativa
Totale sup. commerciale					108,80	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Tagliamento n. 28, nel Comune di MONTECCHIO MAGGIORE VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di discreta accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di un fabbricato a blocco.					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, pessime.					
Tipologia	Appartamento all'interno di un edificio condominiale a blocco da n. 3 unità abitative.					
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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRASVENDITE

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. RGE 547/2021 - RGE 318/2023
Giudice Dr.ssa 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. A/2 e 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. 47906

Notaio CURRERI GIUSEPPE Data compravendita 11/02/2022

Immobile 1: MONTECCHIO MAGGIORE A/3 - Abitazioni di tipo civile Fg. 10 Par. 638 Sub.8 Sub 4 Via Fogazzaro n. 14

2 - Atto rep. 48330

Notaio CURRERI GIUSEPPE Data compravendita 27/04/2022

Immobile 2: MONTECCHIO MAGGIORE A/3 - Abitazioni di tipo civile Fg. 10 Par. 329 Sub.15 Via G. Rossini n. 14

3 - Atto rep. 48231

Notaio CURRERI GIUSEPPE Data compravendita 08/04/2022

Immobile 3: MONTECCHIO MAGGIORE A/3 - Abitazioni di tipo civile Fg. 10 Par. 729 Sub.6 Sub 4 Via Fogazzaro n. 21

ATTO 1

IMMOBILE 1		Unità A	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Abitazione al P3 con autorimessa al PT		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	79,00
	Balcone	BAL	9,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	10,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
Posto auto	PA	0,00	
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	11/02/2020		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	Classe G		
Prezzo convenuto	€ 50.000		

✉ 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 COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
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. **RGE 547/2021 - RGE 318/2023**
Giudice **Dr.ssa Maria Antonietta ROSATO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

Probabilità Intestati

COMPRAVENDITE (1)

Atto 46330 registrato in data del
Notato
CURRERI GIUSEPPE
del 27/04/2022

[Dettagli](#)

DATI IMMOBILE

Dopo la verifica, nei dati dell'immobile saranno disponibili il **subalmeno** e la **superficie** (ove disponibili).

Comune MONTECCHIO MAGGIORE (VI)
Dati catastali Fg.10 Par.329
Subalmeno 15
Superficie Totale 89 m²
Superficie Totale escluse aree scoperte 87 m²
Periodo 02/06/2022 - 03/12/2021
Categoria / Qualità A 2 -Abitazione economica
Classe 02
Consistenza 5,50 vani
Rendita 454,46 Euro
Via VIA ROSSINI GIOACCHINO
Piani 4

STREET VIEW

7 Via Gioacchino Rossini
Montebelluna (VI) - Montebelluna (VI)
Visualizza su Google Maps

ATTO 2

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Appartamento al P4 cat A/3		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	89,00
	Balcone	BAL	7,00
	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	27/04/2022		
A.P.E.	Classe G		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 46.000		

✉ 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 COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
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. **RGE 547/2021 - RGE 318/2023**
Giudice **Dr.ssa Maria Antonietta ROSATO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

Probabilità Intestati

COMPRAVENDITE (1)

Atto 47906 registrato in data del
Notario
CURRERI GIUSEPPE
del 11/02/2022

[Vedi dettaglio](#)

DATI IMMOBILE

Depo la verifica, nei dati dell'immobile saranno disponibili il **subalterno** e la **superficie** (ove disponibili).

Comune: **MONTECCHIO MAGGIORE (VI)**
 Cattedrali: **Fig.10 Pare38**
 Subalterno: **8**
 Superficie Totale: **79 mq**
 Superficie Totale esclusa area sottoposte: **77 mq**
 Periodo: **02/06/2022 - 03/12/2021**
 Categoria / Qualità: **A/3 -abitazione economica**
 Classe: **02**
 Consistenza: **4,50 vani**
 Rendita: **371,85 Euro**
 Via: **VIA ANTONIO FOGAZZARO**

POSIZIONE

Modifica posizione

STREET VIEW

ATTO 3

IMMOBILE 3			Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/3		
Tipologia	Appartamento P2		
Stato conservazione	Usato anno 1968 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	147,00
	Balconi	BAL	12,50
	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	08/04/2022		
APE	Classe E		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 85.000		



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



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
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. **RGE 547/2021 - RGE 318/2023**
Giudice **Dr.ssa Maria Antonietta ROSATO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

Probabilità Intestati

COMPRAVENDITE (1)
Atto 48231 registrato in data del
Notario
CURRERI GIUSEPPE
del 08/04/2022
[Dettagli](#)

DATI IMMOBILE
Dopo la verifica, nei dati dell'immobile saranno disponibili il **subalterno** e la **superficie** (ove disponibili).

Censura	MONTECCHIO MAGGIORE (VI)
Dati catastali	Fig.10 Par.729
Subalterno	5
Superficie Totale	120 m ²
Superficie Totale escluse aree coperte	114 m ²
Periodo	02/06/2022 - 03/12/2021
Categoria / Qualità	A.3 -abitazione economica
Classe	52
Consistenza	6,50 vari
Rendita	537,12 Euro
Via	VIA ANTONIO FOGAZZARD
Chilo	21
Piani	2

STREET VIEW
29 Via Antonio Fogazzaro
Montebelluna (Treviso) - Veneto
Rivenduto in tempo reale

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (appartamento), 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:

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





- 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 contigue 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)	50.000,00	46.000,00	85.000,00	€ -
Data (mesi)	11/02/2022	27/04/2022	08/04/2022	30/12/2023
Superficie principale (m ²) SEL	79,00	80,00	147,00	88,00
Terrazza (m ²)	9,50	7,00	12,50	11,00
Accessori (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna	0	0,00	0	115,00
Autorimessa	23,00	0,00	15,00	12,00
Stato di manutenzione (n)	2	0	1	0
Bagni (n)	1	1	2	1
Classe energetica (0-1)	0	0	0	0
Sup. commerciale	87,14	82,31	151,13	108,80

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%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 22.000,00
Bagno	€ 10.000,00
Classe energetica	€ 4.000,00



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIXcity
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. RGE 547/2021 - RGE 318/2023
Giudice Dr.ssa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 125,00	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 115,00	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 212,50	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 608,75	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 558,86	Euro/m2	€ 558,86
Prezzo sup. princ. A	€ 562,45	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 184,42	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 279,43	Euro/m2	
Autorimessa	€ 279,43	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 22.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 10.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 4.000,00	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		€ 50.000,00		€ 46.000,00		€ 85.000,00	-
Data (mesi)	22,9	€ 2.862,50	20,4	€ 2.346,00	21	€ 4.469,58	30/12/2023
Superficie principale (m ²)	79	€ 5.029,77	80	€ 4.470,90	147	-€ 32.972,91	88
Terrazza (m ²)	9,5	€ 276,64	7	€ 737,70	12,5	-€ 276,64	11
Accessori(m ²)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Superficie esterna giardino	0	€ 6.426,92	0	€ 6.426,92	0	€ 6.426,92	115
Autorimessa (m2)	10	€ 558,86	0	€ 3.353,18	0	€ 3.353,18	12
Stato di manutenzione (n)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	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		€ 65.154,69		€ 63.334,70		€ 66.000,14	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,2%						€ 64.829,84	



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
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. **RGE 547/2021 - RGE 318/2023**
Giudice **Dr.ssa Maria Antonietta ROSATO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

STIMA VALORE IMMOBILI

VALORE Subject	€ 64.829,84
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.	€ 9.829,84
Detrazione per spese tecniche e diritti catastali per la regolarizzazione della planimetria catastale.	€ 700,00
Detrazione per spese tecniche e diritti comunali di segreteria e/o di sanzioni per la regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari pignorate.	€ 2.300,00
TOTALE	€ 52.105,37
PREZZO BASE D'ASTA arrotondato	€ 52.100,00

Euro Cinquantaduemilacento/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 bassa poiché trattasi di appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) in scarso/pessimo stato di conservazione.



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
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. **RGE 547/2021 - RGE 318/2023**
Giudice Dr.ssa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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.astegjudiziarie.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, 07/11/2023

L'Esperto
Arch. Marco Vianello

