

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



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

Proc. n. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice **Dr.ssa Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

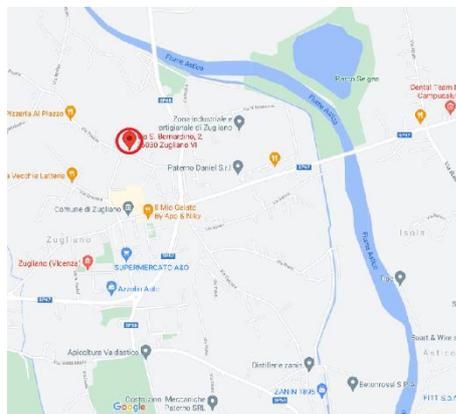
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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. **85/2021 R.G** delle Esecuzioni Civili

Giudice : **dott.ssa Sonia PANTANO**



Nel processo di esecuzione promosso da:

Esperto arch. M. Vianello

Contro:





QUESITO

Il G.E. affidava al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti:

1. *Identificazione diritti e beni oggetti del pignoramento;*
 2. *Individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale;*
 3. *Identificazione catastale dei beni pignorati;*
 4. *Predisposizione della scheda sintetica;*
 5. *Ricostruzione atti di provenienza;*
 6. *Regolarità edilizia e urbanistica;*
 7. *Stato di possesso e occupazione;*
 8. *Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene;*
 9. *Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale;*
 10. *Esistenza di pesi e oneri di altro tipo;*
 11. *Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso;*
 12. *Valutazione e stima dei beni;*
 13. *Valutazione della quota;*
 14. *Acquisire le certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio;*
- *ALLEGHI l'esperto alla relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno otto interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la visura catastale attuale e storica, il certificato energetico previsto dall'art. 6 d.lgs. 2005 n.193 e s.m.i. solo se rinvenuto, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore, depositando in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
- *INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e allegghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.*
- *ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;*
- *RIFERISCA immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori.*

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 85/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **85/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa Sonia PANTANO promossa da:

Contro

Diritto (cfr. pag. 3): quota di 1/3 di proprietà, gravata della quota di 2/3 di usufrutto, Comune di Zugliano CF foglio 3 mappale 462 sub 2, sub 3, sub 4;

Bene: (cfr. pag. 4) Quota di 1/3 del diritto di proprietà, gravata della quota di 2/3 del diritto di usufrutto, di un negozio situato al piano terreno, di un'abitazione posta al piano terreno e primo con cantina al piano interrato, di un magazzino e stalla al piano terreno con fienile al piano primo all'interno di una porzione di fabbricato con corte comune al mapp. 462 sub 2, sub 3, sub 4 ubicato lungo la via San Bernardino al civico 6 del comune di Zugliano VI;

Ubicazione: (cfr. pag.4 - 8) Via San Bernardino n.6 a Zugliano VI.

Stato: (cfr. pag. 25). Tenuto conto dell'epoca di costruzione ante 1967 e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente scarso, anche pessimo per lo stato in cui versano i solai intermedi e di copertura in travi di legno dell'abitazione e dei locali accessori, alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti con necessità ai fini della sicurezza di puntellazioni dei cedimenti del solaio in legno della stalla e del fienile;

Lotti: no.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 17) CF, Comune di Zugliano fg. 3 mappale 462 sub 2, sub 3 e sub 4 via San Bernardino n. 6.

Differenze rispetto al pignoramento: (cfr. pag.9) Nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 14) In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili, così come realizzati presentano, rispetto quanto assentito con concessione in sanatoria del 01.11.1992, delle difformità. Nello specifico, nell'abitazione risulta mancante la parete di separazione dell'ingresso dal vano scala e i rapporti aero illuminanti delle finestre delle camere del piano primo non soddisfano i requisiti di legge per i locali abitabili. Nel locale accessorio al piano terreno le stalle presentano dei muretti divisorii non riportati negli elaborati grafici. L'esperto evidenzia che gli elaborati grafici risultano non sufficientemente chiari per identificare le esatte corrispondenze di ubicazione e misura dei locali, delle finestre e delle porte.

Valore di stima: (cfr. pag.34) valore di stima € **34.300,00** (Euro Trentaquattromilatrecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.34) Scarsa.

Motivo: (cfr. pag.34) Trattasi della quota di 1/3 del diritto di proprietà, gravata della quota di 2/3 del diritto di usufrutto

Pubblicità: (cfr. pag.34) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 21) Libero.

Titolo occupazione: nessuno.

Oneri: (cfr. pag.22) Diritto di usufrutto per la quota di 2/3 a favore

A.P.E: (allegato n. 2) Attestazione di Prestazione Energetica redatta dall'esperto e registrata all'Archivio Regionale Ve.Net.energia-edifici.

Locazione: no.

Altre procedure in corso: no.



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

Svolgimento delle operazioni.

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato in data 26.04.2021 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott.ssa Sonia PANTANO; il 28.04.2021 l'esperto ha accettato l'incarico con giuramento telematico.

Per lo svolgimento sono state svolte ricerche presso:

- A.E. di Vicenza – Catasto per estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, planimetrie catastali dell'immobile al fine di verificare la regolarità catastale;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Zugliano (VI), per richiesta di certificato di residenza storico degli esecutati ed estratto di matrimonio;
- UT del Comune di Zugliano (VI) mediante richiesta di accesso agli atti in data 29.04.2021 per verifica pratiche edilizie ed acquisizione di copie e richiesta di C.D.U.;
- A.E. di Vicenza – Conservatoria 30.07.2021 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie;
- Verifiche dei comparabili nel mese di Agosto 2021;

In data 20.09.2021 è stata trasmessa la check list preliminare di controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 d.a. c.p.c su modulo dell'ufficio, previa valutazione con il custode nominato avv. Tagliaro Elisa per conto di IVG VICENZA.

Il primo sopralluogo è stato eseguito il 30.06.2021.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero e non utilizzato da diverso tempo.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via San Bernardino al civico 6 nel Comune di Zugliano censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 3:

⇒ **Mapp. 462 sub 2 (C/1) Negozio PT;**

Confinate a NESO - nord: Strada di san Bernardino; ad Est: corte esclusiva, a Sud mapp. 462 sub 3, mapp. 462 sub 4; ad Ovest: mapp. 462 sub 4; (salvo più precisi);

⇒ **Mapp. 462 sub 3 (C/1) Abitazione PT –P1;**

Confinate a NESO - nord: Strada di san Bernardino; ad Est: mapp.462 sub 2, strada di San Bernardino, a Sud: mapp. 2593, mapp. 462 corte comune; ad Ovest: mapp. 2606; (salvo più precisi);

⇒ **Mapp. 462 sub 4 (C/6) Stalla PT;**

Confinate a NESO - nord: Strada di san Bernardino; ad Est: mapp.462 corte comune, a Sud: mapp. 2593; ad Ovest: mapp. 2606; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/3 ciascuno in regime di separazione dei beni dei signori:

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



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRUVENDITE

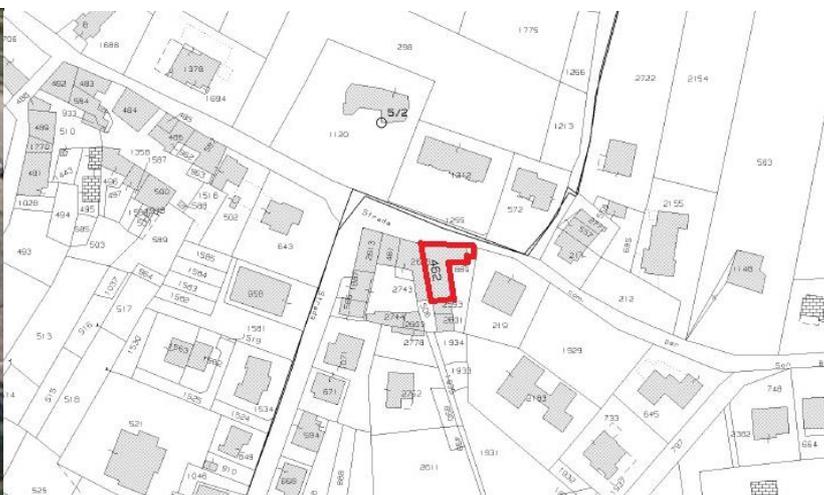
STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice **Dr.ssa Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

Beni e ubicazione:



I beni oggetto di esecuzione sono costituiti dalla quota di 1/3 di proprietà, gravata della quota di 2/3 di usufrutto, di un negozio situato al piano terreno, di un'abitazione posta al piano terreno e primo con cantina al piano interrato, di un magazzino e stalla al piano terreno con fienile al piano primo all'interno di una porzione di fabbricato con corte comune al mapp. 462 sub 2, sub 3 e sub 4 ubicato lungo la via San Bernardino in ambito urbanistico consolidato ricadente nella zona Nord-Est del comune di Zugliano nelle adiacenze dell'area artigianale-industriale.

I suddetti beni si compongono rispettivamente di un piccolo locale con vetrina rivolta sulla strada pubblica e da un secondo locale finestrato il negozio; un piccolo ingresso con accesso dalla via san Bernardino, un locale soggiorno, una cucina, un antibagno e bagno al piano terreno l'abitazione, mentre al piano primo della stessa si sviluppano tre camere ed un ripostiglio.

Mediante l'accesso da altra unità immobiliare di cui al sub 4 si raggiunge, tramite una scala interna, una cantina interrata.

L'abitazione di tipo unifamiliare, avente orientamento prevalente Nord –Sud, si attesta a nord lungo la via San Bernardino ed a Sud sulla corte interna attraverso la quale si può accedere alla stalla-fienile-magazzino di cui al sub 4 per arrivare alla cantina interrata di cui al sub 3.

L'unità immobiliare di cui al sub 4 invece si compone al piano terreno da un magazzino avente accesso mediante servitù dalla particella 2606, come peraltro i due adiacenti locali uso stalla al di sopra delle

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



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

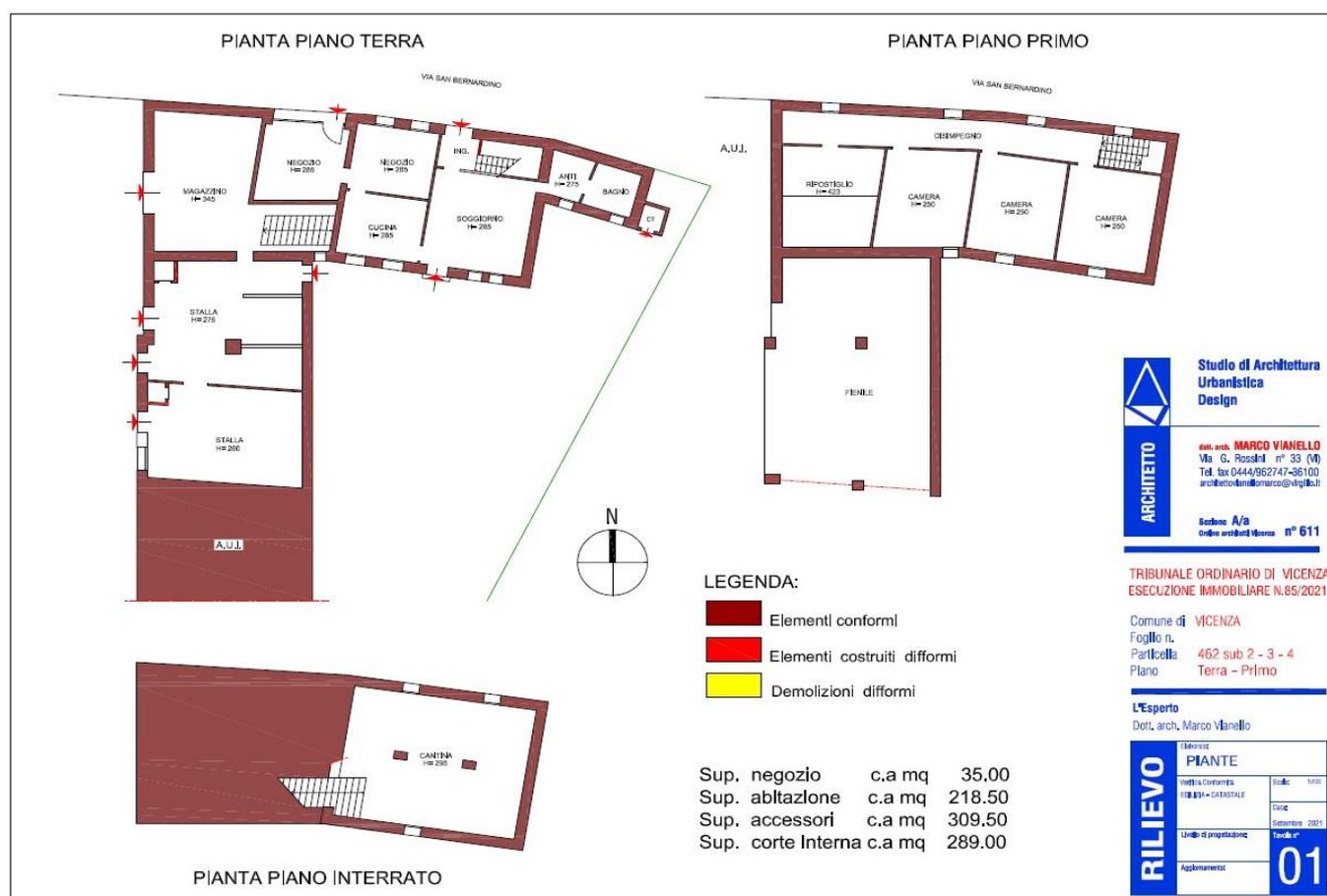
Proc. n. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice **Dr.ssa Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

quali è collocato il fienile. L'ambito in cui insistono gli immobili ad uso residenziale-commerciale-accessori di cui al mapp. n. 462 ricade in zona urbanistica classificata dal vigente P.I. ZTO "R/73", ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO le cui prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 18 delle Norme Tecniche Operative come meglio specificato nell'allegato CDU.

I servizi primari quali farmacie, scuole, bar, servizi e trasporti pubblici sono di sufficiente accessibilità, considerato che l'immobile, anche se ubicato in zona marginale rispetto le aree di centro, risulta inserito all'interno di ambiti urbani consolidati ove sono abbastanza facilmente raggiungibili i servizi primari.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della quota di 1/3 di proprietà, gravata della quota di 2/3 di usufrutto, di un negozio situato al piano terreno, di un'abitazione posta al piano terreno e primo con cantina al piano interrato, di un magazzino e stalla al piano terreno con fienile al piano primo all'interno di una porzione di fabbricato con corte comune ai sub 2, sub 3 e sub 4 della part. 462 ubicato lungo la via San Bernardino nel Comune di Zugliano.



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



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista dalla Via San Bernardino



Vista della vetrina del negozio lungo via San Bernardino



Vista dalla Via San Bernardino



Vista dell'ingresso all'abitazione lungo via San Bernardino



Vista della facciata Sud dalla corte interna



Vista dell'accessorio dalla corte interna

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



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

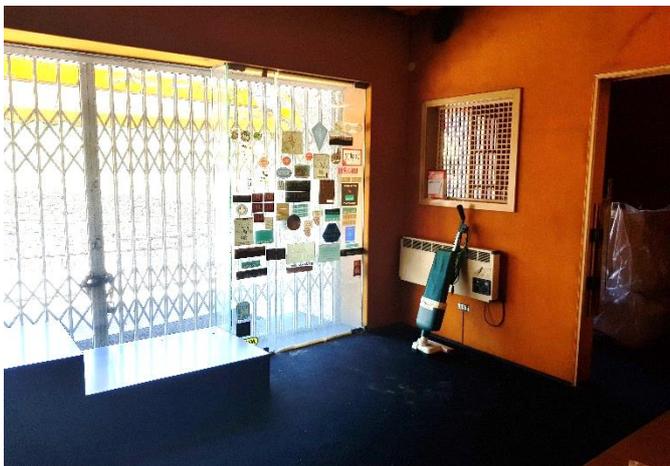
Proc. n. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della servitù di ingresso al magazzino, alla stalla e fienile



Vista della facciata sulla corte comune degli accessori



Vista del negozio



Vista del negozio



Vista del negozio



Vista del soggiorno 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

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. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista soggiorno



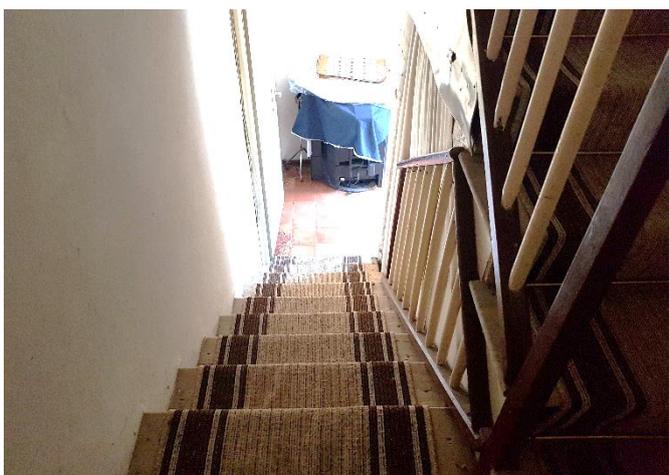
Vista della cucina



Vista della cucina



Vista del bagno



Vista della scala interna all'abitazione



Vista del corridoio del piano primo

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



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRUVENDITE

STIMATRIXCity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della camera 1



Vista della camera 1



Vista della camera 2



Vista della camera 2



Vista della camera 3



Vista della camera 3

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



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

Proc. n. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista del ripostiglio al piano primo



Vista della copertura del ripostiglio al piano primo



Vista della stalla 1



Vista della stalla 1



Vista del solaio in legno della stalla 1



Vista del solaio in legno della stalla 1

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della stanza 2



Vista della stalla 2



Vista del fienile



Vista del magazzino



Vista del magazzino



Vista della scala di ingresso alla cantina interrata

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



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

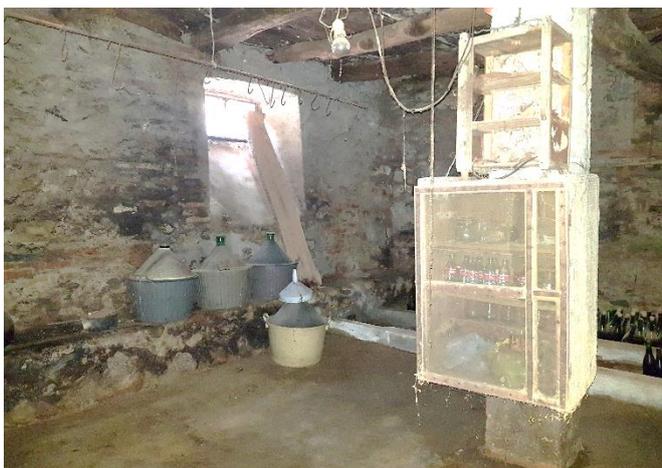
Proc. n. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della cantina interrata



Vista della cucina interrata



Vista della cantina interrata



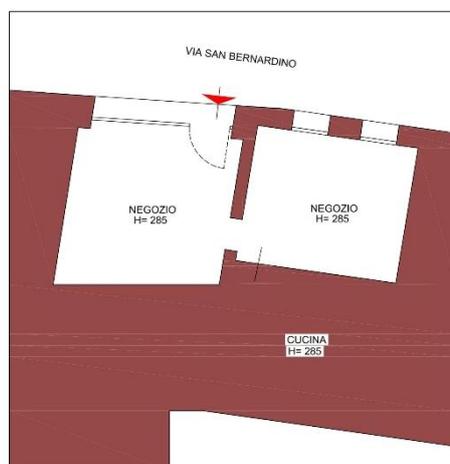
Vista della cucina interrata



Vista della corte esclusiva



Vista della corte esclusiva



Il negozio, privo di servizio igienico, si compone di due locali di cui uno vetrinato rivolto direttamente sulla via pubblica di San Bernardino.

Dall'adiacente abitazione è possibile accedere direttamente ai locali commerciali grazie ad una porta della cucina la quale immette nel locale finestrato del negozio.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si sviluppa per complessivi c.a mq 35,00 mentre l'altezza interna dei locali misurata sul controsoffitto è di c.a 285 cm.

Alla data del sopralluogo dell'esperto l'unità immobiliare risulta libera ed all'interno sono presenti nelle pareti delle scaffalature in legno ed altre componenti di arredo.

Unica dotazione impiantistica presente è un termoconvettore ad elettricità, oltre all'impianto elettrico per l'illuminazione e per la forza motrice.

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in uno scarso stato di conservazione e risulta essere inutilizzata già da diversi anni. L'ubicazione della destinazione d'uso commerciale di piccole dimensioni come il caso di specie non appare avere particolare interesse per la vocazione prettamente residenziale della zona urbanistica e, non ultimo, perché l'immobile è privo di servizio igienico.

Caratteristiche descrittive del negozio part. 462 sub 2

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	n.d.	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Muratura portante	Scarsa	Scarsa
Impalcati	Solaio in travi di legno	n.d.	n.d.
Copertura	A falde, in travi di legno	Pessima	Pessima
Manto di copertura	Coppi in cotto	Pessima	Pessima
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Pessima	Pessima
Finiture interne	Intonaco e piastrelle ceramiche nei bagni	Scarsa	Scarsa
Pavimenti	Rivestimento in moquette	Scarsa	Scarsa
Pavimenti bagni	Piastrelle in ceramica	Scarsa	Scarsa
Serramenti esterni	Legno con vetro singolo	Scarsa	Scarsa
Serramenti interni	Legno tamburato	Scarsa	Scarsa
Vetrina	Vetro	Scarsa	Scarsa
Impianto elettrico	Sottotraccia obsoleto e non conforme	n.d.	Da verificare
Impianto termico	Termoconvettore elettrico	n.d.	Da verificare



Destinazione d'uso part. 462 sub 2	U. m.	Sup. lorda	Coef.	U.m.	Sup. Comm.
Negozio	mq	35,00	1,00	mq	35,00
TOTALE				mq	35,00

Sempre dalla via San Bernardino si accede all'abitazione di tipo unifamiliare sviluppata su due livelli fuori terra ed un livello interrato.

Più precisamente, al piano terreno si distribuiscono i locali di ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile collegata con il negozio, un antibagno ed un servizio igienico.

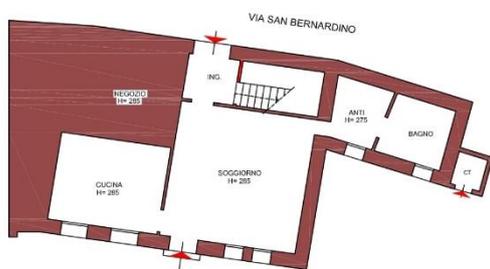
Nel piccolo ingresso è presente la scala in legno che conduce al piano primo dove sono presenti tre camere, ciascuna con una finestra di dimensioni inferiori ai richiesti requisiti dei rapporti aero illuminanti dei locali abitabili, e un ripostiglio cieco.

Per accedere al piano interrato del locale cantina si deve attraversare la stalla ed il magazzino di cui all'unità immobiliare sub 4 poiché non è presente un collegamento diretto interno all'abitazione.

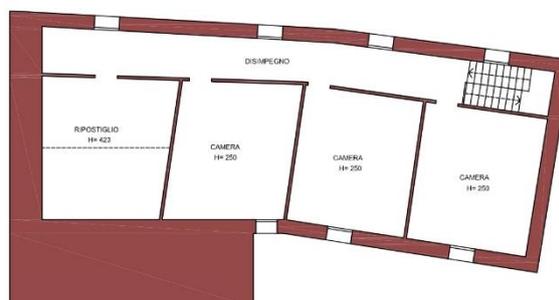
Anche l'abitazione, come il negozio, risulta disabitata da alcuni anni ed all'interno è presente il mobilio. Complessivamente lo stato di conservazione e manutenzione risulta scarso e pessimo per quanto concerne il solaio di copertura poiché insistono delle infiltrazioni d'acqua.

I solai intermedi e della copertura sono in legno e particolarmente vetusti, non adeguati alla portanza richiesta per i locali abitabili.

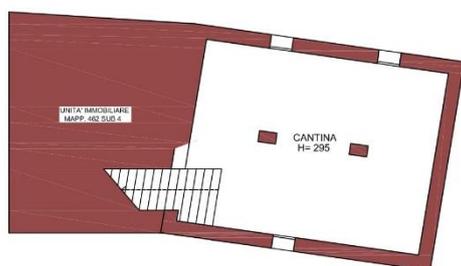
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO INTERRATO





Le murature in sasso presentano al piano terreno evidenti fenomeni di umidità di risalita, in alcuni casi di muffe, con scrostatura di intonaco e tinteggiatura come peraltro evidenti perfino nel solaio del bagno. Anche al piano primo si evidenziano zone deteriorate dovute alle infiltrazioni d'acqua dalla copertura. La muratura della cantina interrata è a vista e la pavimentazione in terra battuta.

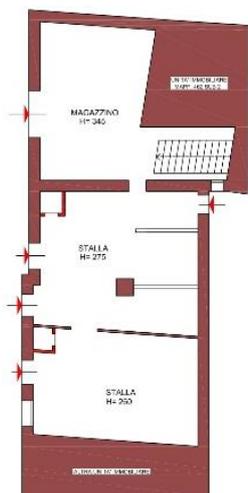
Caratteristiche descrittive dell'abitazione part. 462 sub 3

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	n.d.	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Muratura portante	Scarsa	Scarsa
Impalcati	Solaio in travi di legno	Pessima	Pessima
Copertura	A falde, in travi di legno	Pessima	Pessima
Manto di copertura	Coppi in cotto	Pessima	Pessima
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Pessima	Pessima
Finiture interne	Intonaco e piastrelle ceramiche nei bagni	Scarsa	Pessima
Pavimenti zona giorno	Piastrelle in cotto	Scarsa	Scarsa
Pavimenti zona notte	Tavolato	Scarsa	Pessima
Pavimenti bagni	Piastrelle in ceramica	Scarsa	Scarsa
Pavimenti interrato	Terra battuta	Pessima	Pessima
Serramenti esterni	Legno con vetro singolo	Pessima	Pessima
Oscuranti	Balconi in legno	Scarsa	Pessima
Serramenti interni	Legno	Scarsa	Pessima
Portoncino d'ingresso	Legno e vetro	Pessima	Pessima
Impianto elettrico	Sottotraccia obsoleto e non conforme	n.d.	Pessima
Impianto termico	Caldaia a gas con radiatori PT- termoconvettori P1	Pessima	Pessima
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia	n.d.	Pessima

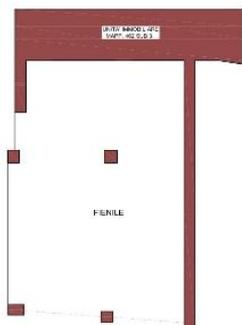
Destinazione d'uso part. 462 sub 3	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Abitazione	mq	218,50	1,00	mq	218,50
Cantina	mq	58,60	0,50	mq	29,30
Corte esclusiva	mq	289,00	0,10	mq	28,90
TOTALE				mq	276,70



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



I locali accessori di cui all'unità immobiliare part. 462 sub 4 si compongono al piano terreno da un magazzino avente accesso mediante servitù di passaggio dalla particella 2606, da due adiacenti locali ad uso stalla aventi sempre l'accesso mediante servitù di passaggio e da un fienile posto al di sopra delle stalle.

L'immobile, attualmente inutilizzato, si presenta in pessimo stato di conservazione con problematiche strutturali di cedimenti del solaio intermedio e di copertura in travi di legno per i quali si ritiene necessario per la sicurezza puntellare le zone più critiche con idonee strutture di sostegno.

Destinazione d'uso part. 462 sub 4	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Stalle e magazzino	mq	152,50	0,50	mq	76,25
Fienile	mq	87,00	0,25	mq	21,75
TOTALE				mq	98,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione ante 1967 e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente scarso, anche pessimo per lo stato in cui versano i solai intermedi e di copertura in travi di legno dell'abitazione e dei locali accessori, alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti con necessità ai fini della sicurezza di puntellazioni dei cedimenti del solaio in legno della stalla e del fienile.

Gli immobili risultano essere inutilizzati da alcuni anni con relativo deterioramento delle componenti edilizie dovuto alla presenza di infiltrazioni d'acqua dalla copertura e dall'umidità di risalita nelle murature. Durante il sopralluogo l'esperto non ha potuto procedere con la verifica del funzionamento degli impianti per l'assenza delle forniture, segnala comunque che trattasi di impianti obsoleti e non a norma.

Certificazione energetica.

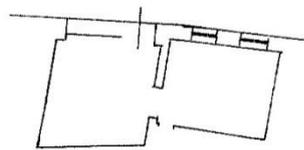
L'esperto stimatore in assenza di un adeguato e funzionante generatore di calore nelle unità immobiliari ad uso negozio ed abitazione ha provveduto, applicando i parametri previsti per la simulazione, alla redazione dell'A.P.E. semplificato con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici avvenuta in data 20.09.2021.



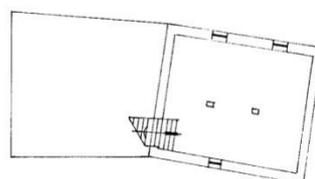
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



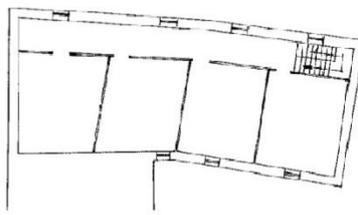
Estratto di mappa



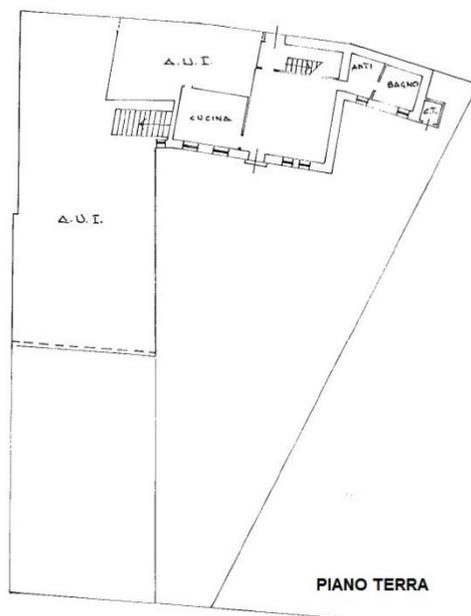
Planimetria ufficio mapp. 462 sub 2



PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

Planimetria abitazione mapp. 631 Sub 15

Storia catastale del bene.

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

- Negozi** - Comune di ZUGLIANO, Catasto Fabbricati, Foglio 3 mappale 462, sub 2, in Via San Bernardino n. 6, piano Terra, Cat. C/1, Cl.3, Consistenza 28 mq, Sup. Cat. 28 mq, R.C. Euro 374,53;
- Abitazione** - Comune di ZUGLIANO, Catasto Fabbricati, Foglio 3 mappale 462, sub 3, in Via San Bernardino n. 6, piano ST – T - 1, Cat. A/2, Cl.2, Consistenza 7 vani, Sup. Cat. 215 mq, R.C. Euro 686,89;
- Stalla** - Comune di ZUGLIANO, Catasto Fabbricati, Foglio 3 mappale 462, sub 4, in Via San Bernardino n. 6, piano T - 1, Cat. C/6, Cl.1, Consistenza 200 mq, Sup. Cat. 200 mq, R.C. Euro 237,57;

Intestazione.

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/3 ciascuno in regime di separazione dei beni dei signori:

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. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Variazioni storiche.

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

Particella 462 sub 2.

- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 26/02/1986 in atti dal 02/12/1991 (n. 2101A/1986);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2011 protocollo n. VI0336647 in atti dal 17/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 135277.1/2011)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2014 protocollo n. VI0258688 in atti dal 28/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 150489.1/2014)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 462 sub 3.

- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 26/02/1986 in atti dal 02/12/1991 (n. 2101A/1986);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2011 protocollo n. VI0336648 in atti dal 17/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 135278.1/2011)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2014 protocollo n. VI0258688 in atti dal 28/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 150490.1/2014)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 462 sub 4.

- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 26/02/1986 in atti dal 02/12/1991 (n. 2101A/1986);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2011 protocollo n. VI0336649 in atti dal 17/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 135279.1/2011)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2014 protocollo n. VI0258688 in atti dal 28/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 150491.1/2014)
- 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 gli immobili di cui al negozio part. 462 sub 2, così come realizzato non presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 20.02.1986 depositata all'AE di Vicenza, delle difformità.

Relativamente all'abitazione di cui alla particella 462 sub 3, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 20.02.1986 depositata all'AE di Vicenza, sono presenti delle difformità in quanto risulta mancante la parete di separazione dell'ingresso dal vano scala.

Relativamente al magazzino – stalla fienile di cui alla particella 462 sub 4, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 20.02.1986 depositata all'AE di Vicenza, sono presenti delle difformità in quanto risultano mancanti i muretti bassi di divisione delle stalle.

All'uopo, l'esperto evidenzia che le suddette planimetrie sono state rappresentate graficamente in maniera non sufficientemente chiara per identificare le esatte corrispondenze di ubicazione e misura dei locali, delle finestre e delle porte.



N.B. L'esperto evidenzia altresì che nell'attuale estratto di mappa quella che doveva essere la corte comune (ai sub 2, 3 e 4) censita al CF del comune di Zugliano al foglio 3, particella 462 sub 1, risulta invece identificata al CT, sempre al foglio 3, come particella 889 di proprietà per la quota di 1/2 , e per la quota di 1/2 alla

Dalle ulteriori verifiche effettuate presso l'Agenzia del territorio di Vicenza e l'Archivio di Stato di Vicenza lo scrivente ha riscontrato che con nota voltura n. 40 del 16/03/1974 viene indicato il frazionamento dal quale ha origine la particella n. 889 la quale risulta proveniente dalla particella 497 sub e. Con atto di compravendita del 16/05/1973, rep. 54603, del Notaio Segalla di Thiene, registrato a Thiene il 01/06/1973, ha venduto la suddetta particella 889

Con denuncia di successione , registrata a Bassano del Grappa vol. 9990 n. 948 in data 29/07/2017, la particella 889, Cat. Prato, Classe 1, Sup. 278 mq, partita 2688 derivante da impianto meccanografico del 31/03/1974, è stata intestata agli eredi

Con frazionamento del 18/02/1986, prot. 25009 risulta sia stata soppressa la particella 884, Cat. Semin. Arb. Classe 2, sup. 257 mq, la quale è diventata al CF la particella 462/a (sub 1 corte – comune ai sub 2, 3, 4 oggetto di pignoramento). Attraverso la partita 2454 è emerso che la particella 884 proviene dalla particella 219/a di proprietà del e della coniuge

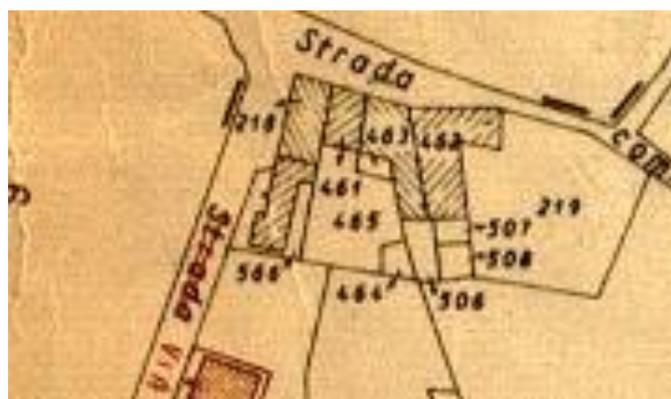
Con nota voltura n. 18 del 14/03/1974 viene frazionato il mappale 219 in "a" e "b" e con "a" viene creata la particella 884 di 257 mq senza alcuna variazione di intestazione. Con frazionamento del 18/02/1986 la particella 884 viene sostituita con la particella 462 sub 1 (corte comune ai sub 2,3,4).

Per quanto sopra esposto l'esperto rileva l'errore di rappresentazione nell'estratto di mappa catastale della particella 889 poiché non corrispondente al reale identificativo di proprietà ed alla reale superficie di cui alla ex particella 884 generatrice della particella 462 sub 1.

Tale errore dovrà essere segnalato all'Agenzia del Territorio perché sia corretta ed aggiornata la mappa.



Estratto di mappa catasto Terreni



Estratto di mappa Catasto fabbricati

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.



Confini.

⇒ Mapp. 462 sub 2 (C/1) Negozio PT;

Confinato a NESO - nord: Strada di san Bernardino; ad Est: corte esclusiva, a Sud mapp. 462 sub 3, mapp. 462 sub 4; ad Ovest: mapp. 462 sub 4; (salvo più precisi);

⇒ Mapp. 462 sub 3 (C/1) Abitazione PT –P1;

Confinato a NESO - nord: Strada di san Bernardino; ad Est: mapp.462 sub 2, strada di San Bernardino, a Sud: mapp. 2593, mapp. 462 corte comune; ad Ovest: mapp. 2606; (salvo più precisi);

⇒ Mapp. 462 sub 4 (C/6) Stalla PT;

Confinato a NESO - nord: Strada di san Bernardino; ad Est: mapp.462 corte comune, a Sud: mapp. 2593; ad Ovest: mapp. 2606; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

All'esecutato alla data del 23.02.2021 i beni pignorati gravati da usufrutto per la quota di 2/9 a favore sono pervenuti per atto di donazione, cessione di quote e divisione del 15.01.1997, n. rep. 67902/9228, in Thiene, trascritto a Schio il 11/02/1997 nn. 1361/1094.

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato, ante 1967, è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di ZUGLIANO.

- Concessione in sanatoria n. 63/C/92 del 01.12.1992 intestata a _____ per cambio parziale di destinazione d'uso da rurale e commerciale.

Titoli urbanistici.

Estratto del Piano degli Interventi



L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso residenziale-commerciale di cui al mapp. n. 462 ricade in zona urbanistica classificata dal vigente P.I. ZTO "R/73", ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED) le cui prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 18 delle Norme Tecniche Operative come meglio specificato nell'allegato CDU.

L'ART. 18 delle NTO riporta che la suddetta ZTO è costituita dalle aree con una urbanizzazione residenziale consolidata e gli interventi si attuano nel rispetto delle seguenti prescrizioni definite nel presente articolo.

- Altezza massima dei fabbricati non superiore a mt 7,00.
- Rapporto di copertura massima: 40% della superficie fondiaria del lotto.
- Distanza minima dai confini: mt 5,00.

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



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRUVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice **Dr.ssa Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

- *Distacco tra edifici non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di mt 10,00 salvo particolari deroghe previste nella presente normativa.*
- *Tipologia edilizia: unifamiliare, bifamiliare, a schiera, a blocco isolato.*
- *Gli edifici esistenti possono essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione conservando o migliorando le precedenti altezze e distanze. Qualora il volume esistente ecceda l'indice di edificabilità della zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001.*
- *Gli indici di edificabilità fondiaria da applicare risultano essere: ZUGLIANO Max 200 mc di ampliamento accessori per ogni alloggio esistente*
- *Ind.edif.fond. mc/mq = 1,50.*

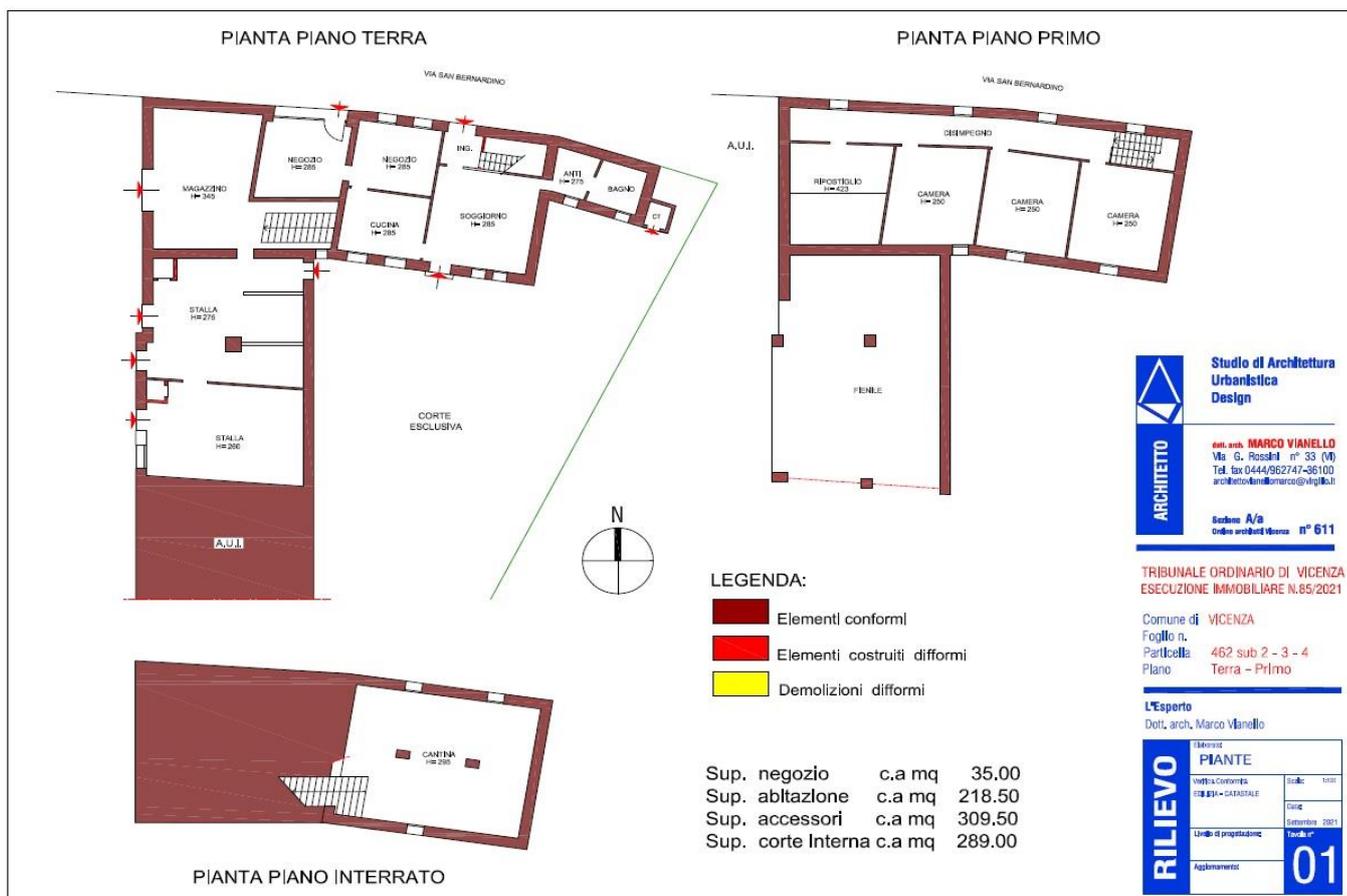
Titoli edilizi.

L'immobile pignorato, ante 1967, è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di ZUGLIANO.

- Concessione in sanatoria n. 63/C/92 del 01.12.1992 intestata _____ per cambio parziale di destinazione d'uso da rurale e commerciale.

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili, così come realizzati presentano, rispetto quanto assentito con concessione in sanatoria del 01.11.1992, delle difformità.



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. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Nello specifico, nell'abitazione risulta mancante la parete di separazione dell'ingresso dal vano scala e i rapporti aero illuminanti delle finestre delle camere del piano primo non soddisfano i requisiti di legge per i locali abitabili. Nel locale accessorio al piano terreno le stalle presentano dei muretti divisorii non riportati negli elaborati grafici. L'esperto evidenzia che gli elaborati grafici risultano non sufficientemente chiari per identificare le esatte corrispondenze di ubicazione e misura dei locali, delle finestre e delle porte.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo risultano **Libere** da persone, inutilizzate da diversi anni e dotate di elementi di arredo di scarso valore.

Titolo di occupazione: no;

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

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: no.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Parti comuni e pertinenze: no.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: Sì, per la quota di 2/3 a favore

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: non risulta presente.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Non presenti.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Non presenti.

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



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Procedimenti giudiziari in corso.

Non risultano iscritti procedimenti giudiziari in corso.

9. VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

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

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

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

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIXCity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

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

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

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

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

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

In data 26/04/2021 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 29.04.2021 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di ZUGLIANO 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 11.05.2021 l'U.T.C. del Comune di ZUGLIANO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 15.09.2021 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 30.06.2021, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 25/04/2021 al giorno 10/10/2021, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo



conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

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

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

Tipologia del Parametro	Definizione	Analisi del parametro di segmentazione del mercato
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Unità immobiliari ubicate in zona residenziale adiacente all'immobile da stimare.
Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc)	Compravendite
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie	Residenziale
Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminouvo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Abitazioni a blocco plurifamiliari sviluppate su 1/2 livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici monofamiliari/bifamiliari.
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 600 €/mq. a 1.150 €/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.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione ante 1967 e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente scarso, anche pessimo per lo stato in cui versano i solai intermedi e di copertura in travi di legno dell'abitazione e dei locali accessori, alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti con necessità ai fini della sicurezza di puntellazioni dei cedimenti del solaio in legno della stalla e del fienile.

Gli immobili risultano essere inutilizzati da alcuni anni con relativo deterioramento delle componenti edilizie dovuto alla presenza di infiltrazioni d'acqua dalla copertura e dall'umidità di risalita nelle murature. Durante il sopralluogo l'esperto non ha potuto procedere con la verifica del funzionamento degli impianti per l'assenza delle forniture, segnala comunque che trattasi di impianti obsoleti e non a norma.

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 585 aggiudicazioni su 76 aste, pertanto una media del 94%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,1 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 32,00% 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 pignorati possono essere aggiudicati al valore arrotondato di **€ 23.000,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di un negozio situato al PT, di un'abitazione al PT – P1 con cantina al piano interrato, di un magazzino e stalla al PT con fienile al P1 all'interno di una porzione di fabbricato con corte comune situate in Via San Bernardino 6 nel Comune di Zugliano VI.					
Proprietà	Quota di quota di 1/3 di proprietà, gravata della quota di 2/3 di usufrutto del Mapp. 462 sub 2 (C/1) Negozio PT - Mapp. 462 sub 3 (C/1) Abitazione PT/P1 - Mapp. 462 sub 4 (C/6) Stalla PT;					
Anno di costruzione.	Edificio ante 1967					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in ZTO "R/73", ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED).					
Identificativi-catastali	Comune di Zugliano VI – C.F., Mapp. 462 sub 2 (C/1) Negozio PT - Mapp. 462 sub 3 (C/1) Abitazione PT/P1 - Mapp. 462 sub 4 (C/6) Stalla PT;					
Destinazione uso	Residenziale - commerciale					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo	MQ SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica	
	Sup. Principale negozio	SUP	35,00	100%	35,00	Quantitativa
	Sup. Principale abitazione	SUP	218,50	100%	218,50	Quantitativa
	Sup. Cantina	SUP	58,60	50%	29,30	Quantitativa
	Sup. Corte esclusiva	SUP	289,00	10%	28,90	Quantitativa
	Sup. Stalle - Magazzino	SUP	152,50	50%	76,25	Quantitativa
	Sup. Fienile	SUP	87,00	25%	21,75	Quantitativa
Totale sup. commerciale				409,70	Mq	



Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via San Bernardino n. 6, nel Comune di ZUGLIANO VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di scarsa accessibilità,
Caratteristica tipologica	Trattasi di quota di 1/3 proprietà, gravata della quota di 2/3 di usufrutto di un negozio, di un'abitazione, di un magazzino e stalla con fienile all'interno di una porzione di fabbricato con corte comune.
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, scarse/pessime.
Tipologia	Porzione di un fabbricato ad uso residenziale/rurale
Saggio di variazione mensile	Dalle informazioni desunte il saggio di variazione del reddito è pari a 0.25 (prevedendo il segno atteso del prezzo marginale positivo, si applicherà il saggio di variazione con segno negativo)
Numero dei bagni	Uno
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.
Fase di mercato	Recessione
Filtering	Down
Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigrometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. A/2 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 COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

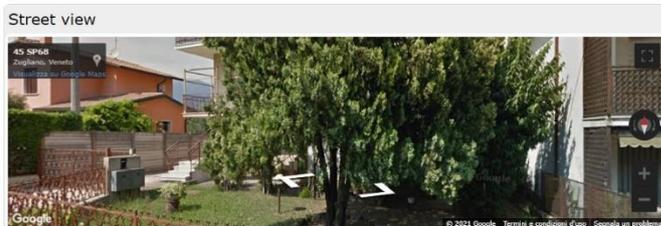
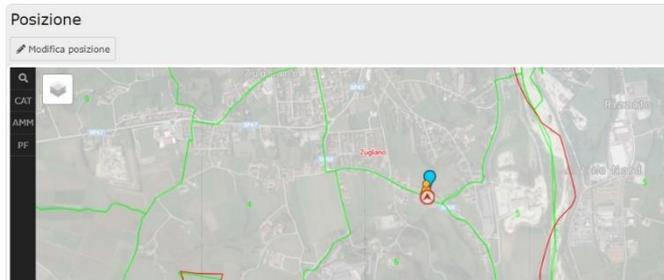


Studiodiaarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice **Dr.ssa Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

ATTO 1

Compravendite (1)	Comune: ZUGLIANO (VI)
Atto 23470 del Notaio MARTINI ANDREA del 29/01/2020 Dettaglio	Dati catastali: Fg.3 Par.474
	Subalterno: 16
	Superficie Totale: 181 m ²
	Superficie Totale escluse aree scoperte: 173 m ²
	Periodo: 12/09/2021 - 12/09/2019
	Categoria / Qualità: A.3 -Abitazione economica
	Classe: 2
	Consistenza: 7,00 vani
	Rendita: 542,28 Euro
	Via: VIA PONTIALLTI
	Civico: 43/A
	Plani: T-1



IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Abitazione al P1 con corte esclusiva, autorimessa e ripostiglio al PT		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in sufficienti condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	132,00
	Balcone	BAL	27,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	12,50
	Garage	GAR	30,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	112,00
Posto auto	PA	0,00	
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	29/01/2020		
N° bagni dotazione	2		
A.P.E.	Classe G		
Prezzo convenuto	€ 85.000		

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



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRUVENDITE

STIMATRIXCity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 2

Compravendite (1)

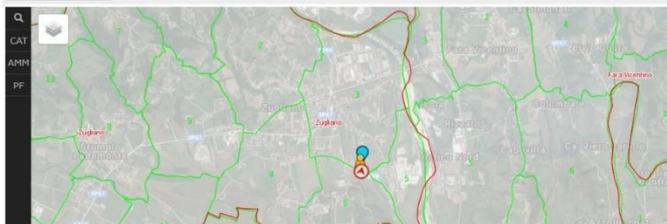
Atto 23263 del Notaio
MARTINI ANDREA
del 21/11/2019

[Dettagli](#)

Comune ZUCLIANO (VI)
Dati catastali Fg.3 Par.474
Subalterno 15
Superficie Totale 188 m²
Superficie Totale escluse aree scoperte 173 m²
Periodo 12/09/2021 - 12/09/2019
Categoria / Qualità A 2 -Abitazioni di tipo civile
Classe 1
Consistenza 7,00 vani
Rendita 578,43 Euro
Via VIA PONTIALLI
Civico 41
Piani T-1

Posizione

[Modifica posizione](#)



Street view



IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Abitazione al PT – P1 con corte esclusiva		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in sufficienti condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	117,00
	Balcone	BAL	32,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	0,00
	Garage	GAR	29,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	98,00
Posto auto	PA	0,00	
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	21/11/2019		
A.P.E.	Classe G		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 66.000		

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



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 3

Compravendite (1)

Atto 24298 del Notaio
FACCHIN RENATO
del 17/05/2019

[🔍 Dettaglio](#)

Comune ZUGLIANO (VI)
Dati catastali Fg.3 Par.677
Subalterno 4
Superficie Totale 115 m²
Superficie Totale
escluse aree
scoperte 102 m²
Periodo 12/09/2021 - 12/09/2019
Categoria /
Qualità A 3 -Abitazione economica
Classe 2
Consistenza 4,50 vani
Rendita 348,61 Euro
Via VIA RORDIN
Civico 22
Piani T-1

Posizione

[Modifica posizione](#)



Street view



IMMOBILE 3			Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/3		
Tipologia	Abitazione con corte esclusiva.		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	88,00
	Balconi	BAL	2,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	INT	0,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna	SUE	155,00
Volume residuo disponibile	VER	0,00	
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	17/05/2019		
APE	Classe G		
N° bagni dotazione	0		
Prezzo convenuto	€ 40.265		

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRUVENDITE

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. **85/2021 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 (negozi-abitazione unifamiliare – magazzino/stalla), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi. Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

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

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

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

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

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 85/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
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)	85.000,00	66.000,00	40.265,00	€ -
Data (mesi)	29/01/2020	21/11/2019	17/05/2019	31/12/2021
Superficie principale (m ²) SEL	132,00	117,00	88,00	253,50
Terrazza (m ²)	27,50	32,00	2,50	0,00
Accessori (m2)	12,50	0,00	0,00	254,60
Superficie esterna	112	98,00	155	289,00
Autorimessa	30,00	29,00	0,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	0	0	0	0
Bagni (n)	2	1	0	1
Classe energetica (0-1)	0	0	0	0
Sup. commerciale	173,53	151,86	104,33	409,70

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	€ 25.000,00
Bagno	€ 8.000,00
Classe energetica	€ 2.000,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 212,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 165,00	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 100,66	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 558,20	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 480,49	Euro/m2	€ 385,96
Prezzo sup. princ. A	€ 385,96	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 127,37	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 192,98	Euro/m2	
Autorimessa	€ 192,98	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 25.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 8.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 2.000,00	da 0 a 1	

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 85/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
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		€ 85.000,00		€ 66.000,00		€ 40.265,00	-
Data (mesi)	23,4	€ 4.972,50	25,7	€ 4.240,50	32	€ 3.217,84	31/12/2021
Superficie principale (m ²)	132	€ 46.893,82	117	€ 52.683,18	88	€ 63.875,94	253,5
Terrazza (m ²)	27,5	-€ 3.502,56	32	-€ 4.075,71	2,5	-€ 318,41	0
Accessori(m ²)	12,5	€ 9.344,03	0	€ 9.826,47	0	€ 9.826,47	254,6
Superficie esterna giardino	112	€ 6.831,45	98	€ 7.371,79	155	€ 5.171,83	289
Autorimessa (m2)	30	-€ 5.789,36	29	-€ 5.596,38	0	€ 0,00	0
Stato di manutenzione (n)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni (n)	2	-€ 8.000,00	1	€ 0,00	0	€ 8.000,00	1
Classe energetica	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Prezzi corretti		€ 135.749,87		€ 130.449,85		€ 130.038,67	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,4%						€ 132.079,46	

STIMA VALORE IMMOBILI

VALORE Subject della piena proprietà per la quota intera di 1/1	€ 132.079,46
Valore usufrutto per la quota di 2/3: età usufruttuaria 94 anni = (€ 13.207,95 X 2/3) =	€ 8.457,27
Valore della nuda proprietà	€ 123.622,20
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.	€ 18.543,33
Riduzione per spese tecniche e diritti comunali/catastali di regolarizzazione catastale ed edilizia delle unità immobiliari pignorate.	€ 2.100,00

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. 85/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Valore della quota intera di 1/1 gravata del diritto di usufrutto per la quota di 2/3	€ 102.578,87
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA di 1/3 del diritto di proprietà gravata del diritto di usufrutto per la quota di 2/3.	€ 34.326,29
PREZZO BASE D'ASTA arrotondato	€ 34.300,00

Euro Trentaquattromilatrecento/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 1/3 del diritto di proprietà ,gravata della quota di 2/3 del diritto di usufrutto, di un negozio, di un'abitazione con corte esclusiva e di un magazzino-stalla con fienile di una porzione di un fabbricato rurale/residenziale in scarso/pessimo stato di conservazione situato in zona periferica del comune di Zugliano (VI).

Forme di pubblicità:

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

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

Osservazioni finali

L'esperto valutatore ha inviato copia della presente consulenza all'esecutato.

Vicenza li, 13/10/2021

L'Esperto
Arch. Marco Vianello



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



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

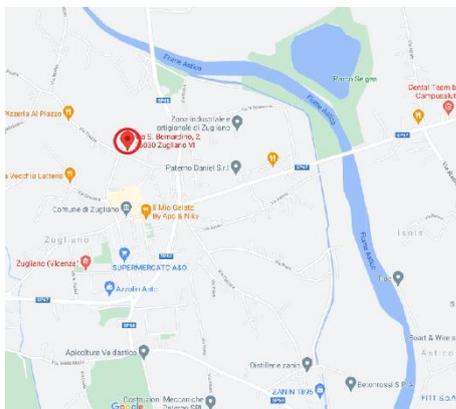
STIMATRIXCity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice **Dr.ssa Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**



ELENCO ALLEGATI

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

Vicenza li, 13/10/2021

L'Esperto
Arch. Marco Vianello



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



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



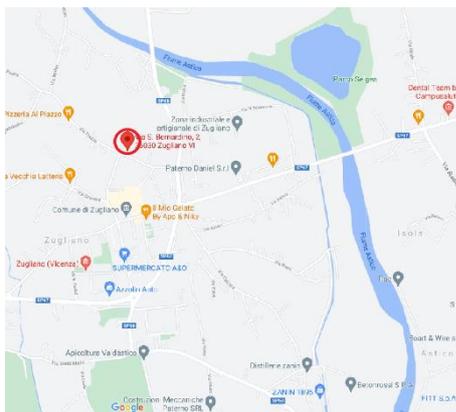
Studiodiaarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **85/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice **Dr.ssa Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. **85/2021 R.G** delle Esecuzioni Civili

Giudice : **dott.ssa Sonia PANTANO**



ALLEGATI

Nel processo di esecuzione promosso da:

Esperto arch. M. Vianello

Contro:

