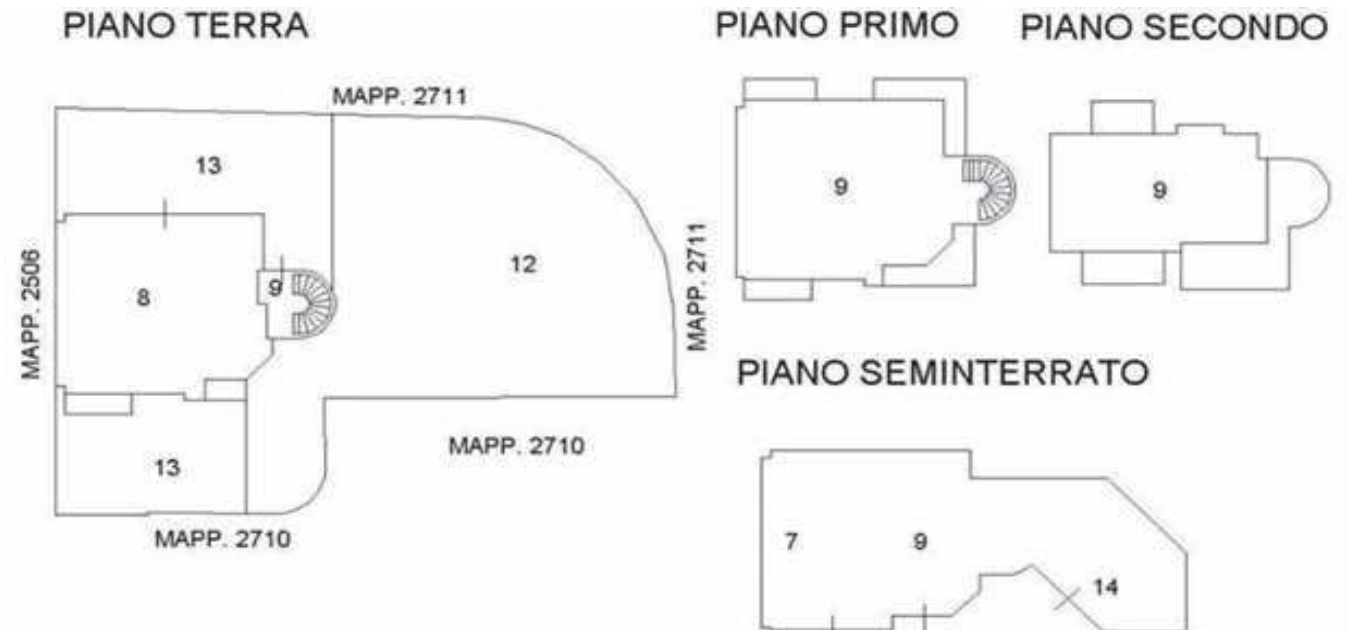




Studiodiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **RGE 456/2022 riunita RGE 81/2023**
Giudice **Dr.sa Marialuisa NITTI**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**



Elaborato planimetrico Fg. 5 mapp. 1369

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Non rilevabili	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Travi e pilastri in cls.	n.d.	n.d.
Impalcati	Solai in laterocemento	n.d.	n.d.
Copertura	A falde, in travi di legno	Sufficiente	Sufficiente
Manto di copertura	In tegole	Sufficiente	Sufficiente
Finiture esterne	Intonaci e tinteggiatura al civile – riv. laterizio	Sufficiente	Sufficiente
Finiture interne	Intonaci e tinteggiatura	discreta	discreta
Pavimenti	Gres - Ceramica	discreta	discreta
Pavimenti bagni	Piastrelle di ceramica	discreta	discreta
Serramenti esterni	In legno con vetrocamera – tapp. In plastica	Sufficiente	Sufficiente
Serramenti interni	In legno tamburato	discreta	discreta
Portoncino d'ingresso	In legno e vetro.	Sufficiente	Sufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia	da verificare	discreta
Impianto termico	Sottotraccia	da verificare	discreta
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia	da verificare	discreta





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

Proc. n. **RGE 456/2022 riunita RGE 81/2023**
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista del fabbricato condominiale dalla via Roma



Vista del cancello pedonale



Vista interna dell'ingresso



Vista dell'ingresso



Vista del locale soggiorno



Vista del locale soggiorno





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

Proc. n. **RGE 456/2022 riunita RGE 81/2023**
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della cucina abitabile



Vista della camera



Vista della terrazza



Vista del disimpegno



Vista della camera



Vista della camera

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





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

Proc. n. **RGE 456/2022 riunita RGE 81/2023**
Giudice **Dr.sa Marialuisa NITTI**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

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

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Abitazione PT	mq	112,00	1,00	mq	112,00
Terrazza	mq	7.00	0,33	mq	2.10
TOTALE				mq	114.10

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

L'abitazione, attualmente in parte adibita ad ufficio, si presenta in un discreto stato di manutenzione, pertanto non si ravvisa la necessità di eseguire interventi manutentivi urgenti.

L'esperto comunque segnala la sussistenza di infiltrazioni d'acqua dalle terrazze con relativo percolamento di calcare ed un generale scarso/pessimo stato di manutenzione del fabbricato condominiale.

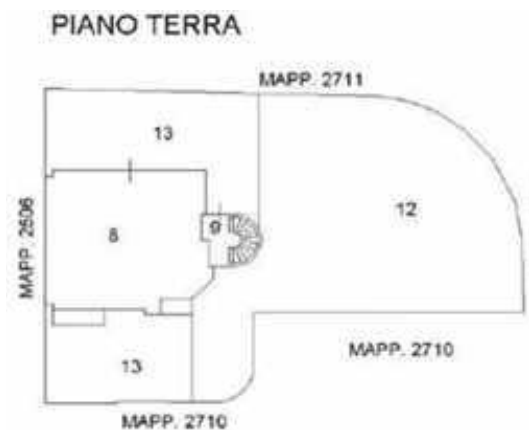
Certificazione energetica.

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

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Planimetria Mapp. 1369 sub 8



Elaborato planimetrico mn. 1369

Storia catastale del bene.

Gli immobili pignorati, così come risultano dalle visure catastali allegate, corrispondono ai seguenti dati identificativi del Catasto Fabbricati, Comune di Arsiero, Fg. 5:

⇒ **Mapp. 1369, Sub 8, Cat. A/3 (Abitazione economica) Cl. 1 Cons. 8 vani, Rendita Euro 301,61;**





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

Proc. n. **RGE 456/2022 riunita RGE 81/2023**
Giudice **Dr.sa Marialuisa NITTI**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

registrata il

07/04/2005 al Numero 105/2005 UFFICIO DEL REGISTRO di SCHIO, trascritta il 27/05/2005 ai NN. 6053/4102 devoluta per legge .

Risulta trascritta in data 09/01/2023 ai nn. 221/144 accettazione tacita dell'eredità in morte di

degli eredi sigg.ri

, da parte
nascente da atto Notaio Bonvicini Francesca Sede

VICENZA del 29/12/2022.

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Arsiero

L'immobile pignorato di cui alla particella 1369 ricade in Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. C2/20 – VERDISE residenziale di espansione del vigente Piano degli Interventi e fra i vincoli si segnala la Pericolosità Idraulica P.G.R.A. Zona di Attenzione

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

Titoli edilizi.

Dalla verifica d'archivio dell'UTC di ARSIERO VI, sono state reperite le seguenti pratiche e/o titoli abilitativi che interessano l'immobile pignorato:

- Concessione Edilizia prot. n. 5128/161/tec/92 n. 86 reg. del 18.06.93 relativa alla costruzione di un edificio pluriuso di otto alloggi e tre attività commerciali;
- Concessione Edilizia n. 89 reg. del 21.12.94 relativa alla costruzione di un edificio pluriuso di otto alloggi e tre attività commerciali - 1 variante alla CE 86/93;
- Concessione Edilizia n. 88 del 14.11.95 relativa alla costruzione di un edificio pluriuso di otto alloggi e tre attività commerciali - 2 variante alla CE 86/93;
- Concessione Edilizia prot. n. 8000/193/tec/96 n. 114 reg. del 24.10.96 relativa alla costruzione di un edificio pluriuso di otto alloggi e tre attività commerciali - 4 variante alla CE 86/93;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 122





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

Proc. n. RGE 456/2022 riunita RGE 81/2023
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Concessione Edilizia n. 42 reg. del 16.04.96 relativa alla costruzione di un edificio pluriuso di otto alloggi e tre attività commerciali - 3 variante alla CE 86/93;
- Certificato di Abitabilità prot. n. 003226/16/tec/30.09.96 n. 17 di reg. del 13/10/1998 - immobile fg. 5 pc. 1369 sub 8;
- Certificato di Abitabilità prot. n. 007716/16/tec/24.10.95 n. 21 di reg. del 24/11/1995 - immobile fg. 5 pc. 1369 sub 2 – sub 4;

Conformità urbanistico-edilizia.

L'immobile pignorato di cui al mappale n. 1369 sub 8 del foglio 5° presenta delle difformità rispetto quanto assentito dall'UTC di Arsiero.

Nello specifico le differenze riscontrate alla data del sopralluogo riguardano la lieve traslazione della parete di separazione del locale soggiorno dal locale ingresso.

Le difformità riscontrate richiedono la presentazione di una pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria mediante Portale IMPRESAINUNGIORNO allo SUAP del Comune di VELO D'ASTICO VI il cui costo delle spese tecniche, comprensive dei diritti comunali e/o di sanzioni amministrative, viene stimato in c.a euro 1.500,00

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata occupata dal sig.

Titolo di occupazione: no
Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati.
Comodato: no
Assegnazione al coniuge: no.
Affitto azienda: no.
Sine titolo: no.
Opponibilità: no.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

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

1369 sub 13 – BCNC sub 7 – 8 – 9 – 12 – 14 Corte;

1369 sub 12 – AREA URBANA;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no





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

Proc. n. **RGE 456/2022 riunita RGE 81/2023**
Giudice **Dr.sa Marialuisa NITTI**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

Convenzioni edilizie: si. Convenzione Lottizzazione VERDISE stipulata con il Comune di Arsiero con atto in data 26 e 30 settembre 1991 al n. 941, trascritto presso la Conservatoria dei R.I. in data 08.11.1991 ai nn. 7338 R.G. e 5794 R.P.

Vincoli storico artistici: no.

Altri vincoli. no.

Vincoli beni culturali, 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, come riferito dall'esecutato durante le operazioni peritali in quanto non risulta sia stato costituito il condominio e, altresì, non risulta sia stato nominato/incaricato alcun amministratore dell'immobile per la eventuale contabilizzazione delle spese.

Per quanto sopra l'esperto non ha potuto determinare le spese di gestione dell'immobile.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Nessuno, come riferito dall'esecutato durante le operazioni peritali in quanto non risulta sia stato costituito il condominio e, altresì, non risulta sia stato nominato/incaricato alcun amministratore dell'immobile per la eventuale contabilizzazione delle spese.

Procedimenti giudiziari in corso.

Non risultano iscritti procedimenti giudiziari in corso.

9. VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

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

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

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

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONE

Del 04/02/1999 - Registro Particolare 159 Registro Generale 1293 Atto Notarile Pubblico Repertorio 159816 del 27/01/1999 del Notaio BARONE GIOVANNI - IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO, Capitale £ 200.000.000, interessi £ 400.000.000. Durata 10 anni.

A favore

per la quota intera di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà - Beni colpiti: Comune di ARSIERO VI - CF al Fg. 5 pc. 1369 sub 7 - 9.

Per la quota intera di 1/22 ciascuno del diritto di proprietà - Beni colpiti: Comune di ARSIERO VI - CF al Fg. 5 pc. 1369 sub 10.





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

Proc. n. **RGE 456/2022 riunita RGE 81/2023**
Giudice **Dr.sa Marialuisa NITTI**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

TRASCRIZIONE

Del 13/05/2022 - Registro Particolare 698 Registro Generale 5231 Pubblico TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 786/2022 del 29/04/2022 – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO.

A favore

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

Beni colpiti: Comune di VELO D'ASTICO VI – CF/CT al Fg. 5 pc. 440 SUB 1 – 133 – 441 – 442 – 440 – 19 – 131 – 1634 – 132 – 165 – 166 – 190 -445; Fg. 3 pc. 204; Comune di COGOLLO DEL CENGIO VI CT – Fg. 34 pc. 314; Comune di ARSIERO VI CF Fg. 5 pc. 1369 sub 7 – 9.

TRASCRIZIONE

Del 19/11/2021 - Registro Particolare 1661 Registro Generale 13151 Pubblico TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2282/2021 del 04/11/2021 – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO.

A favore

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

Beni colpiti: Comune di ARSIERO VI CF Fg. 5 pc. 1369 sub 7 – 9. Comune di COGOLLO DEL CENGIO VI CT – Fg. 34 pc. 314. VELO D'ASTICO VI – CF/CT al Fg. 5 pc. 863 – 866 885 – 887 – 888.

Per la quota intera di 1/2 di diritto di proprietà. Beni colpiti: comune di VELO D'ASTICO Fg. 5 pc. 881 – 884 - 883 – 886 – Fg. 1 pc. 425 sub 1 – 520 – 521 – 719 – 720 -167 – 551 – 552 – 553 – 585 - 587 – 450 - 712 sub 5 – Fg. 5 – Per la quota di 1/4 del diritto di proprietà. Beni colpiti: Comune di ARSIERO Fg. 5 sub 8 - comune di VELO D'ASTICO Fg. 1 pc 515 – 606 – 612.

Per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà. Beni colpiti: comune di VELO D'ASTICO Fg. 5 pc.440 SUB 1 – 133 – 441 – 442 – 440 – 19 – 131 – 132 – 165 – 166 – 190 -445; Fg. 3 pc. 204; Fg. 2 pc. 1634 Comune di COGOLLO DEL CENGIO VI CT – Fg. 34 pc. 314;

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 09/02/2023 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati di cui alla procedura RGE 456/2022, successivamente integrata in data 25.05.2023 con la procedura RGE 81/2023.

In data 14.07.2023 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico dei Comuni di ARSIERO e VELO D'ASTICO 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





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

Proc. n. RGE 456/2022 riunita RGE 81/2023
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

01.08.2023 l'U.T.C. del Comune di ARSIERO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 08.08.2023 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 28.07.2023, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 10/02/2023 al giorno 20/08/2023, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

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

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

<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





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

Proc. n. **RGE 456/2022 riunita RGE 81/2023**
Giudice **Dr.sa Marialuisa NITTI**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminuovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Edifici residenziali in linea e/o a blocco su 1/2 livelli fuori terra riferiti ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici residenziali
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari piccolo/medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 500 €/mq. a 900 €/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.

L'appartamento si presenta in un discreto stato di manutenzione, pertanto non si ravvisa la necessità di eseguire interventi manutentivi straordinari urgenti.

L'esperto comunque segnala la sussistenza di infiltrazioni d'acqua dalle terrazze con relativo percolamento di calcare ed un generale scarso/pessimo stato di manutenzione del fabbricato condominiale.

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 33 aggiudicazioni su 33 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 4,3 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 34,00% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di **€ 8.900**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di appartamento al piano primo.
Proprietà	Quota di 1/4 di piena proprietà.





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

Proc. n. **RGE 456/2022 riunita RGE 81/2023**
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Anno di costr.	Edificio anno 1996					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo C Residenziale di espansione					
Identificativi-catastali	Comune di ARSIERO VI – C.F., Foglio 5 mapp. 1369 sub 8.					
Destinazione uso	Residenziale					
Mq. Commerciali ABITAZIONE	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	112,00	100%	112,00	Quantitativa
	Sup. Cantina	SUP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Sup. Sottotetto	SUP	0,00	33%	0,00	Quantitativa
	Sup. Terrazza	SUP	7,00	33%	0,50	Quantitativa
Totale sup. commerciale					114.10	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via ROMA al civico 20, nel Comune di ARSIERO VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di buona accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Fabbricato residenziale condominiale					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'appartamento sono DISCRETE, scarsa per l'immobile.					
Tipologia	Fabbricato a blocco					
Saggio di variazione mensile	Dalle informazioni desunte il saggio di variazione del reddito è pari a 0.25 (prevedendo il segno atteso del prezzo marginale positivo, si applicherà il saggio di variazione con segno negativo)					
Numero dei bagni	Uno					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigrometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.					

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

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





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

Proc. n. RGE 456/2022 riunita RGE 81/2023
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

1 - Atto rep. 48.977

Notaio CURRERI GIUSEPPE Data compravendita 13/09/2022

Immobile 1: ARSIERO VI Cat. A/3 – C/6 T – PT-1-2-3 Fg. 5 Par. 379 sub 4 – Via Mezzavilla 110.

2 - Atto rep. 24.006

Notaio SANTAMARIA AMATO Data compravendita 03/08/2022

Immobile 2: ARSIERO VI Cat. A/3 – C/6 T – Par. 379 sub 4 – Via Roma 114.

3 - Atto rep. 24.983

Notaio SANTAMARIA AMATO Data compravendita 10/03/2023

Immobile 3: ARSIERO VI Cat. A/3 – C/6 T – Par. 614 sub 3 - 4 – Via Riva 8.

ATTO 1

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Abitazione al PT – P1 P2 – P3 – garage		
Stato conservazione	Usato ante 1.09.1967 in pessime condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	103,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	18,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	125,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	13/09/2022		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	Classe G		
Prezzo convenuto	€ 10.000		





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

Proc. n. RGE 456/2022 riunita RGE 81/2023
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 2

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Abitazione al P1 – P.S1		
Stato conservazione	Usato ante 01.09.1967 in pessime condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	97,00
	Balcone	BAL	6,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	65,00
	Garage	GAR	11,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	167,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/08/2022		
A.P.E.	Classe G		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 37.215		

ATTO 3

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/3		
Tipologia	Abitazione al S1 – PT - P1 - P2		
Stato conservazione	Usato anno ante 01.09.1967 in sufficienti condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	236,00
	Balconi	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	INT	0,00
	Garage	GA	32,00
	Superficie esterna	SUE	0,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	10/03/2023		
APE	Classe G		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 37.581		





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

Proc. n. **RGE 456/2022 riunita RGE 81/2023**
Giudice **Dr.sa Marialuisa NITTI**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

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

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

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

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI





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

Proc. n. RGE 456/2022 riunita RGE 81/2023
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	10.000,00	37.215,00	37.581,00	€ -
Data (mesi)	13/09/2022	03/08/2022	10/03/2023	30/12/2023
Superficie principale (m ²) SEL	103,00	197,00	236,00	112,00
Terrazza (m ²)	0,00	6,00	0,00	7,00
Accessori (m ²)	0,00	65,00	0,00	0,00
Superficie esterna	125	167,00	0	0,00
Autorimessa	18,00	11,00	32,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	0	0	0	1
Bagni (n)	1	2	2	1
Classe energetica (0-1)	0	0	0	4
Sup. commerciale	124,50	253,68	252,00	114,31

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

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 25,00	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 93,04	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 93,95	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 86,58	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 172,55	Euro/m ²	€ 86,58
Prezzo sup. princ. A	€ 159,24	Euro/m ²	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 28,57	Euro/m ²	
Prezzo Cantina C.t.	€ 43,29	Euro/m ²	
Autorimessa	€ 43,29	Euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 40.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 17.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 5.000,00	da 0 a 1	





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

Proc. n. RGE 456/2022 riunita RGE 81/2023
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 10.000,00		€ 37.215,00		€ 37.581,00	-
Data (mesi)	15,8	€ 394,17	17,1	€ 1.594,04	9,83	€ 923,87	30/12/2023
Superficie principale (m ²)	103	€ 779,22	197	-€ 7.359,31	236	-€ 10.735,93	112
Terrazza (m ²)	0	€ 200,00	6	€ 28,57	0	€ 200,00	7
Accessori(m ²)	0	€ 0,00	65	-€ 562,77	0	€ 0,00	0
Superficie esterna giardino	125	-€ 1.082,25	167	-€ 1.445,89	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m2)	18	-€ 779,22	11	-€ 476,19	32	-€ 1.385,28	0
Stato di manutenzione (n)	0	€ 40.000,00	0	€ 40.000,00	0	€ 40.000,00	1
Bagni (n)	1	€ 0,00	2	-€ 17.000,00	2	-€ 17.000,00	1
Classe energetica	0	€ 20.000,00	0	€ 20.000,00	0	€ 20.000,00	4
Prezzi corretti		€ 69.511,92		€ 71.993,46		€ 69.583,65	

Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,6%

€ 70.363,01

STIMA VALORE

VALORE Subject	€ 70.363,01
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.	€ 10.554,45
Riduzione per spese tecniche e diritti di regolarizzazione catastale delle unità immobiliari pignorate per aggiornamento della planimetria.	€ 700,00
Riduzione per spese tecniche e diritti di segreteria per la regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare pignorata mediante istanza di C.I.L.A. in sanatoria.	€ 1.500,00
TOTALE	€ 57.608,56
Quota del diritto di proprietà di 1/4	€ 13.826,05
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 8 arrotondato	€ 13.800,00

Euro Tredicimilaottocento/00

