

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



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

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. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **MARCO VIANELLO**

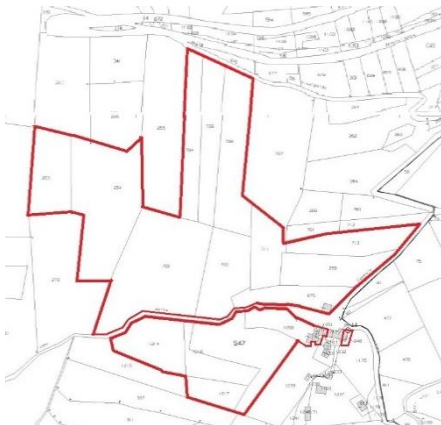
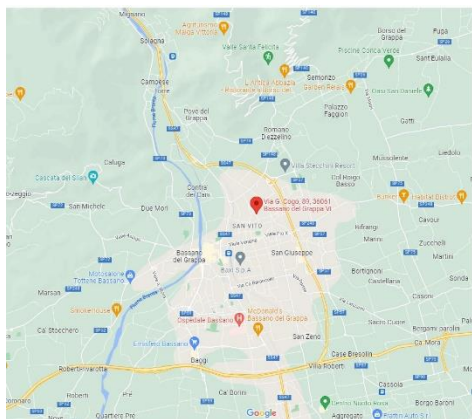
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. **77/2022 R.G** delle Esecuzioni Civili

Giudice : dott.ssa **Sonia PANTANO**



LOTTE N. 6 - 7 - 8 - 10

Nel processo di esecuzione promosso da:

Esperto arch. M. Vianello

Contro:





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.



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 18.05.2022 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott.ssa Maria Sonia PANTANO; il 19.05.2022 l'esperto ha accettato l'incarico con giuramento telematico.

Per lo svolgimento sono state svolte ricerche presso:

- A.E. di BASSANO e MAROSTICA – Catasto per estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, planimetrie catastali dell'immobile al fine di verificare la regolarità catastale;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Bassano (VI), per richiesta di certificato di residenza storico degli esecutati ed estratto di matrimonio;
- UT del Comune di BASSANO e MAROSTICA (VI) mediante richiesta di accesso agli atti in data 21.03.2022 per verifica pratiche edilizie ed acquisizione di copie e richiesta di C.D.U;
- A.E. - Conservatoria per acquisizione copia di trascrizione degli atti di compravendita e donazione;
- A.E. di Bassano – Conservatoria 03.09.2022 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie;
- Verifiche dei comparabili nel mese di Settembre 2022;

In data 29.08.2022 è stata trasmessa la check list preliminare di controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 d.a. c.p.c su modulo dell'ufficio, previa valutazione con il custode nominato avv. Tagliaro Elisa per conto di IVG VICENZA.

Il primo sopralluogo presso i beni ubicati nel Comune di Bassano è stato eseguito il 08.07.2022, mentre il sopralluogo dei beni ubicati in Marostica è stato eseguito in data 11.07.2022.

Alla data del sopralluogo presso l'immobile sito in Bassano di cui alla particella 1291 sub 257 (Abitazione) e sub 126 (autorimessa) l'immobile è risultato occupato dall'esecutato sig. Cappozzo Sergio e dai suoi familiari.

Anche l'immobile di cui alla particella 1424 sub 22 (abitazione) e sub 8 (autorimessa) è risultato occupato in quanto locato.

Mentre i beni siti in Marostica sono risultati liberi.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

- | | |
|---------------|--|
| • Abitazione | Foglio 8 mapp. 1291 sub. 257; cat. A/2 |
| • Autorimessa | Foglio 8 mapp. 1291 sub. 126; cat. C/6 |

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



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

- Abitazione Foglio 4 mapp. 1424 sub. 22; cat. A/2
- Autorimessa Foglio 4 mapp. 1424 sub. 8; cat. C/6

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

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

- Abitazione Foglio 12 mapp. 9 Cat. A/4 (Val Rovina).

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

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI così censite al Catasto Terreni di detto comune:

- Terreno Foglio 12 mapp. 8 (Val Rovina).
- Terreno Foglio 12 mapp. 10 (Val Rovina).
- Terreno Foglio 12 mapp. 25 (Val Rovina).
- Terreno Foglio 12 mapp. 38 (Val Rovina).

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

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI così censite al Catasto Terreni di detto comune:

- Terreno Foglio 36 mapp. 935

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

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA - VALLONARA VI così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

- Magazzino. Foglio 8 mapp. 1050 cat C/2
- Abitazione. Foglio 8 mapp. 1051 cat A/3

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



Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA - VALLONARA VI così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

- Abitazione Foglio 8 mapp. 947 cat A/3 (abitazione).
- Abitazione Foglio 8 mapp. 948 cat A/4 (abitazione).
- Abitazione Foglio 8 mapp. 949 cat A/3 (abitazione).
- Magazzino Foglio 8 mapp. 975 sub 2 cat C/2
- Magazzino Foglio 8 mapp. 975 sub 3 cat C/2.

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

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA - VALLONARA VI così censite al Catasto terreni di detto comune:

- Terreno Foglio 8 mapp. 253
- Terreno Foglio 8 mapp. 254

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

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA - VALLONARA VI così censite al Catasto terreni di detto comune:

- Terreno Foglio 8 mapp. 705
- Terreno Foglio 8 mapp. 711
- Terreno Foglio 8 mapp. 713

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

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA - VALLONARA VI così censite al Catasto terreni di detto comune:

- Terreno Foglio 8 mapp. 547
- Terreno Foglio 8 mapp. 704
- Terreno Foglio 8 mapp. 709
- Ente Urbano Foglio 8 mapp. 949
- Terreno Foglio 8 mapp. 259
- Terreno Foglio 8 mapp. 706

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



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA - VALLONARA VI così censite al Catasto Terreni di detto comune:

• Terreno	Foglio 8 mapp. 708	Quota 51/192
• Terreno	Foglio 8 mapp. 1214	Quota 51/192
• Terreno	Foglio 8 mapp. 1215	Quota 51/192
• Terreno	Foglio 8 mapp. 1216	Quota 51/192
• Terreno	Foglio 8 mapp. 1217	Quota 51/192

Risultano del diritto di proprietà delle rispettive sotto riportate quote ciascuno dei sig.ri:

Beni e ubicazione:

I beni pignorati costituiti da alcuni immobili ad uso abitativo, da dei locali uso deposito e da diversi terreni agricoli coltivati e non, sono territorialmente ubicati nei comuni di Bassano del Grappa e di Marostica.

In particolare, gli immobili situati nel comune di Bassano del Grappa si compongono:

- Di un appartamento bicamere al piano terra con corte esclusiva ed autorimessa interrata all'interno del Condominio denominato "Residenza agli Orti" sito in via degli Orti n. 9, con accesso condominiale e carrabile da via Bertoldo Zonta n. 16 nei pressi delle aree di centro città;
- Di un mini appartamento al piano terra con autorimessa interrata all'interno del Condominio denominato "Residenza Regina Cornaro" sito in via Cogo n. 89, nella periferia Nord Est dell'area urbana del comune di Bassano;
- Da un'abitazione diroccata e da quattro appezzamenti di terreno in una zona assai impervia, inaccessibile e con terreni in forte pendenza situati in Val Rovina a circa 6/7 Km dall'area urbana del comune di Bassano del Grappa;



- Da un appezzamento di terreno residuale all'interno di un'area scoperta privata priva di accesso del Villaggio Sant' Eusebio a circa 4 km dal centro urbano.

I beni ubicati nella frazione di Vallonara del comune di Marostica sono, invece, composti da:

- Quattro abitazioni all'interno di un fabbricato rurale vetusto e non stabilmente abitato;
- Tre piccoli depositi agricoli costruiti per lo più con lamiere grecate assemblate;
- Un corpo di fabbrica uso deposito con ampio terreno pertinenziale diviso su due livelli fuori terra aventi accesso separato dall'esterno;
- Sedici appezzamenti di terreno agricolo posti in collina con pendenze superiori al 5%, alcuni coltivati ad uliveto, alcuni a bosco ed altri incolti.

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. 6

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di MAROSTICA (VI), così censite al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 8:

Comune	Ubicazione	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Marostica	Via Marchetti	Fabbricati	8	949	- - -	Cat. A/3	1	3,5	189,80
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	949	- - -	E.U.	2	80 ca	- - - -
Marostica	Via Marchetti	Fabbricati	8	975	2	Cat. C/2	2	37 mq	84,08
Marostica	Via Marchetti	Fabbricati	8	975	3	Cat. C/2	2	38 mq	86,35

Quota intera di 1/2 del diritto di proprietà di un'abitazione di due livelli fuori terra ed un livello interrato con terreno pertinenziale e due depositi agricoli sovrapposti ubicati in via Marchetti all'interno di un fabbricato rurale in linea del comune di Marostica VI in frazione di Vallonara.

LOTTO N. 7

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di MAROSTICA (VI), così censite al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 8:



Comune	Ubicazione	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Marostica	Via Marchetti	Fabbricati	8	947	- - -	Cat. A/4	4	2,5	121,37

Quota intera di 1/2 del diritto di proprietà di un'abitazione di due livelli fuori terra ed un livello interrato ubicata all'interno di un fabbricato rurale in linea in via Marchetti del comune di Marostica VI in frazione di Vallonara.

LOTTO N. 8

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di MAROSTICA (VI), così censite al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 8:

Comune	Ubicazione	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Marostica	Via Marchetti n. 6	Fabbricati	8	948	- - -	Cat. A/3	2	4,0	258,23

Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di un'abitazione di tre livelli fuori terra ubicata all'interno di un fabbricato rurale in linea in via Marchetti del comune di Marostica VI in frazione di Vallonara.

LOTTO N. 10

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di MAROSTICA (VI), così censite al Catasto Terreni di detto comune al foglio 8:

Comune	Ubicazione	Cat.	Fg.	Part.	Categoria	Cl.	Consistenza	R. Dom.	R.Agr.
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	547	Prato arb.	3	25 are 26 ca	8,48	5,87
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	704	Prato	4	15 are 80 ca	4,08	2,45
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	709	Prato	4	20 are 80 ca	5,37	3,22
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	259	Seminativo	5	17 are 62 ca	4,09	3,64
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	706	Prato	4	26 are 20 ca	6,77	4,06

Quota intera di 1/2 del diritto di proprietà di cinque appezzamenti di terreno agricolo adibiti a prato - seminativo ubicati nel pendio collinare in via Marchetti del comune di Marostica VI in frazione di Vallonara.



LOTTO N. 6

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

a) Mapp. 949 (abitazione) Cat. A/3, Cl.1, Cons. 3,5 vani, RC Euro 189,80;

Confinante a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 1051; a Sud: mapp. 1239; ad Ovest: mapp. 1050; (salvo più precisi);

b) Mapp. 949 (Ente Urbano) Cl.1, Cons. 80 mq;

Confinante a NESO - nord: mapp. 1051; a Est: mapp. 947; a Sud: mapp. 1239; ad Ovest: mapp. 1239; (salvo più precisi);

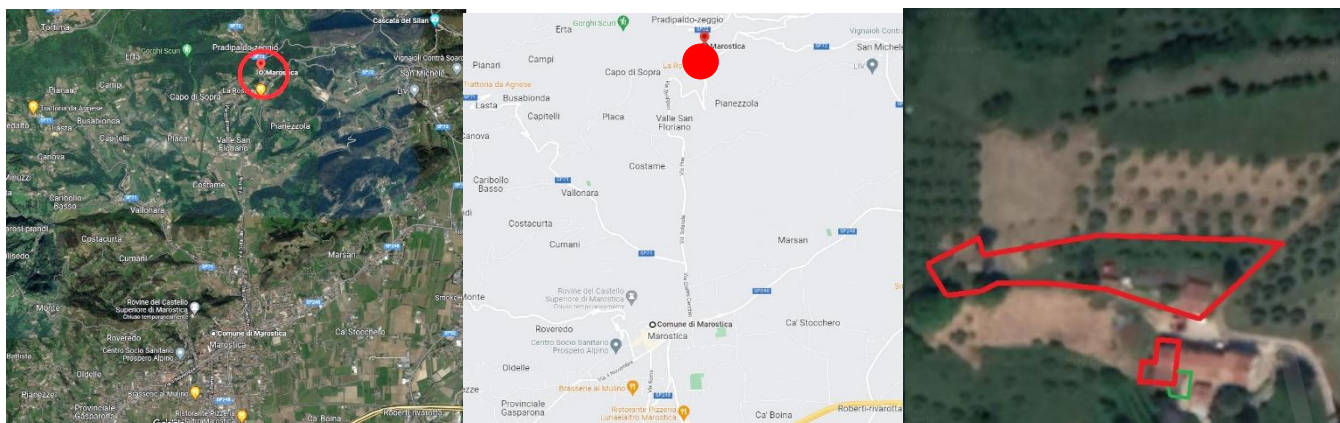
c) Mapp. 975 sub 2 (magazzino) Cat. C/2, Cl.2, Cons. 37 mq, RC Euro 84,08;

Confinante a NESO - nord: mapp. 259, mapp 711, mapp 709; a Est: strada; a Sud: via Marchetti; ad Ovest: mapp. 709; (salvo più precisi);

d) Mapp. 975 sub 3 (magazzino) Cat. C/2, Cl.2, Cons. 38 mq, RC Euro 86,35;

Confinante a NESO - nord: mapp. 259, mapp 711, mapp 709; a Est: strada; a Sud: via Marchetti; ad Ovest: mapp. 709; (salvo più precisi);

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Trattasi della quota intera di 1/2 del diritto di piena proprietà di un'abitazione rurale di testa con corte esclusiva sviluppata su due livelli fuori terra ed un livello seminterrato inserita in una cortina edilizia composta da sei unità abitative affiancate aventi accesso pedonale direttamente dalla via pubblica di Via Marchetti, e di un corpo di fabbrica uso deposito con ampio terreno pertinenziale diviso su due livelli fuori terra aventi ciascuno accesso separato dall'esterno.



Gli immobili sono situati in ambito collinare della frazione di Vallonara del comune di Marostica lungo la Via Marchetti la quale termina a fondo cieco in corrispondenza del fabbricato rurale e del suddetto deposito.

L'ambito urbanistico ha prevalente destinazione agricola con presenza di ampie zone boschive e di alcuni settori piantumati ad uliveto.

Il piccolo nucleo rurale, di fatto isolato nel contesto collinare di Vallonara, è raggiungibile mediante il percorso stradale, non sempre facilmente agibile per le ridotte dimensioni della carreggiata, di via Marchetti e dista circa 6,5 Km delle aree urbanizzate di centro del comune di Marostica VI.

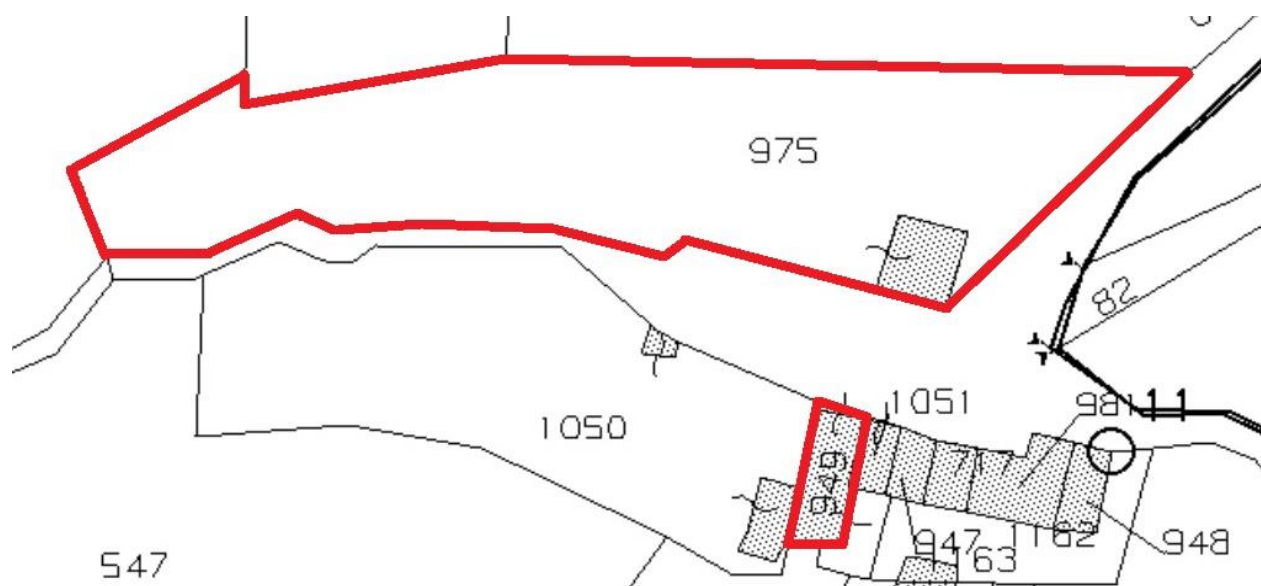
Nello specifico, l'abitazione pignorata si compone di una legnaia e di una cantina nel piano seminterrato il cui accesso avviene all'esterno dal retro del fabbricato, di un locale cucina, un bagno ed una soffitta al piano terra ed una camera/stanza al piano primo il cui accesso avviene mediante una botola.

L'unità immobiliare è stata in parte oggetto di alcuni interventi edilizi, non sempre adeguati, ed ora si presenta per lo più allo stato grezzo ed attualmente è utilizzata come magazzino degli attrezzi.

L'accesso ai due depositi agricoli avviene su livelli diversi sempre dal prolungamento della via pubblica in posizione antistante al fabbricato rurale.

L'area ove insistono i depositi si presenta con una discreta pendenza ed alla data del sopralluogo è risultata perlopiù incolta e priva di riferimenti per l'individuazione dei confini.

All'interno dell'area di pertinenza del fabbricato udo depositi insistono alcuni manufatti abusivi che dovranno essere rimossi.



Estratto di mappa del Fg. 8 del Comune di Marostica

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



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

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista dalla strada della cortina edilizia del fabbricato rurale



Vista dalla strada della cortina edilizia del fabbricato rurale



Vista dell'abitazione di testa di una cortina edilizia rurale



Vista dalla strada dell'abitazione rurale di testa



Vista del retro dell'abitazione rurale



Vista dell'abitazione rurale di testa

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



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

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



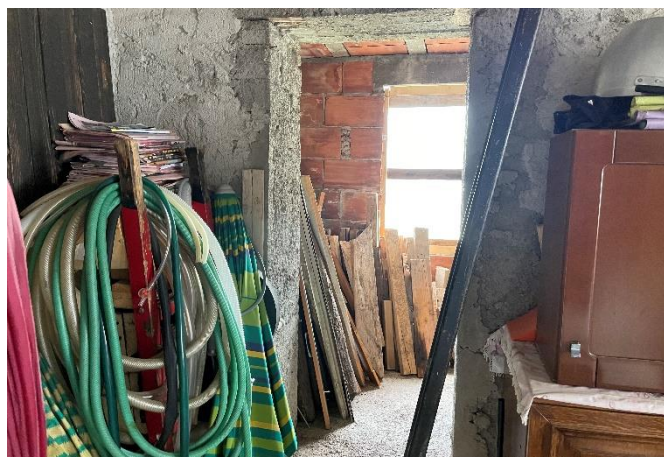
Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione

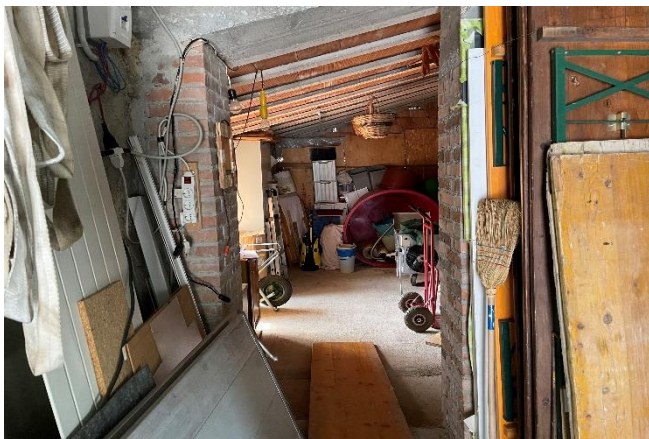
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista interna del locale cucina



Vista interna del locale cucina.



Vista del locale soffitta



Vista interna del locale soffitta



Vista interna della camera al piano primo



Vista della legnaia al piano seminterrato

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



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO



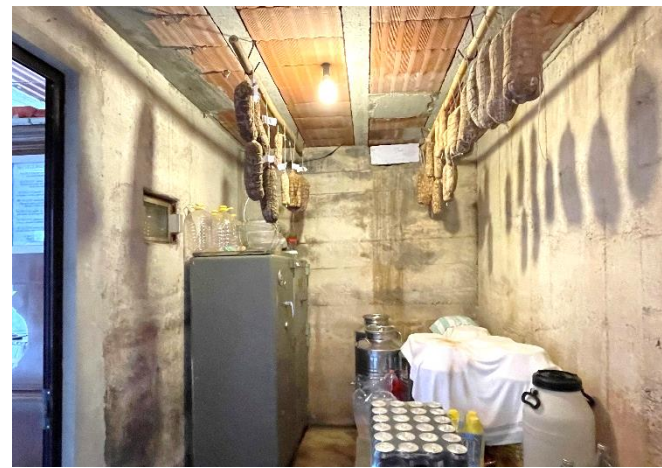
Vista della cantina al piano seminterrato



Vista del fabbricato uso deposito con accesso al PT



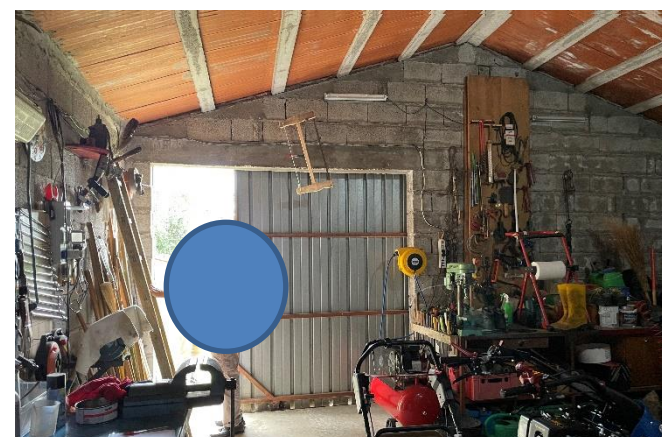
Vista interna del deposito del piano terra



Vista interna del deposito del piano terra



Vista del fabbricato uso deposito con accesso dal P1



Vista interna del deposito del piano primo



Si riportano di seguito le principali caratteristiche qualitative delle componenti edilizie e degli impianti dell'abitazione pignorata.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Non verificabili	Non verificabili
Strutture verticali	Muratura portante in sasso/blocchi cemento il fabbricato uso deposito agricolo	Scarse	Scarse
Impalcati	Solai in travetti e tavelloni.	Scarse	Scarse
Copertura	A falde	Scarse	Scarse
Manto di copertura	Coppi	Molto Scarse	Molto Scarse
Finiture esterne	In sasso - intonaci	Scarse	Scarse
Finiture interne	In sasso al grezzo – laterizio al grezzo	Scarse	Scarse
Pavimenti zona giorno	Assenti	N.p.	N.p.
Pavimenti zona notte	Assenti	N.p.	N.p.
Pavimenti bagni	Assente	N.p.	N.p.
Pavimenti esterni	In battuto di cemento	Scarse	Scarse
Serramenti esterni	Legno/alluminio anodizzato con vetro sing.	Scarse	Scarse
Oscuranti	Assenti	N.p.	N.p.
Serramenti interni	Assenti	N.p.	N.p.
Portoncino d'ingresso	Alluminio anodizzato.	N.p.	N.p.
Impianto elettrico	Assente	N.p.	N.p.
Impianto termico	Assente	N.p.	N.p.
Impianto idro-sanitario	Assente	N.p.	N.p.

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

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Abitazione	mq	76,90	1,00	mq	76,90
Accessori	mq	47,00	0,50	mq	23,50
Portico	mq	5,20	0,33	mq	1,55
Corte esclusiva	mq	1.230,00	0,50	mq	61,50
Depositi agricoli	mq	87,00	0,50	mq	43,50
TOTALE				mq	206,95



Necessità di interventi manutentivi urgenti.

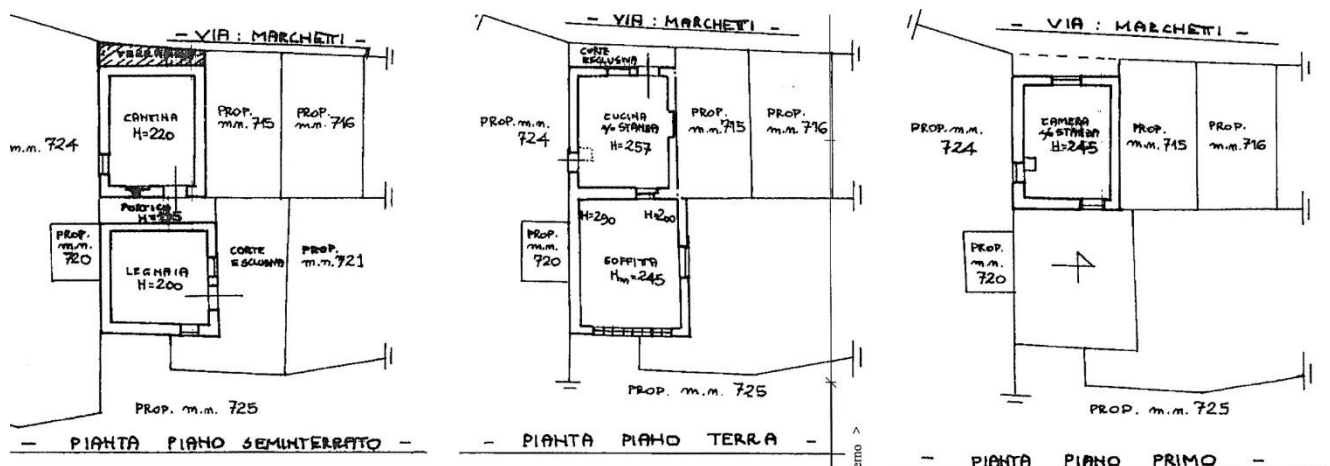
Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile abitativo ritenuto mediamente scarso/pessimo, alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

L'esperto evidenzia che l'abitazione è stata oggetto di alcuni interventi edilizi per quanto concerne le murature ed i solai non del tutto adeguati sotto il profilo strutturale ed attualmente molte componenti sono ancora allo stato grezzo, pertanto, si dovranno considerare gli interventi di verifica statica.

Certificazione energetica.

In assenza dell'A.P.E. l'esperto ha provveduto alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica "simulata" con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Planimetria pc. 949

Storia catastale del bene.

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

- Abitazione** – Comune di Marostica VI - Catasto Fabbricati, Foglio 8, mapp. 949, Cat. A/3, Cl.1, Cons. 3,5 vani, RC Euro 189,80;
- Terreno** – Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, mapp. 949, Cl.1, Cons. 80 mq;
- Magazzino** - Comune di Marostica VI - Catasto Fabbricati, Foglio 8, 975 sub 2 Cat. C/2, Cl.2, Cons. 37 mq, RC Euro 84,08;
- Magazzino** - Comune di Marostica VI - Catasto Fabbricati, Foglio 8, 975 sub 3 C/2, Cl.2, Cons. 38 mq, RC Euro 86,35;



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede sono derivanti ed hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 949.

- COSTITUZIONE del 13/08/1999 in atti dal 13/08/1999 (n. L05213.1/1999)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536126 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10585.1/2001)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 949 E.U.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974
- Variazione del 03/03/1998 Pratica n. VI0117721 in atti dal 22/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7649.1/1998)

Particella 975 sub 2.

- COSTITUZIONE del 07/05/2003 Pratica n. 151514 in atti dal 07/05/2003 COSTITUZIONE (n. 2422.1/2003) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0055858 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9065.1/2005)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 975 sub 3.

- COSTITUZIONE del 07/05/2003 Pratica n. 151514 in atti dal 07/05/2003 COSTITUZIONE (n. 2422.1/2003)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0055858 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9065.1/2005)
- 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 all'abitazione part. 949 e dei depositi agricoli di cui alla pc. 975 sub 2, così come realizzati presentano, rispetto quanto indicato nelle schede catastali depositate all'AE di Vicenza, delle difformità.

Nello specifico l'unità abitativa di cui alla particella 949 presenta sul lato ovest un'appendice volumetrica ad uso servizio igienico, peraltro non completato nelle componenti edilizie, non indicato nella relativa scheda catastale.

Mentre il deposito di cui alla pc. 975 sub 3 presenta allo stato attuale un portone di ingresso leggermente più largo di quello indicato nella scheda catastale.

L'esperto, comunque, evidenzia che le planimetrie catastali non riportano graficamente con la dovuta chiarezza dimensionale l'esatta posizione dei fori delle porte e delle finestre.

Le difformità possono essere sanate mediante aggiornamento della planimetria catastale il cui costo delle spese tecniche comprensive di diritti catastali ammontano a c.a euro 700,00.



Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

a) Mapp. 949 - abitazione;

Confini a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 1051; a Sud: mapp. 1239; ad Ovest: mapp. 1050; (salvo più precisi);

b) Mapp. 949 - Terreno;

Confini a NESO - nord: mapp. 1051; a Est: mapp. 947; a Sud: mapp. 1239; ad Ovest: mapp. 1239; (salvo più precisi);

c) Mapp. 975 sub 2 – deposito;

Confini a NESO - nord: mapp. 259, mapp 711, mapp 709; a Est: strada; a Sud: via Marchetti; ad Ovest: mapp. 709; (salvo più precisi);

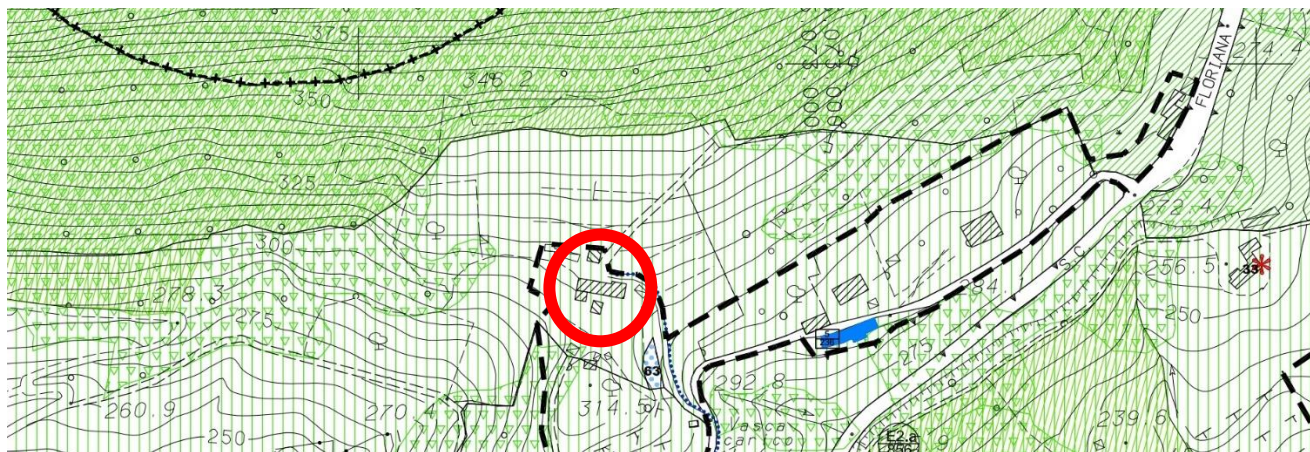
d) Mapp. 975 sub 3 – deposito;

Confini a NESO - nord: mapp. 259, mapp 711, mapp 709; a Est: strada; a Sud: via Marchetti; ad Ovest: mapp. 709; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Marostica



L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso residenziale di cui al mapp. n. 1051 ed i depositi di cui al mappale 1050 ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E2A"- "ZONA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA IN AMBITO COLLINARE", rientrano negli Ambiti aggregati abitativi che garantiscono la massima tutela e sottoposti ai seguenti vincoli:

- ⇒ Idrogeologico-forestale RDL 3267/1923 e art. 24 pt. 1.1 NTA;
- ⇒ Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 136 lett. C e D (ex L.1497/1939) e art. 24 pt. 1.2 NTA aree di notevole interesse pubblico;
- ⇒ Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 142 lett. G e art. 9 p. B all. A delle NTA (ex L.431/85 Galasso) - Aree boscate;

Titoli edilizi.

Gli immobili pignorati sono stati oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di MAROSTICA VI.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 3585 di prot. e n. 7445 di U.T. rilasciata in data 22/06/1983 relativa alla costruzione di servizi igienici e annessi rustici;
Concessione edilizia in sanatoria n. 865/86 di U.T. rilasciata in data 09/09/1986 relativa alla costruzione di un fabbricato rurale.

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui all'abitazione part. 949 e dei depositi agricoli di cui alla pc. 975 sub 2 e sub 3, così come realizzati non presentano, rispetto quanto assentito dall'U.T.C. di Marostica VI delle difformità.

L'espresso evidenza, comunque, che non sono stati reperiti presso l'UTC titoli edilizi con rappresentazione grafica completa dell'unità abitativa tali da poter procedere con l'la verifica di conformità.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata **OCCUPATA** dal comproprietario non esecutato.

Titolo di occupazione: sì

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.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.



Vincoli beni culturali e storico-ambientali: no.
Vincolo idrogeologico: no.
Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.
Prelazione agraria: no
Regolamento condominiale: 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.

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 18/05/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

In data 19.08.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA per esaminare gli atti amministrativi relativi agli interventi edilizi inerenti ai beni pignorati e unitamente ha altresì richiesto di Certificato di destinazione urbanistica.



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

In data **06.09.2022** l'U.T.C. del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data **22.08.2022** il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data **08.0.2022** e **11.07.2022** il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 19/05/2022 al giorno 30/09/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

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

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



<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 adiacente all'immobile da stimare.
Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc)	Compravendite
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie	Residenziale
Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminuovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Abitazioni plurifamiliari sviluppate su 2/3 livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici unifamiliari - plurifamiliari condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 700 €/mq. a 1.000 €/mq. indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia da considerarsi mediamente "molto scarso".

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



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:

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 89 aggiudicazioni su 89 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,4 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 24,00% 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 **€ 12.500,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di abitazione ai piani S1 – T – P1 e deposito al PT e P1 con corte esclusiva.					
Proprietà	Quota di 1/2 di piena proprietà di un'abitazione/depositi m.n. 949 – 975 sub 2 e 3.					
Anno di costr.	Edificio ante 1 settembre 1967					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea Agricola E2A.					
Identificativi-catastali	Comune di MAROSTICA VI – C.F., Foglio 8 mapp. 949 – 975 sub 2 e 3 Via Marchetti.					
Destinazione uso	Residenziale – deposito agricolo					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMM.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	76,90	100%	76,90	Quantitativa
	Sup. Accessori	SUP	47,00	50%	23,50	Quantitativa
	Sup. Portico	SUP	5,20	33%	1,55	Quantitativa
	Sup. Depositi agricoli	SUP	87,00	50%	43,50	Quantitativa
	Sup. Corte esclusiva	SUP	1.230	5%	43,50	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				206,95	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Marchetti, nel Comune di MAROSTICA VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di difficile accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di una cortina edilizia - edificio a blocco					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, scarse.					
Tipologia	Abitazione all'interno di una cortina edilizia. – edificio a blocco					

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

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	Nessuno
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.
Fase di mercato	Recessione
Filtering	Down
Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, 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 (Cat. A/4 e A/3; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

ATTO 1

Probabilità Intestati

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13375 del Notaio DE NEGRI TOMMASO del 18/01/2021

[Dettaglio](#)

DATI IMMOBILE

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

Comune: MAROSTICA (VI)

Dati catastali: Sa.S Fg.8 Par.1185

Superficie Totale: 103 m²

Superficie Totale escluse aree scoperte: 96 m²

Periodo: 23/08/2022 - 23/08/2019

Categoria / Qualità: A 4 - Abitazione di tipo popolare

Classe: 03

Consistenza: 4,00 vani

Rendita: 165,27 Euro

Via: VIA ZEGGIO

Civico: 8

Piani: T-1 - 2

POSIZIONE

Modifica posizione

STREET VIEW

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**

Custode **IVG VI**

Perito Arch. **MARCO VIANELLO**

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Abitazione al PT – 1 – 2 con corte esclusiva con garage		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	72,00
	Balcone	BAL	4,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	15,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	30,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	18/01/2021		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	Classe G		
Prezzo convenuto	€ 41.500,00		

ATTO 2

Probabilità Intestati

VERIFICA COMPRAVENDITA

Verifica in corso

Periodo analizzato

Data inizio: 23/08/2022

Data fine: 23/08/2019

Ordine

Data ordine: 24/08/2022 15:06

Importo: 2 Crediti

Data inizio elaborazione: 24/08/2022 15:06

DATI IMMOBILE

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

Comune: MAROSTICA (VI)

Dati catastali: Sa.S Pg.10 Pa:383

Subalterno: 2

Periodo: 23/08/2022 - 23/08/2019

Categoria / Qualità: A 2 - abitazioni di tipo civile

Classe: 03

Consistenza: 7,50 vani

Rendita: 890,89 Euro

Via: VIA COSTAME

Piani: S1-T - 1

POSIZIONE

Attenzione: questo immobile è accezzato senza il cruscio pertanto Google Maps non è in grado di posizionarlo correttamente.

Modifica posizione

STREET VIEW

23 Via Marosticana

Visualizza su Google Maps

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIX 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. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Abitazione a schiera al PT - 1 cat A/3 con cantina e autorimessa		
Stato conservazione	Usato anno 1986 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	91,00
	Balcone	BAL	9,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	41,00
	Garage	GAR	23,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	10/12/2019		
A.P.E.	Classe F		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 165.000		

ATTO 3

Probabilità Intestati

VERIFICA COMPRVENDITA

Verifica in corso

Periodo analizzato

Data inizio
23/08/2022

Data fine
23/08/2019

Ordine

Data online
24/08/2022 15:09

Importo
2 Crediti

Data inizio elaborazione
24/08/2022 15:09

DATI IMMOBILE

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

Comune MAROSTICA (VI)

Dati catastali Sa.5 Fg.10 Pcs.383

Subalterno 14

Periodo 23/08/2022 - 23/08/2019

Categoria / Qualità A 2 - Abitazioni di tipo civile

Classe 03

Consistenza 8,50 vani

Rendita 1.009,67 Euro

Via VIA MERIDIANA

Civico 19

Piani S1-2

POSIZIONE

Modifica posizione

STREET VIEW

23 Via Meridiana
Venezia
Visualizza su Google Maps



IMMOBILE 3			Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/3		
Tipologia	Abitazione al PT – 1 – 2 con garage e accessori		
Stato conservazione	Usato anno 1989 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	136,00
	Balconi	BAL	12,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	IN+T	64,00
	Garage	GAR	27,00
	Superficie esterna	SUE	175,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	10/06/2020		
APE	Classe E		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 195.000		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

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

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

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

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

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



La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI – LOTTO N. 06				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	41.500,00	165.000,00	195.000,00	€ -
Data (mesi)	18/01/2021	10/12/2019	10/06/2020	30/09/2022
Superficie principale (m ²) SEL	72,00	91,00	136,00	76,90
Terrazza (m ²)	4,00	9,50	12,50	0,00
Accessori (m ²)	0,00	41,00	64,00	139,20
Superficie esterna	30	0,00	175	61,50
Autorimessa	15,00	23,00	27,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	0	2	2	0
Bagni (n)	1	2	2	1
Classe energetica (0-1)	0	4	5	0
Sup. commerciale	83,82	126,14	203,13	152,65

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	3%
Rapporto mercantile dei balconi	33%
Mansarda - Sottotetto	33%
Cantine – Depositi – C.t. - Portico	50%
Superficie esterna	10%
Autorimessa	50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00
Bagno	€ 14.000,00
Classe energetica	€ 8.000,00



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE



ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 103,75	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 412,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 487,50	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 543,76	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.752,80	Euro/m2	€ 543,76
Prezzo sup. princ. A	€ 1.237,11	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 179,44	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 271,88	Euro/m2	
Autorimessa	€ 271,88	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 20.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 14.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 8.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI – LOTTO N. 06

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 41.500,00		€ 165.000,00		€ 195.000,00	-
Data (mesi)	20,7	€ 2.144,17	34,2	€ 14.093,75	28,1	€ 13.682,50	30/09/2022
Superficie principale (m²)	72	€ 2.664,44	91	-€ 7.667,06	136	-€ 32.136,40	76,9
Terrazza (m²)	4	-€ 717,77	9,5	-€ 1.704,70	12,5	-€ 2.243,02	0
Accessori(m²)	0	€ 7.569,18	41	€ 5.339,75	64	€ 4.089,10	139,2
Superficie esterna giardino	30	€ 1.712,85	0	€ 3.344,14	175	-€ 6.171,71	61,5
Autorimessa (m2)	15	-€ 4.078,22	23	-€ 6.253,28	27	-€ 7.340,80	0
Stato di manutenzione (n)	0	-€ 20.000,00	3	-€ 80.000,00	3	-€ 80.000,00	-1
Bagni (n)	0	€ 14.000,00	2	-€ 14.000,00	2	-€ 14.000,00	1
Classe energetica	0	€ 0,00	4	-€ 32.000,00	5	-€ 25.000,00	0
Prezzi corretti		€ 44.794,65		€ 46.152,61		€ 45.879,66	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,8%						€ 45.608,98	



STIMA VALORE IMMOBILI – LOTTO N. 06

VALORE Subject – Quota di 1/2 del diritto di proprietà.	€ 22.804,49
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 3.402,67
Detrazione per spese tecniche e diritti catastali per la regolarizzazione della planimetria catastale.	€ 600,00
Detrazione per spese tecniche e diritti comunali di segreteria e/o di sanzioni per la regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari pignorate.	€ 0,00
TOTALE	€ 18.783,81
PREZZO BASE D'ASTA Arrotondato Euro Diciottomilasettecento/00	€ 18.700,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi scarsa poiché trattasi della quota di 1/2 del diritto di proprietà di abitazione di piccole dimensioni all'interno di una cortina edilizia rurale con depositi sita in ambito agricolo.

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 e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

L'Esperto Vicenza li, 11/10/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello





LOTTO N. 7

Diritto:

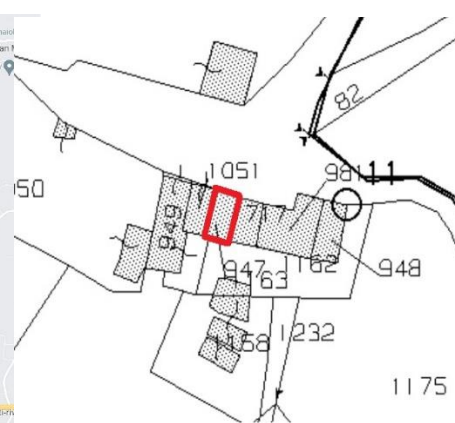
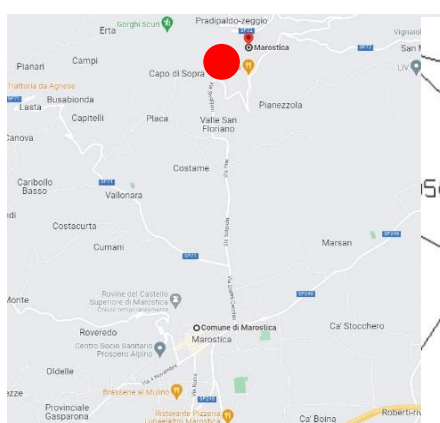
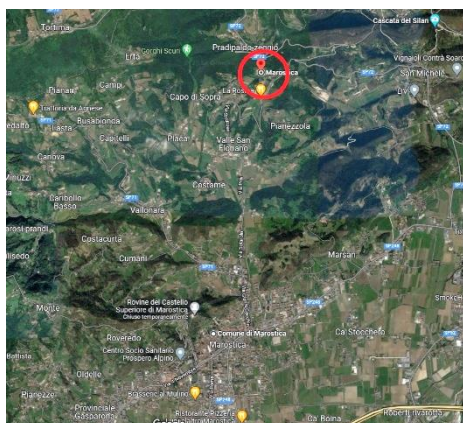
Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

a) **Mapp. 947 (abitazione) Cat. A/4, Cl.4, Cons. 2,5 vani, RC Euro 121,37;**

Confinante a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 717; a Sud: mapp. 947; ad Ovest: mapp. 1051; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di proprietà della quota di 1/2 ciascuno dei sig.ri:

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Trattasi della quota di 1/2 del diritto di piena proprietà di un'abitazione rurale sviluppata su due livelli fuori terra ed un livello seminterrato inserita in una cortina edilizia composta da sei unità abitative affiancate aventi accesso pedonale direttamente dalla via pubblica di Via Marchetti.

L'immobile è situato in ambito collinare della frazione di Vallonara del comune di Marostica lungo la Via Marchetti la quale termina a fondo cieco in corrispondenza del fabbricato rurale.

L'ambito urbanistico ha prevalente destinazione agricola con presenza di ampie zone boschive e di alcuni settori piantumati ad uliveto.

Il piccolo nucleo rurale, di fatto isolato nel contesto collinare di Vallonara, è raggiungibile mediante il percorso stradale, non sempre facilmente agibile per le ridotte dimensioni della carreggiata, di via Marchetti e dista circa 6,5 Km delle aree urbanizzate di centro del comune di Marostica VI.

Nello specifico, l'abitazione pignorata si compone di una legnaia al piano seminterrato il cui accesso avviene all'esterno dal retro del fabbricato, di un locale cucina al piano al piano terra ed una camera al piano primo il cui accesso avviene mediante una scala a chiocciola in ferro.

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



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

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista dalla strada della cortina edilizia del fabbricato rurale



Vista dalla strada della cortina edilizia del fabbricato rurale



Vista della legnaia al piano seminterrato



Vista della cucina al Piano terra



Vista della cucina al piano terra



Vista della camera al piano primo



Si riportano di seguito le principali caratteristiche qualitative delle componenti edilizie e degli impianti dell'abitazione pignorata.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Non verificabili	Non verificabili
Strutture verticali	Muratura portante in sasso	Scarse	Scarse
Impalcati	Solai in travetti e tavelloni.	Scarse	Scarse
Copertura	A falde	Scarse	Scarse
Manto di copertura	Coppi	Molto Scarse	Molto Scarse
Finiture esterne	Intonaco	Scarse	Scarse
Finiture interne	Tinteggiate	Scarse	Scarse
Pavimenti zona giorno	In ceramica	N.p.	N.p.
Pavimenti zona notte	In ceramica	N.p.	N.p.
Pavimenti bagni	Assente	N.p.	N.p.
Pavimenti esterni	In battuto di cemento	Scarse	Scarse
Serramenti esterni	Legno con vetro singolo – Alluminio anodizz.	Scarse	Scarse
Oscuranti	Assenti	N.p.	N.p.
Serramenti interni	Assenti	N.p.	N.p.
Portoncino d'ingresso	Alluminio anodizzato.	N.p.	N.p.
Impianto elettrico	Assente	N.p.	N.p.
Impianto termico	Assente	N.p.	N.p.
Impianto idro-sanitario	Assente	N.p.	N.p.

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

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Abitazione	mq	37,00	1,00	mq	37,00
Accessori	mq	15,80	0,50	mq	7,90
TOTALE				mq	44,90

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

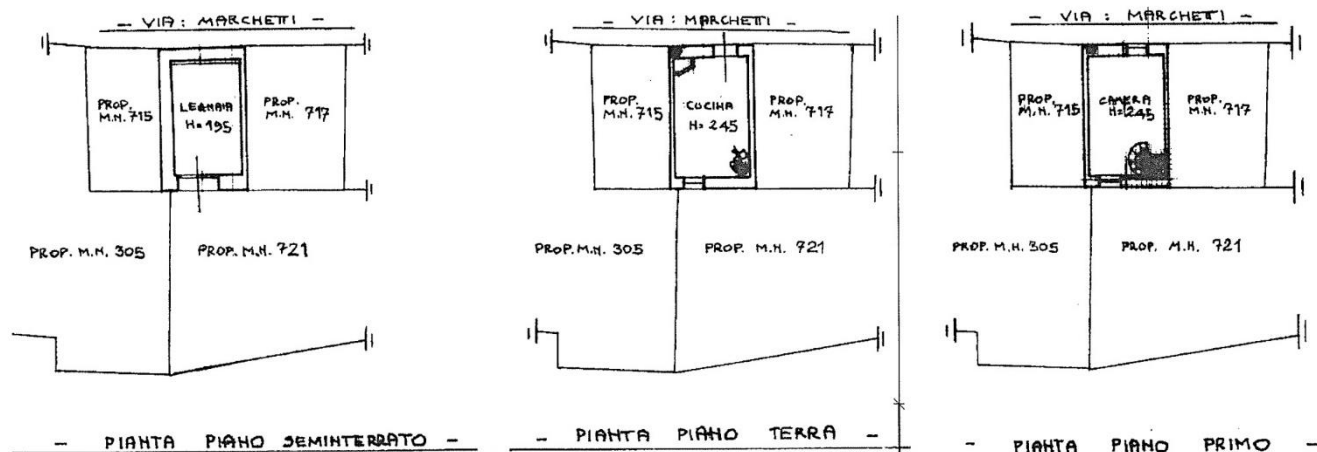
Certificazione energetica.

In assenza dell'A.P.E. l'esperto ha provveduto alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica "simulata" con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.



Planimetria pc. 947

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

- e) **Abitazione** – Comune di Marostica VI - Catasto Fabbricati, Foglio 8, mapp. 947, Cat. A/4, Cl.4, Cons. 2,5 vani, RC Euro 121,37;

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede sono derivanti ed hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 947.

- COSTITUZIONE del 13/08/1999 in atti dal 13/08/1999 (n. L05211.1/1999);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536126 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10585.1/2001);
- 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 all'abitazione part. 947, così come realizzato non presenta, rispetto quanto riportato nelle schede catastali del 13.08.1999 depositata all'AE di Vicenza, delle difformità.



L'esperto, comunque, evidenzia che le planimetrie catastali non riportano graficamente con la dovuta chiarezza dimensionale l'esatta posizione dei fori delle porte e delle finestre.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

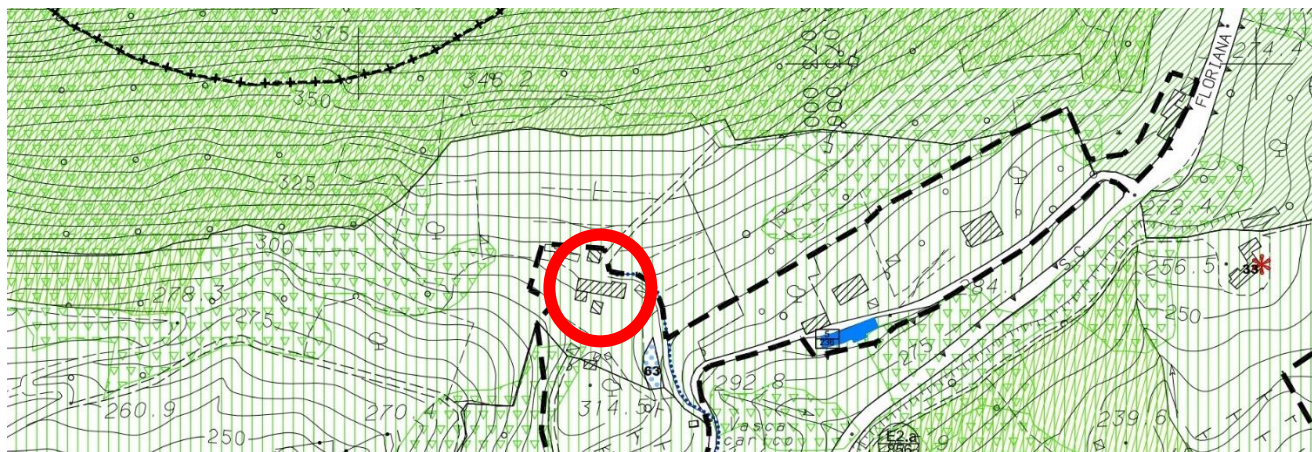
e) Mapp. 947 - abitazione;

f) Confini a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 717; a Sud: mapp. 947; ad Ovest: mapp. 1051; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Marostica

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso residenziale di cui al mapp. n. 947 ricade in Zona Territoriale Omogenea "E2A" - "ZONA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA IN AMBITO COLLINARE", rientrano negli Ambiti aggregati abitativi che garantiscono la massima tutela e sottoposti ai seguenti vincoli:

⇒ Idrogeologico-forestale RDL 3267/1923 e art. 24 pt. 1.1 NTA;

⇒ Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 136 lett. C e D (ex L.1497/1939) e art. 24 pt. 1.2 NTA aree di notevole interesse pubblico;



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

⇒ Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 142 lett. G e art. 9 p. B all. A delle NTA (ex L.431/85 Galasso) - Aree boscate;

Titoli edilizi.

Riguardo all'immobile pignorato di cui al presente lotto l'esperto, previa istanza di accesso agli atti presso l'UTC di Marostica, non ha reperito i relativi titoli abilitativi in quanto non presenti, pertanto lo stato assentibile per l'abitazione è quello di fatto poiché trattasi di costruzione ante 1° settembre 1967 (l'abitazione risale all'anno 1945 c.a.).

Conformità urbanistico-edilizia.

In assenza di titoli edilizi, poiché trattasi di immobile ante 1 settembre 1967, lo stato assentibile dell'abitazione corrisponde allo stato di fatto.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata **OCCUPATA** dal comproprietario non esecutato.

Titolo di occupazione: sì

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.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali e storico-ambientali: no.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: no.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Nessuna.



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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.

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 18/05/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

In data 19.08.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA 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 06.09.2022 l'U.T.C. del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.08.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 08.0.2022 e 11.07.2022 il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**

Custode **IVG VI**

Perito Arch. **Marco VIANELLO**

- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Marostica VI e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 19/05/2022 al giorno 30/09/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

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

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

<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 adiacente all'immobile da stimare.
Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc)	Compravendite
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie	Residenziale
Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminuovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Abitazioni plurifamiliari sviluppate su 2/3 livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici unifamiliari - plurifamiliari condominiali.



Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 700 €/mq. a 1.000 €/mq. indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia da considerarsi mediamente "scarso".

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

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 89 aggiudicazioni su 89 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,4 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 24,00% 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 € 10.000,00.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di abitazione ai piani S1 – T – P1 e deposito al PT e P1 con corte esclusiva.
Proprietà	Quota di 1/2 di piena proprietà di un'abitazione/depositi m.n. 949 – 975 sub 2 e 3.
Anno di costr.	Edificio ante 1 settembre 1967
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea Agricola E2A.



Identificativi-catastali	Comune di MAROSTICA VI – C.F., Foglio 8 mapp. 949 – 975 sub 2 e 3 Via Marchetti.					
Destinazione uso	Residenziale – deposito agricolo					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	37,00	100%	37,00	Quantitativa
	Sup. Accessori	SUP	15,80	50%	7,90	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				44,90	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Marchetti, nel Comune di MAROSTICA VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di difficile accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di una cortina edilizia - edificio a blocco					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, scarse.					
Tipologia	Abitazione all'interno di una cortina edilizia. – edificio a blocco					
Saggio di variazione mensile	Dalle informazioni desunte il saggio di variazione del reddito è pari a 0.25 (prevedendo il segno atteso del prezzo marginale positivo, si applicherà il saggio di variazione con segno negativo)					
Numero dei bagni	Nessuno					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo si Stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, 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 (Cat. A/4 e A/3; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.



ATTO 1

Probabilità Intestati

100%

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13375 del Notaio DE NEGRI TOMMASO del 18/01/2021

[Dettaglio](#)

DATI IMMOBILE

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

Comune MAROSTICA (VI)
Dati catastali Sa.S Fg.8 Par.1185
Superficie Totale 103 m²
Superficie Totale escluse aree scoperte 96 m²
Periodo 23/08/2022 - 23/08/2019
Categoria / Qualità A 4 - Abitazione di tipo popolare
Classe 03
Consistenza 4,00 vani
Rendita 165,27 Euro
Via VIA ZEGGIO
Civico 8
Piani T-1 - 2

POSIZIONE

[Modifica posizione](#)

STREET VIEW

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Abitazione al PT – 1 – 2 con corte esclusiva con garage		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	72,00
	Balcone	BAL	4,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	15,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	30,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	18/01/2021		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	Classe G		
Prezzo convenuto	€ 41.500,00		

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 2

Probabilità Intestati

VERIFICA COMPRAVENDITA

Verifica in corso

Periodo analizzato

Data inizio: 23/08/2022

Data fine: 23/08/2019

Ordine

Data ordine: 24/08/2022 15:06

Importo: 2 Crediti

Data inizio elaborazione: 24/08/2022 15:06

DATI IMMOBILE

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

Comune: MAROSTICA (VI)

Dati catastali: Sa.5 Pg.10 Pa:383

Subalterno: 2

Periodo: 23/08/2022 - 23/08/2019

Categoria / Qualità: A 2 - Abitazioni di tipo civile

Classe: 03

Consistenza: 7,50 vani

Rendita: 890,89 Euro

Via: VIA COSTAHE

Piani: S1-T - 1

POSIZIONE

Attenzione: questo immobile è accecatato senza il civo: pertanto Google Maps non è in grado di posizionarlo correttamente.

Modifica posizione

STREET VIEW

IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Abitazione a schiera al PT - 1 cat A/3 con cantina e autorimessa		
Stato conservazione	Usato anno 1986 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	91,00
	Balcone	BAL	9,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	41,00
	Garage	GAR	23,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	10/12/2019		
A.P.E.	Classe F		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 165.000		

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRASVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 3

Probabilità Intestati

VERIFICA COMPRASVENDITA
 Verifica in corso
 Periodo analizzato
 Data inizio: 23/08/2022
 Data fine: 23/08/2019
 Ordine
 Data ordine: 24/08/2022 15:09
 Importo: 2 Crediti
 Data inizio elaborazione: 24/08/2022 15:09

DATI IMMOBILE
 Dopo la verifica, nei dati dell'immobile saranno disponibili il **subalterno** e la **superficie** (ove disponibili).
 Comune: HAROSTICA (VI)
 Dati catastali: Sa.5 Pg.10 Pac.383
 Subalterno: 14
 Periodo: 23/08/2022 - 23/08/2019
 Categoria / Qualità: A 2 - Abitazioni di tipo civile
 Classe: 03
 Consistenza: 8,50 vani
 Rendita: 1.009,67 Euro
 Via: VIA MERIDIANA
 Civico: 19
 Piani: S1-2

POSIZIONE
 Modifica posizione

STREET VIEW

IMMOBILE 3			Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/3		
Tipologia	Abitazione al PT – 1 – 2 con garage e accessori		
Stato conservazione	Usato anno 1989 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	136,00
	Balconi	BAL	12,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	IN+T	64,00
	Garage	GAR	27,00
	Superficie esterna	SUE	175,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	10/06/2020		
APE	Classe E		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 195.000		



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
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 (abitazione), 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



TABELLA DEI DATI – LOTTO N. 07

Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	41.500,00	165.000,00	195.000,00	€ -
Data (mesi)	18/01/2021	10/12/2019	10/06/2020	30/09/2022
Superficie principale (m ²) SEL	72,00	91,00	136,00	37,00
Terrazza (m ²)	4,00	9,50	12,50	0,00
Accessori (m2)	0,00	41,00	64,00	7,90
Superficie esterna	30	0,00	175	0,00
Autorimessa	15,00	23,00	27,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	0	3	3	0
Bagni (n)	0	2	2	1
Classe energetica (0-1)	0	4	5	0
Sup. commerciale	83,82	126,14	203,13	40,95

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	3%
Rapporto mercantile dei balconi	33%
Mansarda - Sottotetto	33%
Cantine – Depositi – C.t. - Portico	50%
Superficie esterna	10%
Autorimessa	50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00
Bagno	€ 14.000,00
Classe energetica	€ 8.000,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 103,75	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 412,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 487,50	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 543,76	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.752,80	Euro/m2	€ 543,76
Prezzo sup. princ. A	€ 1.237,11	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 179,44	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 271,88	Euro/m2	
Autorimessa	€ 271,88	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 20.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 14.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 8.000,00	da 0 a 1	



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRENDITE



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI – LOTTO N. 07

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 41.500,00		€ 165.000,00		€ 195.000,00	-
Data (mesi)	20,7	€ 2.144,17	34,2	€ 14.093,75	28,1	€ 13.682,50	30/09/2022
Superficie principale (m ²)	72	-€ 19.031,71	91	-€ 29.363,21	136	-€ 53.832,55	37
Terrazza (m ²)	4	-€ 717,77	9,5	-€ 1.704,70	12,5	-€ 2.243,02	0
Accessori(m ²)	0	€ 429,57	41	-€ 1.799,86	64	-€ 3.050,51	7,9
Superficie esterna giardino	30	-€ 1.631,29	0	€ 0,00	175	-€ 9.515,85	0
Autorimessa (m2)	15	-€ 4.078,22	23	-€ 6.253,28	27	-€ 7.340,80	0
Stato di manutenzione (n)	0	€ 0,00	3	-€ 60.000,00	3	-€ 60.000,00	0
Bagni (n)	0	€ 14.000,00	2	-€ 14.000,00	2	-€ 14.000,00	1
Classe energetica	0	€ 0,00	4	-€ 32.000,00	5	-€ 25.000,00	0
Prezzi corretti		€ 32.614,75		€ 33.972,71		€ 33.699,76	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,2%						€ 33.429,08	

STIMA VALORE IMMOBILI – LOTTO N. 07

VALORE Subject – Quota di ½ del diritto di proprietà.	€ 16.714,54
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 2.507,18
Detrazione per spese tecniche e diritti catastali per la regolarizzazione della planimetria catastale.	€ 0,00
Detrazione per spese tecniche e diritti comunali di segreteria e/o di sanzioni per la regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari pignorate.	€ 0,00
TOTALE	€ 14.207,36
PREZZO BASE D'ASTA Arrotondato Euro Quattordicimiladuecento/00	€ 14.200,00



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
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 scarsa poiché trattasi della quota di 1/2 del diritto di proprietà di abitazione di piccole dimensioni all'interno di una cortina edilizia rurale con depositi situata in ambito agricolo.

Forme di pubblicità:

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

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

Vicenza li, 11/10/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello





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. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **MARCO VIANELLO**

LOTTO N. 8

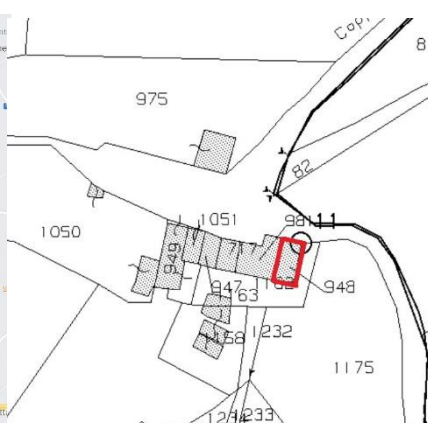
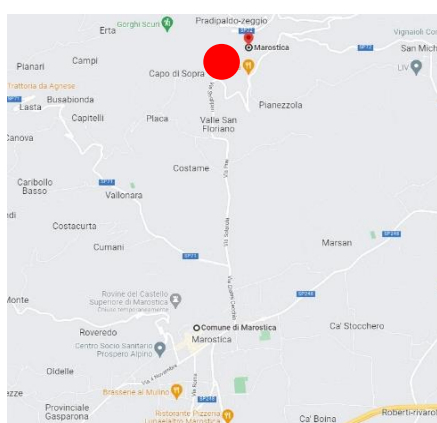
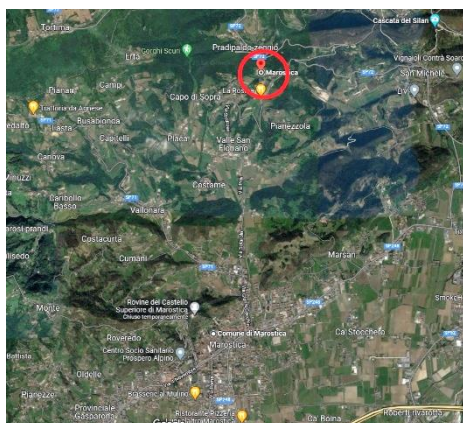
Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

b) Mapp. 948 (abitazione) Cat. A/3, Cl.2, Cons. 4 vani, RC Euro 258,23;

Confinante a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 1162; a Sud: mapp. 1162; ad Ovest: mapp. 981; (salvo più precisi);

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Trattasi della quota di 1/2 del diritto di piena proprietà di un'abitazione rurale sviluppata su tre livelli fuori terra inserita in una cortina edilizia composta da sei unità abitative affiancate avente accesso pedonale dal retro fabbricato mediante servitù di passaggio.

L'immobile è situato in ambito collinare della frazione di Vallonara del comune di Marostica lungo la Via Marchetti la quale termina a fondo cieco in corrispondenza del fabbricato rurale.

L'ambito urbanistico ha prevalente destinazione agricola con presenza di ampie zone boschive e di alcuni settori piantumati ad uliveto.

Il piccolo nucleo rurale, di fatto isolato nel contesto collinare di Vallonara, è raggiungibile mediante il percorso stradale, non sempre facilmente agibile per le ridotte dimensioni della carreggiata, di via Marchetti e dista circa 6,5 Km delle aree urbanizzate di centro del comune di Marostica VI.

Nello specifico, l'abitazione pignorata si compone di una di un locale cucina al piano al piano terra, una camera al piano primo e secondo il cui accesso avviene mediante una scala interna in muratura.

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. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**

Custode **IVG VI**

Perito Arch. **MARCO VIANELLO**



Vista dalla strada della cortina edilizia del fabbricato rurale



Vista dalla strada della cortina edilizia del fabbricato rurale



Vista dell'abitazione di testa del fabbricato rurale



Vista dell'abitazione di testa del fabbricato rurale



Vista dell'accesso dal retro mediante servitù di passaggio



Vista della facciata dell'abitazione

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. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della cucina al piano terra



Vista della cucina al piano terra



Vista della cucina al piano terra



Vista della scala in muratura



Vista della camera al piano primo



Vista del bagno al piano secondo



Vista della camera al piano secondo



Vista della camera al piano secondo

Si riportano di seguito le principali caratteristiche qualitative delle componenti edilizie e degli impianti dell'abitazione pignorata.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Non verificabili	Non verificabili
Strutture verticali	Muratura portante in sasso	Sufficiente	Sufficiente
Impalcati	Solai in travetti e tavelloni.	Sufficiente	Sufficiente
Copertura	A falde	Scarse	Scarse
Manto di copertura	Coppi	Molto Scarse	Molto Scarse
Finiture esterne	Intonaco	Sufficiente	Sufficiente
Finiture interne	Tinteggiate	Sufficiente	Sufficiente
Pavimenti zona giorno	In marmette	Scarse	Scarse
Pavimenti zona notte	In parquet	Sufficiente	Sufficiente
Pavimenti bagni	In piastrelle di ceramica	Scarse	Scarse
Pavimenti esterni	In battuto di cemento	Scarse	Scarse
Serramenti esterni	Alluminio anodizzato	Scarse	Scarse
Oscuranti	Assenti	N.p.	N.p.
Serramenti interni	In legno tamburato	Scarse	Scarse
Portoncino d'ingresso	Alluminio anodizzato.	N.p.	N.p.
Impianto elettrico	Assente	Non a norma	Non a norma
Impianto termico	Assente	N.p.	N.p.
Impianto idro-sanitario	Assente	Non a norma	Non a norma

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



Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Abitazione	mq	85,80	1,00	mq	85,80
TOTALE				mq	85,80

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

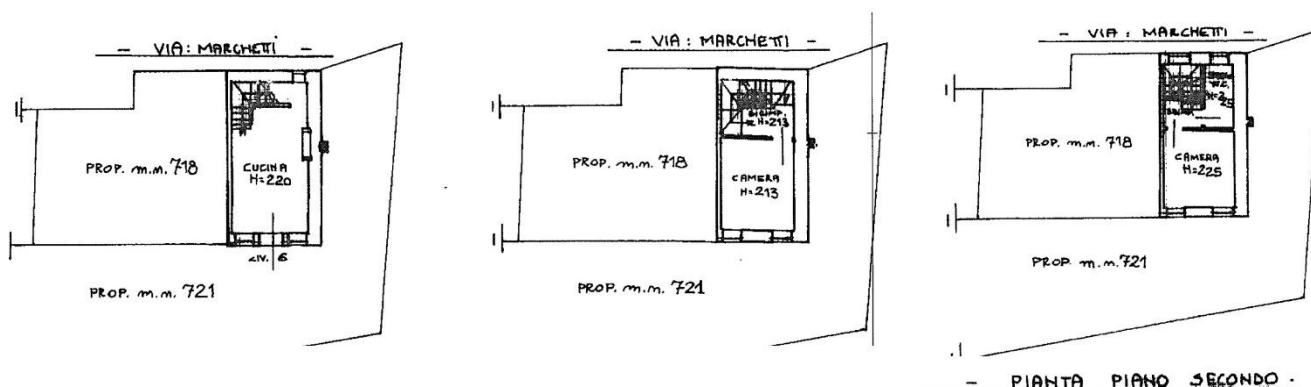
Si evidenzia che vi sono delle infiltrazioni d'acqua nella parete di confine della scala e alla base della muratura del piano terreno.

Certificazione energetica.

In assenza dell'A.P.E. l'esperto ha provveduto alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica "simulata" con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.



Planimetria pc. 948

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

- a) **Abitazione** – Comune di Marostica VI - Catasto Fabbricati, Foglio 8, mapp. 948, Cat. A/3, Cl.2, Cons. 4 vani, RC Euro 258,23;

Intestazione.



Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede sono derivanti ed hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 948.

- COSTITUZIONE del 13/08/1999 in atti dal 13/08/1999 (n. L05212.1/1999)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536126 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10585.1/2001)
- 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 all'abitazione part. 948, così come realizzato non presenta, rispetto quanto rappresentato nelle schede catastali del 13.08.1999 depositata all'AE di Vicenza, delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

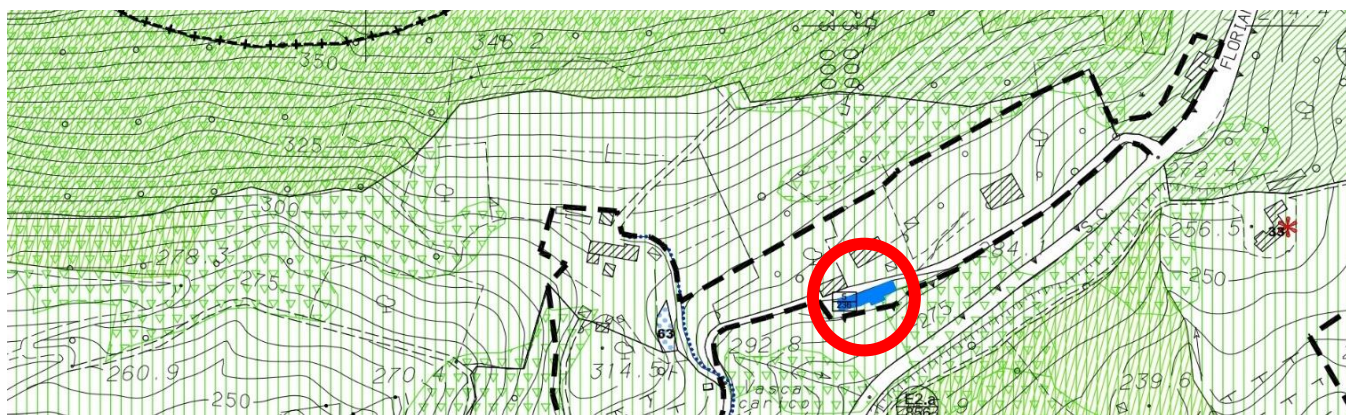
a) Mapp. 948 - abitazione;

- b) Confini a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 1162; a Sud: mapp. 1162; ad Ovest: mapp. 981; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Marostica



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso residenziale di cui al mapp. n. 948 ricade in Zona Territoriale Omogenea "E2A" - "ZONA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA IN AMBITO COLLINARE", rientrano negli Ambiti aggregati abitativi che garantiscono la massima tutela e sottoposti ai seguenti vincoli:

- ⇒ Idrogeologico-forestale RDL 3267/1923 e art. 24 pt. 1.1 NTA;
- ⇒ Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 136 lett. C e D (ex L.1497/1939) e art. 24 pt. 1.2 NTA aree di notevole interesse pubblico;
- ⇒ Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 142 lett. G e art. 9 p. B all. A delle NTA (ex L.431/85 Galasso) - Aree boscate;

Titoli edilizi.

Riguardo all'immobile pignorato di cui al presente lotto l'esperto, previa istanza di accesso agli atti presso l'UTC di Marostica, non ha reperito i relativi titoli abilitativi in quanto non presenti, pertanto lo stato assentibile per l'abitazione è quello di fatto poiché trattasi di costruzione ante 1° settembre 1967 (l'abitazione risale all'anno 1945 c.a).

Conformità urbanistico-edilizia.

In assenza di titoli edilizi, poiché trattasi di immobile ante 1 settembre 1967, lo stato assentibile dell'abitazione corrisponde allo stato di fatto.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata **OCCUPATA** in quanto in uso del comproprietario non esecutato.

Titolo di occupazione: sì

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.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali e storico-ambientali: no.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: no.



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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.

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 18/05/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

In data 19.08.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA 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 06.09.2022 l'U.T.C. del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.08.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

In data 08.0.2022 e 11.07.2022 il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 19/05/2022 al giorno 30/09/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

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

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

<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 adiacente all'immobile da stimare.
Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc)	Compravendite
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie	Residenziale



Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminouvo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Abitazioni plurifamiliari sviluppate su 2/3 livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici unifamiliari - plurifamiliari condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 700 €/mq. a 1.000 €/mq. indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia da considerarsi mediamente "scarso".

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

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 89 aggiudicazioni su 89 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,4 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 24,00% 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 € 36.000,00.



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRASSENTITE



DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di abitazione ai piani S1 – T – P1 e deposito al PT e P1 con corte esclusiva.					
Proprietà	Quota di 1/2 di piena proprietà di un'abitazione/depositi m.n. 949 – 975 sub 2 e 3.					
Anno di costr.	Edificio ante 1 settembre 1967					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea Agricola E2A.					
Identificativi-catastali	Comune di MAROSTICA VI – C.F., Foglio 8 mapp. 949 – 975 sub 2 e 3 Via Marchetti.					
Destinazione uso	Residenziale – deposito agricolo					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMERC.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	85,80	100%	85,80	Quantitativa
	Sup. Accessori	SUP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				85,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Marchetti, nel Comune di MAROSTICA VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di difficile accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di una cortina edilizia - edificio a blocco					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, scarse.					
Tipologia	Abitazione all'interno di una cortina edilizia. – edificio a blocco					
Saggio di variazione mensile	Dalle informazioni desunte il saggio di variazione del reddito è pari a 0.25 (prevedendo il segno atteso del prezzo marginale positivo, si applicherà il saggio di variazione con segno negativo)					
Numero dei bagni	Nessuno					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA)</i> + <i>Sistema di Stima</i>					
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 (Cat. A/4 e A/3; 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 COMPRASVENDITE

STIMATRIX
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 1

Probabilità Intestati

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13375 del Notaio
DE NEGRI TOMMASO
del 18/01/2021

[Dettaglio](#)

DATI IMMOBILE

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

Comune MAROSTICA (VI)
Dati catastali Sa.S Fg.8 Par.1185
Superficie Totale 103 m²
Superficie Totale escluse aree scoperte 96 m²
Periodo 23/08/2022 - 23/08/2019
Categoria / Qualità A 4 - Abitazione di tipo popolare
Classe 03
Consistenza 4,00 vani
Rendita 165,27 Euro
Via VIA ZEGGIO
Civico 8
Piani T-1 - 2

POSIZIONE

Modifica posizione

STREET VIEW

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Abitazione al PT – 1 – 2 con corte esclusiva con garage		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	72,00
	Balcone	BAL	4,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	15,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	30,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	18/01/2021		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	Classe G		
Prezzo convenuto	€ 41.500,00		

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. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 2

Probabilità Intestati

VERIFICA COMPRAVENDITA

Verifica in corso

Periodo analizzato

Data inizio: 23/08/2022

Data fine: 23/08/2019

Ordine

Data ordine: 24/08/2022 15:06

Importo: 2 Crediti

Data inizio elaborazione: 24/08/2022 15:06

DATI IMMOBILE

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

Comune: MAROSTICA (VI)

Dati catastali: Sa.5 Pg.10 Pa:383

Subalterno: 2

Periodo: 23/08/2022 - 23/08/2019

Categoria / Qualità: A 2 - Abitazioni di tipo civile

Classe: 03

Consistenza: 7,50 vani

Rendita: 890,89 Euro

Via: VIA COSTAHE

Piani: S1-T - 1

POSIZIONE

Attenzione: questo immobile è accecatato senza il civo pertanto Google Maps non è in grado di posizionarlo correttamente.

Modifica posizione

STREET VIEW

23 Via Meridiana

Visualizza su Google Maps

IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Abitazione a schiera al PT - 1 cat A/3 con cantina e autorimessa		
Stato conservazione	Usato anno 1986 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	91,00
	Balcone	BAL	9,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	41,00
	Garage	GAR	23,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	10/12/2019		
A.P.E.	Classe F		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 165.000		

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. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 3

Probabilità Intestatari

VERIFICA COMPRAVENDITA

Verifica in corso

Periodo analizzato

Data inizio: 23/08/2022

Data fine: 23/08/2019

Ordine

Data ordine: 24/08/2022 15:09

Importo: 2 Crediti

Data inizio elaborazione: 24/08/2022 15:09

DATI IMMOBILE

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

Comune: HAROSTICA (VI)

Dati catastali: Sa.5 Pg.10 Pac.383

Subalterno: 14

Periodo: 23/08/2022 - 23/08/2019

Categoria / Qualità: A 2 - Abitazioni di tipo civile

Classe: 03

Consistenza: 8,50 vani

Rendita: 1.009,67 Euro

Via: VIA MERIDIANA

Civico: 19

Piani: S1-2

POSIZIONE

Modifica posizione

STREET VIEW

IMMOBILE 3			Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/3		
Tipologia	Abitazione al PT – 1 – 2 con garage e accessori		
Stato conservazione	Usato anno 1989 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	136,00
	Balconi	BAL	12,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	IN+T	64,00
	Garage	GAR	27,00
	Superficie esterna	SUE	175,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	10/06/2020		
APE	Classe E		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 195.000		



Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

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



TABELLA DEI DATI – LOTTO N. 08

Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	41.500,00	165.000,00	195.000,00	€ -
Data (mesi)	18/01/2021	10/12/2019	10/06/2020	30/09/2022
Superficie principale (m ²) SEL	72,00	91,00	136,00	85,80
Terrazza (m ²)	4,00	9,50	12,50	0,00
Accessori (m2)	0,00	41,00	64,00	0,00
Superficie esterna	30	0,00	175	0,00
Autorimessa	15,00	23,00	27,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	0	3	3	0
Bagni (n)	0	2	2	1
Classe energetica (0-1)	0	4	5	0
Sup. commerciale	83,82	126,14	203,13	85,80

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	3%
Rapporto mercantile dei balconi	33%
Mansarda - Sottotetto	33%
Cantine – Depositi – C.t. - Portico	50%
Superficie esterna	10%
Autorimessa	50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00
Bagno	€ 14.000,00
Classe energetica	€ 8.000,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 103,75	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 412,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 487,50	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 543,76	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.752,80	Euro/m2	€ 543,76
Prezzo sup. princ. A	€ 1.237,11	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 179,44	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 271,88	Euro/m2	
Autorimessa	€ 271,88	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 20.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 14.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 8.000,00	da 0 a 1	



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI – LOTTO N. 08

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Data (mesi)		€ 41.500,00		€ 165.000,00		€ 195.000,00	-
Superficie principale (m ²)	20,7	€ 2.144,17	34,2	€ 14.093,75	28,1	€ 13.682,50	30/09/2022
Terrazza (m ²)	72	€ 7.503,93	91	-€ 2.827,57	136	-€ 27.296,91	85,8
Accessori(m ²)	4	-€ 717,77	9,5	-€ 1.704,70	12,5	-€ 2.243,02	0
Superficie esterna giardino	0	€ 0,00	41	-€ 2.229,43	64	-€ 3.480,08	0
Autorimessa (m2)	30	-€ 1.631,29	0	€ 0,00	175	-€ 9.515,85	0
Stato di manutenzione (n)	15	-€ 4.078,22	23	-€ 6.253,28	27	-€ 7.340,80	0
Bagni (n)	0	€ 0,00	3	-€ 60.000,00	3	-€ 60.000,00	0
Classe energetica	0	€ 14.000,00	2	-€ 14.000,00	2	-€ 14.000,00	1
Prezzi corretti	0	€ 0,00	4	-€ 32.000,00	5	-€ 25.000,00	0

Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 2,3%

€ 59.535,14

STIMA VALORE IMMOBILI – LOTTO N. 08

VALORE Subject – Quota di 1/2 del diritto di proprietà.	€ 29.767,57
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 4.465,14
Detrazione per spese tecniche e diritti catastali per la regolarizzazione della planimetria catastale.	€ 0,00
Detrazione per spese tecniche e diritti comunali di segreteria e/o di sanzioni per la regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari pignorate.	€ 0,00
TOTALE	€ 25.302,44
PREZZO BASE D'ASTA Arrotondato Euro Venticinquemilatrecento/00	€ 25.300,00



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
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 scarsa poiché trattasi di quota di 1/2 del diritto di proprietà di abitazione all'interno di una cortina edilizia rurale situata in ambito agricolo.

Forme di pubblicità:

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

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

Vicenza li, 11/10/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello





LOTTO N. 10

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA VI censite al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 8:

- a) **Mapp. 547 (terreno) Cat. Prato Arboreo, Cl. 3, Cons. 2526 mq, Rd Euro 8,48 Ra Euro 5,87;**
Confinata a NESO - nord: Via Marchetti; a Est: mapp. 1050 mapp. 1239; a Sud: mapp. 1216, mapp. 308, mapp. 307; ad Ovest: mapp. 1216, mapp. 1217; (salvo più precisi);
- b) **Mapp. 704 (terreno) Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 1580 mq, Rd Euro 4,08 Ra Euro 2,45;**
Confinata a NESO - nord: strada Pradipaldo; a Est: mapp. 705; a Sud: mapp. 708; ad Ovest: mapp. 255; (salvo più precisi);
- c) **Mapp. 709 (terreno) Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 2080 mq, Rd Euro 5,37 Ra Euro 3,22;**
Confinata a NESO - nord: 706; a Est: mapp. 711 mapp. 975; a Sud: 708; ad Ovest: mapp. 704; (salvo più precisi);
- d) **Mapp. 259 (terreno) Cat. Seminativo, Cl. 5, Cons. 1762 mq, Rd Euro 4,09 Ra Euro 3,64;**
Confinata a NESO - nord: mapp. 707; a Est: mapp. 707 mapp. 713 mapp. 259; a Sud: via Marchetti; ad Ovest: mapp. 708; (salvo più precisi);
- e) **Mapp. 706 (terreno) Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 2620 mq, Rd Euro 6,77 Ra Euro 4,06;**
Confinata a NESO - nord: strada Pradipaldo; a Est: mapp. 707, mapp. 711; a Sud: mapp. 709; ad Ovest: mapp. 705; (salvo più precisi);

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della quota di 1/2 del diritto di piena proprietà di cinque appezzamenti di terreno agricoli di diversa dimensione, forma e coltura caratterizzati da una giacitura che segue l'andamento delle pendenze collinari, più o meno accentuate, presenti nelle vicinanze della via Marchetti in località Vallonara e da una configurazione sempre diversa a forma di poligono irregolare.

I terreni sono perlopiù incolti e adibiti a prato e le poche coltivazioni in essere, ove presenti, sono prive di sistemi irrigui.

L'esperto evidenzia che in loco non sono stati individuati picchetti e/o elementi fisicamente riconoscibili per procedere con la verifica puntuale dello sviluppo dimensionale di ciascun appezzamento di terreno, pertanto la stima viene effettuata sulla misura della superficie catastale e su quanto graficamente riportato nelle relative mappe.

Per una più precisa quantificazione delle superfici ed identificazione in loco dei terreni sarà necessario procedere con uno specifico rilievo strumentale topografico.

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista dell'ambito collinare in cui ricadono i terreni pignorati



Vista dell'ambito collinare in cui ricadono i terreni pignorati

Dalle visure è stata determinata la consistenza catastale complessiva dei terreni la quale risulta essere pari a di 1 ha 5 are e 68 ca, di cui 6.280 mq adibiti a prato, nello specifico, le particelle n. 704, n. 709 e n. 706.

In loco l'esperto ha inoltre rilevato in alcuni terreni la parziale piantumazione di diversi uliveti.

I suddetti terreni situati in ambito collinare di pregio paesaggistico ricadono nella ZTO Agricola "E2A" ed "E1" del piano degli interventi del Comune di Marostica.

Per il calcolo della superficie commerciale dei terreni agricoli si è fatto riferimento alla superficie catastale acquisita mediante visure al portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate applicando i coefficienti di punti di merito quali fertilità, giacitura, accesso, forma, vincoli di servitù, ubicazione ed ampiezza variabili da 0,80 a 1,00.



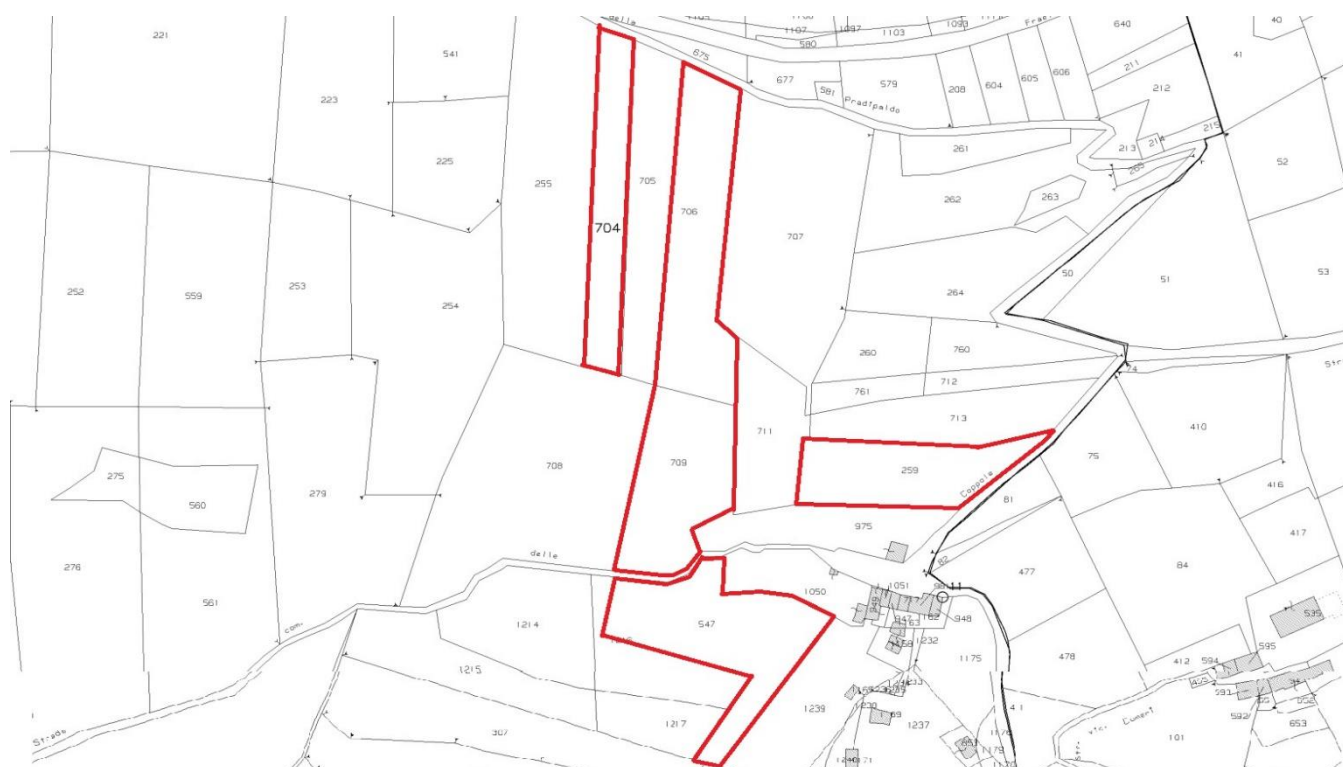
TABELLA DELLE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DEI TERRENI

Fertilità		Giacitura		Accesso	
Ottima:	1.00	Pianeggiante:	1.00	Buono:	1.00
Buona:	0.90	Acclive:	0.95	Sufficiente:	0.90
Discreta:	0.80	Mediocre:	0.80	Insufficiente:	0.80
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare:	1.00	Eccellente:	1.00	Medio appezz.to:	1.00
Normale:	0.90	Normale:	0.90	Piccolo appezz.to:	0.90
Penalizzante:	0.80	Cattiva:	0.80	Grande appezz.to:	0.80

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale di ciascun appezzamento di terreno agricolo.

Catasto	Foglio	Part.IIIa	Qualità	U.M	Superficie mq	Coeff.	Sup. commerciale
Terreni	8	547	Prato arboreo	mq	2.526,00	0,80	2.020,80
Terreni	8	704	Prato	mq	1580,00	0,80	1.264,00
Terreni	8	709	Prato	mq	2080,00	0,80	1.664,00
Terreni	8	259	Seminativo	mq	1762,00	0,80	1.409,60
Terreni	8	706	Prato	mq	2620,00	0,80	2.096,00
TOTALE MQ							8.454,40

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa foglio 8 Vallonara



Storia catastale del bene.

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

- a) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 547 - Cat. Prato Arboreo, Cl. 3, Cons. 2526 mq, Rd Euro 8,48 Ra Euro 5,87
- b) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 704 - Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 1580 mq, Rd Euro 4,08 Ra Euro 2,45
- c) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 709 - Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 2080 mq, Rd Euro 5,37 Ra Euro 3,22;
- d) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 259 - **Cat. Seminativo, Cl. 5, Cons. 1762 mq, Rd Euro 4,09 Ra Euro 3,64;**
- f) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 706 - **Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 2620 mq, Rd Euro 6,77 Ra Euro 4,06;**

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede i terreni hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 547.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

Particella 704.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

Particella 709.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

Particella 259.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

Particella 706.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.



Confini.

a) Mapp. 547 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: Via Marchetti; a Est: mapp. 1050 mapp. 1239; a Sud: mapp. 1216, mapp. 308, mapp. 307; ad Ovest: mapp. 1216, mapp. 1217; (salvo più precisi);

b) Mapp. 704 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: strada Pradipaldo; a Est: mapp. 705; a Sud: mapp. 708; ad Ovest: mapp. 255; (salvo più precisi);

c) Mapp. 709 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: 706; a Est: mapp. 711 mapp. 975; a Sud: 708; ad Ovest: mapp. 704; (salvo più precisi);

d) Mapp. 259 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: mapp. 707; a Est: mapp. 707 mapp. 713 mapp. 259; a Sud: via Marchetti; ad Ovest: mapp. 708; (salvo più precisi);

e) Mapp. 706 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: strada Pradipaldo; a Est: mapp. 707, mapp. 711; a Sud: mapp. 709; ad Ovest: mapp. 705; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Marostica



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'ambito in cui insistono i terreni pignorati ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E2A" - "ZONA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA IN AMBITO COLLINARE" ed "E1" - ZONA AGRICOLA DI TUTELA. Per i vincoli si veda il CDU allegato.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

I terreni oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo sono risultati liberi.

Titolo di occupazione: no

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

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.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali e storico-ambientali: si.

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.

Nessuno

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.



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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.

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 18/05/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

In data 19.08.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA 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 06.09.2022 l'U.T.C. del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.08.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 08.0.2022 e 11.07.2022 il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 19/05/2022 al giorno 30/09/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
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.

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 89 aggiudicazioni su 89 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,4 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 24,00% 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 **€ 16.000,00**.

Valutazione dei beni.

In considerazione della conformazione, delle dimensioni, della destinazione d'uso e della localizzazione dei terreni si è ritenuto di utilizzare il criterio di stima basato sulla classificazione colturale per i terreni agricoli.

Sono stati ricercati quindi valori provenienti da banche dati di pubblico dominio (Osservatorio del Mercato Immobiliare – V.A.M.), offerte di vendita di beni simili tramite indagine attraverso professionisti del settore, e ricercati i comparabili in zona mediante Portale Telematico STIMATRIX.

Quest'ultima ricerca ha dato esito negativo in quanto non sono state rinvenute sufficienti vendite comparabili nella medesima zona nell'arco di 24/36 mesi non rendendo così possibile l'applicazione del procedimento per la valutazione immobiliare del 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 di stima.

Pertanto, per la stima dei beni pignorati l'esperto ha preso in considerazione i VALORI AGRICOLI MEDI di riferimento per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2022 pubblicati dalla Provincia di Vicenza.

V.A.M. (Valori agricoli medi) anno 2022 Provincia di Vicenza Regione Agraria n. 4 Colline Medio Astico		
Seminativo	euro/mq	7,52
Prato	euro/mq	5,15
Prato Arboreo	euro/mq	7,82



I valori tabellari vanno diminuiti del 5% se i terreni si trovano in zona collinare (altitudine compresa tra 301 a 700 metri s. l. m.) e diminuiti del 20% se i terreni si trovano in zone montane (altitudine superiore a 700 m sul livello del mare). Riferimento al punto più basso dell'appezzamento.

Applicando i valori agricoli medi alle superfici catastali/commerciali come sopra determinate relative alle singole particelle distinte per coltura si determina così il più probabile valore di stima di ciascun appezzamento di terreno agricolo.

Pertanto si ha:

LOTTO 10 - STIMA DEI TERRENI AGRICOLI (Catasto Terreni Comune di Marostica Foglio 8)							
Mapp.	Categoria	U.m.	Sup. Comm.	€/mq.	Importo	Coeff.	Valore di Stima
547	Prato Arboreo	Mq	2.020,80	7,82	€ 15.802,66	- 5%	€ 15.012,52
704	Prato	Mq	1.264,00	5,15	€ 6.509,60	- 5%	€ 6.184,12
709	Prato	Mq	1.664,00	5,15	€ 8.569,60	- 5%	€ 8.141,12
259	Seminativo	Mq	1.409,60	7,52	€ 10.600,19	- 5%	€ 10.070,18
706	Prato	Mq	2.096,00	5,15	€ 10.794,40	- 5%	€ 10.254,68
Totale valore di stima dei terreni agricoli							€ 49.662,63
Valore della quota di diritto di 1/2 pignorata							€ 24.831,31

STIMA DEL VALORE DELLA QUOTA DI 1/2 IMMOBILI LOTTO N. 10	
VALORE DELLA QUOTA DI 1/2	€ 24.831,81
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 3.724,70
TOTALE	€ 21.106,62
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 10 arrotondato	€ 21.100,00
Euro Ventunomilacentotto/00	



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
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 dei terreni sia da considerarsi discreta poiché trattasi di quota di 1/2 di terreni agricoli in ambito collinare di pregio paesaggistico.

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 e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

Osservazioni finali.

Nella relazione notarile ventennale non è stata considerata nell'esame la particella 259, Fg. 8, catasto terreni, comune di Marostica, Sez. Vallonara oggetto di pignoramento e di trascrizione.

Si vedano le note riportate nella check list.

L'esperto valutatore ha inviato copia della presente consulenza agli esecutati.

Vicenza li, 11/10/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello

