

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. Esec.n. **430/2019 RG** riunita **415/2020 RG**

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

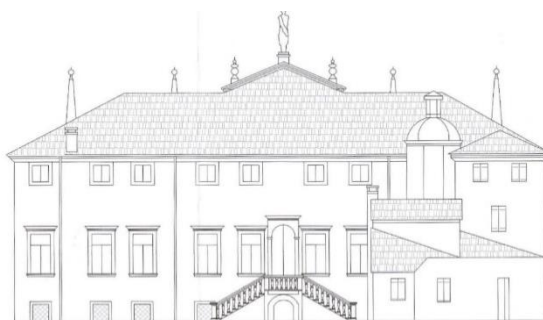
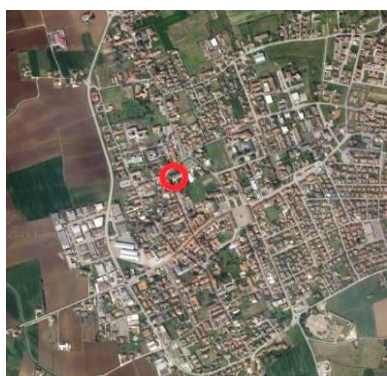
## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

### TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

**Oggetto:** Esecuzione immobiliare n. **430/2019 R.G** riunita con n. **415/2020 R.G.** delle Esecuzioni Civili.

**Giudice :** **dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO**



PROSPETTO NORD



Nel processo di esecuzione promosso da:

Contro:

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



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

Proc. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

## QUESITO

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 procedenti 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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

## SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 1

Procedura es. imm. n. 430/2019 R.G.E. Riunita con 415/2020 R.G.E. Giudice dott.ssa Maria Antonietta ROSATO

**Diritto** (cfr. pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1 Comune di Noventa Vicentina CF foglio 6 mappale 104 sub 5, sub 6, sub 7, mapp. 105, mapp. 106, mapp 956;

**Bene**: (cfr. pag. 7-21) intera proprietà di una villa con barchessa denomina Villa Cantarella di interesse storico monumentale, annesso parco, accesso di servizio, corte esclusiva ed abitazione del custode, abitazione in corso di costruzione, edificio staccato ex serre adibito a studio professionale;

**Ubicazione**: (cfr. pag.4 - 21) Via Masotto n.32/60 a Noventa Vicentina.

**Stato**: (cfr. pag.26-27).S i rimanda alle pagine;

**Lotti**: si.

**Dati catastali attuali**: (cfr. pag. 29-30) Comune di Noventa Vicentina CF foglio 6 mappale 104 sub 5, sub 6, sub 7, mapp. 105, mapp. 106, mapp 956;

**Differenze rispetto al pignoramento**: (cfr. pag.32) Non si rilevano elementi di contrasto una volta riunite le procedure;

**Irregolarità/abusi**: (cfr. pag. 35-36) In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui alla Villa con annessa barchessa part. 104 sub 5, così come realizzati presentano, rispetto quanto assentito dall'U.T.C. del comune di Noventa Vicentina, delle difformità. Al piano seminterrato delle cantine della Villa, nel primo locale che si incontra dopo la scala di accesso della cucina è stato ricavato un piccolo servizio igienico con pareti in cartongesso difforme rispetto i due servizi previsti negli elaborati grafici. Al piano terra del soggiorno estivo situato a Sud-Ovest è presente una scala in ferro e legno di collegamento con l'ambito soppalcato del piano primo/secondo. Al piano primo il ripostiglio soppalcato con servizio igienico è di fatto utilizzato come monolocale ad uso abitativo. Il soppalco posto al di sopra della zona adibita a soggiorno estivo non risulta interamente aperto come indicato negli elaborati di progetto poiché sono presenti dei divisori interni che identificano dei locali ad uso abitativo quali due camere da letto e due servizi igienici. A tal proposito l'esperto evidenzia che detti locali non potranno essere utilizzati come locali abitativi poiché risultano non rispettati i rapporti aero illuminanti delle finestre e le previste altezze interne dalla normativa igienico-sanitaria. Nel disimpegno della scala in ferro e legno di collegamento con i vani situati al piano secondo prospicienti il vuoto sul portico è presente una parete inclinata non prevista nel progetto. L'esperto evidenzia altresì che i locali indicati come camere prospicienti il vuoto sul portico sono di fatto utilizzati impropriamente ad ufficio professionale invece che ad uso abitativo. Nella corte esclusiva (brolo) è presente un locale deposito con tettoia non riportati nelle scheda planimetrica. Relativamente all'ambito di cui alla part. 104 sub 6 sono presenti delle difformità. In particolare, risulta essere stata realizzata la comunicazione diretta con la scala di ingresso all'abitazione mediante l'apertura di una porta interna dal locale guardaroba della particella 104 sub 5. Nello stesso locale è stata aperta una porta nel sottoscala. Per quanto concerne la particella 104 sub 7 in corso di costruzione l'esperto ha rilevato delle difformità rispetto il progetto assentito relativamente alla mancanza di alcuni divisori interni dell'abitazione al piano primo. Considerato il fatto che anche il Parco è sottoposto a vincolo dei BB.AA, l'esperto evidenzia la scarsa manutenzione delle essenze arboree.

**Valore di stima**: (cfr. pag.50) valore di stima € **2.925.000,00** (Euro Duemilioninovecentonovantacinquamilia/00)

**Vendibilità**: (cfr. pag.51) Discreta.

**Motivo**: (cfr. pag.51) Trattasi di edificio storico di valore architettonico monumentale con annessi accessori e parco ubicato all'interno del centro storico del comune di Noventa Vicentina

**Pubblicità**: (cfr. pag.51) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

**Occupazione**: Occupato dagli esecutati.

**Titolo occupazione**: nessuno.

**Oneri - Vincoli**: (cfr. pag.36) Non sono presenti parti comuni e alla particella 104 sub 5 compete l'area esclusiva "Brolo" presente a Nord della Villa Cantarella. La Villa è stata notificata dal Ministro Segretario di Stato per i Beni Culturali e Ambientali ai sensi della Legge 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico con provvedimento del 5 gennaio 1993, trascritto in data 11.03.1993 n. 02977 Rg. N. 02242 rp.

**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.

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 2

Procedura es. imm. n. **430/2019 R.G.E.** Riunita con **415/2020 R.G.E.** Giudice dott.ssa Maria Antonietta ROSATO

**Diritto** (cfr. pag. 52): piena proprietà per la quota di 1/1 di un ufficio sito nel Comune di Sossano, censito al CF foglio 5 mappale 561 sub 8;

**Bene:** (cfr. pag. 52-56) intera proprietà di un ufficio posto al piano terreno di un fabbricato residenziale di due piani fuori terra ubicato all'interno del centro storico del Comune di Sossano.

**Ubicazione:** (cfr. pag.52-56) Via Roma n.98/A a Sossano VI.

**Stato:** (cfr. pag.56). Scarso, per i dettagli si rimanda alle pagina;

**Lotti:** si.

**Dati catastali attuali:** (cfr. pag. 57) Comune di Sossano CF foglio 5 mappale 561 sub 8;

**Differenze rispetto al pignoramento:** (cfr. pag.32) Non si rilevano elementi di contrasto una volta riunite le procedure;

**Irregolarità/abusi:** (cfr. pag. 60) In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla particella 561 sub 8, così come realizzato presenta, rispetto quanto assentito dall'U.T.C. del comune di Sossano, delle difformità.

In particolare è stata aperta una porta di collegamento tra gli uffici posti ad est e demolita la parete divisoria interna al locale archivio.

**Valore di stima:** (cfr. pag.70) valore di stima € **95.000,00** (Euro Novantacinquamila/00)

**Vendibilità:** (cfr. pag.70) Discreta.

**Motivo:** (cfr. pag.70) Trattasi di ufficio al piano terreno all'interno del centro storico del comune di Sossano.

**Pubblicità:** (cfr. pag.51) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

**Occupazione:** No Libero.

**Titolo occupazione:** nessuno.

**Oneri - Vincoli:** (cfr. pag.60) Risulta trascritta nell'atto di compravendita la servitù passiva di passaggio per pedoni, animali, carri e mezzi meccanici di qualsiasi specie e senza limitazione oraria da esercitarsi per la larghezza di tre metri sul confine est del mappale 1112 e suo prolungamento sul mappale 561 fino allo sbocco in Via Roma attraverso il portico esistente.

All'unità immobiliare competono i diritti condominiali di quelle parti del maggior fabbricato che ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile sono comuni negli edifici ed i gravami delle servitù necessarie per fognature, canne fumarie, cavi elettrici, telefonici, erogazione di acqua e gas etc.

**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.

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

## SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 3

Procedura es. imm. n. **430/2019 R.G.E.** Riunita con **415/2020 R.G.E.** Giudice dott.ssa Maria Antonietta ROSATO

**Diritto** (cfr. pag. 71): piena proprietà per la quota di 1/1 di un terreno nel Comune di Albettono, censito al CT foglio 10 mappale 143 cat. Seminativo;

**Bene:** (cfr. pag. 71) Trattasi della quota intera del diritto di 1/1 di proprietà di un terreno pianeggiante asfaltato corrispondente al tratto finale della sede stradale di via Pasubio, asse centrale di distribuzione di viabilità interna di una lottizzazione residenziale degli anni '70 situata nell'immediata periferia del comune di Albettono.

**Ubicazione:** (cfr. pag.71) Via Pasubio ad Albettono VI.

**Stato:** (cfr. pag.73). Alla data del sopralluogo dell'esperto, per quanto possibile esaminare attraverso il solo controllo visivo non sono emerse situazioni che richiedano interventi manutentivi urgenti poiché il manto di asfalto, seppur vetusto, non si presenta in cattive condizioni manutentive.

Altro discorso riguarda le reti dei sottoservizi per le quali l'esperto non è in grado di procedere con alcuna valutazione in merito;

**Lotti:** si.

**Dati catastali attuali:** (cfr. pag. 74) Comune di Albettono CT foglio 10 mappale 143;

**Differenze rispetto al pignoramento:** (cfr. pag.32) Non si rilevano elementi di contrasto una volta riunite le procedure;

**Irregolarità/abusi:** (cfr. pag. 76) Dalla documentazione fornita dall'U.T.C. si evince che in data 08.09.1978 fu stipulata apposita convenzione urbanistica registrata a Vicenza il 21.09.78 al n. 640 di A.P. nella quale all'art. 5 si riporta il vincolo di cessione di tutte le aree inerenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria "senza alcun corrispettivo". La convenzione aveva validità di cinque anni. Ad oggi, l'intera lottizzazione avente una superficie fondiaria complessiva di 18.651 mq è di fatto da tempo conclusa ma non risulta che si sia mai proceduto con le operazioni finali di collaudo e di cessione delle aree mediante apposito atto notarile.

**Valore di stima:** (cfr. pag.78) valore di stima € **1,00** (Euro Uno/00)

**Vendibilità:** (cfr. pag.78) Nulla.

**Motivo:** (cfr. pag.78) Valutati tutti gli aspetti inerenti i vincoli a cui è sottoposto il terreno di cui al lotto 3, l'esperto ritiene non sia opportuno e conveniente per la procedura proseguire con l'asta, ma stralciare il suddetto bene dal pignoramento..

**Pubblicità:** No.

**Occupazione:** Utilizzata come viabilità ad uso pubblico.

**Titolo occupazione:** nessuno.

**Oneri - Vincoli:** (cfr. pag.76) Cessione dell'area a titolo gratuito all'amministrazione comunale di Sossano.

**A.P.E:** (allegato n. 2) No

**Locazione:** no.

**Altre procedure in corso:** no.

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

### Svolgimento delle operazioni.

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato in data 08.03.2021 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott.ssa Maria Antonietta ROSATO; il 16.03.2021 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;
- Ufficio Anagrafe del Comune (VI), per richiesta di certificato di residenza storico degli esecutati e (VI) per estratto di matrimonio;
- UT dei Comuni di Noventa Vicentina, Sossano, Gallio, Albettono (VI) mediante richiesta di accesso agli atti in data 01.04.2021 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 30.03.2021 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie;
- Verifiche dei comparabili nel mese di Maggio 2021;

In data **19.04.2021** 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 per conto di IVG VICENZA.

Il primo sopralluogo è stato eseguito il 10.05.2021 presso i beni siti nei comuni di Albettono e Sossano, il 18 Maggio presso i beni siti a Noventa Vicentina mentre non è stato effettuato il sopralluogo per i beni siti a Gallio.

In data 13.05.2021 l'esperto ha formulato istanza al GE di parziale sussistenza di beni immobili pignorati nella procedura RG 415/2020 già oggetto di pignoramento nella procedura R.G. 430/2019.

In data 19.05.2020 il GE ha disposto la riunione del procedimento alla procedura esecutiva n. 430/2019 R.G. con relativa revoca dell'incarico allo scrivente.

In data 06.06.2021 il G.E. ha conferito l'incarico allo scrivente di procedere all'integrazione della perizia alla procedura 430/2019 RG relativamente ai beni siti in Albettono, Noventa Vicentina e Sossano.

Alla data del sopralluogo l'immobile ad uso ufficio situato nel comune di Sossano è risultato libero, mentre gli immobili situati nel comune di Noventa Vicentina sono risultati occupati dagli esecutati.

Relativamente al terreno situato ad Albettono, l'esperto evidenzia che trattasi di sede stradale di una lottizzazione di edifici residenziali la quale ad oggi risulta non essere stata ancora collaudata ed effettuata la cessione delle aree pubbliche.

## 1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

### Diritto:

I beni oggetto di pignoramento si riferiscono alle seguenti unità immobiliari censite al Catasto fabbricati dei comuni di Noventa Vicentina (VI), Sossano (VI), Albettono (VI), costituite da n. 2 abitazioni di tipo signorile, n. 1 ufficio, n. 1 unità in corso di definizione all'interno di un fabbricato composto da tre livelli fuori terra ed un livello interrato situato in via Masotto n. 21/32 a Noventa Vicentina (VI) e n. 2 appezzamenti di terreno situati nello stesso contesto urbano dei suddetti beni; n. 1 ufficio all'interno 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



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

Proc. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

un fabbricato composto da n. 2 livelli fuori terra situato in via Roma nel comune di Sossano (VI); un appezzamento di terreno situato nel comune di Albettono (VI);

In particolare le seguenti unità immobiliari site in Via Masotto al civico 21/32 nel Comune di Noventa Vicentina sono censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 6:

- **Mapp. 104 sub 5 (A/1) Abitazione signorile S1 – T (Villa Cantarella e barchessa);**  
Confinata a NESO - nord: mapp. 104 sub 5 area esclusiva, mapp 104 sub 7, ad Est: mapp. 104 sub 6, a Sud: mapp 105; ad Ovest: via Masotto; (salvo più precisi);
- **Mapp. 104 sub 6 (A/1) Abitazione signorile T – 1 – 2;**  
Confinata a NESO - nord: mapp. 104 sub 5, ad Est: mapp. 956, a Sud: mapp 105; ad Ovest: mapp. 956; (salvo più precisi);
- **Mapp. 104 sub 7 (F/4) in corso di definizione T – 1;**  
Confinata a NESO - nord: mapp. 104 sub 5, ad Est: mapp. 104 sub 5, a Sud: mapp 104 sub 5; ad Ovest: via Masotto; (salvo più precisi);
- **Mapp. 106 (A/10) ufficio T;**  
Confinata a NESO - nord: mapp. 105, ad Est: mapp. 956, a Sud: mapp 105; ad Ovest: mapp 105; (salvo più precisi);

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di NOVENTA VICENTINA (VI) censite al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 6:

- **Mapp. 105 (prato ar.) Cl. 2, sup. 34 are 22 ca;**  
Confinata a NESO - nord: mapp. 105, ad Est: mapp. 956, a Sud: mapp 105; ad Ovest: mapp 105; (salvo più precisi);
- **Mapp. 956 (prato ar.) Cl. 2, sup. 10 are 98 ca;**  
Confinata a NESO - nord: via Milani, ad Est: mapp. 955, a Sud: mapp 109; ad Ovest: mapp 104,105,106; (salvo più precisi);

Le seguenti unità immobiliari site in Via Roma nel Comune di SOSSANO (VI) censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 5:

- **Mapp. 561 sub 8 (A/10) Ufficio T;**  
Confinata a NESO - nord: via Roma, ad Est: mapp.561 sub 10, a Sud: mapp. 561 sub 10, mapp. 599 sub 2; ad Ovest: mapp 569, mapp 561 sub 10; (salvo più precisi);

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

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di ALBETTONE (VI) censite al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 10:

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

▪ **Mapp. 143 (seminativo) Cl. 1, sup. 04 are 80 ca;**

Confinato a NESO - nord: mapp. 140, mapp. 141, ad Est: mapp. 146, a Sud: mapp. 144, mapp. 145; ad Ovest: mapp. 139; (salvo più precisi);

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

## FORMAZIONE DEI LOTTI.

Considerate le caratteristiche dei beni pignorati, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, vengono formati i seguenti lotti:

## LOTTO N. 1

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Noventa Vicentina (VI) in via Masotto n. 21/32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Foglio	MAPP.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	
1	a)	NOVENTA VICENTINA	Via Masotto n. 21/32	Fabbricati	6	104	5	Cat. A/1	U	26 vani	3.961,22
	b)	NOVENTA VICENTINA	Via Masotto n. 21/32	Terreni	6	105	-	Prato ar.	2	3.422 mq	Dom.16.2 0 Agr. 8.84
	c)	NOVENTA VICENTINA	Via Masotto 21/32	Fabbricati	6	104	6	Cat. A/1	U	4,5 vani	685,60
	d)	NOVENTA VICENTINA	Via Masotto 21/32	Fabbricati	6	104	7	In corso di definizione e	-	-	-
	e)	NOVENTA VICENTINA	Via Masotto 21/32	Fabbricati	6	106	-	Cat. A/10	U	5,5 vani	1.391,85
	f)	NOVENTA VICENTINA	Via Masotto n. 21/32	Terreni	6	956	-	Prato ar.	2	1.098 mq	Dom.5.20 Agr. 2.84

a) **Quota intera del diritto di 1/1 di proprietà di un'abitazione signorile denominata "VILLA CANTARELLA"** del sec. XV° con corte esclusiva (Brolo mapp. 104 sub 5)

La Villa è stata notificata dal Ministro Segretario di Stato per i Beni Culturali e Ambientali ai sensi della Legge 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico in data 5 gennaio 1993.

La Villa Cantarella fu in origine residenza di campagna della famiglia e fu costruita tra la fine del '500 e gli inizi del '600 e si compone al Piano Nobile (rialzato) dagli originari ambienti domestici affrescati della residenza agricola del patriziato veneto.

b) **Quota intera del diritto di 1/1 di proprietà di un terreno** censito al catasto ad uso prato arboreo avente una superficie catastale di 3.422 mq, prospiciente la facciata principale della Villa Cantarella adibito a parco dell'edificio storico.



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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

- c) **Quota intera del diritto di 1/1 di proprietà di un'abitazione** ubicata all'interno della barchessa della villa.
- d) **Quota intera del diritto di 1/1 di proprietà di un immobile in corso di definizione ad uso abitazione** posto a Nord- Est della villa lungo la via Milani, angolo via Masotto, sviluppato su tre livelli fuori terra.
- e) **Quota intera del diritto di 1/1 di proprietà di un immobile uso ufficio** ubicato all'interno dell'area parco nelle vicinanze della villa.
- f) **Quota intera del diritto di 1/1 di proprietà di un terreno** censito al catasto terreni come prato arboreo avente una superficie catastale di 1.098 mq.

## LOTTO N. 2

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sossano (VI) in Via Roma, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
<b>2</b>	SOSSANO	Via Roma	Fabbricati	5	561	8	Cat. A/10	U	4 vani	836,66

**Quota intera del diritto di 1/1 di proprietà di un ufficio** posto al piano terreno di una piccola palazzina ad uso residenziale composto da un locale ingresso, tre locali uso ufficio, un archivio ed un servizio igienico.

**Confinare a NESO** - nord: via Roma, ad Est: mapp.561 sub 10, a Sud: mapp. 561 sub 10, mapp. 599 sub 2; ad Ovest: mapp 569, mapp 561 sub 10; (salvo più precisi);

## LOTTO N. 3

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Albettonne (VI), così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
<b>3</b>	ALBETTONE	---	Terreni	10	143	--	Seminativo	1	480 mq	Dom. 4.65 Agr. 2.48

**Quota intera del diritto di 1/1 di proprietà di un terreno** censito al catasto terreni ad uso seminativo avente una superficie catastale di 480 mq, ma di fatto costituisce la sede viabilistica di una lottizzazione



ad oggi priva di collaudo e dei necessari provvedimenti amministrativi di cessione gratuita dell'area all'amministrazione comunale di Albettono.

## 2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

# LOTTO 1

### Diritto:

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Noventa Vicentina (VI) in via Masotto n. 21/32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Foglio	MAPP.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita	
1	a)	NOVENTA VICENTINA	Via Masotto n. 21/32	Fabbricati	6	104	5	Cat. A/1	U	26 vani	3.961,22
	b)	NOVENTA VICENTINA	Via Masotto n. 21/32	Terreni	6	105	-	Prato ar.	2	3.422 mq	Dom.16.20 Agr. 8.84
	c)	NOVENTA VICENTINA	Via Masotto 21/32	Fabbricati	6	104	6	Cat. A/1	U	4,5 vani	685,60
	d)	NOVENTA VICENTINA	Via Masotto 21/32	Fabbricati	6	104	7	In corso di definizione e	-	-	-
	e)	NOVENTA VICENTINA	Via Masotto 21/32	Fabbricati	6	106	-	Cat. A/10	U	5,5 vani	1.391,85
	f)	NOVENTA VICENTINA	Via Masotto n. 21/32	Terreni	6	956	-	Prato ar.	2	1.098 mq	Dom.5.20 Agr. 2.84

### Beni e ubicazione:

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti da:

- a) **Quota intera del diritto di 1/1 di proprietà di un'abitazione signorile denominata "VILLA CANTARELLA"** del sec. XV° con corte esclusiva (Brolo mapp. 104 sub 5).

La Villa è stata notificata dal Ministro Segretario di Stato per i Beni Culturali e Ambientali ai sensi della Legge 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico in data 5 gennaio 1993.

Ubicata nel centro storico di Noventa Vicentina (VI), nella campagna del Basso Vicentino, l'antica proprietà cinquecentesca di villa ora denominata "CANTARELLA" si presenta oggi come un rinnovato complesso architettonico adibito a residenza ed uffici; grazie all' intervento di restauro eseguito a partire dagli



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

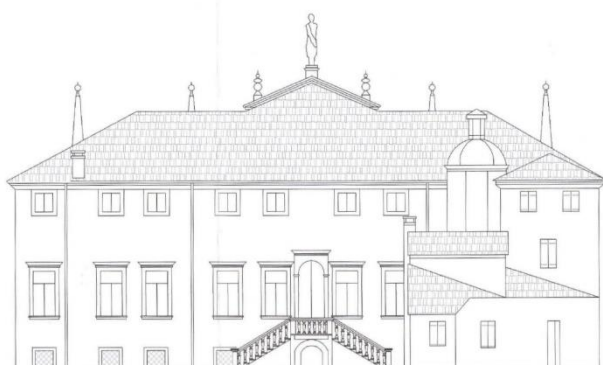
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO



PROSPETTO NORD

*Villa Cantarella*



*Facciata principale delle villa*

anni '90 nel rispetto del suo spirito originario e delle sue caratteristiche stilistiche ed ambientali fondamentali.

Si tratta di un tipico esempio di villa veneta che affonda le proprie radici nel tardo cinquecento, planimetricamente organizzata da una pianta rettangolare allungata incluso in un giardino, alla quale si arriva percorrendo un viale da un cancello di ingresso, racchiuso fra una coppia di poderosi pilastri. Il corpo edilizio centrale, dallo spiccato carattere rappresentativo e signorile, è composto da un piano rialzato fuori terra più il seminterrato e il sottotetto ed è percorso frontalmente da una serie slanciata di camini con un elegante abbaino centrale.

Al corpo centrale si innestano verso Est in prosecuzione gli annessi rustici che definiscono l'assetto plani-volumetrico della villa e conciliavano le esigenze residenziali con quelle del lavoro agricolo.

Il fronte principale, sobrio nella classica eleganza delle sue proporzioni, specialmente nel lato posteriore che conserva la facciata del progetto primitivo, è compositivamente caratterizzato da una rigorosa simmetria bilaterale con la parte mediana che individua l'ingresso messo in evidenza dallo



*Villa Cantarella facciata Sud*



*Parco delle villa*

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO



*Villa Cantarella facciata Nord*



*Brolo della Villa*

scalone di entrata e dalla sequenza ritmica delle finestre del piano nobile e dalle aperture del piano seminterrato e del sottotetto.

A evidenziare l'asse di simmetria gioca un ruolo fondamentale il grande abbaino sul tetto, ricavato in corrispondenza dell'entrata centrale del piano nobile.

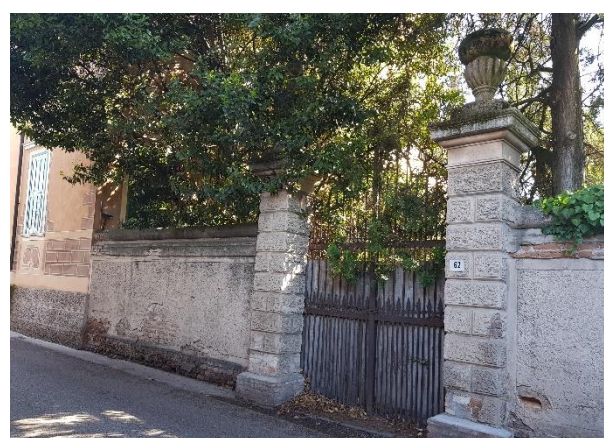
L'ampio salone di entrata, le stanze affrescate che costituiranno gli ambienti domestici rievocano il fasto ed il nobile splendore delle origini, o la sobria atmosfera vernacolare di uno spaccato di vita contadina.

Sotto il profilo funzionale l'edificio è composto da un salone principale che funge da atrio in comunicazione diretta con il giardino posteriore, da otto stanze attestate lungo i lati del salone e dagli ambienti collegati in prosecuzione ad Est del corpo principale adibiti a servizi ed abitazioni secondarie.

A completare la proprietà, nel parco privato tra tassi, cedri, pini, magnolie ed alberi secolari sorge la vecchia serra isolata ad Est, ora adibita a studio professionale, ed il corpo addossato alla villa a Nord, destinato pure esso ad abitazione con una singolare scala circolare in pietra di comunicazione ai piani.



*Ingresso principale della Villa*



*Ingresso da Via Masotto*

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



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

Proc. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO



*Le cantine della Villa*



*Le cantine della Villa*



*Il portico della Villa*



*Salone di ingresso alla Villa*



*Salone centrale di ingresso alla Villa*



*Pareti affrescate nel salone di ingresso*

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO



*Sale interne del piano nobile della Villa*



*Sale interne del piano nobile della Villa*



*Sale interne del piano nobile della Villa*



*Sale interne del piano nobile della Villa*



*Sale interne del piano nobile della Villa*



*Sale interne del piano nobile della Villa (cucina)*

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO



Sottotetto della Villa Cantarella



Sottotetto della Villa Cantarella



Sottotetto della Villa Cantarella



Sottotetto della Villa Cantarella



Sottotetto della Villa Cantarella



Sottotetto della Villa Cantarella

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

Attualmente tale porzione di fabbricato risulta essere ancora in fase di cantiere allo stato di grezzo avanzamento dei lavori anche se fermi da diverso tempo.

Il complesso della villa può essere suddiviso in tre corpi: - il principale con gli annessi (barchessa) costituenti la villa vera e propria risalente alla fine del cinquecento, primi dei seicento; la parte addossata a Nord, costruita dopo il 1832, ed adibita ad abitazione di servizio; la parte isolata nel giardino, sul lato Est costruita pure essa dopo il 1832, adibita ad uffici.

I locali interni sono costituiti da un ampio salone di entrata, un locale cucina, un locale soggiorno, un locale pranzo, uno studio, due servizi igienici, una camera con guardaroba ed ulteriori due camere comunicanti tra loro.

Oltre ai suddetti locali la Villa è composta dalla barchessa costituita da un ampio portico rivolto a Sud, un locale denominato "soggiorno estivo", una cucina, un guardaroba, uno spogliatoio e quattro servizi igienici.

Al piano seminterrato è presente una ampia cantina con strutture a volta composta da dieci locali comunicanti tra loro aventi accesso mediante due piccole scale esterne ed una scala di collegamento con la cucina della barchessa.

Il collegamento con il piano primo della barchessa avviene mediante una scala interna in metallo e legno attraverso la quale si accede ad un piccolo "monolocale" munito di un wc indicato come ripostiglio nella planimetria catastale e negli elaborati assentiti.

Sempre mediante la stessa scala si raggiungono i locali abitativi (camere) poste al piano secondo della barchessa, attualmente utilizzati come ufficio professionale, composti da una ampia camera affacciata sul portico, due ripostigli, un servizio igienico ed una seconda camera con piccolo soppalco non accessibile.

Sia dal locale soggiorno estivo del piano terreno che dal portico della barchessa è possibile collegarsi con un ulteriore ampio locale, sempre situato al piano terreno, attualmente utilizzato in maniera impropria ad abitazione poiché privo dei necessari rapporti aero illuminanti dei locali anche se censito al catasto fabbricati come ulteriore locale adibito a soggiorno estivo.

La villa e la barchessa, aventi orientamento prevalente Nord – Sud, si affacciano a Sud su un ampio Parco privato ove insistono importanti piante di tassi, cedri, pini, magnolie ed alberi secolari, e a Nord sulla corte esclusiva costituita dal l'antico "brolo" ove insiste un piccolo fabbricato ad uso deposito.

Mediante una scala interna in ferro e legno si accede al piano superiore ove si distribuiscono le camere ed i servizi igienici della zona notte, non previsti ne negli elaborati grafici assentiti dall'UTC di Noventa e nemmeno nella relativa planimetria catastale.

L'accesso principale alla villa avviene direttamente dalla Via Umberto Masotto, mentre l'accesso di servizio avviene dalla retrostante via Pietro Milani mediante una strada bianca privata posta lungo il confine Est.

Il corpo centrale della villa è costruito in mattoni pieni con legante a base di sabbia di cava e calce, i solai sono tutti in legno, costruiti con travi portanti e tavolato, decorati a soffitto nel piano nobile.

Il pavimento del piano nobile (rialzato) è in terrazzo veneziano su solaio soffitto del seminterrato costituito da voltini in struttura di cotto (mattoni posti a coltello).



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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

Il pavimento del seminterrato è in piastrelle di cotto, mentre quello della soffitta è costituito da tavelle in cotto. La copertura è costituita da orditura di travi e correnti in legno, tavelline in cotto e coppi, in alcuni punti marciti per tarli e infiltrazioni di umidità ed acqua piovana.

Gli intonaci esterni, realizzati con sabbia grossa di cava e calce, sono alquanto degradati, con scomparsa quasi totale delle decorazioni esterne e con stacchi e cadute in più punti dell'intonaco della facciata.

Tutti gli elementi portanti strutturali e orizzontali presentano condizioni statiche discrete, ad una prima analisi statica di restauro.

Le pareti interne del piano interrato sono intonacate e presentano delle cadute e distacchi d'intonaco. All'ingresso dalla parte del giardino a sud vi sono degli affreschi, alquanto degradati, ma che presentano notevole interesse storico.

Le pareti interne del piano nobile, per la maggior parte, sono affrescate e decorate, e per lo più si trovano in sufficiente stato di conservazione.

Gli intonaci sono realizzati in genere a base di sabbia locale di cava e calce.

E' visibile una discreta efflorescenza dovuta all'umidità ascendente nelle murature al piano seminterrato, limitata dall'areazione dei locali.

I contorni e i davanzali delle finestre sono in pietra di Vicenza.

Gli intonaci esterni sono alquanto degradati e le decorazioni sbiadite e in più punti staccati, caduti o in procinto di cadere.

All'interno gli intonaci affrescati generalmente si trovano in discreto stato eccetto nella stanza a Nord, dove gli intonaci normali non affrescati sono interessati dalle infiltrazioni di fuliggine e umidità della canna fumaria esterna esistente.

I serramenti esterni di chiusura sono, per le finestre, in legno alla vicentina e lamiera in ferro; così pure per il portoncino d'ingresso, tutto in legno, cieco, con sopra luce a mezza luna, protetta da inferriatina metallica.

I serramenti interni di finestra al piano nobile sono in telai di legno alla vicentina e vetro normale.

Le porte interne sono cieche ed in legno verniciato.

Esternamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni statiche, ad eccezione di qualche zona della copertura e degli intonaci esterni che, come dinanzi detto, si presentano molto degradati, per sollevamenti, stacchi, cadute e infiltrazioni di umidità.

Il corpo adiacente, costruito in prolungamento a Est della villa, la cosiddetta "barchessa", risulta in discreto stato.

**Confinante a NESO** - nord: mapp. 104 sub 5 area esclusiva, mapp 104 sub 7, ad Est: mapp. 104 sub 6, a Sud: mapp 105; ad Ovest: via Masotto; (salvo più precisi);

- b) **Quota intera del diritto di 1/1 di proprietà di un terreno** censito al catasto ad uso prato arboreo avente una superficie catastale di 3.422 mq, prospiciente la facciata principale della Villa Cantarella adibito a parco privato dell'edificio storico.

Il parco è composto da numerose essenze arboree importanti quali tassi, cedri, pini, magnolie ed altri alberi secolari, anche se non adeguatamente mantenuto ed eseguita la potature delle piante e degli arbusti ivi presenti.

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO



*Vista del Parco della Villa*



*Vista del Parco della Villa*



*Vista del Parco della Villa*



*Vista delle piante sulla via Masotto*

Sono infatti da segnalare l'incombenza lungo la strada pubblica di Via Massotto di numerosi rami delle piante che potrebbero costituire pericolo in caso di caduta.

Complessivamente si rileva la carenza di pulizia, manutenzione e potatura del verde.

**Confinata a NESO** - nord: mapp. 105, ad Est: mapp. 956, a Sud: mapp 105; ad Ovest: mapp 105; (salvo più precisi);

- c) **Quota intera del diritto di 1/1 di proprietà di un'abitazione** ubicata al piano primo all'interno della barchessa della villa e composta al piano terra da una scala di ingresso di collegamento con il piano primo dove insistono un locale soggiorno – pranzo – cucina, un servizio igienico ed una camera. Dal soggiorno una seconda scala in legno conduce ad un soppalco con vuoto sul soggiorno. La porzione di fabbricato de quo corrispondente al secolo XIX ha l'accesso dalla corte esclusiva dell'antico brolo e dal soggiorno estivo situato al piano terreno della barchessa.

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO



*Vista dell'abitazione dal Brolo*



*Vista dell'abitazione dal Brolo*



*Vista della scala di ingresso all'abitazione*



*Vista del locale cucina - soggiorno*



*Vista della scala collegamento con il soppalco*



*Vista del soppalco*

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



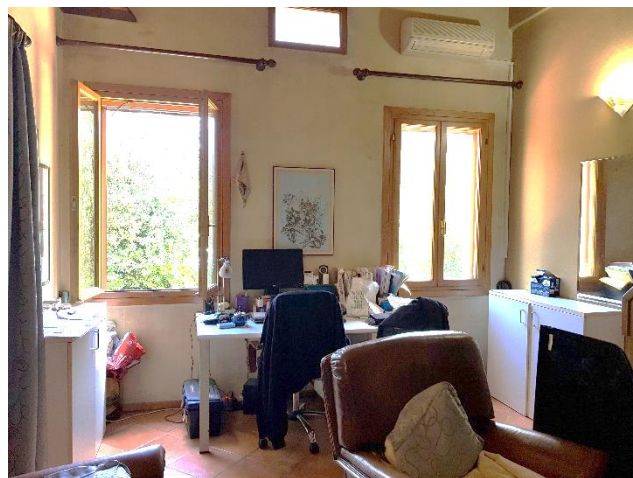
Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**  
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747  
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

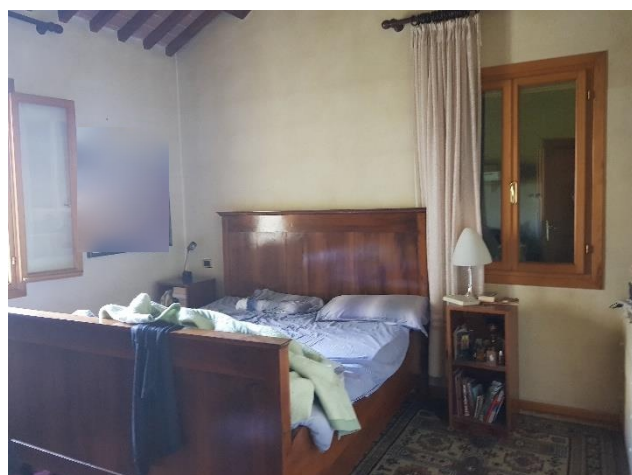
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della zona giorno



Vista della zona giorno



Vista della camera



Vista del bagno

Nell'abitazione sono stati rilevati alcuni assestamenti strutturali che hanno generato delle fessurazioni tra la zona giorno e la zona notte.

I solai intermedi sono in legno con travi a vista e la pavimentazione in piastrelle di cotto, i serramenti esterni in legno con vetrocamera e le porte in legno massiccio.

**Confinite a NESO** - nord: mapp. 104 sub 5, ad Est: mapp. 956, a Sud: mapp 105; ad Ovest: mapp. 956; (salvo più precisi);

- d) **Quota intera del diritto di 1/1 di proprietà di un immobile in corso di definizione ad uso abitazione** posto a Nord- Est della villa lungo la via Milani, angolo via Masotto, sviluppato su tre livelli fuori terra composto al piano terreno da un locale ingresso su via Milani, una cucina abitabile, un locale pranzo, un soggiorno con tinello ed un wc.

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO



*Vista della porzione di edificio al grezzo*



*Vista della porzione di edificio al grezzo*



*Vista dell'ingresso dalla via P. Milani*



*Vista dei locali interni dell'abitazione al grezzo*



*Vista dei locali interni dell'abitazione al grezzo*



*Vista dei locali interni dell'abitazione al grezzo*

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



SI CERTIFICA CHE  
MARCO  
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City  
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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO



*Vista dei locali interni dell'abitazione al grezzo*



*Vista dei locali interni dell'abitazione al grezzo*



*Vista della scala a chiocciola in pietra*

Mediante una scala a chiocciola in muratura si raggiunge il piano primo ove si distribuiscono tre camere ed un wc.

Sempre mediante la stessa scala si arriva al piano secondo ove insiste uno studiolo con piccola terrazza.

L'immobile è attualmente in fase di cantiere anche se da diverso tempo i lavori sono fermi allo stato di grezzo avanzato.

Nella costruzione sono presenti le canalizzazioni e tubazioni degli impianti elettrici e termoidraulici mentre sono mancanti le placche ed alcune scatole degli interruttori, i corpi scaldanti e la caldaia.

Risultano altresì mancanti le soglie delle finestre, i serramenti esterni ed i serramenti interni, le cornici delle porte assieme alle porte interne, i sanitari dei servizi igienici.

Sono invece presenti le pavimentazioni in ceramica al solo piano terreno.

All'esterno la porzione di fabbricato si presenta degradata ed in stato di abbandono come l'interno.

**Confinato a NESO** - nord: mapp. 104 sub 5, ad Est: mapp. 104 sub 5, a Sud: mapp 104 sub 5; ad Ovest: via Masotto; (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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

e) **Quota intera del diritto di 1/1 di proprietà di un immobile uso ufficio** ubicato all'interno dell'area parco nelle vicinanze della villa, composto da un locale ingresso open-space, un locale archivio, un ripostiglio, due disimpegni con due servizi igienici e da tre locali ufficio.

L'immobile con molta probabilità in origine (Sec XIX°) veniva utilizzato come serra della villa ed è stato restaurato negli anni '90. Le componenti edilizie sono costituite da pavimentazione in marmo, serramenti esterni in scuri e finestre in legno con vetrocamera, porte interne in legno massello. L'impianto termico è costituito da caldaia a gas metano con riscaldamento a pavimento. I locali sono dotati di condizionatori d'aria a pompa di calore (split).

La pavimentazione del locale ufficio circolare e dell'archivio sono in tavole di cotto, del bagno in ceramica. La copertura in andamento è in travi di legno con tavole di cotto e manto esterno in coppi. All'interno la muratura perimetrale presenta vistosi fenomeni di umidità di risalita con conseguenze distacco e/o sfarinatura dell'intonaco e della tinteggiatura.

L'esterno dell'edificio si presenta degradato con estesa presenza di muffa nell'intonaco.



*Vista delle ex serre adibite ad ufficio*



*Vista delle ex serre adibite ad ufficio*



*Vista interna dell'ufficio professionale*



*Vista interna dell'ufficio professionale*

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

**Confinante a NESO** — nord: mapp. 105, ad Est: mapp. 956, a Sud: mapp 105; ad Ovest: mapp 105; (salvo più precisi);

- f) **Quota intera del diritto di 1/1 di proprietà di un terreno** censito al catasto terreni come prato arboreo avente una superficie catastale di 1.098 mq, ubicato sul confine Est della villa ed utilizzato quale strada privata di servizio della stessa con possibilità di parcheggio delle autovetture. Il terreno ha una superficie a ghiaio e consente l'accesso sia al Brolo che al parco della villa.

**Confinante a NESO** - nord: via Milani, ad Est: mapp. 955, a Sud: mapp 109; ad Ovest: mapp 104,105,106; (salvo più precisi);



Strada di accesso di servizio



Strada di accesso di servizio

Si riportano di seguito le principali caratteristiche qualitative delle componenti edilizie e degli impianti della Villa Cantarella di cui alla particella 104 sub 5, sub 6 e sub 7.

### Villa Cantarella secolo XV<sup>o</sup> - Componenti edilizie m.n. 104 sub 5

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Muratura portante	n.d.	n.d.
Impalcati	Solai in travi di legno	Sufficiente	Sufficiente
Copertura	A falde, in travi di legno con tavelle cotto	Insufficiente	Insufficiente
Manto di copertura	Coppi in cotto	n.d.	n.d.
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Scarso	Scarso
Finiture interne	Intonaco con affreschi	Discreta	Discreta
Pavimenti cantine	Piastrelle in cotto	Discreta	Discreta



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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

<i>Pavimenti piano nobile</i>	Alla veneziana	Discreta	Discreta
<i>Pavimenti bagni</i>	Piastrelle in ceramica	Sufficiente	Sufficiente
<i>Serramenti esterni</i>	Legno con vetro singolo	Sufficiente	Sufficiente
<i>Oscuranti</i>	In legno	Sufficiente	Sufficiente
<i>Serramenti interni</i>	Legno	Sufficiente	Sufficiente
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Legno	Sufficiente	Sufficiente
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia e conforme	n.d	Da verificare
<i>Impianto termico</i>	ventinconvettori	n.d	Da verificare
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	n.d	Da verificare

### Barchessa della Villa Cantarelli secolo XV° - Componenti edilizie m.n. 104 sub 5

<b>Tipologia</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Qualità</b>	<b>Conservazione</b>
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante	n.d.	n.d.
<i>Impalcati</i>	Solai in travi di legno	Discreta	Discreta
<i>Copertura</i>	A falde, in travi di legno con tavelle cotto	Discreta	Discreta
<i>Manto di copertura</i>	Coppi in cotto	n.d.	n.d.
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco tinteggiato	Scarso	Scarso
<i>Finiture interne</i>	Intonaco tinteggiato	Discreta	Discreta
<i>Scala interna</i>	In ferro e legno	Buona	Buona
<i>Pavimenti al piano terra</i>	Piastrelle in cotto	Discreta	Discreta
<i>Pavimenti piano secondo</i>	Parquet in legno	Discreta	Discreta
<i>Pavimenti bagni</i>	Piastrelle in ceramica	Sufficiente	Sufficiente
<i>Serramenti esterni</i>	Legno con vetro doppio	Discreta	Discreta
<i>Oscuranti</i>	In legno ove presenti	Discreta	Discreta
<i>Serramenti interni</i>	Legno	Sufficiente	Sufficiente
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Legno	Sufficiente	Sufficiente
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia e conforme	n.d	Da verificare
<i>Impianto termico</i>	Caldaia a gas radiatori – risc. A pav. Al PT	Discreta	Discreta
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	n.d	Da verificare

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

### Abitazione - Componenti edilizie m.n. 104 sub 6

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Muratura portante	n.d.	n.d.
Impalcati	Solai in travi di legno	Discreta	Discreta
Copertura	A falde, in travi di legno con tavelle cotto	Discreta	Discreta
Manto di copertura	Coppi in cotto	n.d.	n.d.
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Scarso	Scarso
Finiture interne	Intonaco tinteggiato	Scarso	Scarso
Scala interna	In legno	Discreta	Discreta
Pavimenti	Piastrelle in cotto	Discreta	Discreta
Pavimenti bagni	Piastrelle in ceramica	Sufficiente	Sufficiente
Serramenti esterni	Legno con vetro doppio	Discreta	Discreta
Oscuranti	In legno ove presenti	Discreta	Discreta
Serramenti interni	Legno	Sufficiente	Sufficiente
Portoncino d'ingresso	Legno	Sufficiente	Sufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia e conforme	n.d.	Da verificare
Impianto termico	Caldaia a gas riscald. A pavimento	Sufficiente	Sufficiente
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	n.d.	Da verificare

### Abitazione al grezzo avanzato - Componenti edilizie m.n. 104 sub 7

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Muratura portante	n.d.	n.d.
Impalcati	Solai in travi di legno	Discreta	Discreta
Copertura	A falde, in travi di legno con tavelle cotto	Discreta	Discreta
Manto di copertura	Coppi in cotto	n.d.	n.d.
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Scarso	Scarso
Finiture interne	Intonaco tinteggiato	Scarso	Scarso

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

Scala interna	In pietra	Sufficiente	Sufficiente
Pavimenti	Piastrelle di ceramica al solo piano terra	Discreta	Discreta
Pavimenti bagni	Assenti	Scarso	Scarso
Serramenti esterni	Assenti	n.d.	n.d.
Oscuranti	In legno ove presenti	Sufficiente	Sufficiente
Serramenti interni	Legno	n.d.	n.d.
Portoncino d'ingresso	Legno	n.d.	n.d.
Impianto elettrico	Da completare	n.d.	Da verificare
Impianto termico	Da completare	n.d.	Da verificare
Impianto idro-sanitario	Da completare	n.d.	Da verificare

N.B. L'immobile risulta da diverso tempo allo stato grezzo avanzato.

### Palazzina uffici - Componenti edilizie m.n. 106

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Muratura portante	n.d.	n.d.
Impalcati	Solai in travi di legno	Discreta	Discreta
Copertura	A falde, in travi di legno con tavelle cotto	Discreta	Discreta
Manto di copertura	Coppi in cotto	n.d.	n.d.
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Scarso	Scarso
Finiture interne	Intonaco tinteggiato	Sufficiente	Sufficiente
Pavimenti	In marmo	Discreta	Discreta
Pavimenti bagni	Ceramica	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	In legno con vetrocamera	Discreta	Discreta
Oscuranti	In legno ove presenti	Discreta	Discreta
Serramenti interni	Legno tamburato	Discreta	Discreta
Portoncino d'ingresso	Legno	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Sottotraccia	n.d.	Da verificare
Impianto termico	Caldaia a gas riscaldamento a pavimento	n.d.	Da verificare
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia	n.d.	Da verificare

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



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

Proc. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

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

#### PARTICELLA 104 SUB 5 Villa Cantarella ( Villa + barchessa)

Destinazione	U.m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Abitazione	mq	864,00	1,00	mq	864,00
Portico	mq	145,00	0,33	mq	43,50
Cantina	mq	432,00	0,50	mq	216,00
Giardino e corte	mq	986,00	0,10	mq	98,60
Giardino e corte	mq	92,00	0,02	mq	1,85
Totale				mq	<b>1.223,95</b>

#### PARTICELLA 104 SUB 6 Villa Cantarella (abitazione)

Destinazione	U.m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Abitazione	mq	87,50	1,00	mq	87,50
soppalco	mq	19,50	0,33	mq	5,80
Totale				mq	<b>93,30</b>

#### PARTICELLA 104 SUB 7 Villa Cantarella (Abitazione allo stato grezzo avanzato)

Destinazione	U.m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Abitazione	mq	208,20	1,00	mq	208,20
Terrazza	mq	1,80	0,33	mq	0,60
Totale				mq	<b>208,80</b>

#### PARTICELLA n. 106 (Palazzina Uffici)

Destinazione	U.m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Ufficio	mq	169,50	0,10	mq	169,50
Totale				mq	<b>1.69,50</b>

#### PARTICELLA n. 105 (Parco Villa Cantarella)

Destinazione	U.m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Parco della Villa	mq	986,00	0,10	mq	98,60
Parco della Villa	mq	2.436	0,02	mq	48,70
Totale				mq	<b>147,30</b>

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## PARTICELLA n. 956

Destinazione	U.m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Area accesso di servizio	mq	986,00	0,10	mq	98,60
Area accesso di servizio	mq	112,00	0,02	mq	2,25
Totale				mq	<b>100,85</b>

### Necessità di interventi manutentivi urgenti.

#### Villa e barchessa (Sub 5).

Premesso che trattasi di immobile storico risalente al secolo XV° sottoposto a vincolo architettonico monumentale dalla locale Soprintendenza con Decreto trascritto in data 11.03.1993, con modifiche eseguite nel secolo XIX° e successivi interventi di restauro di cui l'ultimo negli anni '90 del secolo scorso, la tipologia delle componenti edilizie si riferisce alla natura originaria dell'edificio.

Per esigenze di natura funzionale sono stati solo in parte realizzati degli interventi di restauro conservativo con particolare attenzione al recupero degli ambiti della barchessa.

Attualmente risultano ancora incomplete le finiture interne dell'unità abitativa posta ad ovest nella zona d'angolo di via P. Milani.

Per l'immobile in questione l'esperto alla data del sopralluogo ha ravvisato le seguenti problematiche riguardo gli aspetti conservativi:

- Gli intonaci esterni, realizzati con sabbia grossa di cava e calce, sono alquanto degradati, con scomparsa quasi totale delle decorazioni esterne e con stacchi e cadute in più punti dell'intonaco della facciata;
- Le pareti interne del piano seminterrato sono parzialmente intonacate e presentano delle cadute e distacchi d'intonaco. Sono inoltre presenti vistose zone di umidità di risalita al piede delle murature con una discreta efflorescenza dovuta all'umidità ascendente;
- All'ingresso dalla parte del giardino a sud vi sono degli affreschi, alquanto degradati, ma che presentano notevole interesse storico;
- Le pareti interne del piano nobile, per la maggior parte, sono affrescate e decorate, e per lo più si trovano in sufficiente stato di conservazione anche se alcune risultano deteriorate con perdita dei soggetti raffigurati;
- Gli affreschi della stanza a Nord sono interessati dalle infiltrazioni di fuliggine e umidità della canna fumaria esterna esistente;
- Gli intonaci esterni sono alquanto degradati e le decorazioni sbiadite e in più punti staccati, caduti o in procinto di cadere;
- Esternamente il fabbricato si presenta in sufficienti condizioni statiche, ad eccezione di qualche zona della copertura e degli intonaci esterni che, come dinanzi detto, si presentano molto degradati, per sollevamenti, stacchi, cadute e infiltrazioni di umidità;

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

- La facciata rivolta a nord, oltre alle suddette problematiche degli intonaci esterni, è particolarmente esposta al dilavamento degli eventi meteorologici con relativa formazione di aloni più o meno intensi di muffe.
- Il sottotetto, utilizzato come deposito, presenta una pavimentazione in tavelle di cotto assai scomposte, le murature sono allo stato grezzo con tracce di dilavamento dovute alle infiltrazioni d'acqua dalla copertura di epoca recente e non.
- Le travi in legno del solaio del sottotetto e della copertura del corpo della Villa necessitano di una attenta verifica del loro reale stato conservativo e della effettiva resistenza strutturale mediante prove statiche da eseguire in loco.

### **Abitazione al piano primo (Sub 6).**

Per l'immobile in questione l'esperto alla data del sopralluogo ha ravvisato le seguenti problematiche riguardo gli aspetti conservativi:

- Nel disimpegno e nella camera sono presenti nella muratura delle fessurazioni ad andamento orizzontale/verticale a seguito di alcuni cedimenti strutturali;

### **Abitazione al grezzo avanzato (sub 7).**

Per l'immobile in questione l'esperto alla data del sopralluogo ha ravvisato le seguenti problematiche riguardo gli aspetti conservativi:

- L'immobile si presenta allo stato grezzo avanzato e le lavorazioni di cantiere sono ferme da diverso tempo. La protezione degli ambienti interni è garantita dai soli scuri in legno, All'esterno gli intonaci si presentano degradati dal continuo dilavamento delle acque meteoriche. I locali interni sono privi di serramenti esterni ed interni con relative cornici. Al piano primo e secondo sono assenti le pavimentazioni. Gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ma risultano privi della caldaia a gas, di placche dell'impianto elettrico e delle chiusure dell'impianto termico.

### **Ex serre uso ufficio (Mapp. 106).**

Per l'immobile in questione l'esperto alla data del sopralluogo ha ravvisato le seguenti problematiche riguardo gli aspetti conservativi:

- L'immobile è stato sottoposto ad un intervento di restauro conservativo negli anni '90 e presenta vistose tracce di umidità di risalita alla base delle murature con distacco di intonaco e sfarinamento della tinteggiatura.
- All'esterno gli intonaci si presentano degradati dal continuo dilavamento delle acque meteoriche con concentrazione di aloni e muffe al piede delle murature.

### **Parco e brolo della Villa (Mapp. 105).**

L'esperto evidenzia che numerosi rami delle piante del parco della villa si riversano lungo la sede stradale di via U. Masotto con relativo pericolo di possibile caduta in caso di eventi atmosferici di forte entità.

Le essenze arboree del parco sono carenti di manutenzione.

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



SI CERTIFICA CHE  
MARCO  
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRAPRENDITE

STIMATRIXcity  
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



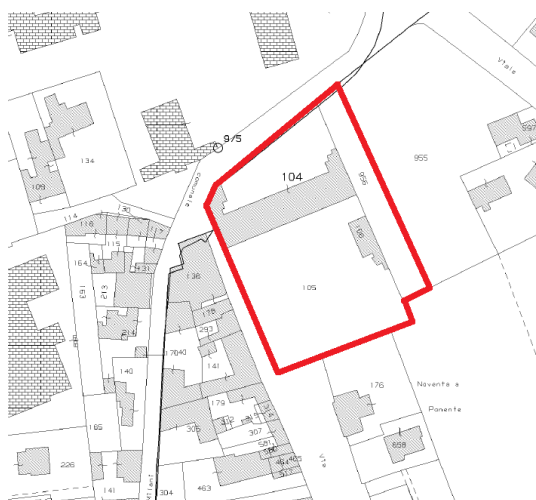
Studiodiaarchitettura dr. arch. Marco Vianello  
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747  
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG  
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## Certificazione energetica.

In assenza della certificazione l'esperto ha provveduto a redigere n. 6 attestati di prestazione energetica delle unità immobiliari dotati di generatore di calore con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.

### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa



Ortofoto



Planimetria catastale mapp. 104 sub 5

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

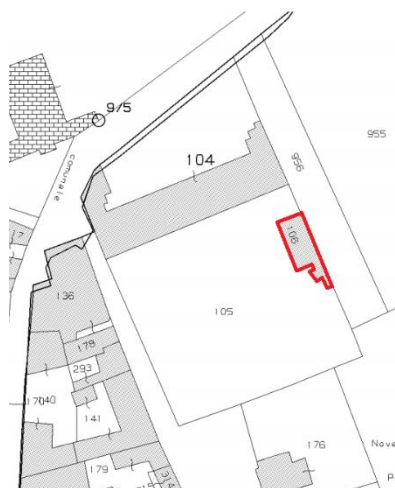
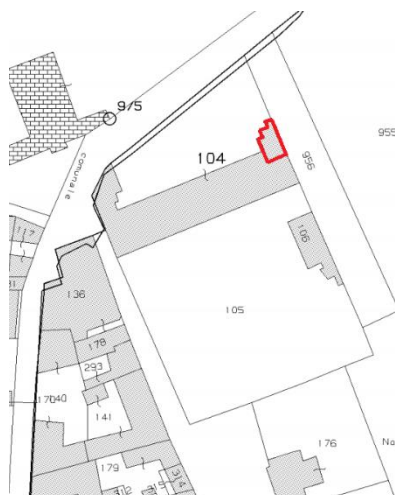


Studioidiarchitettura dr. arch. Marco Vianello  
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747  
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

### Planimetria catastale mapp. 104 sub 6



### Planimetria catastale mapp. 106

### Storia catastale del bene.

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

- Abitazione** - Comune di NOVENTA VICENTINA, Catasto Fabbricati, Foglio 6 mappale 104, sub 5, in Via Masotto n. 32, piano S1, T, 1, 2, Cat. A/1, Cl. U, Consistenza 26 vani, Sup. Cat. 1575 mq, R.C. Euro 3.961,22;
- Abitazione** - Comune di NOVENTA VICENTINA, Catasto Fabbricati, Foglio 6 mappale 104, sub 6, in Via Masotto n. 32, piano T, 1, 2, Cat. A/1, Cl. U, Consistenza 4,5 vani, Sup. Cat. 105 mq, R.C. Euro 685,60;



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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

- c) **In corso di definizione (Abitazione)** - Comune di NOVENTA VICENTINA, Catasto Fabbricati, Foglio 6 mappale 104, sub 7, in Via Masotto n. 32, piano T, 1;
- d) **Ufficio** - Comune di NOVENTA VICENTINA, Catasto Fabbricati, Foglio 6 mappale 106, in Via Masotto n. 32, piano T, Cat. A/10, Cl. U, Consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. 181 mq, R.C. Euro 1.391,85;
- e) **Terreno (Parco)** - Comune di NOVENTA VICENTINA, Catasto Terreni, Foglio 6 mappale 105, Qual. Prato Arboreo, Cl. 2, Consistenza 3.422 mq, R.D. Euro 16,20, R.A. Euro 8,84;
- f) **Terreno (Accesso di servizio)** - Comune di NOVENTA VICENTINA, Catasto Terreni, Foglio 6 mappale 956, Qual. Prato Arboreo, Cl. 2, Consistenza 1.098 mq, R.D. Euro 5,20, R.A. Euro 2,84;

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della società:

### **Intestazione.**

### **Variazioni storiche.**

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1974 e 30/06/1987 hanno subito le seguenti variazioni catastali:

a) Particella 104 sub 5.

- VARIAZIONE del 24/01/2005 protocollo n. VI0015360 in atti dal 24/01/2005 Registrazione: FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 919.1/2005) ;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2006 protocollo n. VI0010462 in atti dal 19/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 783.1/2006);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/03/2006 protocollo n. VI0048146 in atti dal 09/03/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5949.1/2006);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2007 protocollo n. VI0068755 in atti dal 05/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7877.1/2007);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

b) Particella 104 sub 6.

- VARIAZIONE del 24/01/2005 protocollo n. VI0015360 in atti dal 24/01/2005 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n.919.1/2005);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2006 protocollo n. VI0010462 in atti dal 19/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 783.1/2006);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/03/2006 protocollo n. VI0048146 in atti dal 09/03/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.5949.1/2006);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2007 protocollo n. VI0068755 in atti dal 05/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7877.1/2007);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

c) Particella 104 sub 7.

- VARIAZIONE del 24/01/2005 protocollo n. VI0015360 in atti dal 24/01/2005 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 919.1/2005);
- VARIAZIONE del 06/08/2010 protocollo n. VI0202292 in atti dal 06/08/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 15032.1/2010);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2019 protocollo n. VI0086441 in atti dal 01/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 35870.1/2019).

d) Particella 106.

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 06/11/2000 protocollo n. 285277 in atti dal 06/11/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 8559.1/2000);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2001 protocollo n. 546082 in atti dal 03/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12284.1/2001);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/10/2003 protocollo n. 307918 in atti dal 03/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 36819.1/2003).

e) Particella 105.

- Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/02/1990 in atti dal 15/01/1991 (n. 499590);

f) Particella 956.

- Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- FRAZIONAMENTO del 30/09/1991 protocollo n. 405984 in atti dal 31/12/2002 (n. 2515.1/1991);

### Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui alla Villa con annessa barchessa part. 104 sub 5, così come realizzati presentano, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 09.03.2006 VI0048146 depositate all'AE di Vicenza

, delle difformità.

Al piano seminterrato delle cantine della Villa la pianta risulta difforme nello spessore delle murature e nella dimensione del vano porta dell'ultimo locale posto a Nord-Est.

Nel primo locale che si incontra dopo la scala di accesso della cucina è stato ricavato un piccolo servizio igienico con pareti in cartongesso.

Nel locale sottotetto della villa non è stato riportato il vano soppalcato posto in facciata al centro della villa.

Al piano terra del soggiorno estivo situato a Sud-Ovest è presente una scala in ferro e legno di collegamento con l'ambito soppalcato del piano primo/secondo.

Al piano primo il ripostiglio soppalcato con servizio igienico è di fatto utilizzato come monolocale ad uso abitativo.

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



SI CERTIFICA CHE  
MARCO  
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City  
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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

Il soppalco posto al di sopra della zona adibita a soggiorno estivo non risulta interamente aperto come indicato nella planimetria poiché sono presenti dei divisori interni che identificano dei locali ad uso abitativo quali due camere da letto e due servizi igienici. In ogni caso l'esperto evidenzia che tali locali non potranno essere utilizzati come locali abitativi poiché risultano non rispettati i rapporti aero illuminanti delle finestre e le altezze interne.

Nel disimpegno della scala in ferro e legno di collegamento con i vani situati al piano secondo prospicienti il vuoto sul portico è presente una paretina inclinata.

L'esperto evidenzia che i locali indicati come camere prospicienti il vuoto sul portico sono di fatto impropriamente utilizzati ad ufficio professionale.

Nella corte esclusiva (brolo) è presente un locale deposito con tettoia non riportati nelle scheda planimetrica.

Relativamente alla scheda catastale di cui alla part. 104 sub 6 del 09.03.2006 VI0048146 depositate all'AE di Vicenza e redatte dal \_\_\_\_\_ iscritto all'ordine dei geometri della provincia di Vicenza al n. 1067, sono presenti delle difformità.

In particolare alla scala del piano terreno è consentito, oltre che dal brolo esterno, anche l'accesso mediante una porta interna dal locale guardaroba di cui alla particella 104 sub 5.

Nello stesso locale è stata aperta una porta nel sottoscala.

Per quanto concerne la particella 104 sub 7 in corso di costruzione deve essere ancora presentata la pratica DOCFA.

In merito alla scheda catastale di cui alla particella n. 106 del 06.11.200 \_\_\_\_\_

, sono state riscontrate le difformità in quanto risultano essere state chiuse le porte dell'ufficio con i locali archivio e disimpegno.

Inoltre non risultano corrispondenti le misure interne dei locali dell'antibagno, del wc e del ripostiglio situati a nord.

### Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Non si rilevano elementi di contrasto nei dati del pignoramento una volta riunite le procedure.

### Confini.

- **Mapp. 104 sub 5 (A/1) Abitazione signorile S1 – T (Villa Cantarella e barchessa);**  
Confinata a NESO - nord: mapp. 104 sub 5 area esclusiva, mapp 104 sub 7, ad Est: mapp. 104 sub 6, a Sud: mapp 105; ad Ovest: via Masotto; (salvo più precisi);
- **Mapp. 104 sub 6 (A/1) Abitazione signorile T – 1 – 2;**  
Confinata a NESO - nord: mapp. 104 sub 5, ad Est: mapp. 956, a Sud: mapp 105; ad Ovest: mapp. 956; (salvo più precisi);
- **Mapp. 104 sub 7 (F/4) in corso di definizione T – 1;**  
Confinata a NESO - nord: mapp. 104 sub 5, ad Est: mapp. 104 sub 5, a Sud: mapp 104 sub 5; ad Ovest: via Masotto; (salvo più precisi);
- **Mapp. 106 (A/10) ufficio T;**  
Confinata a NESO - nord: mapp. 105, ad Est: mapp. 956, a Sud: mapp 105; ad Ovest: mapp 105; (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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

- **Mapp. 105 (prato ar.) Cl. 2, sup. 34 are 22 ca;**  
Confinate a NESO - nord: mapp. 105, ad Est: mapp. 956, a Sud: mapp 105; ad Ovest: mapp 105; (salvo più precisi);
- **Mapp. 956 (prato ar.) Cl. 2, sup. 10 are 98 ca;**  
Confinate a NESO - nord: via Milani, ad Est: mapp. 955, a Sud: mapp 109; ad Ovest: mapp 104,105,106; (salvo più precisi);

#### 4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Relativamente ai beni pignorati siti nel Comune di NOVENTA VICENTINA VI censiti al Catasto fabbricati al Fg. 6, mappale n. 104 sub 5, 6, 7, mappale n. 106; al Catasto Terreni al Fg. 6 mappali n.ri 105 e 956 sono pervenuti

in forza di atto di compravendita stipulato in data 25.11.1996 al n. 110941 di repertorio trascritto a Vicenza il 02.12.1996 ai nn. 18102 R.G. e 12913 R.P. - annotazione per la cancellazione della condizione sospensiva in data 22.05.1997 ai nn. 8223 R.G. e 820 R.P. - annotazione per la quietanza in data 22.05.1997 ai nn. 8224 R.G. e 821 R.P.

#### 5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

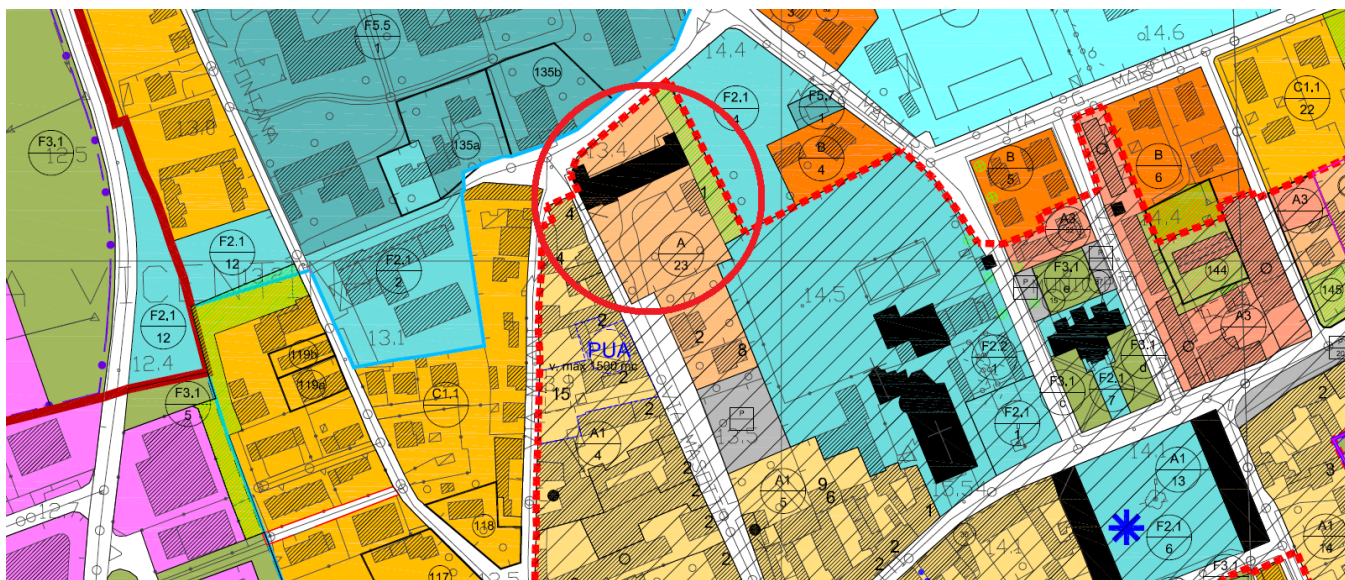
L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Noventa Vicentina.

- Concessione edilizia n. 79 del 26.02.1997, Prot. n. 96/6318 relativa alla ristrutturazione/restauro e adeguamento funzionale della Villa Cantarella
- Autorizzazione dei BB.AA del 27.08.1997 prot. 8802 relativa al ripristino del parco;
- Parere favorevole della Soprintendenza dei beni architettonici di VR del 27.11.1996 n. prot. 8850;
- Concessione edilizia 79 del 23.11.2000 pratica 96/079 prot. 22118;
- Autorizzazione dei BB.AA del 07.07.2000 prot. 8149;
- Permesso di Agibilità n. 79 del 07.05.2001;
- Rilascio del certificato di Agibilità n. 79 del 15.02.2005 relativamente ai beni identificati al Fg. 6, mapp. 104 sub 5 e 6;
- Variante in corso d'opera e completamento opere di cui alla Concessione n. 79 del 23.08.2001 pratica n. 96/079, prot. 10022;
- Autorizzazione edilizia n. 80 del 05.12.2001 pratica 2001/080 prot. 11142 inerente la realizzazione di opere per GPL interrato;
- Rilascio C.P.I. VV.F pratica 36582 prot. 1410;
- Domanda di Agibilità relativa al mappale 106 del 18.10.2002 prot. 0018971.
- D.I.A. del 12.06.2009 n. prot. 13424 relativa alla variante in corso d'opera al Permesso di Costruire 79/1996 del 25.03.2009;
- Autorizzazione edilizia del Beni Ambientali del 27.05.2009 prot. 11605;
- Permesso di Costruire n.96/079 del 25.03.2009 prot. 27790;
- Autorizzazione della Soprintendenza del 14/05/2001 prot. 8454;



- Autorizzazione edilizia n. 2000/2004 relativa alla potatura del piano del parco della villa;
- Autorizzazione BB.AA del 07.02.2007 prot. 2148 relativa alla potatura del pino;
- Autorizzazione edilizia n. 204 del 05.06.2001 relativa alla sistemazione del parco;

### Titoli urbanistici.



*Estratto del Piano degli Interventi Comune di Noventa Vicentina.*

L'ambito in cui insistono gli immobili pignorati ad uso residenziale/direzionale di cui ai mapp. n. 104 – 105 – 956 ricadono rispettivamente:

- Foglio 06 mappali n. 104 è classificata come ZONA A2 VILLE E COMPLESSI DI VALORE AMBIENTALE art.4-VINCOLO MONUMENTALE L.1089/39 art 26- CENTRO STORICO AMBITO DI DEGRADO art.10 bis;
- Foglio 06 mappali n. 105-106 è classificata come ZONA A2 VILLE E COMPLESSI DI VALORE AMBIENTALE art.4- CENTRO STORICO AMBITO DI DEGRADO art.10 bis;
- Foglio 06 mappali n. 956 è classificata come ZONA A2 VILLE E COMPLESSI DI VALORE AMBIENTALE art.4- CENTRO STORICO AMBITO DI DEGRADO art.10 bis-AREA a VERDE PRIVATO.

L'edificazione di tale aree è regolamentata dalle Norme Tecniche Operative e dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche del P.T.C.P.

### Titoli edilizi.

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

⇒ Concessione edilizia n. 79 del 26.02.1997, Prot. n. 96/6318 relativa alla ristrutturazione/restauro e adeguamento funzionale della Villa Cantarella

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

- ⇒ Autorizzazione dei BB.AA del 27.08.1997 prot. 8802 relativa al ripristino del parco;
- ⇒ Parere favorevole della Soprintendenza dei beni architettonici di VR del 27.11.1996 n. prot. 8850;
- ⇒ Concessione edilizia 79 del 23.11.2000 pratica 96/079 prot. 22118;
- ⇒ Autorizzazione dei BB.AA del 07.07.2000 prot. 8149;
- ⇒ Permesso di Agibilità n. 79 del 07.05.2001;
- ⇒ Rilascio del certificato di Agibilità n. 79 del 15.02.2005 relativamente ai beni identificati al Fg. 6, mapp. 104 sub 5 e 6;
- ⇒ Variante in corso d'opera e completamento opere di cui alla Concessione n. 79 del 23.08.2001 pratica n. 96/079, prot. 10022;
- ⇒ Autorizzazione edilizia n. 80 del 05.12.2001 pratica 2001/080 prot. 11142 inerente la realizzazione di opere per GPL interrato;
- ⇒ Rilascio C.P.I. VV.F pratica 36582 prot. 1410;
- ⇒ Domanda di Agibilità relativa al mappale 106 del 18.10.2002 prot. 0018971.
- ⇒ D.I.A. del 12.06.2009 n. prot. 13424 relativa alla variante in corso d'opera al Permesso di Costruire 79/1996 del 25.03.2009;
- ⇒ Autorizzazione edilizia del Beni Ambientali del 27.05.2009 prot. 11605;
- ⇒ Permesso di Costruire n.96/079 del 25.03.2009 prot. 27790;
- ⇒ Autorizzazione della Soprintendenza del 14/05/2001 prot. 8454;
- ⇒ Autorizzazione edilizia n. 2000/2004 relativa alla potatura del piano del parco della villa;
- ⇒ Autorizzazione BB.AA del 07.02.2007 prot. 2148 relativa alla potatura del pino;
- ⇒ Autorizzazione edilizia n. 204 del 05.06.2001 relativa alla sistemazione del parco;

### **Conformità urbanistico-edilizia.**

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui alla Villa con annessa barchessa part. 104 sub 5, così come realizzati presentano, rispetto quanto assentito dall'U.T.C. del comune di Noventa Vicentina, delle difformità.

Al piano seminterrato delle cantine della Villa, nel primo locale che si incontra dopo la scala di accesso della cucina è stato ricavato un piccolo servizio igienico con pareti in cartongesso difforme rispetto i due servizi previsti negli elaborati grafici.

Al piano terra del soggiorno estivo situato a Sud-Ovest è presente una scala in ferro e legno di collegamento con l'ambito soppalcato del piano primo/secondo.

Al piano primo il ripostiglio soppalcato con servizio igienico è di fatto utilizzato come monolocale ad uso abitativo.

Il soppalco posto al di sopra della zona adibita a soggiorno estivo non risulta interamente aperto come indicato negli elaborati di progetto poiché sono presenti dei divisori interni che identificano dei locali ad uso abitativo quali due camere da letto e due servizi igienici.

A tal proposito l'esperto evidenzia che detti locali non potranno essere utilizzati come locali abitativi poiché risultano non rispettati i rapporti aero illuminanti delle finestre e le previste altezze interne dalla normativa igienico-sanitaria.

Nel disimpegno della scala in ferro e legno di collegamento con i vani situati al piano secondo prospicienti il vuoto sul portico è presente una paretina inclinata non prevista nel progetto.

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

L'esperto evidenzia altresì che i locali indicati come camere prospicienti il vuoto sul portico sono di fatto utilizzati impropriamente ad ufficio professionale invece che ad uso abitativo.

Nella corte esclusiva (brolo) è presente un locale deposito con tettoia non riportati nelle scheda planimetrica.

Relativamente all'ambito di cui alla part. 104 sub 6 sono presenti delle difformità.

In particolare, risulta essere stata realizzata la comunicazione diretta con la scala di ingresso all'abitazione mediante l'apertura di una porta interna dal locale guardaroba della particella 104 sub 5.

Nello stesso locale è stata aperta una porta nel sottoscala.

Per quanto concerne la particella 104 sub 7 in corso di costruzione l'esperto ha rilevato delle difformità rispetto al progetto assentito relativamente alla mancanza di alcuni divisori interni dell'abitazione al piano primo.

Si evidenzia comunque che trattasi di unità allo stato grezzo avanzato per il quale si dovrà richiedere nuovo titolo abilitativo per dare corso all'ultimazione delle opere mancanti.

Considerato il fatto che anche il Parco è sottoposto a vincolo dei BB.AA, l'esperto evidenzia la scarsa manutenzione delle essenze arboree.

## 6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento ad uso residenziale e direzionale, all'atto del sopralluogo dell'esperto, risultano occupate dagli esecutati.

**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:** Non sono presenti parti comuni e alla particella 104 sub 5 compete l'area esclusiva "Brolo" presente a Nord della Villa Cantarella.

**Fondo patrimoniale:** no

**Usufrutto, uso, abitazione:** no.

**Servitù:** no.

**Convenzioni edilizie:** no.

**Vincoli storico artistici:** no.

**Vincoli beni culturali e storico-ambientali:** Si. La Villa è stata notificata dal Ministro Segretario di Stato per i Beni Culturali e Ambientali ai sensi della Legge 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico con provvedimento del 5 gennaio 1993, trascritto in data 11.03.1993 n. 02977 Rg. N. 02242 rp.

**Vincolo idrogeologico:** no.

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** no.

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



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

Proc. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG  
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

**Prelazione agraria:** no

**Regolamento condominiale:** no.

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

### Spese di gestione dell'immobile.

Dalle informazioni acquisite non risultano presenti spese di gestione dell'immobile.

### 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

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.

**L'esperto evidenzia che l'atto di trasferimento deve essere notificato al ministero dei Beni Culturali per l'eventuale esercizio di prelazione.**

### Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.



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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## 11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

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

In data 08/03/2021 (RG 415/2020) e 06/06/2021 (RG 430/2019) 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 01.04.2021 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Noventa Vicentina 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 18.05.2021 l'U.T.C. del Comune di Noventa Vicentina ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 20.04.2021 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 18.05.2021, 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 Schio e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 10/03/2021 al giorno 20/07/2021, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso

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



SI CERTIFICA CHE  
MARCO  
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRACVENTITE

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

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:

<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 in ambito storico in relazione alla tipologia dell'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 seminuovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Edifici sottoposti a vincolo storico monumentale.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Villa storica veneta con barchessa.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie/grandi
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/alto, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 900 €/mq. a 1.300 €/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.

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

Si segnalano comunque che per la Villa e la Barchessa Cantarella sono state ravvisate dall'esperto le seguenti problematiche riguardo gli aspetti conservativi:

- Gli intonaci esterni, realizzati con sabbia grossa di cava e calce, sono alquanto degradati, con scomparsa quasi totale delle decorazioni esterne e con stacchi e cadute in più punti dell'intonaco della facciata;
- Le pareti interne del piano seminterrato sono parzialmente intonacate e presentano delle cadute e distacchi d'intonaco. Sono inoltre presenti vistose zone di umidità di risalita al piede delle murature con una discreta efflorescenza dovuta all'umidità ascendente;
- All'ingresso dalla parte del giardino a sud vi sono degli affreschi, alquanto degradati, ma che presentano notevole interesse storico;
- Le pareti interne del piano nobile, per la maggior parte, sono affrescate e decorate, e per lo più si trovano in sufficiente stato di conservazione anche se alcune risultano deteriorate con perdita dei soggetti raffigurati;
- Gli affreschi della stanza a Nord sono interessati dalle infiltrazioni di fuliggine e umidità della canna fumaria esterna esistente;
- Gli intonaci esterni sono alquanto degradati e le decorazioni sbiadite e in più punti staccati, caduti o in procinto di cadere;
- Esternamente il fabbricato si presenta in sufficienti condizioni statiche, ad eccezione di qualche zona della copertura e degli intonaci esterni che, come dinanzi detto, si presentano molto degradati, per sollevamenti, stacchi, cadute e infiltrazioni di umidità;
- La facciata rivolta a nord, oltre alle suddette problematiche degli intonaci esterni, è particolarmente esposta al dilavamento degli eventi meteorologici con relativa formazione di aloni più o meno intensi di muffe.

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



SI CERTIFICA CHE  
MARCO  
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRAVENDITE

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

- Il sottotetto, utilizzato come deposito, presenta una pavimentazione in tavole di cotto assai scomposte, le murature sono allo stato grezzo con tracce di dilavamento dovute alle infiltrazioni d'acqua dalla copertura di epoca recente e non.
- Le travi in legno del solaio del sottotetto e della copertura del corpo della Villa necessitano di una attenta verifica del loro reale stato conservativo e della effettiva resistenza strutturale mediante prove statiche da eseguire in loco.

Per l'abitazione situata al piano primo l'esperto alla data del sopralluogo ha ravvisato le seguenti problematiche riguardo gli aspetti conservativi:

- Nel disimpegno e nella camera sono presenti nella muratura delle fessurazioni ad andamento orizzontale/verticale a seguito di alcuni cedimenti strutturali;

Per l'abitazione al grezzo avanzato l'esperto alla data del sopralluogo ha ravvisato le seguenti problematiche riguardo gli aspetti conservativi:

- L'immobile si presenta allo stato grezzo avanzato e le lavorazioni di cantiere sono ferme da diverso tempo. La protezione degli ambienti interni è garantita dai soli scuri in legno, All'esterno gli intonaci si presentano degradati dal continuo dilavamento delle acque meteoriche. I locali interni sono privi di serramenti esterni ed interni con relative cornici. Al piano primo e secondo sono assenti le pavimentazioni. Gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ma risultano privi della caldaia a gas, di placche dell'impianto elettrico e delle chiusure dell'impianto termico.

Per le ex-serre uso ufficio l'esperto alla data del sopralluogo ha ravvisato le seguenti problematiche riguardo gli aspetti conservativi:

- L'immobile è stato sottoposto ad un intervento di restauro conservativo negli anni '90 e presenta vistose tracce di umidità di risalita alla base delle murature con distacco di intonaco e sfarinamento della tinteggiatura.
- All'esterno gli intonaci si presentano degradati dal continuo dilavamento delle acque meteoriche con concentrazione di aloni e muffe al piede delle murature.

Riguardo il Parco ed il brolo della Villa l'esperto evidenzia che numerosi rami delle piante del parco della villa si riversano lungo la sede stradale di via U. Masotto con relativo pericolo di possibile caduta in caso di eventi atmosferici di forte entità.

Le essenze arboree del parco sono carenti di manutenzione.

### **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 69 aggiudicazioni su 79 aste, pertanto una media del 87%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,7 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 28,00% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di **€ 2.100.000,00**.

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



SI CERTIFICA CHE  
MARCO  
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE 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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

## DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di edificio sottoposto a vincolo storico monumentale denominato "Villa Cantarella" con Barchessa, Parco e dependance uso ufficio,
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà di un'abitazione m.n. 104 sub 5, un'abitazione m.n. 104 sub 6, un'abitazione al grezzo avanzato m.n. 104 sub 7, un ufficio m.n. 106, un parco m.n. 105, un'area di servizio m. n. 956.
Anno di costr.	Edificio secolo XIV° , ampliamento nel XIX° , ultimo restauro parziale 1997.
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Centro Storico - ville e complessi di valore ambientale.
Identificativi-catastali	Comune di Noventa Vicentina VI – C.F., Foglio 6 mapp. 104 sub 5, 6, 7 e mapp. 105, 106, 956.
Destinazione uso	Residenziale/direzionale

### A) VILLA CANTARELLA CON BARCHESSA, EX-SERRE, PARCO

MQ. COMMERCIALI	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo Caratteristica
		Sup. Principale Villa sub 5	SUP	864,00	100%	864,00
	Sup. Portico sub 5	SUP	145,00	33%	43,50	Quantitativa
	Sup. Cantina sub 5	SUP	432,00	50%	216,00	Quantitativa
	Sup. Corte esclusiva sub 5	SUP.	986,00	10%	98,60	Quantitativa
	Sup. Corte esclusiva sub 5	SUP.	92,00	2%	1,85	Quantitativa
	Sup. Principale Ab. sub 6	SUP	87,50	100%	87,50	Quantitativa
	Sup. Soppalco sub 6	SUP	19,50	33%	5,80	Quantitativa
	Sup. Ufficio m.n. 106	SUP	169,50	100%	169,50	Quantitativa
	Sup. Parco m.n. 105	SUP.	986,00	10%	98,60	Quantitativa
	Sup. Parco m.n. 105	SUP.	2436	2%	48,70	Quantitativa
	Sup. Area m.n. 956	SUP.	986,00	10%	98,60	Quantitativa
	Sup. Area m.n. 956	SUP.	112	2%	2,25	Quantitativa
Totale sup. commerciale					<b>1.734,90</b>	Mq.

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

## B) VILLA CANTARELLA (Unità Imm. Sub 7 in corso di costruzione al grezzo avanzato)

MQ. COMMERCIALI	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo Caratteristica
	Sup. Principale Villa sub 7	SUP	208,20	100%	208,20	Quantitativa
	Sup. Poggiolo	SUP	1,80	33%	0,60	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				<b>208,80</b>	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Masotto n. 21/30, nel Comune di NOVENTA VICENTINA. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di ottima accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Trattasi di Intera proprietà di edificio sottoposto a vincolo storico monumentale denominato "Villa Cantarella" con Barchessa, Parco e dependance uso ufficio,					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, Sufficienti/discrete.					
Tipologia	Villa Veneta del secolo XIV con barchessa e parco antistante.					
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	Dodici					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo applicato	metodo del confronto di mercato : market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima					
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, 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.					

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

## 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 24/48 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti di edifici sottoposti a vincolo storico monumentale (Cat. A/1 e A/2); verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

## ATTO 1

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Abitazione PT-1 con autorimessa e corte esclusiva		
Stato conservazione	Nuovo anno 2019 in ottime condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	116,00
	Balcone	BAL	22,00
	Portico	PORT	6,50
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	25,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	198,00
Posto auto	PA	0,00	
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	11/01/2021		
N° bagni dotazione	3		
A.P.E.	Classe A3		
Prezzo convenuto	€ 277.000		

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



SI CERTIFICA CHE  
MARCO  
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRACONVENDITE

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

## ATTO 2

IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale vincolato BB.AA		
Tipologia	Appartamento al P3 - P4 cat A/1		
Stato conservazione	Usato anno ante 1967 in buone condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	79,00
	Balcone	BAL	84,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	268,00
	Garage	GAR	95,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	13/12/2018		
A.P.E.	Classe D		
N° bagni dotazione	3		
Prezzo convenuto	€ 955.000		

## ATTO 3

IMMOBILE 3			Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/1		
Tipologia	Abitazione PT-1 con autorimessa e corte esclusiva		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in buone condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	667,00
	Balcone	BAL	38,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	227,00
	Garage	GAR	73,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	870,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	20/05/2021		
N° bagni dotazione	5		
A.P.E.	Classe F		
Prezzo convenuto	€ 1.900.000		



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



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

Proc. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (VILLA), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi. Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi. Il procedimento di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative, in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

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

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

## Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

### INDICI MERCANTILI

Solo chi utilizza dati 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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## A) TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	277.000,00	955.000,00	1.900.000,00	€ -
Data (mesi)	11/01/2021	13/12/2018	20/05/2021	30/07/2021
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	116,00	379,00	667,00	1121,00
Terrazza – Portico – Soppalco (m <sup>2</sup> )	22,00	84,00	38,00	164,50
Accessori - Cantina (m2)	6,50	268,00	227,00	432,00
Superficie esterna omogeneizzata	168	0,00	870	3505,50
Autorimessa	25,00	95,00	73,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	1	1	2	0
Bagni (n)	3	3	5	12
Classe energetica (0-1)	5	5	5	0
Sup. commerciale	154,71	542,66	877,95	1734,90

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 < 986 mq	10%
Superficie esterna > 986 mq	2%
Autorimessa	50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 155.000,00
Bagno	€ 11.000,00
Classe energetica	€ 6.000,00

## ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 692,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 2.387,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 4.750,00	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.977,72	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 2.348,05	Euro/m2	€ 1.977,72
Prezzo sup. princ. A	€ 2.478,67	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 652,65	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 988,86	Euro/m2	
Autorimessa	€ 988,86	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 155.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 11.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 6.000,00	da 0 a 1	

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

## A) TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 277.000,00		€ 955.000,00		€ 1.900.000,00	-
Data (mesi)	6,67	€ 4.616,67	32	€ 76.400,00	2,37	€ 11.241,67	30/07/2021
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	116	€ 1.987.612,45	379	€ 1.467.471,08	667	€ 897.886,62	1121
Terrazza (m <sup>2</sup> )	22	€ 93.002,46	84	€ 52.538,23	38	€ 82.560,08	164,5
Accessori(m <sup>2</sup> )	6,5	€ 84.152,15	268	€ 32.434,67	227	€ 40.543,34	432
Superficie esterna giardino	168	€ 660.065,33	0	€ 693.291,09	870	€ 521.229,12	3505,5
Autorimessa (m2)	25	-€ 24.721,55	95	-€ 93.941,88	73	-€ 72.186,92	0
Stato di manutenzione (n)	1	-€ 155.000,00	1	-€ 155.000,00	2	-€ 310.000,00	0
Bagni (n)	3	€ 99.000,00	3	€ 99.000,00	5	€ 77.000,00	12
Classe energetica	5	-€ 30.000,00	5	-€ 30.000,00	5	-€ 15.000,00	0
Prezzi corretti		€ 2.995.727,51		€ 3.097.193,20		€ 3.133.273,90	
<b>Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,59%</b>						<b>€ 3.075.398,20</b>	

## A) STIMA VALORE IMMOBILI

VALORE Subject	€
Riduzione del valore del 15% per un importo da € 0 a € 1.000.000 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.	€ 150.000,00
Riduzione del valore del 10% per un importo da € 1.000.000 a € 2.000.000 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.	€ 100.000,00
Riduzione del valore del 5% per un importo superiore a € 2.000.000 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.	€ 53.769,91

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

Riduzione per spese tecniche e diritti comunali/catastali di regolarizzazione catastale ed edilizia delle unità immobiliari pignorate.	€	21.500,00
<b>TOTALE</b>	€	<b>2.750.128,29</b>
<b>Arrotondato</b>	€	<b>2.750.000,00</b>

## INDICI MERCANTILI

<b>B) TABELLA DEI DATI</b>				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	277.000,00	955.000,00	1.900.000,00	€ -
Data (mesi)	11/01/2021	13/12/2018	20/05/2021	30/07/2021
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	116,00	379,00	667,00	208,20
Terrazza – Portico – Soppalco (m <sup>2</sup> )	22,00	84,00	38,00	1,80
Accessori - Cantina (m2)	6,50	268,00	227,00	0,00
Superficie esterna omogeneizzata	168	0,00	870	0,00
Autorimessa	25,00	95,00	73,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	1	1	2	0
Bagni (n)	3	3	5	3
Classe energetica (0-1)	5	5	5	0
Sup. commerciale	154,71	542,66	877,95	208,80

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 < 986 mq	10%
Superficie esterna > 986 mq	2%
Autorimessa	50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 16.000,00
Bagno	€ 6.000,00
Classe energetica	€ 2.000,00

<b>B) ANALISI DEI PREZZI MARGINALI</b>			
Prezzo data A	€ 692,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 2.387,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 4.750,00	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.977,72	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 2.348,05	Euro/m2	€ 1.977,72
Prezzo sup. princ. A	€ 2.478,67	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 652,65	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 988,86	Euro/m2	

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

Autorimessa	€ 988,86	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 155.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 11.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 6.000,00	da 0 a 1	

## B) TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 277.000,00		€ 955.000,00		€ 1.900.000,00	-
Data (mesi)	6,67	€ 4.616,67	32	€ 76.400,00	2,37	€ 11.241,67	30/07/2021
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	116	€ 182.346,14	379	-€ 337.795,23	667	-€ 907.379,69	208,2
Terrazza (m <sup>2</sup> )	22	-€ 13.183,51	84	-€ 53.647,74	38	-€ 23.625,89	1,8
Accessori(m <sup>2</sup> )	6,5	-€ 1.285,52	268	-€ 56.958,45	227	-€ 44.894,33	0
Superficie esterna giardino	168	-€ 33.225,76	0	€ 0,00	870	-€ 172.061,97	0
Autorimessa (m2)	25	-€ 44.498,79	95	-€ 93.941,88	73	-€ 72.186,92	0
Stato di manutenzione (n)	1	€ 0,00	1	-€ 155.000,00	2	-€ 310.000,00	0
Bagni (n)	3	€ 0,00	3	€ 0,00	5	-€ 22.000,00	3
Classe energetica	5	-€ 30.000,00	5	€ 0,00	5	-€ 15.000,00	0
Prezzi corretti		€ 341.769,23		€ 334.056,70		€ 344.092,86	

Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,00%

€ 339.972,93

## B) STIMA VALORE IMMOBILI

VALORE Subject	€ 339.972,93
Riduzione del 30 % relativa allo stato di avanzamento al grezzo dei lavori per completamento delle opere impiantistiche e di finitura.	€ 101.991,05
Riduzione del valore del 15% per un importo da € 0 a € 1.000.000 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.	€ 35.697,16
Riduzione per spese tecniche e diritti comunali/catastali di regolarizzazione catastale ed edilizia delle unità immobiliari pignorate.	€ 27.000,00
<b>TOTALE</b>	€ 175.283,89
<b>Arrotondato</b>	€ 175.000,00

Importo totale di stima a base d'asta LOTTO 1

(A + B) = € 2.750.000,00 + € 175.000,00 = € 2.925.000,00

Euro Duemilioninovecentoventicinquemila/00

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

### Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di edificio storico di valore architettonico monumentale con annessi accessori e parco ubicato all'interno del centro storico del comune di Noventa Vicentina.

### 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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://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 provveduto ad inviare copia della presente consulenza agli esecutati.

**L'esperto evidenzia che l'atto di trasferimento deve essere notificato al ministero dei Beni Culturali per l'eventuale esercizio di prelazione.**

Vicenza li, 24/07/2021

L'Esperto

Arch. Marco 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



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

Proc. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG  
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

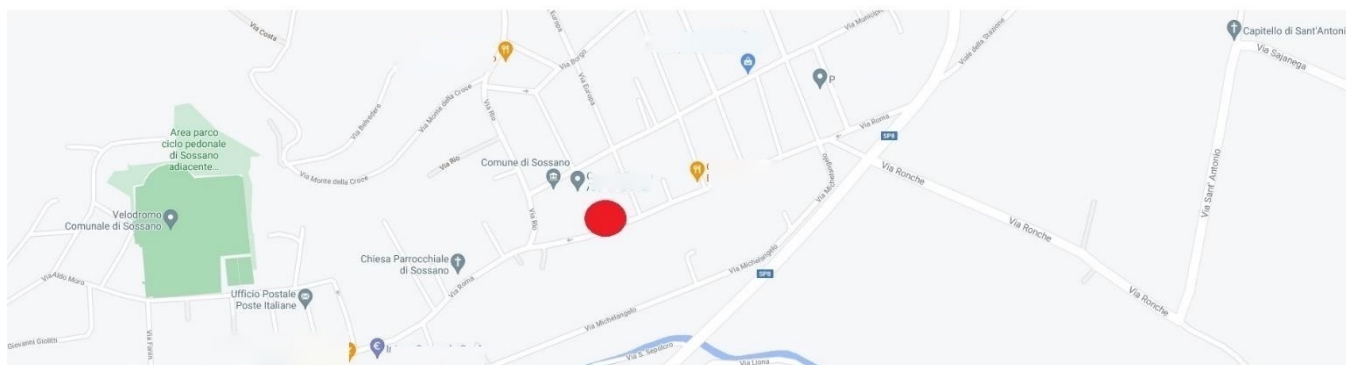
## 2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

# LOTTO 2

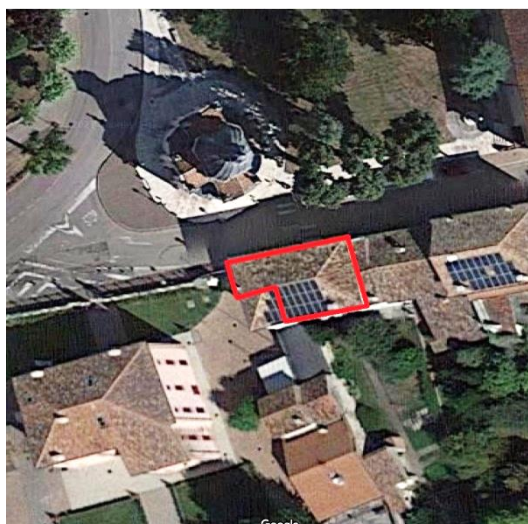
### Diritto:

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sossano (VI) in Via Roma, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
<b>2</b>	SOSSANO	Via Roma	Fabbricati	5	561	8	Cat. A/10	U	4 vani	836,66



### Beni e ubicazione:



Ortofoto



Vista della facciata su via Roma

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



SI CERTIFICA CHE  
MARCO  
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City  
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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

**Quota intera del diritto di 1/1 di proprietà di un ufficio** posto al piano terreno di un fabbricato residenziale di due piani fuori terra ubicato all'interno del centro storico del Comune di Sossano lungo la centrale via Roma al civico n. 98/A ove sono presenti i principali servizi pubblici e diverse attività commerciali a servizio della residenza.

L'immobile condominiale ante 1967, oltre all'ufficio del piano terreno, si compone di due unità abitative poste lateralmente e superiormente all'unità oggetto di pignoramento.

L'ufficio del piano terreno, avente accesso diretto dalla Via Roma con orientamento prevalente Nord - Sud, si compone di un ampio locale di ingresso, tre locali ad uso ufficio, un archivio ed un servizio igienico. All'interno dell'ingresso – corridoio, sul lato rivolto a sud, è presente una portafinestra di uscita che immette sulla corte esclusiva di altra proprietà come, peraltro, la porta presente sul lato Ovest la quale anche quest'ultima separa l'ufficio in questione con altra proprietà immobiliare ad uso residenziale di cui si dovrà provvedere alla chiusura con idonea parete in muratura.

All'unità immobiliare competono i diritti condominiali di quelle parti del maggior fabbricato che ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile sono comuni negli edifici ed i gravami delle servitù necessarie per fognature, canne fumarie, cavi elettrici, telefonici, erogazione di acqua e gas etc.



*Vista della facciata del fabbricato su viale Roma*



*Vista della portafinestra di uscita su altra proprietà.*



*Vista dell'ingresso – disimpegno*



*Vista dell'ufficio lato ovest fronte strada*

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto: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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO



*Vista dell'ufficio lato est fronte strada*



*Vista dell'ufficio lato est fronte strada*



*Vista dell'ufficio lato sud – est*



*Vista dell'ufficio lato sud – est*



*Vista dell'archivio lato sud – est*



*Vista del bagno lato nord fronte strada*

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO



*Distacco degli intonaci alla base della muratura*



*Distacco degli intonaci alla base della muratura*



*Distacco degli intonaci alla base della muratura*



*Distacco degli intonaci alla base della muratura*

Si riportano di seguito le principali caratteristiche qualitative delle componenti edilizie e degli impianti dell'immobile di cui alla particella 561 sub 8.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Muratura portante	n.d.	n.d.
Impalcati	Solai in travi di legno	Sufficiente	Sufficiente
Copertura	A falde	n.d.	n.d.
Manto di copertura	Coppi in cotto	n.d.	n.d.

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



SI CERTIFICA CHE  
MARCO  
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City  
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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

Finiture esterne	Intonaco tinteggiato (solo lato strada)	Scarso	Scarso
Finiture interne	Intonaco	Scarso	Scarso
Pavimenti	In marmo	Sufficiente	Sufficiente
Pavimenti bagni	Piastrelle in ceramica	Scarso	Scarso
Serramenti esterni	Legno con vetro doppio	Sufficiente	Sufficiente
Oscuranti	In legno	Scarso	Scarso
Serramenti interni	Legno	Sufficiente	Sufficiente
Portoncino d'ingresso	Legno	Sufficiente	Sufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia e conforme	n.d	Da verificare
Impianto termico	Caldaia a gas – riscaldamento a pavimento	n.d	Da verificare
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	n.d	Da verificare

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

#### PARTICELLA 561 SUB 8

Destinazione	U.m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Ufficio	mq	141,50	1,00	mq	141,50
				Totale	mq
					<b>141,50</b>

#### Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Premesso che trattasi di immobile ante 1967 ristrutturato nei primi anni '90 con tipologia delle componenti edilizie e normativa di riferimento riferita all'epoca della costruzione dell'edificio, alla data del sopralluogo l'esperto non ha rilevato la necessità di interventi manutentivi urgenti ma ha ravvisato le seguenti problematiche riguardo gli aspetti conservativi:

- Le murature interne presentano diversi fenomeni di distacco degli intonaci e di sfarinatura della tinteggiatura dovuti alla presenza di umidità di risalita con particolare concentrazione al piede delle murature;
- L'unità immobiliare risulta inutilizzata ed in assenza delle utenze l'esperto non ha potuto valutare il funzionamento o meno degli impianti.

#### Certificazione energetica.

In assenza della certificazione l'esperto ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica provvedendo alla registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa



Planimetria catastale mapp. 561 sub 8

#### Storia catastale del bene.

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

- **Ufficio** - Comune di SOSSANO, Catasto Fabbricati, Foglio 5 mappale 561, sub 8, in Via Roma n. 98/A, piano T, Cat. A/10, Cl. U, Consistenza 4 vani, Sup. Cat. 146 mq, R.C. Euro 836,66;

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della società:

#### Intestazione.

#### Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alla seguente scheda ha subito le seguenti variazioni catastali:

#### Particella 561 sub 8.

- VARIAZIONE del 20/02/1998 in atti dal 20/02/1998 FUSIONE ABITAZIONE UFFICIO PRIVATO (n. F00703.1/1998);
- DIVISIONE del 27/10/2005 protocollo n. VI0228914 in atti dal 27/10/2005 DIVISIONE (n. 32048.1/2005);

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



SI CERTIFICA CHE  
MARCO  
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRASSENTITE

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/10/2006 protocollo n. VI0236889 in atti dal 27/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 54630.1/2006);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

### Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 561 sub 8, così come realizzato non presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 27.10.2005 VI00228914 depositata all'AE di Vicenza

, delle difformità.

### Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Non si rilevano elementi di contrasto nei dati del pignoramento.

### Confini.

- **Confini a NESO** - nord: via Roma, ad Est: mapp.561 sub 10, a Sud: mapp. 561 sub 10, mapp. 599 sub 2; ad Ovest: mapp 569, mapp 561 sub 10; (salvo più precisi);

## 4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Relativamente ai beni pignorati siti nel Comune di SOSSANO VI censiti al Catasto fabbricati al Fg. 5, mappale n. 561 sub 8, sono pervenuti

in forza di atto di compravendita ricevuto in data 31.07.1991 al n. 119190 di repertorio del Notaio trascritto a Vicenza il 02.08.1991 ai nn. 12497 R.G. e 8541 R.P.,

La stessa ha ceduto detti beni in forza di atto di compravendita stipulato in data 30.03.1999 al n. 117952 di repertorio del Notaio trascritto a Vicenza il 10.04.1999 ai nn. 8298 R.G. e 5863 R.P.

Detta in forza di atto di compravendita stipulato in data 09.09.2005 al n. 5273 di repertorio del Notaio trascritto Vicenza il 21.09.2005 ai nn. 23662 R.G. e 14815 R.P., ha venduto alla

ha acquisito i beni in forza di atto di compravendita stipulato in data 29.05.2012 al n. 59619 di repertorio e n. 9195 di raccolta del Notaio trascritto a Vicenza il 06.06.2012 ai nn. 9986 R.G. e 7421 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 Sossano:

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

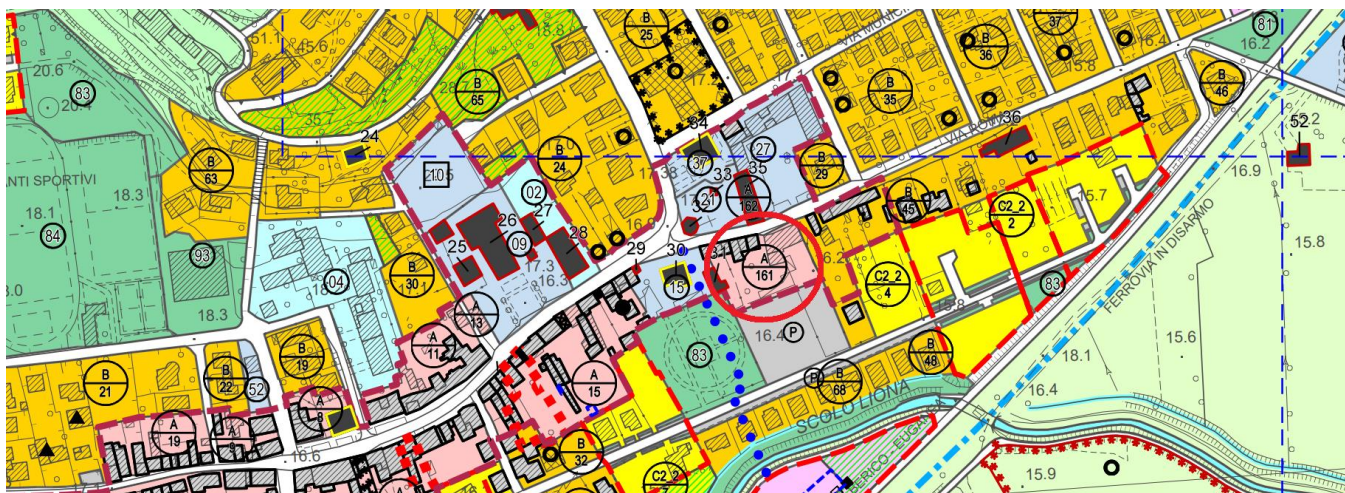
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

- Concessione edilizia n. 33/91 rilasciata il 5 luglio 1991 n. 47 prat. edil.;
- Permesso di agibilità rilasciato dal Comune di Sossano il 13 febbraio 1993 n. 4967/92;
- Permesso di costruire n. 31/05 rilasciato il 9 agosto 2005 n. 55/05 prat. edil. Prot. 5848/05;
- Certificato di agibilità Sub 8 – 9 rilasciato dal Comune di Sossano il 21 novembre 2005 n. 55/05 U.T. e 9215/05 prot.

### Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi Comune di Sossano.

L'area censita in catasto in Comune di Sossano al foglio 5° mappale nr. 561, secondo il vigente P.I. ricade in:

- Mapp. n. 561 (parte) in Z.T.O. "ZONA A/161 – Centro Storico" (articoli nr. 18 e 19);
- Mapp. n. 561 (parte) in "ZONA F2 – Zona A Servizi Per Attrezzature Pubbliche E Di Pubblico Interesse" (art. nr. 32 – Punto 6.B.b.15).

Sull'area insiste un edificio tutelato dal P.I. con tipo di intervento codificato (All. A alle NTO).

Tutta l'area è ricompresa all'interno della zona sismica 3 (art.33.2.8);

Tutta l'area è ricompresa all'interno del Piano di Area vigente – PAMOB (art. 33.2.10);

### Titoli edilizi.

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

- ⇒ Concessione edilizia n. 33/91 rilasciata il 5 luglio 1991 n. 47 prat. edil.;
- ⇒ Permesso di agibilità rilasciato dal Comune di Sossano il 13 febbraio 1993 n. 4967/92;
- ⇒ Permesso di costruire n. 31/05 rilasciato il 9 agosto 2005 n. 55/05 prat. edil. Prot. 5848/05;
- ⇒ Certificato di agibilità Sub 8 – 9 rilasciato dal Comune di Sossano il 21 novembre 2005 n. 55/05 U.T. e 9215/05 prot.

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla particella 561 sub 8, così come realizzato presenta, rispetto quanto assentito dall'U.T.C. del comune di Sossano, delle difformità. In particolare è stata aperta una porta di collegamento tra gli uffici posti ad est e demolita la parete divisoria interna al locale archivio.

## 6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ad uso direzionale, all'atto del sopralluogo dell'esperto, risulta non occupata ed inutilizzata da un certo tempo.

**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:**

**Fondo patrimoniale:** no

**Usufrutto, uso, abitazione:** no.

**Servitù:** si. Risulta trascritta nell'atto di compravendita la servitù passiva di passaggio per pedoni, animali, carri e mezzi meccanici di qualsiasi specie e senza limitazione oraria da esercitarsi per la larghezza di tre metri sul confine est del mappale 1112 e suo prolungamento sul mappale 561 fino allo sbocco in Via Roma attraverso il portico esistente.

**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:** no.

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

### Spese di gestione dell'immobile.

All'unità immobiliare competono i diritti condominiali di quelle parti del maggior fabbricato che ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile sono comuni negli edifici ed i gravami delle servitù necessarie per fognature, canne fumarie, cavi elettrici, telefonici, erogazione di acqua e gas etc.

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



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

Proc. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

Da quanto è stato possibile accertare dall'esperto, pare non sia stato nominato alcun amministratore condominiale per la gestione dell'immobile ad uso residenziale/direzionale, pertanto non è stato possibile acquisire le necessarie informazioni per conoscere l'effettivo importo delle spese di gestione.

### **Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.**

Per quanto di conoscenza dell'esperto, pare non vi siano spese condominiali insolute negli ultimi due anni.

### **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.**



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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

## 11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica stimativa 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 08/03/2021 (RG 415/2020) e 06/06/2021 (RG 430/2019) 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 01.04.2021 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Sossano 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 05.05.2021 l'U.T.C. del Comune di Noventa Vicentina ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 20.04.2021 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 10.05.2021, 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 Schio e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 10/03/2021 al giorno 20/07/2021, il valutatore eseguiva accertamenti economico - stimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

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 in ambito urbano nelle vicinanze dell'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 seminuovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Edifici a blocco plurifamiliari/condominiali usati seminuovi.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici multipiano.
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/alto, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

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 800 €/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.

Alla data del sopralluogo l'esperto non ha rilevato la necessità di interventi manutentivi urgenti ma ha ravvisato le seguenti problematiche riguardo gli aspetti conservativi:

- Le murature interne presentano diversi fenomeni di distacco degli intonaci e di sfarinatura della tinteggiatura dovuti alla presenza di umidità di risalita con particolare concentrazione al piede delle murature;
- L'unità immobiliare risulta inutilizzata ed in assenza delle utenze l'esperto non ha potuto valutare il funzionamento o meno degli impianti.

Complessivamente l'ufficio si presenta in scarso stato di conservazione.

### 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 36 aggiudicazioni su 36 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 34,00% 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 **€ 62.000,00**.

### DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di ufficio al piano terreno.
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà di un ufficio m.n. 561 sub 8.
Anno di costr.	Edificio ante 1967, ristrutturato primi anni '90.
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Centro Storico.
Identificativi-catastali	Comune di Sossano VI – C.F., Foglio 5 mapp. 561 sub 5, Cat. A/10.
Destinazione uso	Direzionale

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

MQ. COMMERCIALI	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo Caratteristica
	Sup. Principale	SUP	141,50	100%	141,50	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				<b>141,50</b>	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Roma n. 98/A, nel Comune di SOSSANO. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di ottima accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Trattasi di Intera proprietà un ufficio al piano terreno,					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, scarse.					
Tipologia	Fabbricato ante 1967 inserito all'interno del centro storico.					
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 si Stima applicato	metodo del confronto di mercato : market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima					
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, 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 di edifici (Cat. A/10 e A/2); verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

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



SI CERTIFICA CHE  
MARCO  
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City  
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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

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 PT-1 con corte esclusiva		
Stato conservazione	Usato anno 1994 in sufficienti condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	160,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	215,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	28/10/2020		
N° bagni dotazione	2		
A.P.E.	Classe D		
Prezzo convenuto	€ 277.000		

## ATTO 2

IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Abitazione al PT – P1		
Stato conservazione	Usato anno ante 1990 in sufficienti condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	128,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	0,00
	Garage	GAR	17,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	190,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	06/08/2019		
A.P.E.	Classe C		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 90.000		



## ATTO 3

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale bifamiliare Cat. A/2		
Tipologia	Abitazione PT-1 con autorimessa e corte esclusiva		
Stato conservazione	Usato anno 2005 in buone condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	174,00
	Balcone	BAL	00,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	35,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	280,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	18/07/2019		
N° bagni dotazione	2		
A.P.E.	Classe C		
Prezzo convenuto	€ 200.000		

### Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

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

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

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

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

## Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

### INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	143.000,00	90.000,00	200.000,00	€ -
Data (mesi)	20/10/2020	06/08/2019	18/07/2019	30/07/2021
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	160,00	128,00	174,00	141,50
Terrazza – Portico – Soppalco (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessori - Cantina (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna omogeneizzata	215	190,00	280	0,00
Autorimessa	0,00	17,00	35,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	0	-1	1	0
Bagni (n)	2	2	2	1
Classe energetica (0-1)	0	0	3	0
Sup. commerciale	<b>181,50</b>	<b>155,50</b>	<b>219,50</b>	<b>141,50</b>
Rapporti mercantili				Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo				3%
Rapporto mercantile dei balconi				33%
Mansarda - Sottotetto				33%
Cantine – Depositi – C.t. - Portico				50%

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

Superficie esterna < 986 mq	10%
Superficie esterna > 986 mq	2%
Autorimessa	50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 33.000,00
Bagno	€ 7.000,00
Classe energetica	€ 4.000,00

### ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 357,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 225,00	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 500,00	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 787,88	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 612,24	Euro/m2	€ 612,24
Prezzo sup. princ. A	€ 990,00	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 202,04	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 306,12	Euro/m2	
Autorimessa	€ 306,12	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 33.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 7.000,00	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		€ 143.000,00		€ 90.000,00		€ 200.000,00	-
Data (mesi)	9,43	€ 3.372,42	24,1	€ 5.430,00	24,8	€ 12.383,33	30/07/2021
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	160	-€ 11.326,53	128	€ 8.265,31	174	-€ 19.897,96	141,5
Terrazza (m <sup>2</sup> )	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Accessori(m <sup>2</sup> )	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Superficie esterna giardino	215	-€ 13.163,27	190	-€ 11.632,65	280	-€ 17.142,86	0
Autorimessa (m2)	0	€ 0,00	17	-€ 5.204,08	35	-€ 10.714,29	0
Stato di manutenzione (n)	0	€ 0,00	-1	€ 33.000,00	1	-€ 33.000,00	0
Bagni (n)	2	-€ 7.000,00	2	-€ 7.000,00	2	-€ 7.000,00	1
Classe energetica	0	€ 0,00	0	€ 0,00	3	-€ 9.000,00	0
Prezzi corretti		€ 114.882,62		€ 112.858,57		€ 115.628,23	

Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 2,45%

€ 114.456,47



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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## STIMA VALORE IMMOBILI

VALORE Subject	€ 114.456,47
Riduzione del valore del 15% per un importo da € 0 a € 1.000.000 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.	€ 17.168,47
Riduzione per spese tecniche e diritti comunali/catastali di regolarizzazione catastale ed edilizia delle unità immobiliari pignorate.	€ 2.200,00
<b>TOTALE</b>	€ 95.088,00
<b>Arrotondato</b>	€ <b>95.000,00</b>

**Importo totale di stima a base d'asta LOTTO 2 € 95.000,00**

**Euro Novantacinquemila/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 discreta poiché trattasi di ufficio al piano terreno all'interno del centro storico del comune di Sossano.

### Forme di pubblicità:

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

- Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- Pubblicità telematica sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://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 provveduto ad inviare copia della presente consulenza agli esecutati.

Vicenza li, 24/07/2021

L'Esperto  
Arch. Marco 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



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

Proc. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

## LOTTO N. 3

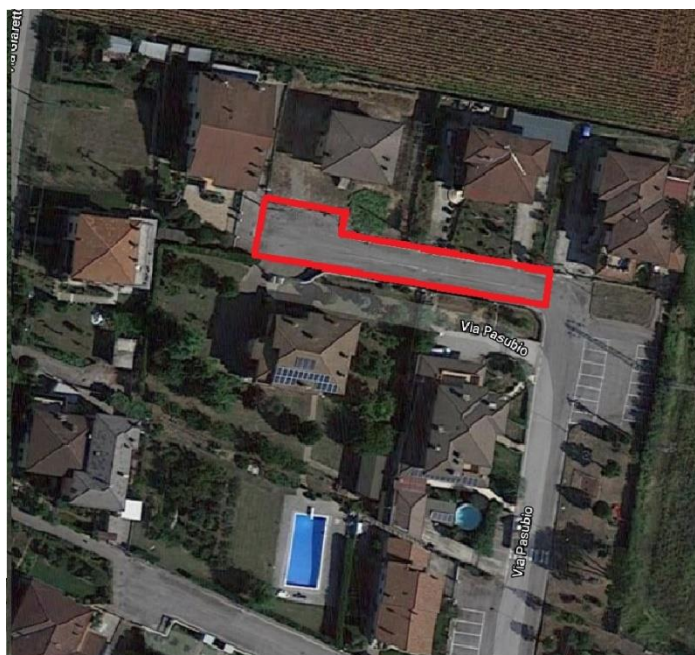
Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Albettonne (VI), così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
3	ALBETTONE	---	Terreni	10	143	--	Seminativo	1	480 mq	Dom. 4.65 Agr. 2.48

Quota intera del diritto di 1/1 di proprietà di un terreno, censito al CT del Comune di Albettonne VI con Categoria "Seminativo", ed avente una superficie catastale di 480 mq, ad uso viabilità poiché costituisce porzione della sede stradale ad uso pubblico di via Pasubio in quanto facente parte di una consolidata ampia lottizzazione risalente ancora alla fine degli anni '70.

## 2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

### Beni e ubicazione:



Ortofoto



Estratto di Mappa

Trattasi della quota intera del diritto di 1/1 di proprietà di un terreno pianeggiante asfaltato corrispondente al tratto finale della sede stradale di via Pasubio, asse centrale di distribuzione di viabilità interna di una lottizzazione residenziale degli anni '70 situata nell'immediata periferia del comune di Albettonne.

Il Piano di Lottizzazione in questione fu approvato dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Consiglio n. 11 del 13.01.77 e successivo Nulla Osta del 12.07.1977 della Giunta regionale.

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

Dalla documentazione fornita dall'U.T.C. si evince che in data 08.09.1978 fu stipulata apposita convenzione urbanistica registrata a Vicenza il 21.09.78 al n. 640 di A.P. nella quale all'art. 5 si riporta il vincolo di cessione di tutte le aree inerenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria "senza alcun corrispettivo".

La convenzione aveva validità di cinque anni.

Ad oggi, l'intera lottizzazione avente una superficie fondiaria complessiva di 18.651 mq è di fatto da tempo conclusa ma non risulta che si sia mai proceduto con le operazioni finali di collaudo e di cessione delle aree mediante apposito atto notarile.



*Vista della porzione di strada di PDL oggetto di pignoramento immobiliare*



*Vista della porzione di strada di PDL oggetto di pignoramento immobiliare*

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

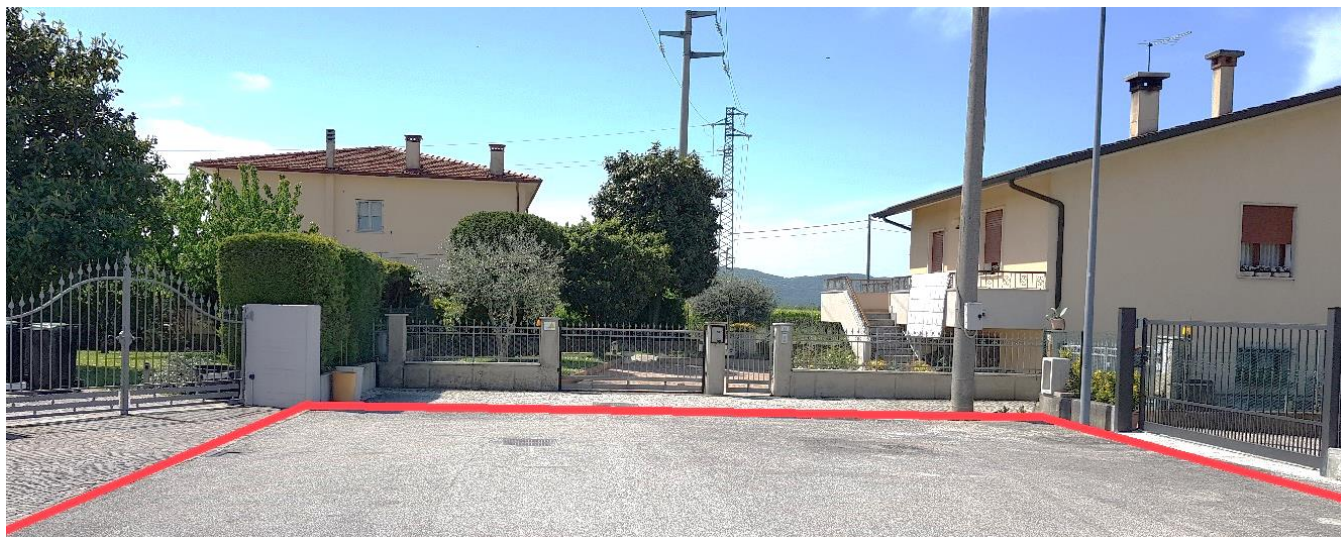
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della porzione di strada di PDL oggetto di pignoramento immobiliare

La sede stradale di PDL accoglie tutte le reti principali dei sottoservizi per gli allacciamenti relativi ad ogni lotto di fognatura, acqua, gas, energia elettrica, telefono.

Il tratto viabilistico in questione, essendo a fondo chiuso, si conclude a "Cul de sac" per l'inversione di marcia delle autovetture.

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

#### PARTICELLA 561 SUB 8

Destinazione	U.m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Sede stradale di PDL	mq	480,00	1,00	mq	480,00
Totale				mq	480,00

#### Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Alla data del sopralluogo dell'esperto, per quanto possibile esaminare attraverso il solo controllo visivo non sono emerse situazioni che richiedano interventi manutentivi urgenti poiché il manto di asfalto, seppur vetusto, non si presenta in cattive condizioni manutentive.

Altro discorso riguarda le reti dei sottoservizi per le quali l'esperto non è in grado di procedere con alcuna valutazione in merito.

#### Certificazione energetica.

Non richiesta.

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa

#### Storia catastale del bene.

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

- **Terreno** - Comune di Albettonne, Catasto Terreni, Foglio 10 mappale 143, Cat. Seminativo, Cl. 1, Consistenza 480 mq, R.d. Euro 4,65, Ra. 2,48;

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

#### Intestazione.

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alla seguente scheda ha subito le seguenti variazioni catastali:

### Particella 143.

- Impianto meccanografico del 31/03/1974;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 14/05/1988

## Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Non si rilevano elementi di contrasto nei dati del pignoramento.

## Confini.

- **Confinata a NESO** - nord: mapp. 140, mapp. 141, ad Est: mapp. 146, a Sud: mapp. 144, mapp. 145; ad Ovest: mapp. 139; (salvo più precisi);

## 4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I beni pignorati siti nel Comune di ALBETTONE VI censiti al Catasto terreni al Fg. 10, mappale n. 143, sono pervenuti

usufruttuaria per la quota di 1/3 in forza della successione

giusta dichiarazione di successione Den. n. 2 Vol. 750 dell'Ufficio del Registro di Vicenza e trascritta a Vicenza il 26.11.1975 ai nn. 8915 R.G. e 7382 R.P.; ed in forza di atto di cessione e stralcio di quote in data 24.12.1977 al n. 37252 di repertorio del Notaio \_\_\_\_\_, registrato a Vicenza il 10.01.1978 al n. 140 Atti Pubblici e trascritto a Vicenza il 20.01.1978 ai nn. 773 R.G. e 698 R.P.

## 5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

### Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi Comune di Albettone.

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

L'area censita in catasto in Comune di Albettono al foglio 5° mappale nr. 561, secondo il vigente P.I. ricade in:

- Mapp. n. 143 "STRADA INTERNA A ZTO B;

### Titoli edilizi.

Piano di lottizzazione approvato con delibera di consiglio n. 11 del 13.01.77.

### Conformità urbanistico-edilizia.

Dalla documentazione fornita dall'U.T.C. si evince che in data 08.09.1978 fu stipulata apposita convenzione urbanistica registrata a Vicenza il 21.09.78 al n. 640 di A.P. nella quale all'art. 5 si riporta il vincolo di cessione di tutte le aree inerenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria "senza alcun corrispettivo". La convenzione aveva validità di cinque anni.

Ad oggi, l'intera lottizzazione avente una superficie fondiaria complessiva di 18.651 mq è di fatto da tempo conclusa ma non risulta che si sia mai proceduto con le operazioni finali di collaudo e di cessione delle aree mediante apposito atto notarile.

## 6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ad uso strada di PDL, all'atto del sopralluogo dell'esperto, risulta utilizzata come viabilità pubblica di servizio per l'accesso ai singoli lotti.

**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:**

**Fondo patrimoniale:** no

**Usufrutto, uso, abitazione:** no.

**Servitù:** si.

**Convenzioni edilizie:** Si.

Convenzione del 08/09/1978 registrata a Vicenza il 21.09.1978 al n. 6408 A.P. in cui è stata stabilita la cessione all'amministrazione comunale di Albettono VI di tutte le aree ad uso pubblico senza alcun corrispettivo.

**Vincoli storico artistici:** no.

**Vincoli beni culturali e storico-ambientali:** no.

**Vincolo idrogeologico:** no.

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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

**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

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.



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. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## 11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

Trattandosi di terreno urbanizzato ascritto all'interno di una lottizzazione compiuta, l'esperto prende in esame i valori medi teorici delle opere di urbanizzazione per aree residenziali aventi densità edilizia mc/mq fino a 1,5 i quali risultano essere compresi tra un minimo di € 50,00/mq ed un massimo di € 90,00/mq.

Utilizzando il valore medio di € 70,00/mq per la superficie fondiaria in questione di 480 mq si ha un valore attualizzato teorico di € 33.600,00.

Però, trattandosi di terreno di una lottizzazione convenzionata per la quale è stata già operata la detrazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti all'amministrazione comunale di Albettono, mediante corrispettivo determinato con la cessione di tutte le aree pubbliche, il valore di mercato del terreno può essere assunto solamente in forma simbolica come l'esperto assume attribuendo per la stima il valore di 1,00 euro.

**Pertanto il valore stimato del LOTTO 3 è pari ad Euro 1,00.**

### Giudizio di vendibilità:

Valutati tutti gli aspetti inerenti i vincoli a cui è sottoposto il terreno di cui al lotto 3, l'esperto ritiene non sia opportuno e conveniente per la procedura proseguire con l'asta, ma stralciare il suddetto bene dal pignoramento.

### Osservazioni finali

L'esperto valutatore ha provveduto ad inviare copia della presente consulenza agli esecutati.

Vicenza li, 24/07/2021

L'Esperto  
Arch. Marco 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



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

Proc. Esec.n. 430/2019 RG riunita 415/2020 RG

Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica.
2. Attestato di prestazione energetica.
3. Rilievo immobili e verifica di conformità.
4. Certificato di Destinazione Urbanistica.
5. Titoli urbanistici ed edilizi.
6. Atti di compravendita.
7. Visure ipocatastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e schede catastali;
8. Certificato di residenza – Stato di famiglia degli esecutati.
9. Risposta AE contratti di locazione registrati
10. Verifica comparabili e MCA
11. Convenzione PDL comune di Albettono VI.

Vicenza li, 24/07/2021

L'Esperto  
Arch. Marco Vianello

