



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

CRITERI PER LA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI

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. **447/2021 R.G** delle Esecuzioni Civili

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



Nel processo di esecuzione promosso da:

Esperto arch. M. Vianello

Contro:



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 0

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

TRIBUNALE DI VICENZA

I SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE: 447/202022

G.E. dott.ssa: ROSATO MARIA LUISA

ESPERTO: ARCH. MARCO VIANELLO

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG VI

CREDITORE PROCEDENTE:

PARTE ESECUTATA:

* * *

VERIFICHE IN ORDINE AI RILIEVI DEL CUSTODE NELLA RELAZIONE DI PRE-UDIENZA ED INDICAZIONE DEL CRITERIO UTILIZZATO PER LA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Ill.mo Signor Giudice,

il sottoscritto arch. MARCO VIANELLO, nominato esperto stimatore in data 21.12.2021,

premessò

- Che, il Rapporto di Stima è stato svolto entro i termini assegnati con presentazione al PCT in data 02.06.2022;
- Che, in data 04.07.2022 si è tenuta l'udienza ex art. 569 c.p.c. in videoconferenza mediante l'applicativo "Teams" nella quale sono state esposte dal Custode nominato IVG le criticità emerse nella relazione di stima in ordine allo stato di occupazione degli immobili pignorati unitamente al rilievo di parte esecutata riguardo i beni di cui ai sub da 188 a 207 i quali potrebbero costituire un unico lotto.
- Che, nella suddetta udienza l'ill.mo GE ha richiesto all'esperto di precisare il criterio utilizzato per la formazione dei singoli lotti, in considerazione del fatto che alcuni di essi sono costituiti da un unico sub, altri da più sub assegnando termine fino al 15.09.2022 per il deposito della relazione;
- Che, I beni oggetto di esecuzione sono costituiti da intera proprietà di n. 73 rimesse per camper e/o roulotte ubicate all'interno di un fabbricato dedicato sviluppato su due livelli fuori terra ed un livello interrato che accoglie complessivamente 180 rimesse situato nella zona per insediamenti industriali ed artigianali di Via I° Maggio al civico 32 nel Comune di Sovizzo VI.

tutto ciò premesso

il sottoscritto espone all'Ill.mo GE la seguente relazione in ordine ai suddetti rilievi.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 1

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8c4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

RELAZIONE DELL'ESPERTO

Relativamente alle criticità dello stato di occupazione delle rimesse le stesse sono state oggetto di aggiornamento della relazione di stima in quanto trattasi delle sopraggiunte date di scadenza dei contratti di locazione.

L'esperto, altresì, evidenzia che l'Agenzia delle Entrate DP di Vicenza non ha trasmesso, previa formale richiesta, la sussistenza di diversi contratti di locazione poiché, con molta probabilità, non si è provveduto con la proroga degli stessi a richiedere la registrazione all'Agenzia delle Entrate ed effettuare il relativo versamento dell'imposta di registro.

In ordine ai rilievi di parte eseguita nella quale si propone, ai fini di una maggiore valorizzazione dal punto di vista commerciale, di unire in un unico lotto n. 20 rimesse, da sub 188 a sub 207, l'esperto segnala che a seguito di specifiche ricerche di mercato, svolte anche attraverso i circuiti di Club ed Associazioni di Camperisti, è stata riscontrata la scarsa sussistenza di una domanda di acquisto di "Rimesse per Camper" rispetto un interesse diretto verso posti Camper da affittare.

Ciò si spiega perchè, a fronte di un canone di affitto medio che può variare da 40 a 60 Euro mensili, di fatto, non risulta affatto conveniente avere una rimessa di proprietà, senza contare che molti camperisti utilizzano sistemi di fortuna per la rimessa coperta dei propri mezzi all'interno di capannoni dismessi e/o stalle con importi irrisori di canone di affitto.

Un lotto di 20 rimesse avrebbe un importo iniziale a base d'asta elevato di c.a 300.000 euro e, considerato il marginale interesse di acquisto da parte del mercato locale, potrebbe giungere ad un ribasso eccessivo in sede di vendita.

L'esperto ha ridotto i lotti ad un massimo di 6/7 rimesse cadauno per un importo a base d'asta medio di c.a 90.000 euro per lotto proprio per evitare di svalutare al momento della vendita i beni pignorati cercando di riferirsi perlopiù al variegato mercato delle associazioni che potrebbe effettuare un investimento nel settore ponendo le rimesse in affitto per fornire un servizio ai propri iscritti.

Il punto di incontro tra domanda ed offerta si attesta, quindi, sulla soglia di 5/10 rimesse, non oltre, sempre per assicurare la maggiore appetibilità sul mercato senza penalizzare l'effettivo valore dei beni.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Quanto sopra argomentato sottende il criterio utilizzato di suddividere le n. 73 rimesse pignorate in n. 23 lotti singoli e n. 8 lotti composti da 6/7 rimesse.

L'esperto ha suddiviso i lotti cercando il più possibile di differenziare l'offerta guardando *in primis* ai piccoli investitori di capitali i quali potrebbero ricavare una rendita fissa dagli affitti, in secondo luogo dai potenziali singoli acquirenti che già si rivolgono nella struttura.

Ringrazia sentitamente e porge ossequi.

Con osservanza.

Vicenza, li 14 Settembre 2022


L'esperto
Arch. Marco Vianello





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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. **447/2021 R.G** delle Esecuzioni Civili

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



Nel processo di esecuzione promosso da:

Esperto arch. M. Vianello

Contro:



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 0



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

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



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

Svolgimento delle operazioni.

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato in data 21.12.2021 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott.ssa Maria Antonietta ROSATO; il 04.01.2022 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;
- Camera di Commercio di Vicenza (VI), per richiesta di visura camerale storica;
- UT del Comune di Sovizzo (VI) mediante richiesta di accesso agli atti in data 11.01.2022 per verifica pratiche edilizie ed acquisizione di copie e richiesta di C.D.U.;
- A.E. - Conservatoria per acquisizione copia di trascrizione degli atti di compravendita e donazione;
- A.E. di Vicenza – Conservatoria 23.05.2022 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie;
- Verifiche dei comparabili nel mese di Maggio 2022;

In data 05.05.2022 è stata trasmessa la check list preliminare di controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 d.a. c.p.c su modulo dell'ufficio, previa valutazione con il custode nominato avv. Tagliaro Elisa per conto di IVG VICENZA.

Il primo sopralluogo è stato eseguito il 18.03.2022.

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati per lo più locati.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 43 (C/6) Posto Camper PT 28 mq;**
Confinate a NESO - nord: Vuoto S1; ad Est: mapp. 1617 sub 6, a Sud: mapp 1617 sub 44; ad Ovest: vuoto S1; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 48 (C/6) Posto Camper PT 25 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 1617 sub 47; ad Est: mapp. 1617 sub 6, a Sud: mapp 1617 sub 49; ad Ovest: vuoto S1; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 49 (C/6) Posto Camper PT 25 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 1617 sub 48; ad Est: mapp. 1617 sub 6, a Sud: mapp 1617 sub 50; ad Ovest: vuoto S1; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 75 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 1617 sub 74; ad Est: mapp. 1617 sub 63, a Sud: mapp 1617 sub 76; ad Ovest: mapp. 1617 sub 62; (salvo più precisi);

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 2



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 76 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 1617 sub 75; ad Est: mapp. 1617 sub 63, a Sud: mapp 1617 sub 77; ad Ovest: mapp. 1617 sub 62; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 77 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 1617 sub 76; ad Est: mapp. 1617 sub 63, a Sud: mapp 1617 sub 78; ad Ovest: mapp. 1617 sub 62; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 136 (C/6) Posto Camper S1 142 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 1617 sub 2; ad Est: mapp. 1617 sub 91 - 90, a Sud: mapp 1617 sub 226 - 175; ad Ovest: Vuoto S1; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 138 (C/6) Posto Camper P1 28 mq;**
Confinate a NESO - nord: Vuoto; ad Est: Vuoto sub 1; a Sud: mapp 1617 sub 139; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 139 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 138; ad Est: Vuoto; a Sud: mapp 1617 sub 140; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 140 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 139; ad Est: Vuoto; a Sud: mapp 1617 sub 141; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 141 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 140; ad Est: Vuoto; a Sud: mapp 1617 sub 142; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 142 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 141; ad Est: Vuoto; a Sud: mapp 1617 sub 143; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 143 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 142; ad Est: Vuoto; a Sud: mapp 1617 sub 144; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 144 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 143; ad Est: Vuoto; a Sud: mapp 1617 sub 145; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 160 (C/6) Posto Camper S1 23 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 161; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 227; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 161 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 162; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 160; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 162 (C/6) Posto Camper S1 24 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 163; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 161; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 163 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 164; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 162; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 164 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 165; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 163; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 165 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 166; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 164; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 166 (C/6) Posto Camper S1 24 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 167; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 165; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 167 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 168; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 166; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 168 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 169; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 167; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 169 (C/6) Posto Camper S1 24 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 170; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 168; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 170 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 171; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 169; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 171 (C/6) Posto Camper S1 27 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 172; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 170; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 176 (C/6) Posto Camper S1 27 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 177; ad Est: Vuoto; a Sud: Vuoto; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 177 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 178; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 176; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 178 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 179; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 177; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 179 (C/6) Posto Camper S1 19 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 180; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 178; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 180 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 181; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 179; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 181 (C/6) Posto Camper S1 19 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 182; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 180; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 182 (C/6) Posto Camper S1 19 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 183; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 181; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 183 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 184; ad Est: mapp. 1617 sub 3; a Sud mapp. 1617 sub 182; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 184 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 185; ad Est: mapp. 1617 sub 3; a Sud mapp. 1617 sub 183; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 185 (C/6) Posto Camper S1 19 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 186; ad Est: mapp. 1617 sub 3; a Sud mapp. 1617 sub 184; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 186 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 187; ad Est: mapp. 1617 sub 3; a Sud mapp. 1617 sub 185; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 187 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 227; ad Est: mapp. 1617 sub 3; a Sud mapp. 1617 sub 186; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 188 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 189; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud Vuoto; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 189 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 190; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 188; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 190 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 191; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 189; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 191 (C/6) Posto Camper P1 24 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 192; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 190; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 192 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 193; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 191; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 193 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 194; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 192; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 194 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 195; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 193; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 195 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 196; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 194; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 196 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 197; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 195; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 197 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 198; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 196; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 198 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 199; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 197; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 199 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 200; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 198; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 200 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 201; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 199; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 201 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 202; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 200; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 202 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 203; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 201; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 203 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 204; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 202; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 204 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 205; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 203; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 205 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 206; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 204; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 206 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;**
Confinate a NESO - nord: Vuoto; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 205; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 207 (C/6) Posto Camper P1 24 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 1616 sub 208; ad Est: Vuoto rampa mapp. 1617 sub 93; a Sud mapp. 1617 sub 224; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 208 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 1616 sub 209; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 207; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 209 (C/6) Posto Camper P1 26 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 1616 sub 210; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 208; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 210 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 1616 sub 211; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 209; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 211 (C/6) Posto Camper P1 26 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 1616 sub 212; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 210; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 212 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 1616 sub 213; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 211; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 213 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 1616 sub 214; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 212; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 214 (C/6) Posto Camper P1 26 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 1616 sub 215; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 213; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 215 (C/6) Posto Camper P1 29 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 1617 sub 94 - 130; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 214; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 216 (C/6) Posto Camper P1 22 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 1617 sub 217; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 224; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 217 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 1617 sub 218; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 216; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 218 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 1617 sub 219; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 217; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 219 (C/6) Posto Camper P1 24 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 220; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 218; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 220 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 221; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 219; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 221 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 222; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 220; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 222 (C/6) Posto Camper P1 22 mq;**
Confinato a NESO - nord: Vuoto; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 221; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

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

⇒

Beni e ubicazione:



Mappa Google del comune di Sovizzo



Estratto mappa fg. 8 particella n. 1617

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti da intera proprietà di n. 73 rimesse per camper e/o roulotte ubicate all'interno di un fabbricato dedicato sviluppato su due livelli fuori terra ed un livello interrato situato nella zona per insediamenti industriali ed artigianali di Via I° Maggio al civico 32 nel Comune di Sovizzo VI.

L'immobile condominiale denominat _____ accoglie complessivamente n. 180 rimesse il cui accesso avviene direttamente dalla via pubblica dalla quale attraverso delle rampe carrabili si raggiungono i piani ove si distribuiscono all'interno, mediante apposita corsia di manovra, i posti per i camper.

✉ 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. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'edificio si articola su due blocchi di rimesse separate dalle rampe carrabili di accesso poste centralmente con collegamento diretto con l'ingresso principale.

Ogni singolo blocco delle rimesse è altresì dotato di scale interne di collegamento e di relative uscite di emergenza.

L'ambito urbanistico, prettamente ad uso artigianale, dista circa 800 m dalle aree urbane di centro ove sono ubicati i servizi pubblici primari e le attività commerciali, mentre il caselli autostradali dell'Autostrada A4 (Milano – Venezia) di Montecchio Maggiore VI e di Vicenza Ovest distano rispettivamente circa 5km e 8km dalla struttura adibita a rimesse per Camper.

FORMAZIONE DEI LOTTI.

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

LOTTO N. 1

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
1	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	43	Cat. C/6	2	28 mq	43.38

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano terra ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

LOTTO N. 2

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
2	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	48	Cat. C/6	2	25 mq	38.73

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano terra ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 3

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
3	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	49	Cat. C/6	2	25 mq	38.73

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano terra ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

LOTTO N. 4

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
4	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	75	Cat. C/6	2	27 mq	41.83

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano primo ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

LOTTO N. 5

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
5	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	76	Cat. C/6	2	27 mq	41.83

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano primo ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 6

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
6	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	77	Cat. C/6	2	27 mq	41.83

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano primo ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

LOTTO N. 7

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
7	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	136	Cat. C/6	2	142 mq	220.01

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano interrato ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

LOTTO N. 8

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
8	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	138	Cat. C/6	2	28 mq	43.38

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano primo ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 9

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
9	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	139	Cat. C/6	2	25 mq	38.73

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano primo ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

LOTTO N. 10

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
10	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	140	Cat. C/6	2	25 mq	38.73

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano primo ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

LOTTO N. 11

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
11	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	141	Cat. C/6	2	25 mq	38.73

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano primo ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 12

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
12	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	142	Cat. C/6	2	25 mq	38.73

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano primo ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

LOTTO N. 13

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
13	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	143	Cat. C/6	2	25 mq	38.73

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano primo ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

LOTTO N. 14

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
14	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	144	Cat. C/6	2	25 mq	38.73

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano primo ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 15

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
15	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	160	Cat. C/6	2	23 mq	35.64
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	161	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	162	Cat. C/6	2	24 mq	37.18
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	163	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	164	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	165	Cat. C/6	2	25 mq	38.73

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di n. 6 rimesse per camper al piano interrato ubicate all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti coperti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato e due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

LOTTO N. 16

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
16	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	166	Cat. C/6	2	24 mq	37.18
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	167	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	168	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	169	Cat. C/6	2	24 mq	37.18
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	170	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	171	Cat. C/6	2	27 mq	41.83

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di n. 6 rimesse per camper al piano interrato ubicate all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti coperti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato e due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 17

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
17	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	176	Cat. C/6	2	27 mq	41.83
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	177	Cat. C/6	2	20 mq	30.99
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	178	Cat. C/6	2	20 mq	30.99
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	179	Cat. C/6	2	19 mq	29.44
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	180	Cat. C/6	2	20 mq	30.99
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	181	Cat. C/6	2	19 mq	29.44

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di n. 6 rimesse per camper al piano interrato ubicate all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti coperti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato e due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

LOTTO N. 18

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
18	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	182	Cat. C/6	2	19 mq	29.44
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	183	Cat. C/6	2	20 mq	30.99
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	184	Cat. C/6	2	20 mq	30.99
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	185	Cat. C/6	2	19 mq	29.44
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	186	Cat. C/6	2	20 mq	30.99
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	187	Cat. C/6	2	20 mq	30.99

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di n. 6 rimesse per camper al piano interrato ubicate all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti coperti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato e due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 19

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
19	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	188	Cat. C/6	2	27 mq	41.83
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	189	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	190	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	191	Cat. C/6	2	24 mq	37.18
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	192	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	193	Cat. C/6	2	25 mq	38.73

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di n. 6 rimesse per camper al piano primo ubicate all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti coperti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato e due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

LOTTO N. 20

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
20	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	194	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	195	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	196	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	197	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	198	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	199	Cat. C/6	2	25 mq	38.73

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di n. 6 rimesse per camper al piano primo ubicate all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti coperti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato e due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 21

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
21	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	200	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	201	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	202	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	203	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	204	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	205	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	206	Cat. C/6	2	27 mq	41.83

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di n. 7 rimesse per camper al piano primo ubicate all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti coperti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato e due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

LOTTO N. 22

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
22	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	216	Cat. C/6	2	22 mq	34.09
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	217	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	218	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	219	Cat. C/6	2	24 mq	37.18
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	220	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	221	Cat. C/6	2	25 mq	38.73
	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	222	Cat. C/6	2	22 mq	34.09

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di n. 7 rimesse per camper al piano primo ubicate all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti coperti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato e due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 23

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
23	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	207	Cat. C/6	2	24 mq	37.18

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano primo ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

LOTTO N. 24

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
24	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	208	Cat. C/6	2	27 mq	41.83

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano primo ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

LOTTO N. 25

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
25	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	209	Cat. C/6	2	26 mq	40.28

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano primo ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 26

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
26	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	210	Cat. C/6	2	27 mq	41.83

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano primo ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

LOTTO N. 27

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
27	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	211	Cat. C/6	2	26 mq	40.28

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano primo ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

LOTTO N. 28

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
28	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	212	Cat. C/6	2	27 mq	41.83

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano primo ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 19

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 29

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
29	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	213	Cat. C/6	2	27 mq	41.83

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano primo ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

LOTTO N. 30

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
30	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	214	Cat. C/6	2	26 mq	40.28

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano primo ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.

LOTTO N. 31

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sovizzo (VI) in Via I° Maggio n. 32, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

LOTTO N.	Comune	Ubicazione	Catasto	Fg.	Part.	Sub	Cat. A/3	Cl.	Cons.	Rendita
31	SOVIZZO	Via I° MAGGIO n.32	Fabbricati	8	1617	215	Cat. C/6	2	29 mq	44.93

Quota di diritto di 1/1 di proprietà di una rimessa per camper al piano primo ubicata all'interno di un fabbricato dedicato composto da n. 180 posti sviluppato in due blocchi separati su un livello interrato ed due livelli fuori terra collegati mediante rampe carrabili situato nel comune di Sovizzo in Via I° Maggio n. 32.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO N. 1

Diritto:

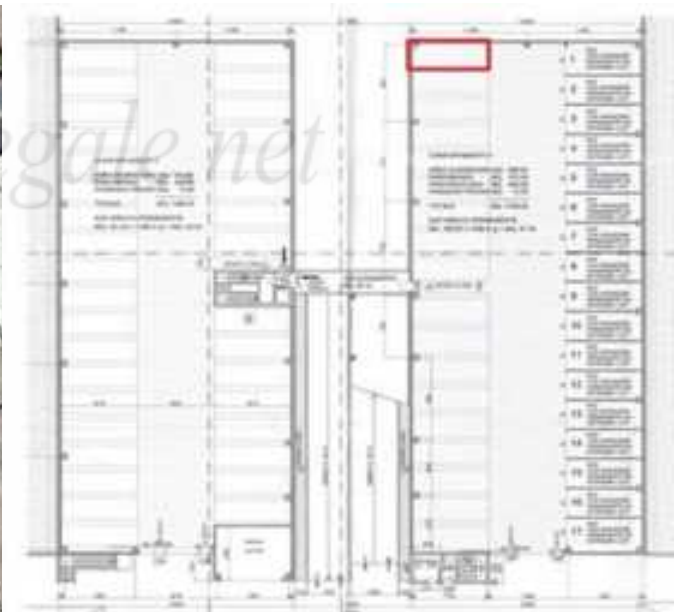
Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 1617 sub 43 (C/6) Posto Camper PT 28 mq**; Confinato a NESO - nord: Vuoto S1; ad Est: mapp. 1617 sub 6, a Sud: mapp 1617 sub 44; ad Ovest: vuoto S1; (salvo più precisi);

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 21



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Trattasi di una rimessa coperta per un posto camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di 28 mq ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo.

Le rimesse sono classificate di tipo “isolato” e “aperte” prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio.

Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di c.a m 3,80.

La rimessa è attualmente priva di contatore elettrico il quale però può essere installato con richiesta da parte dell'utilizzatore all'ente gestore.



Vista dell'ingresso alla scala condominiale



Vista dell'autorimessa



Vista della corsia di manovra con il sub 43

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della rampa carrabile



Vista della rimessa sub 43

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

- Sub 1 - B.C.N.C. Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 5 - B.C.N.C. ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - B. C. N. C. area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 92 - B.C.N.C. portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - B. C. N. C. vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 130 - B.C.N.C. vano ascensore comune a tutti i sub;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.

- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
Strutture verticali	Pilastri prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
Impalcati	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
Copertura	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
Finiture esterne	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
Finiture interne	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
Pavimenti	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

L'unità immobiliare in oggetto è dotata solamente di impianto elettrico collegato a quello condominiale. 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.
Rimessa per camper coperta al piano terra	mq	28,00	1,00	mq	28,00
TOTALE				mq	28,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

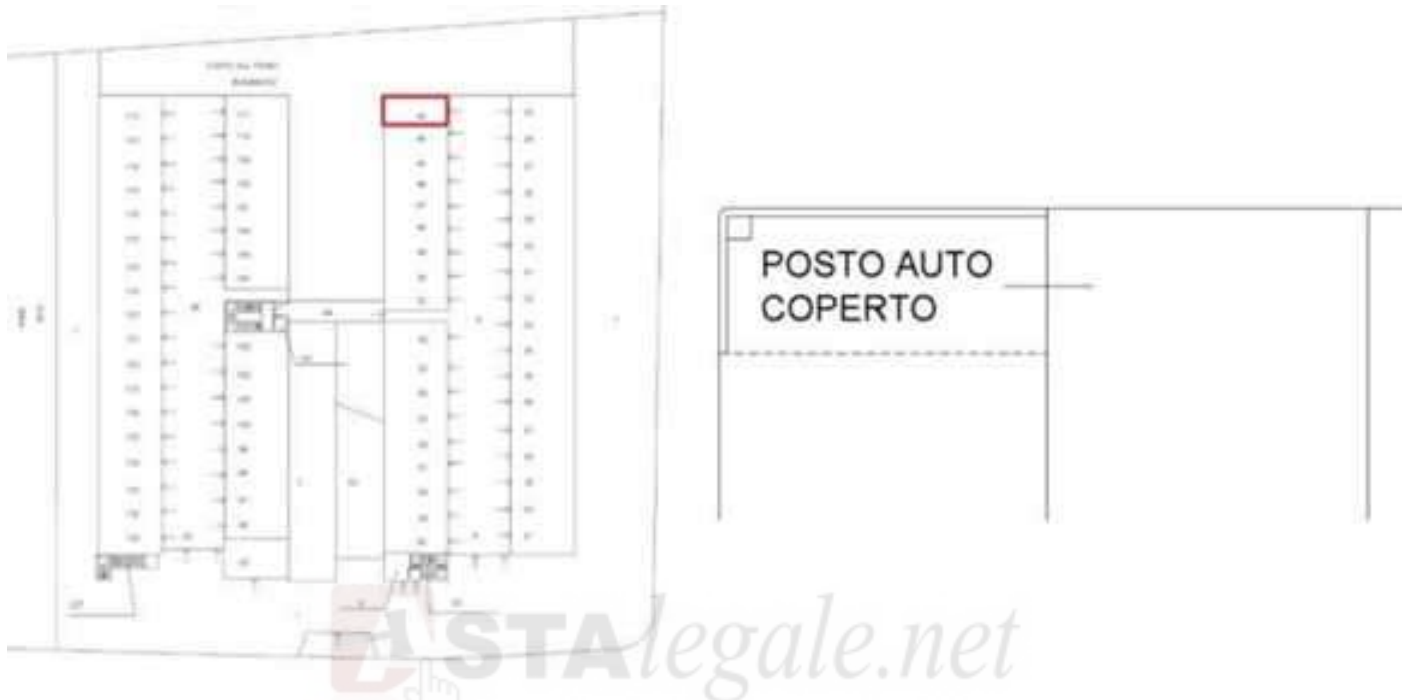
✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Elaborato planimetrico – piano terra

Planimetria catastale sub 43

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegatte, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- a) **Posto auto coperto** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 43, in Via I° Maggio n. 32, piano T, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 28 mq, R.C. Euro 43,38;

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

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE del 21/07/2006 Pratica n. VI0156922 in atti dal 21/07/2006 PER VARIAZIONE S. LORDA E S.UTILE (n. 34529.1/2006) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 43.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2007 Pratica n. VI0311727 in atti dal 21/07/2007 Variazione Di Classamento (n. 26474.1/2007)

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 25



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 43 così come realizzato non presenta delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 43 (C/6) Posto auto;**

Confinante a NESO - nord: Vuoto S1; ad Est: mapp. 1617 sub 6, a Sud: mapp 1617 sub 44; ad Ovest: vuoto S1; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403
- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

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

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 43 così come realizzato non presenta delle difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo, sentita l'Agenzia delle Entrate - ufficio territoriale di Vicenza in merito alla sussistenza o meno di contratti di locazione in corso di validità, è risultata **LIBERA** pochè non sono stati indicati/trasmessi all'esperto contratti di locazione.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, invece, segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 01/12/2015 al 30/11/2017, con rinnovo tacito di due anni e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, il predetto contratto risulta **SCADUTO**.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titolo di occupazione: No

Locazione: Sentita l'Agencia delle Entrate non risultano in essere dei contratti di locazione registrati. Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, invece, segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 01/12/2015 al 30/11/2017, con rinnovo tacito di due anni e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata. Sul punto, a parere del Custode, il predetto contratto risulta **SCADUTO**.

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.

- Sub 1 - B.C.N.C. Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 5 - B.C.N.C. ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - B. C. N. C. area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 92 - B.C.N.C. portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - B. C. N. C. vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 130 - B.C.N.C. vano ascensore comune a tutti i sub;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato “ _____ amministrato da _____

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto

reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79.

Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolte negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.
A favore di _____

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

✉ 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. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

per la

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.

✉ 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. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 15.500,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti..					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 43					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 43 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEI	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	28,00	100%	28,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				28,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.
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	no
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. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 1

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione			
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 2

COMPRAVENDITE (1)	Comune	ROVERETO (VI)
Atto 13171 registrato in data del Notario BOSCHETTI GAIA del 03/11/2021	Sub. catastrali	Fg. 8 Pa. 1817
	Localit. / fraz.	80
	Superficie totale	42 mq
	Superficie utile	42 mq
	Superficie area coperta	
	Periodo	24/03/2002 - 01/04/2003
	Categoria / Qualità	C.R. 2006, scabro, rimessa, adibizione
	Class.	80
	Condizione	40,00 mq
	Prezzo	74,17 Euro
	Via	VIA PRIMO MAGGIO
	Plan.	81



IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione			
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)

Mito 2021, regolamento di Stato del
 Notario
**MINISTERO DELLA
 GIUSTIZIA**
 04/03/2021

[+ Immagine](#)

Numero: 000000 (00)
 Data contratto: 27/07/2021
 Località: VI
 Superficie totale: 26,00 mq
 Superficie coperta: 40,00 mq
 Anno di costruzione: 2006
 Destinazione: 000000 - 000000
 Categoria: C/6 (Auto, veicolo, rimessa, autostanza)
 Stato: SI
 Classe: SI
 Contenzioso: NO
 Rendita: 7,077 Euro
 Via: 000 (Mito) (Mito)
 Post: SI

POSIZIONE

STREET VIEW



IMMOBILE 3			Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	28,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	28,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 755,10	40	-€ 12.836,73	26	€ 2.642,86	28
Prezzi corretti		€ 22.465,31		€ 21.795,77		€ 21.663,94	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,7%						€ 21.975,01	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 1

VALORE Subject	€ 21.975,01
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.	€ 3.296,25
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 18.556,56
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 1 arrotondato Euro Diciottomilacinquecento/00	€ 18.500,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

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

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

Vicenza li, 14/09/2022

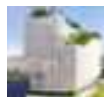
L'Esperto
Arch. Marco Vianello



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 40



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 2

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 1617 sub 48 (C/6) Posto Camper PT 25 mq**; Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 47; ad Est: mapp. 1617 sub 6, a Sud: mapp 1617 sub 49; ad Ovest: vuoto S1; (salvo più precisi);

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di una rimessa coperta per un posto camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di 25 mq ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 41



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

di Sovizzo. Le rimesse sono classificate di tipo “isolato” e “aperte” prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di c.a m 3,80. La rimessa è attualmente priva di contatore elettrico il quale però può essere installato con richiesta da parte dell'utilizzatore all'ente gestore.



Vista dell'ingresso alla scala condominiale



Vista dell'autorimessa



Vista della corsia di manovra con il sub 48



Vista della rampa carrabile

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
Strutture verticali	Pilastrini prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
Impalcati	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
Copertura	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
Finiture esterne	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
Finiture interne	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
Pavimenti	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'unità immobiliare in oggetto è dotata solamente di impianto elettrico collegato a quello condominiale.
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.
Rimessa per camper coperta al piano terra	mq	28,00	1,00	mq	25,00
TOTALE				mq	25,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- b) **Posto auto coperto** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 48, in Via I° Maggio n. 32, piano T, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;

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



Elaborato planimetrico – piano terra

Planimetria catastale sub 48

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ntestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE del 21/07/2006 Pratica n. VI0156922 in atti dal 21/07/2006 PER VARIAZIONE S. LORDA E S.UTILE (n. 34529.1/2006) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 48.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2007 Pratica n. VI0311727 in atti dal 21/07/2007 Variazione Di Classamento (n. 26474.1/2007);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. VI0091801 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 44076.1/2011);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 48 così come realizzato non delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 48 (C/6) Posto auto;**

Confinante a NESO - nord: mapp. 1617 sub 47; ad Est: mapp. 1617 sub 6, a Sud: mapp 1617 sub 49; ad Ovest: vuoto S1; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola n forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 45



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

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

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 48 così come realizzati non presentano delle difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: si

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto di, registrato n. 3586 Serie 3T stipulato in data 04/05/2016 e registrato il 10/06/2016.

Durata del contratto dal 07/05/2016 al 06/05/2018 soggetto a proroga fino al 06/05/2022.

Corrispettivo annuo **euro 778,69**.

Il Custode nominato IVG, nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, invece, segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 07/05/2016 al 06/05/2018, con rinnovo tacito di due anni e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, il predetto contratto risulta **SCADUTO**

Poiche alla data di aggiornamento della perizia dell'esperto il contratto risulta scaduto, lo stesso provvede alle debite integrazioni al rapporto di stima.

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Sì. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Sì.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Sì. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: sì.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Sì

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato _____ amministrato da Geom.

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79.

Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.
Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
Spese condominiali scadute/insolite negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.
A favore di

per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

1

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di
quota intera
Beni colpiti:
Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 50



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Analisi del segmento di mercato.

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

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



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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 seminovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di **€ 13.600,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti..					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 48					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 48 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMM.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	28,00	100%	25,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				25,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo si Stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, 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.					



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1

COMPRAVENDITE (1)
Atto 13566 registrato in data del 07/03/2022
BOSCHETTI GAIA
dal 07/03/2022

DATI IMMOBILE
Città: SOVIZZO (VI)
Data catastale: Fg. 8 Par. 1617
Categorie: 36
Superficie Totale: 29 mq
Superficie Usata: 29 mq
Indirizzo: SOVIZZO - VIA 1° MAGGIO 32
Mappa: 36100302 - 03/06/2021
Categorie / Spazio: C 8 (Stato, scuole, cinema, edicole)
Classi: 43
Censurata: 27,05 mq
Rendita: 9,20 Euro
Via: VIA 1° MAGGIO 32
Map: 1°

POSIZIONE
Modifica posizione

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 54

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2

COMPRAVENDITE (1)
Atto 13371 registrato in data del
Notale
BOSCHETTI CASA
dal 02/11/2023

Comune: SOSSISO (VI)
Dati catastali: Fg. 8/Fuc. 8/21
Indirizzo: 80
Superficie totale: 43 mq
Superficie utile: 42 mq
Indirizzo prov.:
Indirizzo:
Periodo: 24/03/2022 - 01/04/2021
Categorie /
Spazio: C.B. Stab. stabile, rimessa, autorimessa
Class.: 03
Censimento: 60,00 mq
Mensura: 74,37 Euro
Via: VIA PRIMO MAGGIO
Prov.: 01

POSIZIONE
Visualizza la mappa e il satellite e guarda tutti i dati pertinenti sulla mappa cliccando in giallo il pulsante "Visualizza".
Modifica posizione

STREET VIEW
Via Primitivo
Indirizzo: 80

✉ 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. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		



ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)

Atto 2021/11, registrato in data del 03/11/2021
MONTEDISON S.p.A.
del 03/11/2021

DESCRIZIONE

Compravendita di un immobile di tipo C/6, sito in Via Franchetti 128, 36100 Vicenza, di mq. 40,00, con destinazione d'uso di rimessa coperta per camper.

POSIZIONE

Visualizza posizione

STREET VIEW



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3			Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	25,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	25,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 3.020,41	40	-€ 15.102,04	26	€ 377,55	25
Prezzi corretti		€ 20.200,01		€ 19.530,46		€ 19.398,63	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,1%						€ 19.416,00	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 2

VALORE Subject	€ 19.416,00
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 2.956,46
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 16.631,05
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 2 arrotondato Euro Sedicimilaseicento/00	€ 16.600,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
d. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
e. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
f. Pubblicità telematica sui siti www.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.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 3

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 1617 sub 49 (C/6) Posto Camper PT 25 mq**; Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 48; ad Est: mapp. 1617 sub 6, a Sud: mapp 1617 sub 50; ad Ovest: vuoto S1; (salvo più precisi);

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di una rimessa coperta per un posto camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di 25 mq ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 60



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di c.a m 3,80. La rimessa è attualmente priva di contatore elettrico il quale però può essere installato con richiesta da parte dell'utilizzatore all'ente gestore.



Vista dell'autorimessa



Vista dell'ingresso alla scala condominiale



Vista della corsia di manovra con il sub 49



Vista della rampa carrabile

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
<i>Strutture verticali</i>	Pilastrini prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
<i>Impalcati</i>	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
<i>Copertura</i>	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
<i>Finiture esterne</i>	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
<i>Finiture interne</i>	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
<i>Pavimenti</i>	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
<i>Serramenti esterni</i>	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
<i>Impianto elettrico</i>	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'unità immobiliare in oggetto è dotata solamente di impianto elettrico collegato a quello condominiale. 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.
Rimessa per camper coperta al piano terra	mq	28,00	1,00	mq	25,00
TOTALE				mq	25,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- c) **Posto auto coperto** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 49, in Via I° Maggio n. 32, piano T, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;

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



Elaborato planimetrico – piano terra



Planimetria catastale sub 49

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE del 21/07/2006 Pratica n. VI0156922 in atti dal 21/07/2006 PER VARIAZIONE S. LORDA E S.UTILE (n. 34529.1/2006) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 48.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2007 Pratica n. VI0311727 in atti dal 21/07/2007 Variazione Di Classamento (n. 26474.1/2007);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. VI0091801 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 44076.1/2011);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 48 così come realizzato non delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 49 (C/6) Posto auto;**

Confinante a NESO - nord: mapp. 1617 sub 48; ad Est: mapp. 1617 sub 6, a Sud: mapp 1617 sub 50; ad Ovest: vuoto S1; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo er atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniug per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
elativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

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

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 66



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 49 così come realizzati non presentano delle difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: Si

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 72 Serie 3T stipulato in data 22/04/2017 e registrato il 25/05/2017.

Durata del contratto dal 22/04/2017 al 21/04/2019 soggetto a proroga fino al 21/04/2023.

Corrispettivo annuo **euro 778,69**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura.

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento era in corso la locazione di cui al contratto del 22.04.2017 annuale, ultimo rinnovo registrato in data 22.04.2022, per un importo di locazione annua di Euro 778,69. In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: SI.

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolte negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

per la

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

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

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



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 13.600,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti..					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 49					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 49 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	28,00	100%	25,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				25,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.					



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1

DATI IMMOBILE	
Categoria	600000 (3)
Sub-categoria	13.5 Par.1617
Superficie	36
Superficie Totale	26 mq
Superficie Totale	26 mq
Indirizzo	
Periodo	04/03/2022 - 04/03/2022
Compravendita	13.5 Par.1617
Stato	13.5 Par.1617
Superficie	36 mq
Superficie Totale	26 mq
Indirizzo	104 ROMA PASSO
Area	0



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1		Unità A	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		



ATTO 2

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13171 registrato in data del
Notato
BOSCHETTI GARA
dal 02/11/2021

BOZZO (1)

Comune: **BOZZO (VI)**
Cod. catastale: **Fg.8 Pa.1817**
Localit : **BO**
Superficie totale: **42 mq**
Superficie utile: **42 mq**
Indirizzo: **via**
Periodo: **24/03/2022 - 01/04/2022**
Categorie / Qualit : **C.B. 2006, scuderia, rimessa, autorimessa**
Class.: **03**
Condizione: **40,00 mq**
Prezzo: **74,27 Euro**
Via: **VIA PRIMO MAGGIO**
Prov.: **VI**

POSIZIONE

Modifica posizione

STREET VIEW



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		

ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)

Mq. 40,00 registrato in data del
Prezzo 35.000 €
Data 03/11/2021

POSIZIONE

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 75



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3			Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	25,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	25,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 77

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8c4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 3.020,41	40	-€ 15.102,04	26	€ 377,55	25
Prezzi corretti		€ 20.200,01		€ 19.530,46		€ 19.398,63	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,1%						€ 19.416,00	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 3

VALORE Subject	€ 19.416,00
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 2.956,46
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 16.631,05
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 3 arrotondato Euro Sedicimilaseicento/00	€ 16.600,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
g. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
h. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
i. Pubblicità telematica sui siti www.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.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 4

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 1617 sub 75 (C/6) Posto Camper P1° 27 mq**; Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 74; ad Est: mapp. 1617 sub 63, a Sud: mapp 1617 sub 76; ad Ovest: mapp. 1617 sub 62; (salvo più precisi);

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993

Trattasi di una rimessa coperta per un posto camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di 27 mq ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 79



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi. L'altezza libera di piano è di c.a m 3,80. La rimessa è attualmente priva di contatore elettrico il quale però può essere installato con richiesta da parte dell'utilizzatore all'ente gestore.



Vista dell'ingresso alla scala condominiale



Vista dell'autorimessa



Vista della corsia di manovra con il sub 75



Vista della rampa carrabile

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
Strutture verticali	Pilastrini prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
Impalcati	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
Copertura	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
Finiture esterne	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
Finiture interne	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
Pavimenti	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'unità immobiliare in oggetto è dotata solamente di impianto elettrico collegato a quello condominiale.
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.
Rimessa per camper coperta al piano terra	mq	27,00	1,00	mq	27,00
TOTALE				mq	27,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- d) **Posto auto coperto** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 75, in Via I° Maggio n. 32, piano T, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 27 mq, R.C. Euro 41,83;

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



Elaborato planimetrico – piano primo



Planimetria catastale sub 75

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da COSTITUZIONE del 13/07/2006 Pratica n. VI0150276 in atti dal 13/07/2006 COSTITUZIONE (n. 3021.1/2006) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 48.

- VARIAZIONE del 02/10/2006 Pratica n. VI0202057 in atti dal 02/10/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 45807.1/2006);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2007 Pratica n. VI0392255 in atti dal 02/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30368.1/2007)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. VI0091990 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 44184.1/2011)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 75 così come realizzato non delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 75 (C/6) Posto auto;**

Confinata a NESO - nord: mapp. 1617 sub 74; ad Est: mapp. 1617 sub 63, a Sud: mapp 1617 sub 76; ad Ovest: mapp. 1617 sub 62; (salvo più precisi)

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.r

immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal ritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

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

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

✉ 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. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 75 così come realizzati non presentano delle difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo, sentita l'Agenzia delle Entrate - ufficio territoriale di Vicenza in merito alla sussistenza o meno di contratti di locazione in corso di validità, è risultata **LIBERA** pochè non sono stati indicati/trasmessi all'esperto contratti di locazione.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, invece, segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 03/04/2014 al 02/04/2016, con rinnovo tacito di due anni e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, il predetto contratto risulta **SCADUTO**.

Titolo di occupazione: no

Locazione: sentita l'Agenzia delle Entrate - ufficio territoriale di Vicenza in merito alla sussistenza o meno di contratti di locazione in corso di validità, è risultata libera pochè non sono stati indicati/trasmessi all'esperto contratti di locazione.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, invece, segnala che l'immobile è **occupato** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 03/04/2014 al 02/04/2016, con rinnovo tacito di due anni e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, il predetto contratto risulta **SCADUTO**.

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato

quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolte negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrate e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 14.700,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti..					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 75					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 75 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	28,00	100%	27,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				27,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.
--	---

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1

✉ 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. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1		Unità A	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2



COMPRAVENDITE (1)

Atto 13371 registrato in data del
BOSCHETTI CASA
 dal 02/11/2021

[Estingui](#)

Comuni: SOAVE (VI)

Dati catastali: Fog. 8 Part. 1817

Localit : 80

Superficie totale: 43 mq

Superficie utile: 43 mq

Indirizzo completo:

Partita: 24193302 - 01/06/2021

Categoria / Stato: C.B. Stab. stabito, rivest. intorn.

Classe: 83

Consistenza: 40,00 mq

Superficie: 74,37 Euro

Via: VIA PRIMO MAGGIO

Plan: 83

POSIZIONE

Visualizza l'indirizzo e visualizza tutti i dati relativi a questo luogo su Google Maps.

[Modifica posizione](#)

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		



ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)

Atto 10172 registrato in data del
03/11/2021

BONCHETTI GARA
 del 03/11/2021

Cognome: 3614276 (06)
 Nome: Pigi Rocco
 Indirizzo: 001
 Superficie totale: 40 mq
 Superficie utile: 40 mq
 Destinazione: 02
 Categoria: C/6 - Rimessa, scuderia, deposito, magazzino
 Classe: 01
 Consorzio: 00100
 Rendita: 76,07 Euro
 Via: 001 PRATO MAGGIO
 Città: 001

POSIZIONE

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	27,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	27,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 96

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8f6cc737f8c4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 1.510,20	40	-€ 13.591,84	26	1.887,76	27
Prezzi corretti		€ 20.200,01		€ 19.530,46		€ 19.398,63	

Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,8%

€ 21.219,90

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 4

VALORE Subject	€ 21.219,90
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 3.182,99
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 17.914,72
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 4 arrotondato	€ 17.900,00

Euro Diciassettemilanovecento/00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

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

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

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 97

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 5

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 1617 sub 76 (C/6) Posto Camper P1° 27 mq**; Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 75; ad Est: mapp. 1617 sub 63, a Sud: mapp. 1617 sub 77; ad Ovest: mapp. 1617 sub 62; (salvo più precisi);

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di una rimessa coperta per un posto camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di 27 mq ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 98



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70. La rimessa è attualmente priva di contatore elettrico il quale però può essere installato con richiesta da parte dell'utilizzatore all'ente gestore.



Vista dell'ingresso alla scala condominiale



Vista dell'autorimessa



Vista della corsia di manovra con il sub 76



Vista della rampa carrabile

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 99



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

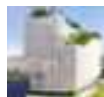
Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
<i>Strutture verticali</i>	Pilastrini prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
<i>Impalcati</i>	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
<i>Copertura</i>	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
<i>Finiture esterne</i>	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
<i>Finiture interne</i>	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
<i>Pavimenti</i>	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
<i>Serramenti esterni</i>	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
<i>Impianto elettrico</i>	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'unità immobiliare in oggetto è dotata solamente di impianto elettrico collegato a quello condominiale.

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.
Rimessa per camper coperta al piano terra	mq	27,00	1,00	mq	27,00
TOTALE				mq	27,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

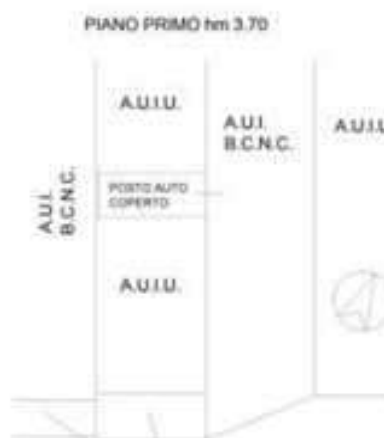
L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- e) **Posto auto coperto** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 76, in Via I° Maggio n. 32, piano T, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 27 mq, R.C. Euro 41,83;

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



Elaborato planimetrico – piano primo



Planimetria catastale sub 76

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da COSTITUZIONE del 13/07/2006 Pratica n. VI0150276 in atti dal 13/07/2006 COSTITUZIONE (n. 3021.1/2006) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 76.

- VARIAZIONE del 02/10/2006 Pratica n. VI0202057 in atti dal 02/10/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 45807.1/2006);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2007 Pratica n. VI0392255 in atti dal 02/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30368.1/2007)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. VI0091997 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 44184.1/2011)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 76 così come realizzato non delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 76 (C/6) Posto auto;**

Confinata a NESO - nord: mapp. 1617 sub 75; ad Est: mapp. 1617 sub 63, a Sud: mapp 1617 sub 77; ad Ovest: mapp. 1617 sub 62; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.r

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi er atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.
Per maggiori dettagli si veda quanto meglio specificato nell'allegato CDU.

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 104



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 76 così come realizzati non presentano delle difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo, sentita l'Agenzia delle Entrate - ufficio territoriale di Vicenza in merito alla sussistenza o meno di contratti di locazione in corso di validità, è risultata **LIBERA** pochè non sono stati indicati/trasmessi all'esperto contratti di locazione.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata **LIBERA**.

Titolo di occupazione: no

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

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, invece, segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 1, dal 13/05/2014 al 12/05/2015, con rinnovo tacito di un anno e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, il predetto contratto risulta **SCADUTO**.

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 proprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 105



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79.

Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 107



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Analisi del segmento di mercato.

Nel segmento di mercato associato ai beni da stimare sono stati individuati dei comparabili per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono rilevabili i relativi prezzi di mercato. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti si basa sui seguenti parametri:



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interraste e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 € 14.700,00.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 76					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 76 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	28,00	100%	27,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				27,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
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. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via I° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via I° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via I° Maggio 32

ATTO 1

COMPRAVENDITE (1)
Atto 1/2022 registrato in data del
Notaio
BOSCHETTI GAIA
del 07/03/2022

DATI IMMOBILE
Stato di verifica, nel caso dell'immobile oggetto di compravendita e di garanzia (vedi Art. 2799 c.c.)

Città	SOVIZZO (VI)
Cat. catastale	Fg. 8 Par. 1617
Superficie	55
Superficie Totale	28 mq
Superficie Totale	28 mq
Indirizzo	Via I° Maggio 32
Indirizzo	36100 SOVIZZO (VI)
Comune / Località	5 - S. Maria, vicenza, provincia, amministrativa
Categoria	55
Coordinate	47,00 N/E
Altitudine	90,20 Euro
Map	100,000000 (MIGLIA)
Map	5

POSIZIONE
Visualizza posizione

STREET VIEW
3D Via Franchetti

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2

ASTAlegale.net

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13371 registrato in data del
notabile
BOSCHETTI CASA
dal 02/11/2023

[Estimatrix](#)

Città: SOSSATO (VI)
Dati catastali: Fg. 8 Pac. 8827
Indirizzo: 80
Superficie Totale: 43 mq
Superficie Usata: 42 mq
Indirizzo geo:
Indirizzo geo:
Periodo: 24/03/2022 - 01/04/2021
Categoria / Stato: C.B. Stab. stabile, rimessa, autorimessa
Cassa: 80
Consistenza: 40,00 mq
Superficie: 74,37 Euro
Via: VIA PRIMO MAGGIO
Prov: 81

POSIZIONE

Visualizza la mappa, il satellite, il 3D e altri servizi. Clicca il link per il dettaglio della cartina.

[Modifica posizione](#)

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		

ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)
Atto 11121 registrato in data del
03/11/2021
Via Franchetti 128
36100 VICENZA

POSIZIONE

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 113

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	27,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	27,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 1.510,20	40	-€ 13.591,84	26	1.887,76	27
Prezzi corretti		€ 20.200,01		€ 19.530,46		€ 19.398,63	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,8%						€ 21.219,90	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 5

VALORE Subject	€ 21.219,90
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 3.182,99
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 17.914,72
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 5 arrotondato Euro Diciassettemilanovecento/00	€ 17.900,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
m. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
n. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
o. Pubblicità 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.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 6

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 1617 sub 77 (C/6) Posto Camper P1° 27 mq**; Confinata a NESO - nord: mapp. 1617 sub 76; ad Est: mapp. 1617 sub 63, a Sud: mapp 1617 sub 78; ad Ovest: mapp. 1617 sub 62; (salvo più precisi) Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Società:

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di una rimessa coperta per un posto camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di 27 mq ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 117



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70. La rimessa è attualmente priva di contatore elettrico il quale però può essere installato con richiesta da parte dell'utilizzatore all'ente gestore.



Vista dell'ingresso alla scala condominiale



Vista dell'autorimessa



Vista della corsia di manovra con il sub 76



Vista della rampa carrabile

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
<i>Strutture verticali</i>	Pilastrini prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
<i>Impalcati</i>	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
<i>Copertura</i>	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
<i>Finiture esterne</i>	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
<i>Finiture interne</i>	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
<i>Pavimenti</i>	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
<i>Serramenti esterni</i>	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
<i>Impianto elettrico</i>	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'unità immobiliare in oggetto è dotata solamente di impianto elettrico collegato a quello condominiale.
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.
Rimessa per camper coperta al piano terra	mq	27,00	1,00	mq	27,00
TOTALE				mq	27,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- a) **Posto auto coperto** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 77, in Via I° Maggio n. 32, piano T, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 27 mq, R.C. Euro 41,83;

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



Elaborato planimetrico – piano primo



Planimetria catastale sub 77

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE del 02/10/2006 Pratica n. VI0202057 in atti dal 02/10/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 45807.1/2006) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 77.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/10/2007 Pratica n. VI0392255 in atti dal 02/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30368.1/2007)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. VI0092002 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 44193.1/2011)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 77 così come realizzato non delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 77 (C/6) Posto auto;**

Confinante a NESO - nord: mapp. 1617 sub 76; ad Est: mapp. 1617 sub 63, a Sud: mapp. 1617 sub 78; ad Ovest: mapp. 1617 sub 62; (salvo più precisi)

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

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

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 123



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 77 così come realizzati non presentano delle difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: no

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 9737 Serie 3T stipulato in data 17/06/2020 e registrato il 28/07/2020.

Durata del contratto dal 17/06/2020 al 16/06/2022, con rinnovo tacito di 2 anni e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, invece, segnala che, salvo diverso provvedimento del Giudice sul punto, che il predetto contratto risulta scaduto.

Corrispettivo annuo **euro 778,69**.

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento era in corso la locazione di cui al contratto del 17.06.2020 annuale, al 16.06.2022, per un importo di locazione annua di Euro 778,69. In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile".

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 125



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice er 73 unità immobiliari in maniera tale

da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolte negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

quota intera

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 126

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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 seminovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Autorimesse interraste e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di € 14.700,00.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 77					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 77 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	28,00	100%	27,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				27,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.					

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 129

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1



DATI IMMOBILE

Stato la verifica, nei dati dell'immobile sono disponibili i subaltri e la superficie (non disponibili)

Categoria	SOVIZZO (VI)
Data notatale	07/03/2022
Localit�	SO
Superficie totale	29 m ²
Superficie totale comprendibile	29 m ²
Indirizzo	SOVIZZO - VIA MAGGIO
Comuni e Cantoni	C. S. Soave, Soave, Verona, Mantova
Categoria	SO
Coordinate	27,26 long
Indirizzo	SOVIZZO
Via	Via 1° Maggio
Prov.	VI

POSIZIONE

Modifica posizione

STREET VIEW



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

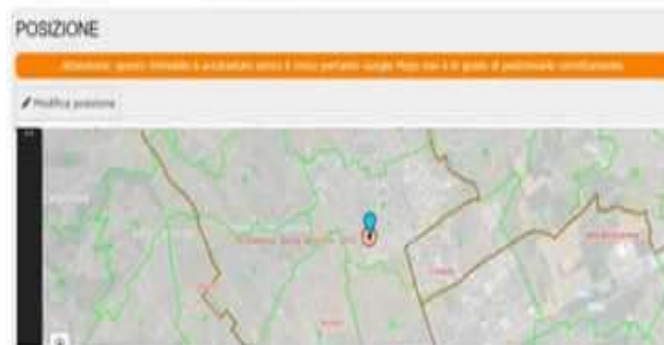
ATTO 2

ASTAlegale.net

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13171 registrato in data del
Notato
BOSCHETTI GAIA
dal 02/11/2022

Comune ROVERETO (VI)
Sub. catast. Fg. 8 Fog. 1817
Localit. 80
Superficie totale 42 mq
Superficie utile 42 mq
Indirizzo
Periodo 24/03/2022 - 01/04/2022
Categoria / Qualità C.B. 2046, 2047a, rimessa, automobile
Class. 80
Condizione 40,50 mq
Prezzo 74,17 Euro
Via VIA PRIMO MAGGIO
Prov. 81



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		

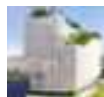
ATTO 3

ASTAlegale.net

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 132



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

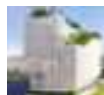
INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	27,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	27,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 1.510,20	40	-€ 13.591,84	26	1.887,76	27
Prezzi corretti		€ 20.200,01		€ 19.530,46		€ 19.398,63	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,8%						€ 21.219,90	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 6

VALORE Subject	€ 21.219,90
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 3.182,99
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 17.914,72
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 6 arrotondato Euro Diciassettemilanovecento/00	€ 17.900,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
p. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
q. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
r. Pubblicità 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.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 7

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 1617 sub 136 (C/6) Rimessa per camper P S1 142 mq;** Confinata a NESO - nord: mapp. 1617 sub 2; ad Est: mapp. 1617 sub 91 - 90, a Sud: mapp 1617 sub 226 - 175; ad Ovest: Vuoto S1; (salvo più precisi);

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993

Trattasi di una rimessa coperta per camper avente una lunghezza di c.a 16,10 m ed una larghezza di c.a 9.10 per una superficie catastale di 142 mq ubicato al piano interrato di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 136



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di c.a m 3,90. La rimessa è attualmente occupata ad uso deposito.



Vista del fabbricato uso rimessa per camper



Vista esterna della porzione di cui al sub 136



Vista interna della rimessa sub 136



Vista interna della rimessa sub 136

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;

- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 137



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
<i>Strutture verticali</i>	Pilastrini prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
<i>Impalcati</i>	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
<i>Copertura</i>	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
<i>Finiture esterne</i>	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
<i>Finiture interne</i>	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
<i>Pavimenti</i>	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
<i>Serramenti esterni</i>	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
<i>Impianto elettrico</i>	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione collegato a quello condominiale.

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

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coef.	U.m.	Sup. Comm.
Rimessa per camper coperta al piano interrato	mq	142,00	1,00	mq	142,00
TOTALE				mq	142,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

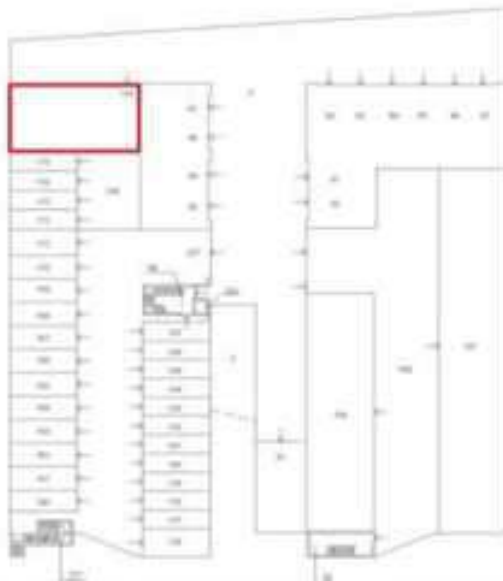
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

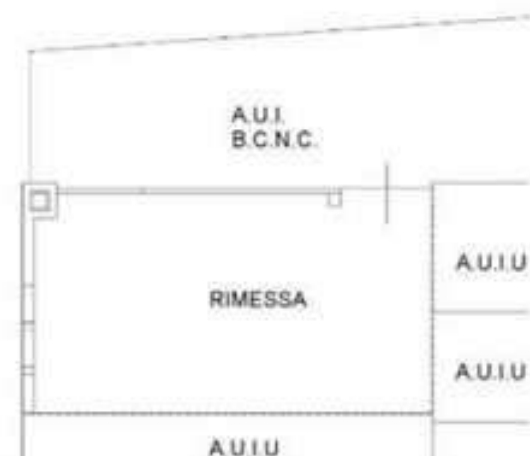
L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- Rimessa coperta** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 136, in Via I° Maggio n. 32, piano T, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 142 mq, R.C. Euro 220,01;

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



Elaborato planimetrico – piano primo



Planimetria catastale sub 136

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da COSTITUZIONE del 13/07/2006 Pratica n. VI0150276 in atti dal 13/07/2006 COSTITUZIONE (n. 3021.1/2006) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 136.

- VARIAZIONE del 02/10/2006 Pratica n. VI0202057 in atti dal 02/10/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 45807.1/2006)
- VARIAZIONE del 11/01/2008 Pratica n. VI0012179 in atti dal 11/01/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 422.1/2008)
- VARIAZIONE del 05/10/2010 Pratica n. VI0267719 in atti dal 05/10/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18382.1/2010)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. VI0092304 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 44425.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2011 Pratica n. VI0194130 in atti dal 28/04/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84842.1/2011)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 136 così come realizzato non delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 136 (C/6) Rimessa;**

Confinata a NESO - nord: mapp. 1617 sub 2; ad Est: mapp. 1617 sub 91 - 90, a Sud: mapp 1617 sub 226 - 175; ad Ovest: Vuoto S1; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 140



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.

- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.
Per maggiori dettagli si veda quanto meglio specificato nell'allegato CDU.

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 136 così come realizzati non presentano delle difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata **LOCATA**.

Titolo di occupazione: si

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 6406 Serie 3T stipulato in data 13/10/2016 e registrato il 11/11/2016.

Durata del contratto dal 13/10/2016 al 12/10/2017 soggetto a proroga fino al 12/10/2022.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 12/10/2022.

Corrispettivo annuo **euro 778,69**.

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento era in corso la locazione di cui al contratto del 13.10.2016 annuale, al 12.10.2022, per un importo di locazione annua di Euro 3.800,00. In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile".

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: Si.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

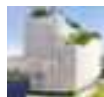
Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79. Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 488,80

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 488,80.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

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

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

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

In data 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di MONTICELLO CONTE OTTO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
 - Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 74.500,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 136					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 136 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMERC.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	142,00	100%	142,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale			142,00		Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità immobiliare all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.
---	---

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 149

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8c4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2

ASTAlegale.net

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13171 registrato in data del
notato
BOSCHETTI GARA
dal 02/11/2021

[L'immagine](#)

Cognome BOSCHETTI (ND)
Dati catastali Pg. 8/16.18.17
Localit  80
Superficie totale 43 mq
Superficie totale 43 mq
Indirizzo
Indirizzo
Periodo 24/03/2022 - 01/04/2021
Categoria /
Spazio C.B. 0266, 0267a, 0268a, 0269a, 0270a
Class. 03
Condizione 40,00 mq
Indirizzo 74,17 Euro
Via VIA PRIMO MAGGIO
Prov. 01

POSIZIONE

Visualizza la mappa, i satelliti, i dati e il percorso verso il luogo di destinazione.

[Modifica posizione](#)

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 150

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		

ATTO 3





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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	142,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	142,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	€ 85.326,53	40	€ 73.244,90	26	€ 88.724,49	142
Prezzi corretti		€ 108.546,95		€ 107.877,40		€ 107.745,57	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 0,7%						€ 108.056,64	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 7

VALORE Subject	€ 108.056,64
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.	€ 16.208,50
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 488,80
TOTALE	€ 91.359,34
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 7 arrotondato Euro Novantunomilatrecento/00	€ 91.300,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
s. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
t. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
u. Pubblicità 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.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 154



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 8

Diritto:

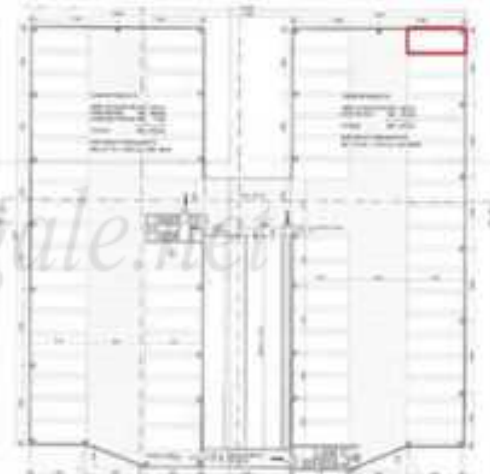
Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 1617 sub 138 (C/6) posto auto P 1° 28 mq**; Confinato a NESO - nord: Vuoto; ad Est: Vuoto sub 1; a Sud: mapp 1617 sub 139; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di una rimessa coperta per camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di 28 mq ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 155



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.



Vista del fabbricato uso rimessa per camper



Vista della rampa carrabile di collegamento al P1°



Vista interna dellacorsia della rimessa sub 138



Vista interna della rimessa sub 138

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;

- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
<i>Strutture verticali</i>	Pilastri prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
<i>Impalcati</i>	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
<i>Copertura</i>	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
<i>Finiture esterne</i>	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
<i>Finiture interne</i>	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
<i>Pavimenti</i>	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
<i>Serramenti esterni</i>	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
<i>Impianto elettrico</i>	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'unità immobiliare in oggetto non è dotata di impianto elettrico ma è possibile richiedere un contatore. 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.
Posto auto per camper al piano primo	mq	28,00	1,00	mq	28,00
TOTALE				mq	28,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- f) **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 138, in Via I° Maggio n. 32, piano 1°, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 28 mq, R.C. Euro 43,38;

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



Elaborato planimetrico – piano primo

Planimetria catastale sub 138

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da COSTITUZIONE del 13/07/2006 Pratica n. VI0150276 in atti dal 13/07/2006 COSTITUZIONE (n. 3021.1/2006) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 138.

- VARIAZIONE del 02/10/2006 Pratica n. VI0202057 in atti dal 02/10/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 45807.1/2006)
- VARIAZIONE del 11/01/2008 Pratica n. VI0012179 in atti dal 11/01/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 422.1/2008)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2009 Pratica n. VI0006871 in atti dal 12/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 491.1/2009)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. VI0092294 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 44416.1/2011)
- DIVISIONE del 10/02/2012 Pratica n. VI0024273 in atti dal 10/02/2012 DIVISIONE (n. 2626.1/2012)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2012 Pratica n. VI0251047 in atti dal 23/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47413.1/2012)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 138 così come realizzato non presenta delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 138 (C/6) Posto auto per camper;**

Confini a NESO - nord: Vuoto; ad Est: Vuoto sub 1; a Sud: mapp 1617 sub 139; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 159



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.

- quanto alla part. 1566 ai per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 160



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.
Per maggiori dettagli si veda quanto meglio specificato nell'allegato CDU.

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 138 così come realizzato non presenta difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: no

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 4799 Serie 3T stipulato in data 05/05/2021 e registrato il 14/05/2021.

Durata del contratto dal 05/05/2021, 04/05/2022.

Corrispettivo annuo **euro 901,64**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 1, dal 05/05/2021 al 04/05/2022, con rinnovo tacito di un anno e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, il predetto contratto risulta **SCADUTO**.

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento era in corso la locazione di cui al contratto del 13.10.2016 annuale, al 12.10.2022, per un importo di locazione annua di Euro 901,64. In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile".

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato “

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79. Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 164



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

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

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

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

In data 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 15.000,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di compossta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 138					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 138 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMM.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	28,00	100%	28,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				28,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità immobiliare all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.
--	---

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1

DATI IMMOBILE

Indirizzo: Sovizzo (VI)
Cod. catastale: 85/8 Par.1617
Localit : SO
Superficie totale: 28 m²
Superficie totale esclusa area comune: 28 m²
Indirizzo: 36032000 - VI, 36100
Categorie (C/6): E.R. Stalla, scuderia, fienile, abitazione
Classe: SO
Consistenza: 27,26 mq
Rendita: 50,20 Euro
Cil: Via 1° Maggio 32
Pav: 0

POSIZIONE

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1		Unità A	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2

ASTAlegale.net

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13171 registrato in data del
BOSCHETTI CASA
dal 01/11/2021

Comuni ROZZO (NO)
Sub. catast. Fg.8 Pnc.1817
Indirizzo 80
Superficie totale 43 mq
Superficie utile 42 mq
Indirizzo area
Indirizzo
Periodo 24/03/2022 - 01/06/2022
Categoria / Stato C.B. 2026, subitro, stesso, adempiti
Cassa 80
Contenuto 40,50 mq
Prezzo 14,37 Euro
Via VIA FRODO MAGGIO
Prov. 81

POSIZIONE

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		

ATTO 3

ASTAlegale.net

COMPRAVENDITE (1)
Atto 13173 registrato in data del
04/11/2021
BONICETTI GARA
RM 01213/2021

Comune: **VIAREGGIO (VI)**
Data vendita: **03/11/2021**
Indirizzo: **00**
Superficie Totale: **00 mq**
Superficie Totale
esclusa parte
pubblica:
00 mq
Servizi: **00/00000 / 00/00000**
Categorie: **C.B. Stadio, exonerata, rimessa, autorimessa**
Stato: **00**
Classi: **00**
Contenitore: **40,00 mq**
Area: **76,27 mq**
Via: **VIA MORE PAGGIO**
Pianta: **00**

POSIZIONE

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 170



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3			Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	28,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	28,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 172

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 755,10	40	-€ 12.836,73	26	€ 2.642,86	28
Prezzi corretti		€ 22.465,31		€ 21.795,77		€ 21.663,94	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,7%						€ 21.975,01	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 8

VALORE Subject	€ 21.975,01
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.	€ 3.296,25
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 18.556,56
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 8 arrotondato	€ 18.500,00
Euro Diciottomilacinquecento/00	

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
v. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
w. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
x. Pubblicità 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.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 9

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 1617 sub 139 (C/6) posto auto P 1° 25 mq**; Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 138; ad Est: Vuoto; a Sud: mapp 1617 sub 140; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di una rimessa coperta per camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di 25 mq ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 174



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.



Vista del fabbricato uso rimessa per camper



Vista della rampa carrabile di collegamento al P1°



Vista interna dellacorsia della rimessa



Vista interna della rimessa sub 139

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;

- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
<i>Strutture verticali</i>	Pilastrì prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
<i>Impalcati</i>	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
<i>Copertura</i>	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
<i>Finiture esterne</i>	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
<i>Finiture interne</i>	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
<i>Pavimenti</i>	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
<i>Serramenti esterni</i>	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
<i>Impianto elettrico</i>	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'unità immobiliare in oggetto non è dotata di impianto elettrico ma è possibile richiedere un contatore.
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.
Posto auto per camper al piano primo	mq	25,00	1,00	mq	25,00
TOTALE				mq	25,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

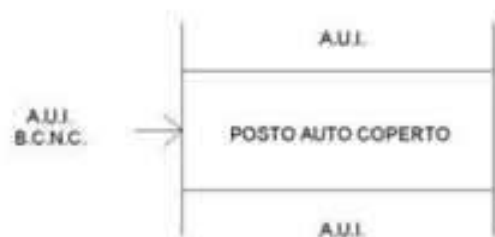
L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- g) **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 139, in Via I° Maggio n. 32, piano 1°, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;

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



PIANO PRIMO h= 3.70 ml



Elaborato planimetrico – piano primo

Planimetria catastale sub 139

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 177



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da COSTITUZIONE del 13/07/2006 Pratica n. VI0150276 in atti dal 13/07/2006 COSTITUZIONE (n. 3021.1/2006) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 139.

- VARIAZIONE del 02/10/2006 Pratica n. VI0202057 in atti dal 02/10/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 45807.1/2006)
- VARIAZIONE del 11/01/2008 Pratica n. VI0012179 in atti dal 11/01/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 422.1/2008)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2009 Pratica n. VI0006871 in atti dal 12/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 491.1/2009)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. VI0092294 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 44416.1/2011)
- DIVISIONE del 10/02/2012 Pratica n. VI0024273 in atti dal 10/02/2012 DIVISIONE (n. 2626.1/2012)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2012 Pratica n. VI0251047 in atti dal 23/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47413.1/2012)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **139** così come realizzato non presenta delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 139 (C/6) Posto auto per camper;**

Confinata a NESO - nord: mapp 1617 sub 138; ad Est: Vuoto; a Sud: mapp 1617 sub 140; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 178



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- quanto alla part. 1566 ai coniugi _____ per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal _____ trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di _____
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal _____ trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di _____

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a _____ relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta _____ del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

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

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta L del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **139** così come realizzato non presenta difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: no

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 2747 Serie 3T stipulato in data 01/03/2018 e registrato il 26/03/2018.

Durata del contratto dal 01/03/2018, al 28/02/2019, soggetto a proroga fino al 28/02/2022 con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, il predetto contratto risulta **SCADUTO**.

Corrispettivo annuo **euro 901,63**.

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento era in corso la locazione di cui al contratto del 01.03.2018 annuale, al 01.03.2021 (soggetto a proroga), per un importo di locazione annua di Euro 901,63. In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile".

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato

In quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79. Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

per la

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

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

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

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

In data 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 13.600,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di compossta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 139					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 139 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMM.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	25,00	100%	25,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				25,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità immobiliare all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.
---	---

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1

DATI IMMOBILE

DESCRIZIONE

Categoria	3610220 (VIC)
Data catastale	Fg. 8 Par. 1617
Superficie totale	20 mq
Superficie totale esclusa dalle imposte	20 mq
Superficie utile	20 mq
Indirizzo	
Indirizzo	3610220 - 3610220
Categoria (C)	C/6 (Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa)
Classificazione	3/3
Conservatoria	27/03/2022
Prezzo	13.566 Euro
IVA	IVA (IVA) (Prestazioni)
Notaio	

POSIZIONE

STREET VIEW

✉ 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. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2

ASTAlegale.net

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13171 registrato in data del
notato
BOSCHETTI GARA
dal 02/11/2021

[L'immagine](#)

Cognome: **ROSATO (M)**
Data notazione: **02/11/2021**
Località: **00**
Superficie totale: **42 mq**
Superficie totale: **42 mq**
Indirizzo: **00**
Periodo: **24/03/2022 - 01/04/2021**
Categorie / Spese: **C.B. 0000, 0000, 0000, 0000**
Classi: **00**
Condizione: **40,00 mq**
Prezzo: **24,17 Euro**
Via: **VIA PRIMO MAGGI**
Prov: **00**

POSIZIONE

Visualizza la mappa, i satelliti, i dati e il percorso verso il posto in galleria di immagini satellitari

[Modifica posizione](#)

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 188

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		

ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)

Info: 11/17 registrato la data del
Mandat
Mandat
Mandat
Mandat

POSIZIONE

STREET VIEW



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	25,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	25,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 3.020,41	40	-€ 15.102,04	26	€ 377,55	25
Prezzi corretti		€ 20.200,01		€ 19.530,46		€ 19.398,63	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,1%						€ 19.709,70	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 9

VALORE Subject	€ 19.709,70
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 2.956,46
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 16.631,05
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 9 arrotondato	€ 16.600,00
Euro Sedicimilaseicento/00	

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
y. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
z. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
aa. Pubblicità 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.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 192

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 10

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 1617 sub 140 (C/6) posto auto P 1° 25 mq**; Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 139; ad Est: Vuoto; a Sud: mapp 1617 sub 141; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di una rimessa coperta per camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di **25 mq** ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 193



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

classificate di tipo “isolato” e “aperte” prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi. L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.



Vista del fabbricato uso rimessa per camper



Vista della rampa carrabile di collegamento al P1°



Vista interna dellacorsia della rimessa



Vista interna della rimessa sub 140

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;

- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
<i>Strutture verticali</i>	Pilastrini prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
<i>Impalcati</i>	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
<i>Copertura</i>	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
<i>Finiture esterne</i>	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
<i>Finiture interne</i>	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
<i>Pavimenti</i>	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
<i>Serramenti esterni</i>	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
<i>Impianto elettrico</i>	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'unità immobiliare in oggetto non è dotata di impianto elettrico ma è possibile richiedere un contatore. 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.
Posto auto per camper al piano primo	mq	25,00	1,00	mq	25,00
TOTALE				mq	25,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- h) **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **140**, in Via I° Maggio n. 32, piano 1°, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;

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



Elaborato planimetrico – piano primo

PIANO PRIMO h= 3.70 ml



Planimetria catastale sub 140

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da COSTITUZIONE del 13/07/2006 Pratica n. VI0150276 in atti dal 13/07/2006 COSTITUZIONE (n. 3021.1/2006) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 140.

- VARIAZIONE del 02/10/2006 Pratica n. VI0202057 in atti dal 02/10/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 45807.1/2006)
- VARIAZIONE del 11/01/2008 Pratica n. VI0012179 in atti dal 11/01/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 422.1/2008)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2009 Pratica n. VI0006871 in atti dal 12/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 491.1/2009)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. VI0092294 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 44416.1/2011)
- DIVISIONE del 10/02/2012 Pratica n. VI0024273 in atti dal 10/02/2012 DIVISIONE (n. 2626.1/2012)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2012 Pratica n. VI0251047 in atti dal 23/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47413.1/2012)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **140** così come realizzato non presenta delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 140 (C/6) Posto auto per camper;**

Confinata a NESO - nord: mapp 1617 sub 139; ad Est: Vuoto; a Sud: mapp 1617 sub 141; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 197



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- quanto alla part. 1566 ai coniugi _____ per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403
- gli immobili sono pervenuti:
- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal _____ trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di _____
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal _____ trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di _____

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a _____ relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta _____ del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 198



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

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

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 140 così come realizzato non presenta difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata **LOCATA** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 20/12/2016 al 19/12/2018, con rinnovo tacito di due anni e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Titolo di occupazione: si

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 7293 Serie 3T stipulato in data 20/12/2016 e registrato il 23/12/2016.

Durata del contratto dal 20/12/2016 al 19/12/2018 oggetto di proroga al 19/12/2022.

Corrispettivo annuo **euro 778.69.**

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento era in corso la locazione di cui al contratto del 20/12/2016 al 19.12.2022 (soggetto a proroga), per un importo di locazione annua di Euro 778,69. In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile".

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: Si.fino al 19/12/2022

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

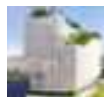
Parti comuni e pertinenze: All'unità immobiliare pignorata compete una quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 200



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolte negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

per la

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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 seminovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di **€ 13.600,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 140					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 140 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMERC.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	25,00	100%	25,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				25,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità immobiliare all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.					



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1

COMPRAVENDITE (1)
Atto 1.288 registrato in data del
Notaio
BOSCHETTI GAIA
del 07/03/2022

DATI IMMOBILE
Data di verifica: 06/03/2022 (V)
Data notariale: 07/03/2022
Categorie: 36
Superficie totale: 28 m²
Superficie totale esclusa aree
terrazzate:
Indirizzo: 36100 SOVIZZO - VIA MAGGIO
Categorie (C/6): C/6 - Stalla, scuderia, fienile, adossata
Categorie: 36
Consistenza: 27,26 mq
Rendita: 35,20 Euro
Via: Via (MAGGIO) SOVIZZO
Prov: VI

POSIZIONE
Posizione geografica

STREET VIEW
32 Via Franchetti
Sovizzo (VI) - 36100



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2

ASTAlegale.net

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13171 registrato in data del
Notato
BORNETTI CASA
dal 02/11/2021

Comune 304320 (VI)
Dati catastali Fg.8 Pa.1A17
Localit  00
Superficie totale 43 mq
Superficie utile 42 mq
Indirizzo 00
Periodo 24/03/2022 - 01/06/2022
Categoria / Stato C.B. 2016, vendita, rimessa, adempimento
Cassa 00
Contenuto 40,00 mq
Prezzo 74,37 Euro
Via VIA PRIMO MAGGIO
Prov. 00

POSIZIONE

Visualizza la mappa interattiva e i dati catastali dell'immobile. Puoi anche vedere i punti di riferimento e le distanze.

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 207



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		



ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)

Atto 11177 registrato la data del
Mese di
MILANO (MI) ITALIA
del 03/11/2021

Compravendite

Compravendite (1)

Atto 11177 registrato la data del
Mese di
MILANO (MI) ITALIA
del 03/11/2021

POSIZIONE

POSIZIONE

STREET VIEW

STREET VIEW



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	25,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	25,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 3.020,41	40	-€ 15.102,04	26	€ 377,55	25
Prezzi corretti		€ 20.200,01		€ 19.530,46		€ 19.398,63	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,1%						€ 19.709,70	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 10

VALORE Subject	€ 19.709,70
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 2.956,46
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 16.631,05
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 10 Arrotondato Euro Sedicimilaseicento/00	€ 16.600,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
bb. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
cc. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
dd. Pubblicità 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.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 11

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 1617 sub 141 (C/6) posto auto P 1° 25 mq**; Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 140; ad Est: Vuoto; a Sud: mapp 1617 sub 142; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di una rimessa coperta per camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di **25 mq** ubicato al **piano primo** di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 212



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

classificate di tipo “isolato” e “aperte” prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.



Vista del fabbricato uso rimessa per camper



Vista della rampa carrabile di collegamento al P1°



Vista interna dellacorsia della rimessa



Vista interna della rimessa sub 141

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
<i>Strutture verticali</i>	Pilastri prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
<i>Impalcati</i>	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
<i>Copertura</i>	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
<i>Finiture esterne</i>	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
<i>Finiture interne</i>	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
<i>Pavimenti</i>	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
<i>Serramenti esterni</i>	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
<i>Impianto elettrico</i>	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'unità immobiliare in oggetto non è dotata di impianto elettrico ma è possibile richiedere un contatore. 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.
Posto auto per camper al piano primo	mq	25,00	1,00	mq	25,00
TOTALE				mq	25,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- i) **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **141**, in Via I° Maggio n. 32, piano 1°, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;

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



Elaborato planimetrico – piano primo



Planimetria catastale sub 141

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da COSTITUZIONE del 13/07/2006 Pratica n. VI0150276 in atti dal 13/07/2006 COSTITUZIONE (n. 3021.1/2006) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 140.

- VARIAZIONE del 02/10/2006 Pratica n. VI0202057 in atti dal 02/10/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 45807.1/2006)
- VARIAZIONE del 11/01/2008 Pratica n. VI0012179 in atti dal 11/01/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 422.1/2008)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2009 Pratica n. VI0006871 in atti dal 12/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 491.1/2009)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. VI0092294 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 44416.1/2011)
- DIVISIONE del 10/02/2012 Pratica n. VI0024273 in atti dal 10/02/2012 DIVISIONE (n. 2626.1/2012)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2012 Pratica n. VI0251047 in atti dal 23/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47413.1/2012)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **141** così come realizzato non presenta delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 141 (C/6) Posto auto per camper;**

Confinata a NESO - nord: mapp 1617 sub 140; ad Est: Vuoto; a Sud: mapp 1617 sub 142; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);;

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.

- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

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

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 141 così come realizzato non presenta difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: si

Locazione: Sentita l'Agenda delle Entrate risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 4756 Serie 3T stipulato in data 29/05/2020 e registrato il 12/06/2020.

Durata del contratto oggetto di proroga dal 29/05/2022 al 28/05/2022.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 29/05/2020 al 28/05/2022, con rinnovo tacito di due anni e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, il predetto contratto risulta **SCADUTO**.

Corrispettivo annuo **euro 778.69**.

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento era in corso la locazione di cui al contratto del 29.05.2020 annuale, al 28.05.2022, per un importo di locazione annua di Euro 778,69. In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile".

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 220



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79. Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolite negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

A
1

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

per la

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di MONTICELLO CONTE OTTO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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 seminovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di **€ 13.600,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 141					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 141 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	25,00	100%	25,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				25,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità immobiliare all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.					



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobilabile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobilabile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobilabile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1

IMMOBILE 1	Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13171 registrato in data del
Notato
BOSCHETTI GATA
dal 02/11/2021

Comune ROVERETO (NO)
Sub. catast. Fg.8 Pa.1817
Localit. 80
Superficie totale 42 mq
Superficie utile 42 mq
Indirizzo
Periodo 24/05/2022 - 31/08/2022
Categoria / Qualità C.R. 2024, Incendio, Inquin. Atmosferica
Classe 80
Condizione 40,50 mq
Prezzo 74,27 Euro
Via VIA PRIMO MAGGIO
Plan 81

POSIZIONE

STREET VIEW



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		

ATTO 3





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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	25,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	25,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 3.020,41	40	-€ 15.102,04	26	€ 377,55	25
Prezzi corretti		€ 20.200,01		€ 19.530,46		€ 19.398,63	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,1%						€ 19.709,70	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 11

VALORE Subject	€ 19.709,70
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 2.956,46
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 16.631,05
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 11 Arrotondato Euro Sedicimilaseicento/00	€ 16.600,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
ee. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
ff. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
gg. Pubblicità 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.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 12

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 1617 sub 142 (C/6) posto auto P 1° 25 mq**; Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 141; ad Est: Vuoto; a Sud: mapp 1617 sub 143; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993

Trattasi di una rimessa coperta per camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di **25 mq** ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 231



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono classificate di tipo “isolato” e “aperte” prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi. L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.



Vista del fabbricato uso rimessa per camper



Vista della rampa carrabile di collegamento al P1°



Vista interna della corsia della rimessa



Vista interna della rimessa sub 142

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;

- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 232



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
<i>Strutture verticali</i>	Pilastri prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
<i>Impalcati</i>	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
<i>Copertura</i>	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
<i>Finiture esterne</i>	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
<i>Finiture interne</i>	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
<i>Pavimenti</i>	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
<i>Serramenti esterni</i>	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
<i>Impianto elettrico</i>	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'unità immobiliare in oggetto non è dotata di impianto elettrico ma è possibile richiedere un contatore. 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.
Posto auto per camper al piano primo	mq	25,00	1,00	mq	25,00
TOTALE				mq	25,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- j) **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **142**, in Via I° Maggio n. 32, piano 1°, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;

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



Elaborato planimetrico – piano primo



Planimetria catastale sub 142

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da COSTITUZIONE del 13/07/2006 Pratica n. VI0150276 in atti dal 13/07/2006 COSTITUZIONE (n. 3021.1/2006) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 142.

- VARIAZIONE del 02/10/2006 Pratica n. VI0202057 in atti dal 02/10/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 45807.1/2006)
- VARIAZIONE del 11/01/2008 Pratica n. VI0012179 in atti dal 11/01/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 422.1/2008)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2009 Pratica n. VI0006871 in atti dal 12/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 491.1/2009)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. VI0092294 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 44416.1/2011)
- DIVISIONE del 10/02/2012 Pratica n. VI0024273 in atti dal 10/02/2012 DIVISIONE (n. 2626.1/2012)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2012 Pratica n. VI0251047 in atti dal 23/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47413.1/2012)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **142** così come realizzato non presenta delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 142 (C/6) Posto auto per camper;**

Confinante a NESO - nord: mapp 1617 sub 141; ad Est: Vuoto; a Sud: mapp 1617 sub 143; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 235



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403 da

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a lativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 236



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

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

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **142** così come realizzato non presenta difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: no

Locazione: non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta da parte dell'esperto all'Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, segnala che l'immobile è OCCUPATO con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 02/05/2014 al 02/05/2016, con rinnovo tacito di due anni e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata. Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, il predetto contratto risulta SCADUTO in data 01/05/2022.

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 238



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79. Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 239



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

R

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

1

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

per la

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.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 240



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Analisi del segmento di mercato.

Nel segmento di mercato associato ai beni da stimare sono stati individuati dei comparabili per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono rilevabili i relativi prezzi di mercato. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti si basa sui seguenti parametri:



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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 seminovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Autorimesse interraste e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 € 13.600,00.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 142					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 142 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	25,00	100%	25,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				25,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità immobiliare all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.
---	---

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1		Unità A	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2



COMPRAVENDITE (1)

Atto 13271 registrato in data del
Notato
BOSCHETTI GAIA
dal 02/11/2021

Comune ROVERETO (NO)
Indirizzo Via S. Paolo 1817
Localit  00
Superficie totale 43 mq
Superficie utile 43 mq
Indirizzo prov.
Regione
Periodo 24/03/2022 - 01/04/2021
Categoria / Qualit  C.B. (Stato, scuderia, rimessa, autorimessa)
Class. 00
Condizione 40,00 mq
Prezzo 24,37 Euro
Via VIA PRIMO MAGGIO
Plan. 01

POSIZIONE

Modifica posizione

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		

ATTO 3

ASTAlegale.net

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 246

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	25,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	25,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 248

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 3.020,41	40	-€ 15.102,04	26	€ 377,55	25
Prezzi corretti		€ 20.200,01		€ 19.530,46		€ 19.398,63	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,1%						€ 19.709,70	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 12

VALORE Subject	€ 19.709,70
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 2.956,46
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 16.631,05
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 12 Arrotondato Euro Sedicimilaseicento/00	€ 16.600,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
hh. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
ii. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
jj. Pubblicità 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.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 13

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 1617 sub 143 (C/6) posto auto P 1° 25 mq**; Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 142; ad Est: Vuoto; a Sud: mapp 1617 sub 144; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di una rimessa coperta per camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di **25 mq** ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 250



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

classificate di tipo “isolato” e “aperte” prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.



Vista del fabbricato uso rimessa per camper



Vista della rampa carrabile di collegamento al P1°



Vista interna della corsia della rimessa



Vista interna della rimessa sub 143

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;

- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
Strutture verticali	Pilastri prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
Impalcati	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
Copertura	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
Finiture esterne	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
Finiture interne	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
Pavimenti	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 252

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'unità immobiliare in oggetto non è dotata di impianto elettrico ma è possibile richiedere un contatore.
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.
Posto auto per camper al piano primo	mq	25,00	1,00	mq	25,00
TOTALE				mq	25,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegiate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- k) **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **143**, in Via I° Maggio n. 32, **piano 1°**, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;

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



Elaborato planimetrico – piano primo



PIANO PRIMO h= 3.70 ml

Planimetria catastale sub 143

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da COSTITUZIONE del 13/07/2006 Pratica n. VI0150276 in atti dal 13/07/2006 COSTITUZIONE (n. 3021.1/2006) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 142.

- VARIAZIONE del 02/10/2006 Pratica n. VI0202057 in atti dal 02/10/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 45807.1/2006)
- VARIAZIONE del 11/01/2008 Pratica n. VI0012179 in atti dal 11/01/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 422.1/2008)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2009 Pratica n. VI0006871 in atti dal 12/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 491.1/2009)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. VI0092294 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 44416.1/2011)
- DIVISIONE del 10/02/2012 Pratica n. VI0024273 in atti dal 10/02/2012 DIVISIONE (n. 2626.1/2012)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2012 Pratica n. VI0251047 in atti dal 23/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47413.1/2012)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **143** così come realizzato non presenta delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 143 (C/6) Posto auto per camper;**

Confinata a NESO - nord: mapp 1617 sub 142; ad Est: Vuoto; a Sud: mapp 1617 sub 144; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola n forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 254



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

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

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta L del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 143 così come realizzato non presenta difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 11/10/2013 al 10/10/2014, con rinnovo tacito di anni 1 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 10/10/2022.

Titolo di occupazione: no

Locazione: si con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 11/10/2013 al 10/10/2014, con rinnovo tacito di anni 1 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: Si.

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 257



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79. Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie. A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 258



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.
Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
Spese condominiali scadute/insolite negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.
A favore di

per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.
Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di _____ per la
quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.
Beni colpiti:
Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Analisi del segmento di mercato.

Nel segmento di mercato associato ai beni da stimare sono stati individuati dei comparabili per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono rilevabili i relativi prezzi di mercato. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti si basa sui seguenti parametri:



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

<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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrate e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 13.600,00**.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 143					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 143 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMERC.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	25,00	100%	25,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				25,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità immobiliare all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.
---	---

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1

✉ 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. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2

ASTAlegale.net

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13171 registrato in data del
Notato
BOSCHETTI GARA
dal 02/11/2022

[L'Esigete](#)

Civico: 8042220 (VI)
Dati catastali: Fg. 8 Pa. 1817
Localit.: 80
Superficie totale: 43 mq
Superficie totale
edificata: 42 mq
Indice max.
copertura:
Periodo: 24/03/2022 - 01/04/2022
Categorie /
Spazio: C/6 (Auto, scooter, rimessa, Automoto)
Class.: 80
Contenuto: 40,00 mq
Prezzo: 24,37 Euro
Via: VIA PRIMO MAGGIO
Prov.: 81

POSIZIONE

Visualizza mappa

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 264



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		



ATTO 3



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	25,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	25,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 267



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 3.020,41	40	-€ 15.102,04	26	€ 377,55	25
Prezzi corretti		€ 20.200,01		€ 19.530,46		€ 19.398,63	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,1%						€ 19.709,70	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 13

VALORE Subject	€ 19.709,70
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 2.956,46
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 16.631,05
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 13 Arrotondato Euro Sedicimilaseicento/00	€ 16.600,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
kk. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
ll. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
mm. Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 268

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 14

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 1617 sub 144 (C/6) posto auto P 1° 25 mq**; Confinante a NESO - nord: mapp 1617 sub 143; ad Est: Vuoto; a Sud: mapp 1617 sub 145; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di una rimessa coperta per camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di **25 mq** ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 269



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

classificate di tipo “isolato” e “aperte” prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.



Vista del fabbricato uso rimessa per camper



Vista della rampa carrabile di collegamento al P1°



Vista interna della corsia della rimessa sub 144



Vista interna della rimessa sub 144

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;

- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 270



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
<i>Strutture verticali</i>	Pilastrini prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
<i>Impalcati</i>	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
<i>Copertura</i>	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
<i>Finiture esterne</i>	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
<i>Finiture interne</i>	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
<i>Pavimenti</i>	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
<i>Serramenti esterni</i>	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
<i>Impianto elettrico</i>	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'unità immobiliare in oggetto non è dotata di impianto elettrico ma è possibile richiedere un contatore. 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.
Posto auto per camper al piano primo	mq	25,00	1,00	mq	25,00
TOTALE				mq	25,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- l) **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **144**, in Via I° Maggio n. 32, piano 1°, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;

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



Elaborato planimetrico – piano primo



PIANO PRIMO h= 3.70 ml

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da COSTITUZIONE del 13/07/2006 Pratica n. VI0150276 in atti dal 13/07/2006 COSTITUZIONE (n. 3021.1/2006) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 144.

- VARIAZIONE del 02/10/2006 Pratica n. VI0202057 in atti dal 02/10/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 45807.1/2006)
- VARIAZIONE del 11/01/2008 Pratica n. VI0012179 in atti dal 11/01/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 422.1/2008)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2009 Pratica n. VI0006871 in atti dal 12/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 491.1/2009)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2011 Pratica n. VI0092294 in atti dal 24/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 44416.1/2011)
- DIVISIONE del 10/02/2012 Pratica n. VI0024273 in atti dal 10/02/2012 DIVISIONE (n. 2626.1/2012)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2012 Pratica n. VI0251047 in atti dal 23/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47413.1/2012)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **144** così come realizzato non presenta delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 144 (C/6) Posto auto per camper;**

Confinante a NESO - nord: mapp 1617 sub 143; ad Est: Vuoto; a Sud: mapp 1617 sub 145; ad Ovest: mapp. 1617 sub 63; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo er atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 273



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- quanto alla part. 1566 ai coniugi er atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

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

Titoli edilizi.

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

- esso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 275



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **144** così come realizzato non presenta difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata **LOCATA** con contratto con scadenza 14/10/2022.

Titolo di occupazione: si

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 4851 Serie 3T stipulato in data 25/10/2017 e registrato il 07/11/2017.

Durata del contratto dal 25/10/2017 al 24/10/2018 oggetto di proroga al 14/10/2022.

Corrispettivo annuo **euro 819,67**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, invece, segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 1, dal 25/10/2017 al 24/10/2018, con rinnovo tacito di anni 1 con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, il predetto contratto risulta SCADUTO in data 24/10/2021.

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento era in corso la locazione di cui al contratto del 25.10.2017 annuale, al 14.10.2022, per un importo di locazione annua di Euro 819,67. In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile".

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: si.

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79. Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 278



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

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

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

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

In data 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 13.600,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di compossta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 144					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 144 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMM.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	25,00	100%	25,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				25,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità immobiliare all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.
--	---

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1

DATI IMMOBILE

Indirizzo: SOVIZZO (VI)
Catasto: Fg. 8 Par. 1617
Superficie totale: 29 mq
Superficie utile: 29 mq
Indirizzo: SOVIZZO (VI) - VIA MAGGIO 32
Categorie (Qualità): C/6 - Stalla, scuderia, fienile, abitazione
Classe: C/6
Consistenza: 27,20 mq
Rendita: 35,20 Euro
Via (Moto): SOVIZZO
Prov: VI

POSIZIONE

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2

ASTAlegale.net

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13171 registrato in data del
Notato
BORNETTI CASA
dal 02/11/2021

Comune 304320 (VI)
Dati catastali Fg.8 Pa.1417
Localit  00
Superficie totale 43 mq
Superficie utile 42 mq
Indirizzo 00
Indirizzo 00
Periodo 24/03/2022 - 01/06/2021
Categoria /
Stato C.B. 2016, scuderia, rimessa, adibito
Cassa 00
Conservato 40,00 mq
Prezzo 74,37 Euro
Via VIA PRIMO MAGGIO
Prov. 00

POSIZIONE

Visualizza i punti di interesse e i punti di riferimento vicini al punto di destinazione.

Modifica posizione

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 283



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		



ATTO 3



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	25,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	25,00

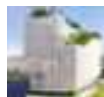
ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 286

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 3.020,41	40	-€ 15.102,04	26	€ 377,55	25
Prezzi corretti		€ 20.200,01		€ 19.530,46		€ 19.398,63	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,1%						€ 19.709,70	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 14

VALORE Subject	€ 19.709,70
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 2.956,46
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 16.631,05
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 14 Arrotondato Euro Sedicimilaseicento/00	€ 16.600,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
nn. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
oo. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
pp. Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 15

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 160 (C/6) Posto Camper S1 23 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 161; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 227; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 161 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 162; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 160; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 162 (C/6) Posto Camper S1 24 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 163; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 161; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 163 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 164; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 162; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 164 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 165; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 163; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 165 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 166; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 164; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 288



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di n. 6 posti auto coperti per camper aventi ciascuna una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale complessiva di **147 mq** ubicate al **piano interrato** di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via 1° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi. L'altezza libera di piano è di c.a m 3,90.



Vista del fabbricato uso rimessa per camper



Vista del portone di ingresso al piano interrato



Vista della corsia di manovra con i n. 6 posti camper al piano interrato.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;

- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
Strutture verticali	Pilastrini prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
Impalcati	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
Copertura	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
Finiture esterne	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
Finiture interne	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
Pavimenti	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

Le unità immobiliari di cui al lotto in oggetto non sono dotate di impianto elettrico ma è possibile richiedere un contatore all'ente gestore per uso privato.

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.
N. 6 Posto auto per camper al piano interrato	mq	147,00	1,00	mq	147,00
TOTALE				mq	147,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

Gli immobili pignorati di cui al presente **lotto n.15**, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

1. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **160**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 23 mq, R.C. Euro 35,64;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

2. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **161**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;
3. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **162**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 24 mq, R.C. Euro 37,18;
4. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **163**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;
5. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **164**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;
6. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **165**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;

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

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 160.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 161.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 162.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 163.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

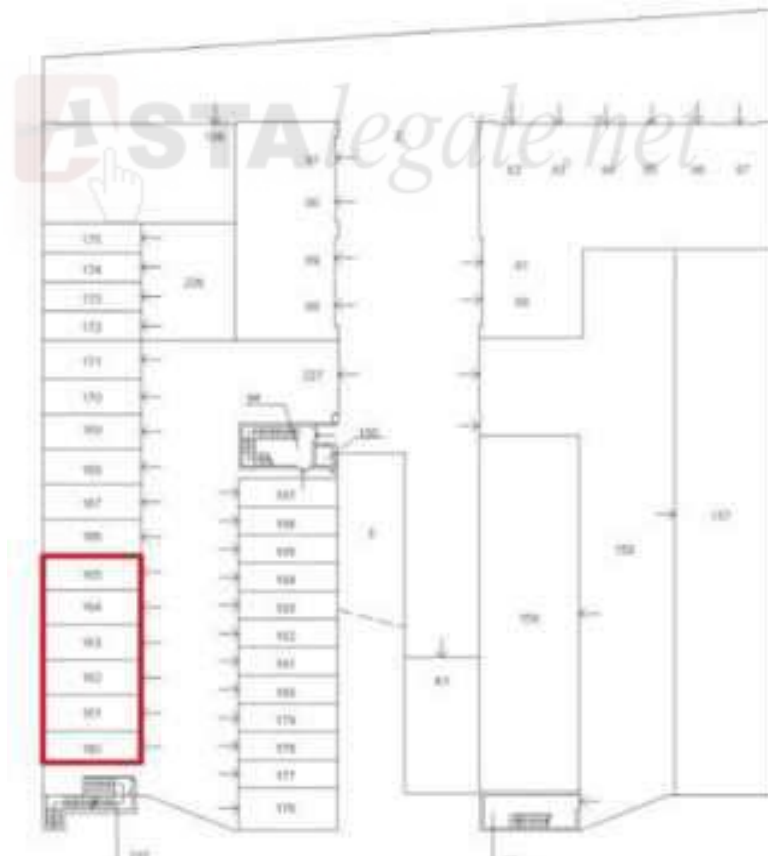
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 164.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 165.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Planimetria del piano primo.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui al lotto n. 15 **part. 1617 sub 160 – 161 – 162 – 163 – 164 – 165** così come realizzati non presentano delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 160 (C/6) Posto Camper S1 23 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 161; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 227; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 161 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 162; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 160; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 162 (C/6) Posto Camper S1 24 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 163; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 161; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 163 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 164; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 162; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 164 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 165; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 163; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 165 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 166; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 164; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso da e trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere d

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.
Per maggiori dettagli si veda quanto meglio specificato nell'allegato CDU.

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 **part. 1617 sub 160 – 161 – 162 – 163 – 164 – 165** così come realizzato non presenta difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Le unità immobiliari di cui ai sub 164 e 165, all'atto del sopralluogo, sono risultate **LOCATE** con contratto con scadenza rispettivamente al 13/06/2023 e al 14/07/2022.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, segnala altresì che anche i sub 160 – 161 – 162 e 163 risultano occupate.

Titolo di occupazione: si

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate per il **sub 164** risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 6274 Serie 3T stipulato in data 14/06/2019 e registrato il 13/07/2019.

Durata del contratto dal 14/06/2019 al 13/06/2021 oggetto di proroga al 13/06/2023.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, invece, segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 14/06/2019 al 13/06/2021, con rinnovo tacito di 2 anni e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, il predetto contratto risulta opponibile alla procedura sino al 13/06/2023.

Corrispettivo annuo **euro 737,71**.

Per il **sub 165** risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 9736 Serie 3T stipulato in data 15/07/2020 e registrato il 28/07/2020.

Durata del contratto dal 15/07/2020 al 14/07/2022.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, invece, segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 15/07/2020 al 14/07/2022, con rinnovo tacito di 2 anni e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, il predetto contratto risulta opponibile alla procedura sino al 14/07/2022.

Corrispettivo annuo **euro 778,69**.

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento era in corso la locazione di cui al contratto del 25.10.2017 annuale, al 14.10.2022, per un importo di locazione annua di Euro 819,67. In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile".

Relativamente ai sub 160 - 161 - 162 – 163 il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, riporta che i suddetti immobili risultano **OCCUPATI** con contratto per la



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 07/01/2015 al 06/01/2017, con rinnovo tacito di 2 anni e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, i predetti contratti risultano opponibili sino al 06/01/2023.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: si.

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 298



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79. Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 733,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolte negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 733,20.

Procedimenti giudiziari in corso.

Non risultano iscritti procedimenti giudiziari in corso.

9. VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

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



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

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

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONE

Del 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Analisi del segmento di mercato.

Nel segmento di mercato associato ai beni da stimare sono stati individuati dei comparabili per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono rilevabili i relativi prezzi di mercato. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti si basa sui seguenti parametri:

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrate e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattava	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 77.300,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 160 – 161 – 162 – 163 – 164 – 165.					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 160-161-162-163-164-165 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posti auto (CAMPER) al coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo	MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica	
	Sup. Principale	SUP	147,00	100%	147,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale			147,00	Mq.	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,
Caratteristica tipologica	Unità immobiliare all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.
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	no
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.
Fase di mercato	Recessione
Filtering	Down
Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via I° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via I° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via I° Maggio 32

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 1

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 2

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13171 registrato in data del
 Notata
BONCHETTI CASA
 del 03/11/2021

Comune SOAVE (VI)
Dati catastali Fg.8 Pa.1817
Localit  00
Superficie totale 43 mq
Superficie utile 42,00
Indirizzo
Periodo 24/03/2022 - 01/06/2021
Categoria /
Stato C.B. 0166, scuderia, rimessa, adossato
Class. 03
Contenuto 40,00 mq
Prezzo 74,37 Euro
Via VIA FRONTO MAGGIO
Plan. 03

POSIZIONE

Visualizza, zooma, ruota e sposta la vista e il livello dell'altitudine. Premi sul tasto di zoom per ingrandire o ridurre.

Modifica posizione

STREET VIEW

IMMOBILE 2		Unit� B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N� bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	� 35.000		

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 305

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbce31eb0d3e5b5



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 3

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 306

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbce31eb0c3e5b5



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi. Il procedimento di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative, in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare. La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

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

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	147,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	147,00

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m2	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m2	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	€ 89.102,04	40	€ 77.020,41	26	€ 92.500,00	147
Prezzi corretti		€ 112.322,46		€ 111.652,91		€ 111.521,08	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 0,7%						€ 111.832,15	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 15

VALORE Subject	€ 111.832,15
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.	€ 16.774,82
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di.	€ 733,20
TOTALE	€ 94.324,13
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 15 Arrotondato Euro Novantaquattromilatrecento/00	€ 94.300,00



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
qq. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
rr. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
ss. Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.





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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 16

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 166 (C/6) Posto Camper S1 24 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 167; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 165; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 167 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 168; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 166; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 168 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 169; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 167; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 169 (C/6) Posto Camper S1 24 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 170; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 168; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 170 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 171; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 169; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 171 (C/6) Posto Camper S1 27 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 172; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 170; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 310



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di n. 6 posti auto coperti per camper aventi ciascuna una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale complessiva di **150** mq ubicate al **piano interrato** di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi. L'altezza libera di piano è di c.a m 3,90.



Vista del fabbricato uso rimessa per camper



Vista del portone di ingresso al piano interrato



Vista della corsia di manovra con i n. 6 posti camper al piano interrato.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;

- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
Strutture verticali	Pilastrini prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
Impalcati	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
Copertura	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
Finiture esterne	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
Finiture interne	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
Pavimenti	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

Le unità immobiliari di cui al lotto in oggetto non sono dotate di impianto elettrico ma è possibile richiedere un contatore all'ente gestore per uso privato.

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.
N. 6 Posto auto per camper al piano interrato	mq	150,00	1,00	mq	150,00
TOTALE				mq	150,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

Gli immobili pignorati di cui al presente **lotto n.15**, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **166**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 24 mq, R.C. Euro 37,18;
- Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **167**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;
- Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **168**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

10. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **169**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 24 mq, R.C. Euro 37,18;
11. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **170**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;
12. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **171**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 27 mq, R.C. Euro 41,83;

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

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 166.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 167.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 168.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 169.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

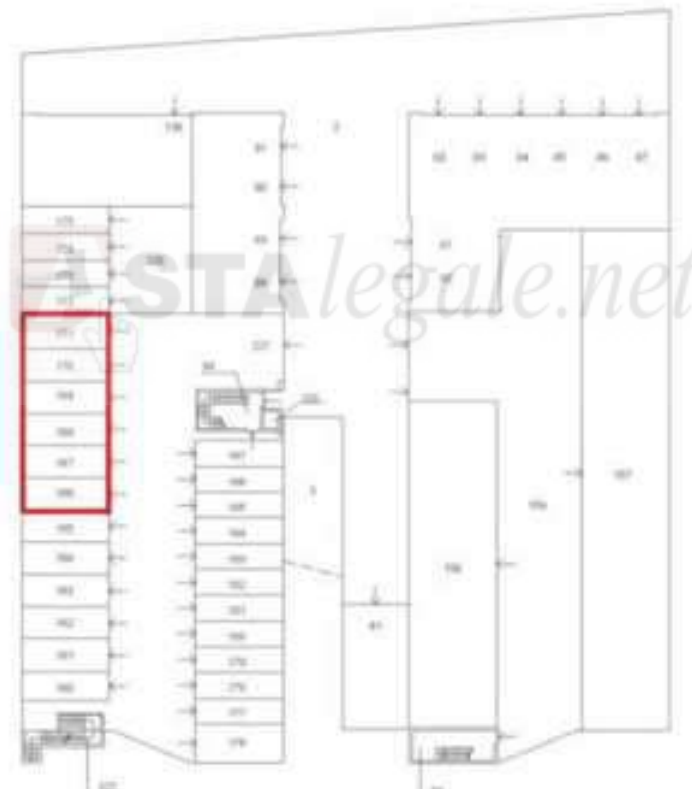
Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Particella 1617 sub 170.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 171.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Elaborato planimetrico pianta piano interrato

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui al lotto n. 15 **part. 1617 sub 166 – 167 – 168 – 169 – 170 – 171** così come realizzati non presentano delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Confini.

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 166 (C/6) Posto Camper S1 24 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 167; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 165; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 167 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 168; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 166; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 168 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 169; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 167; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 169 (C/6) Posto Camper S1 24 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 170; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 168; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 170 (C/6) Posto Camper S1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 171; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 169; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 171 (C/6) Posto Camper S1 27 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 172; ad Est: mapp. 1617 sub 227; a Sud: mapp 1617 sub 170; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola n forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 316



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

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

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui ai posti auto coperti **part. 1617 sub 166 – 167 – 168 – 169 – 170 – 171** così come realizzati non presentano difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Le unità immobiliari di cui ai sub **166, 167, 170 e 171**, all'atto del sopralluogo, sono risultate **LOCATE** con contratto con scadenza rispettivamente al 10/12/2023 – 01/02/2023 – 08/12/2022 – 11/10/2023 come da nota trasmessa all'Esperto dall'Agenzia delle Entrate.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, invece, segnala che:

- anche il **sub 168** risulta OCCUPATO con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 1, dal 24/01/2014 al 23/01/2015, con rinnovo tacito di 1 anno e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata. Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, il predetto contratto risulta SCADUTO il 23/01/2022;
- anche il **sub 169** risulta OCCUPATO con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 10/05/2014 al 09/05/2016, con rinnovo tacito di 2 anno e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata. Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, il predetto contratto risulta SCADUTO il 09/05/2022;

Titolo di occupazione: si

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate:

Per il **sub 166** risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 11873 Serie 3T stipulato in data 11/12/2021 e registrato il 14/12/2021.

Durata del contratto oggetto di proroga al 10/12/2023.

Corrispettivo annuo **euro 819,68**.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 11/12/2021 al 10/12/2023, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia **NON** opponibile alla procedura in quanto stipulato in data successiva al pignoramento.

Per il **sub 167** risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 1369 Serie 3T stipulato in data 02/02/2019 e registrato il 08/02/2019.

Durata del contratto oggetto di proroga al 01/02/2023.

Corrispettivo annuo **euro 655,74**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 02/02/2019 al 01/02/2021, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 01/02/2023.

Per il **sub 170** risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 946 Serie 3T stipulato in data 09/12/2020 e registrato il 28/01/2021.

Durata del contratto dal 09/12/2020 al 08/12/2022.

Corrispettivo annuo **euro 800,00**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 09/12/2020 al 08/12/2022, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 08/12/2022.

Per il **sub 171** risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 9803 Serie 3T stipulato in data 12/10/2021 e registrato il 19/10/2021.

Durata del contratto dal 12/10/2022 al 11/10/2023.

Corrispettivo annuo **euro 819,68**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 12/10/2021 al 11/10/2023, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 11/10/2023.

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento era in corso la locazione di cui ai sopra riportati contratti per i relativi importi indicati. In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile".

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Affitto azienda: no.
Sine titolo: no.
Opponibilità: SI.

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79. Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice er 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 733,20.

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 733,20.

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.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONE

Del 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Analisi del segmento di mercato.

Nel segmento di mercato associato ai beni da stimare sono stati individuati dei comparabili per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono rilevabili i relativi prezzi di mercato. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti si basa sui seguenti parametri:

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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 seminovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Autorimesse interrate e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattava	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 78.500,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 166 – 167 – 168 – 169 – 170 – 171.					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVISSO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 166 – 167 – 168 – 169 – 170 – 171 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posti auto (CAMPER) al coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo	MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica	
	Sup. Principale	SUP	150,00	100%	150,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale			150,00	Mq.	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,
Caratteristica tipologica	Unità immobiliari all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.
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	no
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. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via I° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via I° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via I° Maggio 32

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 1

Probabilità Intestatari

COMPRAVENDITE (1)

Atto 1/2006 registrato in data del Notaio **BOSCHETTI CARA** del 07/03/2022

DATI IMMOBILE

Superficie catastale: 30 m² (VI)
 Foglio: 8 Part. 1017
 Destinazione: 30
 Superficie totale: 29 m²
 Superficie utile: 29 m²
 Indirizzo: VIA PRIMO MAGGIO
 Comune: VICENZA
 Categoria: C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
 Classe: 62
 Consistenza: 27,00 mq
 Rendita: 30,20 Euro
 Via: VIA PRIMO MAGGIO
 Stato: 1

POSIZIONE

STREET VIEW

IMMOBILE 1		Unità A	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

✉ 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. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 2

COMPREVENDITE (1)

Atto 13171 registrato in data del
03/11/2021
BOSCHETTI GARA
 dal 03/11/2021

[Estingui](#)

Civitas: **ROVIZZO (VI)**
 Sub. catastale: **Fg.8/Pa.1817**
 Isolamento: **80**
 Superficie totale: **43 mq**
 Superficie utile: **43 mq**
 Indirizzo: **---**
 Regione: **---**
 Periodo: **24/05/2022 - 01/06/2021**
 Categoria / Stato: **C 8 - 08/06, 08/06, 08/06, 08/06**
 Classe: **80**
 Consistenza: **40,00 mq**
 Prezzo: **34,37 Euro**
 Via: **VIA PRIMO MAGGIO**
 Piano: **81**

POSIZIONE

Visualizza la mappa, i satelliti, i satelliti 3D e il panorama virtuale. Puoi anche in grado di personalizzare la visualizzazione.

[Modifica posizione](#)

STREET VIEW

IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 3

MMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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,

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 328



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi. Il procedimento di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative, in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare. La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

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

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	150,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	150,00

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m2	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m2	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	€ 91.367,35	40	€ 79.285,71	26	€ 94.765,31	150
Prezzi corretti		€ 114.587,76		€ 113.918,21		€ 113.786,39	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 0,7%						€ 114.097,46	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 16

VALORE Subject	€ 114.097,46
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.	€ 17.114,62
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di.	€ 733,20
TOTALE	€ 96.249,64
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 16 Arrotondato Euro Novantaseimiladuecento/00	€ 96.200,00



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
tt. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
uu. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
vv. Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.





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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 17

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 176 (C/6) Posto Camper S1 27 mq;**
Confinante a NESO - nord: mapp 1617 sub 177; ad Est: Vuoto; a Sud: Vuoto; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 177 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinante a NESO - nord: mapp 1617 sub 178; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 176; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 178 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinante a NESO - nord: mapp 1617 sub 179; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 177; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 179 (C/6) Posto Camper S1 19 mq;**
Confinante a NESO - nord: mapp 1617 sub 180; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 178; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 180 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinante a NESO - nord: mapp 1617 sub 181; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 179; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 181 (C/6) Posto Camper S1 19 mq;**

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 332



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di n. 6 posti auto coperti per camper aventi ciascuna una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale complessiva di **125** mq ubicate al **piano interrato** di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi. L'altezza libera di piano è di c.a m 3,90.



Vista del fabbricato uso rimessa per camper



Vista del portone di ingresso al piano interrato



Vista della corsia di manovra del piano interrato



Vista del settore dei posti camper di cui al lotto 17

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;

- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
Strutture verticali	Pilastrini prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
Impalcati	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
Copertura	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
Finiture esterne	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
Finiture interne	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
Pavimenti	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

Le unità immobiliari di cui al lotto in oggetto non sono dotate di impianto elettrico ma è possibile richiedere un contatore all'ente gestore per uso privato.

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.
N. 6 Posto auto per camper al piano interrato	mq	125,00	1,00	mq	125,00
TOTALE				mq	125,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

Gli immobili pignorati di cui al presente **lotto n.17**, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

13. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **176**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 27 mq, R.C. Euro 41,83;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

14. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **177**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 20 mq, R.C. Euro 30,99;
15. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **178**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 20 mq, R.C. Euro 30,99;
16. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **179**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 19 mq, R.C. Euro 29,44;
17. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **180**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 20 mq, R.C. Euro 30,99;
18. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **181**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 19 mq, R.C. Euro 29,44;

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

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 176.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 177.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 178.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 179.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 180.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 181.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Elaboto planimetrico pianta piano interrato

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui al lotto n. 15 **part. 1617 sub 176 – 177 – 178 – 179 – 180 – 181** così come realizzati non presentano delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Confini.

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 176 (C/6) Posto Camper S1 27 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 177; ad Est: Vuoto; a Sud: Vuoto; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 177 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 178; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 176; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 178 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 179; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 177; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 179 (C/6) Posto Camper S1 19 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 180; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 178; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 180 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 181; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 179; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 181 (C/6) Posto Camper S1 19 mq;**

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403

mmobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 338



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Titoli urbanistici.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

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



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta el 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui ai posti auto coperti part. 1617 **part. 1617 sub 176 – 177 – 178 – 179 – 180 – 181** così come realizzati non presentano difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Le unità immobiliari di cui ai sub 176, 179, e 181 all'atto del sopralluogo, sono risultate **LIBERE**, mentre i sub 177 e 178 e 180 sono risultate **LOCATE**.

Titolo di occupazione: si

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate per il **sub 177** risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 1827 Serie 3T stipulato in data 14/02/2019 e registrato il 22/02/2019.

Durata del contratto dal 14/02/2019 al 13/02/21, oggetto di proroga al 13/02/2023.

Corrispettivo annuo **euro 655,73**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 14/02/2019 al 13/02/2021, con rinnovo tacito di anni 1 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 13/02/2023.

Per il **sub 178** risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 391 Serie 3T stipulato in data 12/01/2019 e registrato il 16/01/2019.

Durata del contratto dal 12/01/2019 al 11/01/2021 oggetto di proroga al 11/01/2023.

Corrispettivo annuo **euro 655,74**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 12/01/2019 al 11/01/2021, con rinnovo tacito di anni 1 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 11/01/2023.

Per il **sub 180**, sentita l'agenzia delle Entrate non sono stati trasmessi all'Esperto contratti di locazione, mentre, il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 02/09/2014 al 01/09/2016, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 01/09/2022.

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento, per il sub 177 era in corso la locazione di cui al contratto del 14.02.2019, al 13.02.2023, per un importo di locazione annua di Euro 655,73; mentre per il sub 178 il contratto del 12/01/2019 con scadenza il 11/01/2023 di pari importo di locazione annua. In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto dei suddetti contratti. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile".

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: si.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79. Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 733,20.

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolte negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 733,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

1

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 343

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrate e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 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



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 65.700,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 176 – 177 – 178 – 179 – 180 – 181.					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 176 – 177 – 178 – 179 – 180 – 181 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posti auto (CAMPER) al coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	125,00	100%	125,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				125,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità immobiliari all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Metodo applicato	Stima	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>
Assunzioni ed eventuali note esplicative		Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2

ASTAlegale.net

COMPRAVENDITE (1)
Atto 13371 registrato in data del
notato
BOSCHETTI GARA
dal 02/11/2023
[Esplora]

Comune: **ROVERETO (VI)**
Dati catastali: **Fg. 8/10/1817**
Localit : **80**
Superficie totale: **43 mq**
Superficie utile: **43 mq**
Indice di cubatura:
Periodo: **24/03/2022 - 01/04/2021**
Categorie / Spese: **C.B. 0266, pubblica, onerosa, astensione**
Class.: **03**
Censimento: **40,00 mq**
Rendita: **74,17 Euro**
Via: **VIA PRIMO MAGGIOLI**
Plan.: **01**

POSIZIONE
Modifica posizione

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		



ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)

Atto 31177 registrato in data del
BORGHETTI GABRI
del 03/11/2021

DESCRIZIONE

Compravendita di un immobile
C/6 - Rimessa coperta, rimessa, autostrada
C/6
40,00 mq
74,27 Km²
Via
74

POSIZIONE

Visualizza posizione

STREET VIEW



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3			Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	125,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	125,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	€ 72.489,80	40	€ 60.408,16	26	€ 75.887,76	125
Prezzi corretti		€ 95.710,21		€ 95.040,66		€ 94.908,84	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 0,8%						€ 95.219,90	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 17

VALORE Subject	€ 95.219,90
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 (rialutazione/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.	€ 14.282,99
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di.	€ 733,20
TOTALE	€ 80.203,72
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 17 Arrotondato Euro Ottantamiladuecento/00	€ 80.200,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
ww. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
xx. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
yy. Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 18

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 182 (C/6) Posto Camper S1 19 mq;**
Confinante a NESO - nord: mapp 1617 sub 177; ad Est: Vuoto; a Sud: Vuoto; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 183 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinante a NESO - nord: mapp 1617 sub 178; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 176; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 184 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinante a NESO - nord: mapp 1617 sub 179; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 177; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 185 (C/6) Posto Camper S1 19 mq;**
Confinante a NESO - nord: mapp 1617 sub 180; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 178; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 186 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinante a NESO - nord: mapp 1617 sub 181; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 179; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 187 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



✉ 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. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di n. 6 posti auto coperti per camper aventi ciascuna una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale complessiva di **118** mq ubicate al **piano interrato** di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi. L'altezza libera di piano è di c.a m 3,90.



Vista del fabbricato uso rimessa per camper



Vista del portone di ingresso al piano interrato



Vista della corsia di manovra del piano interrato



Vista del settore dei posti camper di cui al lotto 18

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;

- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
Strutture verticali	Pilastri prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
Impalcati	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
Copertura	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
Finiture esterne	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
Finiture interne	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
Pavimenti	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

Le unità immobiliari di cui al lotto in oggetto non sono dotate di impianto elettrico ma è possibile richiedere un contatore all'ente gestore per uso privato.

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.
N. 6 Posto auto per camper al piano interrato	mq	118,00	1,00	mq	118,00
TOTALE				mq	118,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

Gli immobili pignorati, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

19. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **182**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 19 mq, R.C. Euro 29,44;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

20. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **183**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 20 mq, R.C. Euro 30,99;
21. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **184**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 20 mq, R.C. Euro 30,99;
22. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **185**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 19 mq, R.C. Euro 29,44;
23. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **186**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 20 mq, R.C. Euro 30,99;
24. **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **187**, in Via I° Maggio n. 32, piano interrato, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 20 mq, R.C. Euro 30,99;

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

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 182.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 183.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 184.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Particella 1617 sub 185.

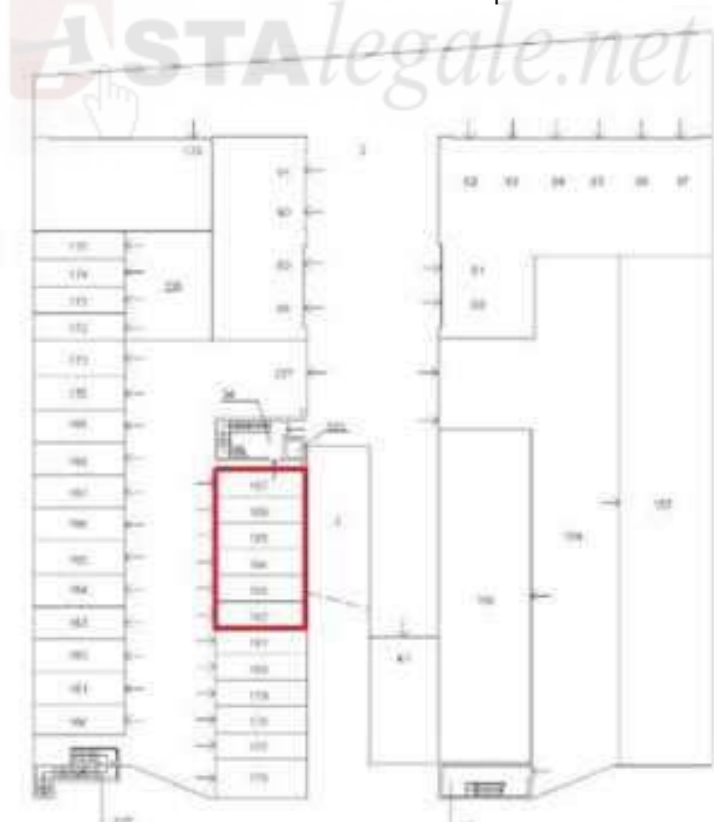
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 186.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 187.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Elaborato planimetrico piano interrato

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui al lotto n. 15 **part. 1617 sub 122 – 183 – 184 – 185 – 186 – 187** così come realizzati non presentano delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 182 (C/6) Posto Camper S1 19 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 183; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 181; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 183 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 184; ad Est: mapp. 1617 sub 3; a Sud mapp. 1617 sub 182; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 184 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 185; ad Est: mapp. 1617 sub 3; a Sud mapp. 1617 sub 183; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 185 (C/6) Posto Camper S1 19 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 186; ad Est: mapp. 1617 sub 3; a Sud mapp. 1617 sub 184; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 186 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 187; ad Est: mapp. 1617 sub 3; a Sud mapp. 1617 sub 185; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 187 (C/6) Posto Camper S1 20 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 227; ad Est: mapp. 1617 sub 3; a Sud mapp. 1617 sub 186; ad Ovest: mapp. 1617 sub 227; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403 da



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

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

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui ai posti auto coperti part. 1617 part. 1617 sub 182 – 183 – 184 – 185 – 186 – 187 così come realizzati non presentano difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: si

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate risultano in essere i seguenti contratti:

a. Per il **sub 182** un contratto di locazione registrato n. 9272 Serie 3T stipulato in data 12/10/2019 e registrato il 16/10/2019.

Durata del contratto dal 12/10/2019 al 11/10/2021 oggetto di proroga al 11/10/2023.

Corrispettivo annuo **euro 696,72.**

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 12/10/2021 al 11/10/2023, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 11/10/2023.

b. Per il **sub 183** un contratto di locazione registrato n. 5521 Serie 3T stipulato in data 01/06/2021 e registrato il 04/06/2021.

Durata del contratto oggetto di proroga al 31/05/2022.

Corrispettivo annuo **euro 778,69.**

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 1, dal 01/06/2021 al 31/10/2023, con rinnovo tacito di anni 1 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia scaduto il 31/05/2022.

c. Per il **sub 184** un contratto di locazione registrato n. 5389 Serie 3T stipulato in data 22/05/2021 e registrato il 01/06/2021.

Durata del contratto oggetto di proroga al 21/05/2022.

Corrispettivo annuo **euro 819,67.**

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 1, dal 22/05/2021 al 21/05/2022, con rinnovo tacito di anni 1 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia scaduto il 21/05/2022.

d. Per il **sub 185** un contratto di locazione registrato n. 11273 Serie 3T stipulato in data 15/09/2020 e registrato il 22/09/2020.

Durata del contratto oggetto di proroga al 14/09/2022.

Corrispettivo annuo **euro 819,67.**



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 1, dal 15/09/2020 al 14/09/2022, con rinnovo tacito di anni 1 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 14/09/2022.

- e. Per il **sub 186** un contratto di locazione registrato n. 5985 Serie 3T stipulato in data 14/06/2018 e registrato il 12/07/2018.

Durata del contratto oggetto di proroga al 13/06/2022.

Corrispettivo annuo **euro 696,72**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 1, dal 14/06/2018 al 13/06/2019, con rinnovo tacito di anni 1 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia scaduto il 13/06/2022.

- f. Per il **sub 187**, all'esperto, a seguito di specifica richiesta non sono stati trasmessi dall'Agenzia delle Entrate contratti di locazione, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 03/09/2015 al 02/09/2017, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 02/09/2023.

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento erano in corso i suddetti contratti di locazione di cui alle lettere a.b.c.d.e. con i relativi importi dei canoni annuali.

In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile".

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: si.

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79.

Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale

da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 733,20.

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolite negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 733,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

per la

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile

✉ 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. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti
-------------------------	---	--

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di **€ 62.000,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 182 – 183 – 184 – 185 – 186 – 187.					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 182 – 183 – 184 – 185 – 186 – 187. Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posti auto (CAMPER) al coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo	MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica	
	Sup. Principale	SUP	118,00	100%	118,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale			118,00	Mq.	
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità immobiliari all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.
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	no
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.
Fase di mercato	Recessione
Filtering	Down
Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 1

Prodotto da Stimatrix

COMPRAVENDITE (1)

Atto 1/2008 registrato in data del Notaio **BOSCHETTI CARA** del 07/03/2022

DATI IMMOBILE

Spazio di verifica, nei dati dell'immobile possono dipendere i subalterni o la superficie (ove disponibili).

Comune	36100 VIC (VI)
Catastrale	Fg. 8 Par. 017
Superficie	36
Superficie totale	39 mq
Superficie utile	39 mq
Indirizzo	
Indirizzo completo	
Periodo	29/03/2022 - 05/03/2023
Comparto / Spazio	C/6 - Stalla, scuderia, rimessa, agenzia
Classe	02
Condizione	27,00 mq
Superficie	36,20 mq
Via	VIA PRIMO MAGGIOLI
Posto	1

POSIZIONE

STREET VIEW

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021** RGE – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 2

COMPRAVENDITE (1)	Comune	BOZZO (VI)
Atto 13171 registrato in data del Notato BOSCHETTI GARA dal 03/11/2021	Dist. catastale	Fg.8 Pa.1817
Visualizza	Localit�	80
	Superficie totale	43 mq
	Superficie totale edificata	43 mq
	Superficie edificata	0 mq
	Periodo	24/03/2002 - 01/04/2003
	Categoria / Qualit�	C.B. 02/06, 02/07/08, 02/09, 02/10/11
	Class.	8/1
	Condizione	40,00 mq
	Prezzo	74,27 Euro
	Via	VIA FRODO MAGGIO
	Prov.	VI



IMMOBILE 2		Unit� B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N� bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)

Atto 11171 registrato in data del
27/07/2021

BIVONCHETTI CASA
 del 03/12/2021

DESCRIZIONE

Indirizzo: **00100 (VI)**
 Data contratto: **03/12/2021**
 Categoria: **60**
 Superficie totale: **43 mq**
 Superficie utile: **43 mq**
 Volume utile:
 Stato: **03**
 Categoria: **00100 - 0010001**
 Indirizzo/Spazio: **C/6 (Stato attuale stesso indirizzo)**
 Classe: **03**
 Categoria: **00100 (VI)**
 Misure: **34,27 Esp**
 Via: **VIA PIETRO MARCO**
 P.zza: **03**

POSIZIONE

Visualizza posizione

STREET VIEW

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	118,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	118,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject/SEL
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	€ 67.204,08	40	€ 55.122,45	26	€ 70.602,04	118
Prezzi corretti		€ 90.424,50		€ 89.754,95		€ 89.623,12	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 0,9%						€ 89.934,19	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 18

VALORE Subject	€ 89.934,19
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.	€ 13.490,13
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di.	€ 733,20
TOTALE	€ 75.710,86
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 18 Arrotondato Euro Settantacinquemilasettecento/00	€ 75.700,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 19

Diritto:

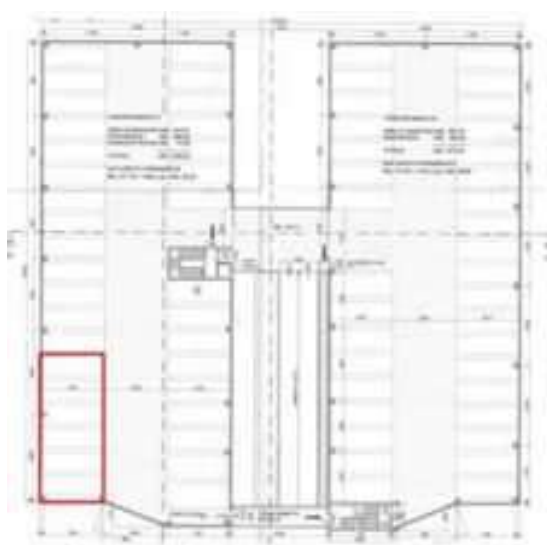
Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 188 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 189; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud Vuoto; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 189 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 190; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 188; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 190 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 191; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 189; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 191 (C/6) Posto Camper P1 24 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 192; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 190; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 192 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 193; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 191; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 193 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinate a NESO - nord: mapp 1617 sub 194; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 192; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);

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

⇒

⇒ 2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 376



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di n. 6 posti auto coperti per camper aventi ciascuna una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale complessiva di **151 mq** ubicate al **piano primo** di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via 1° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi. L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.



Vista del fabbricato uso rimessa per camper



Vista del portone di ingresso al piano primo



Vista della corsia di manovra con il settore dei 6 posti camper di cui al lotto n.19

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 377

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;

- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
Strutture verticali	Pilastrini prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
Impalcati	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
Copertura	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
Finiture esterne	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
Finiture interne	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
Pavimenti	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

Le unità immobiliari di cui al lotto in oggetto non sono dotate di impianto elettrico ma è possibile richiedere un contatore all'ente gestore per uso privato.

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.
N. 6 Posto auto per camper al piano interrato	mq	151,00	1,00	mq	151,00
TOTALE				mq	151,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

Gli immobili pignorati di cui al presente lotto n.19, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 188, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 27 mq, R.C. Euro 41,83;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **189**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;
- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **190**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;
- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **191**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 24 mq, R.C. Euro 37,18;
- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **192**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;
- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **193**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;

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

Intestazione.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 188.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3530.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 189.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 190.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015933 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3530.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 191.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 192.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 193.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Elaborato planimetrico – Pianta piano primo



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui al lotto n. 15 **part. 1617 sub 188 – 189 – 190 – 191 – 192 – 193** così come realizzati non presentano delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 188 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;**
Confinante a NESO - nord: mapp 1617 sub 189; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud Vuoto; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 189 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinante a NESO - nord: mapp 1617 sub 190; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 188; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 190 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinante a NESO - nord: mapp 1617 sub 191; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 189; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 191 (C/6) Posto Camper P1 24 mq;**
Confinante a NESO - nord: mapp 1617 sub 192; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 190; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 192 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinante a NESO - nord: mapp 1617 sub 193; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 191; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 193 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinante a NESO - nord: mapp 1617 sub 194; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 192; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal _____ trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di _____ nata il _____
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal _____ trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di _____

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a _____ relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta _____ el 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

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

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui ai posti auto coperti **part. 1617 sub 188 – 189 – 190 – 191 – 192 – 193** così come realizzati non presentano difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: si

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate risultano in essere i seguenti contratti:

- a. Per i **sub 188 e 189** un contratto di locazione registrato n. 9431 Serie 3T stipulato in data 29/09/2021 e registrato il 08/10/2021.
Durata del contratto dal 29/09/2021 al 28/09/2023.
Corrispettivo annuo **euro 1.475,41**.
Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 29/09/2021 al 28/09/2023, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.
Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto NON sia opponibile alla procedura in quanto stipulato successivamente al pignoramento.
- b. Per il **sub 190** un contratto di locazione registrato n. 4755 Serie 3T stipulato in data 04/06/2020 e registrato il 12/06/2020.
Durata del contratto oggetto di proroga al 03/06/2022.
Corrispettivo annuo **euro 901,64**.
Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 04/06/2020 al 03/06/2021, con rinnovo tacito di anni 1 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.
Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia scaduto il 03/06/2022.
- c. Per il **sub 191** all'esperto non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 24/12/2014 al 23/12/2016, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.
Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 06/10/2023.
- d. Per il **sub 192** un contratto di locazione registrato n. 3851 Serie 3T stipulato in data 07/10/2017 e registrato il 10/10/2017.
Durata del contratto dal 07/10/2017 al 06/10/2019 oggetto di proroga fino al 06/10/2023.
Corrispettivo annuo **euro 778,69**.
Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

custodia di anni 2, dal 07/10/2017 al 06/10/2019, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 06/10/2023.

- e. Per il **sub 193** all'esperto non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 18/10/2014 al 17/10/2016, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 17/10/2022.

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento erano in corso i suddetti contratti di locazione di cui alle lettere a.b.c. con i relativi importi dei canoni annuali.

In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile".

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: SI.

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79. Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 387



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.
Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 733,20
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
Spese condominiali scadute/insolite negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 733,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubbico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

per la

quota intera

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di MONTICELLO CONTE OTTO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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 seminovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile.
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di **€ 79.300,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 188 – 189 – 190 – 191 – 192 – 193.					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 188 – 189 – 190 – 191 – 192 – 193 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posti auto (CAMPER) al coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMERC.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	147,00	100%	151,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				151,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità immobiliare all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Assunzioni ed eventuali note esplicative

Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1		Unità A	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2



COMPRAVENDITE (1)

Atto 13171 registrato in data del
BOSCHETTI CASA
del 02/11/2021

Comune ROVERETO (VE)
Del. catastale Fg.8 Pa.1817
Localit.: 80
Superficie totale 43 mq
Superficie utile 43 mq
Indirizzo area
Regione
Periodo 24/03/2022 - 01/06/2021
Categoria / Qualità C/B - 2000, 2000, 2000, 2000
Campi 00
Contenuto 40,50 mq
Prezzo 74,37 Euro
Via VIA FRODO MAGGIO
Prov. 01

POSIZIONE

Visualizza punti vendita e attività simili / Visualizza punti vendita su Google / Visualizza cartina

Modifica posizione

STREET VIEW



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		

ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)

Info: 11/17 registrata la data del
Materiale: 11/17
Data: 11/17

POSIZIONE

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 394

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbce31eb0d3e5b5



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	151,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	151,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 396

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	€ 92.122,45	40	€ 80.040,82	26	€ 95.520,41	151
Prezzi corretti		€ 115.342,87		€ 114.673,32		€ 114.541,49	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 0,7%						€ 114.852,56	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 19

VALORE Subject	€ 114.852,56
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.	€ 17.227,88
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di.	€ 733,20
TOTALE	€ 96.891,47
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 19 Arrotondato Euro Novantaseimilaottocento/00	€ 96.800,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti www.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.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 20

Diritto:

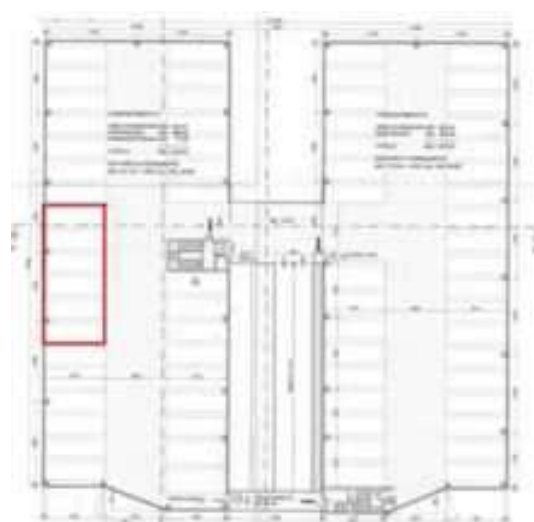
Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 194 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 195; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 193; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 195 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 196; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 194; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 196 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 197; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 195; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 197 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 198; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 196; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 198 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 199; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 197; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 199 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 200; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 198; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BE NI



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 398



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di n. 6 posti auto coperti per camper aventi ciascuna una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale complessiva di **150** mq ubicate al piano primo di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi. L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.



Vista del fabbricato uso rimessa per camper



Vista del portone di ingresso al piano primo



Vista della corsia di manovra con il settore dei 6 posti camper di cui al lotto n. 20

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 399

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;

- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
Strutture verticali	Pilastrini prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
Impalcati	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
Copertura	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
Finiture esterne	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
Finiture interne	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
Pavimenti	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

Le unità immobiliari di cui al lotto in oggetto non sono dotate di impianto elettrico ma è possibile richiedere un contatore all'ente gestore per uso privato.

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.
N. 6 Posto auto per camper al piano interrato	mq	150,00	1,00	mq	150,00
TOTALE				mq	150,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

Gli immobili pignorati di cui al presente **lotto n.20**, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **194**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,33;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **195**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;
- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **196**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;
- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **197**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;
- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **198**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;
- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **199**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;

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

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 194.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015947 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 195.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 196.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227847 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015933 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 197.

- VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013)

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015947 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 198.

- VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015947 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 199.

- VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015947 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Elaborato planimetrico – Pianta piano primo



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui al lotto n. **15 part. 1617 sub 194 – 195 – 196 – 197 – 198 – 199** così come realizzati non presentano delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 194 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 195; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 193; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 195 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 196; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 194; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 196 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 197; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 195; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 197 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 198; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 196; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 198 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 199; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 197; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 199 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 200; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 198; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403 da



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal S trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso da trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

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

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui ai posti auto coperti **part. 1617 sub 194 – 195 – 196 – 197 – 198 – 199** così come realizzati non presentano difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: si

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate risultano in essere i seguenti contratti:

- a. Per il **sub 194** all'esperto non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 16/12/2014 al 15/12/2016, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.
Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia scaduto il 15/12/2021.
- b. Per il **sub 195** un contratto di locazione registrato n. 9918 Serie 3T stipulato in data 16/10/2021 e registrato il 21/10/2021.
Durata del contratto dal oggetto di proroga al 31/10/2023.
Corrispettivo annuo **euro 819,67**.
Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 01/11/2021 al 31/10/2023, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.
Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto NON sia opponibile alla procedura in quanto stipulato in data successiva al pignoramento.
- c. Per il **sub 196** all'esperto non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 26/07/2014 al 25/07/2016, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.
Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 25/07/2022.
- d. Per il **sub 197** un contratto di locazione registrato n. 6654 Serie 3T stipulato in data 12/11/2016 e registrato il 24/11/2016.
Durata del contratto oggetto di proroga al 11/11/2022.
Corrispettivo annuo **euro 778,69**.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 12/11/2016 al 11/11/2018, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 11/11/2022.

- e. Per il **sub 198** un contratto di locazione registrato n. 10683 Serie 3T stipulato in data 29/08/2020 e registrato il 01/09/2020.

Durata del contratto oggetto di proroga al 28/08/2022.

Corrispettivo annuo **euro 778,69**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 29/08/2020 al 28/08/2018, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 28/08/2022.

- f. Per il **sub 199** un contratto di locazione registrato n. 6342 Serie 3T stipulato in data 25/10/2016 e registrato il 08/11/2016.

Durata del contratto oggetto di proroga al 24/10/2022.

Corrispettivo annuo **euro 778,69**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 25/10/2016 al 24/10/2018, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 24/10/2022.

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento erano in corso i suddetti contratti di locazione di cui alle lettere a.b.c.d. con i relativi importi dei canoni annuali.

In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile".

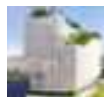
Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: **SI**.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato

I quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79. Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 733,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolte negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 733,20.

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.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONE

Del 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubbico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

per la

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- 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 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Analisi del segmento di mercato.

Nel segmento di mercato associato ai beni da stimare sono stati individuati dei comparabili per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono rilevabili i relativi prezzi di mercato. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti si basa sui seguenti parametri:

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile.
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattava	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 78.800,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di compossta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 194 – 195 – 196 – 197 – 198 – 199.					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 194 – 195 – 196 – 197 – 198 – 199 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posti auto (CAMPER) al coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	150,00	100%	150,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				150,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					

✉ 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. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Caratteristica tipologica	Unità immobiliare all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.
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	no
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. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 1

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 2

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13171 registrato in data del
Notato
BOSCHETTI GARA
del 03/11/2021

[Estimare](#)

Città: **ROVIZZO (VI)**
Cod. catastale: **Pg.8 Pnc.1817**
Indirizzo: **80**
Superficie totale: **43 mq**
Superficie utile: **43 mq**
Indirizzo prov.:
Indirizzo:
Periodo: **24/05/2022 - 01/06/2021**
Categorie /
Spazio: **C 8 - 0806, 0807, 0808, 0809, 0810, 0811**
Class.: **80**
Consistenza: **40,00 mq**
Prezzo: **34,37 Euro**
Via: **VIA PRIMO MAGGIO**
Prov.: **VI**

POSIZIONE

Visualizza la mappa, i satelliti, i satelliti 3D e il panorama virtuale. Puoi anche in grado di personalizzare l'immagine.

[Modifica posizione](#)

STREET VIEW

IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 416

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 3

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	150,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	150,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject/SEL
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	€ 91.367,35	40	€ 79.285,71	26	€ 94.765,31	150
Prezzi corretti		€ 114.587,76		€ 113.918,21		€ 113.786,39	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 0,7%						€ 114.097,46	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 20

VALORE Subject	€ 114.097,46
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.	€ 17.114,62
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di.	€ 733,20
TOTALE	€ 96.249,64
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 20 Arrotondato Euro Novantaseimilaottocento/00	€ 96.200,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 21

Diritto:

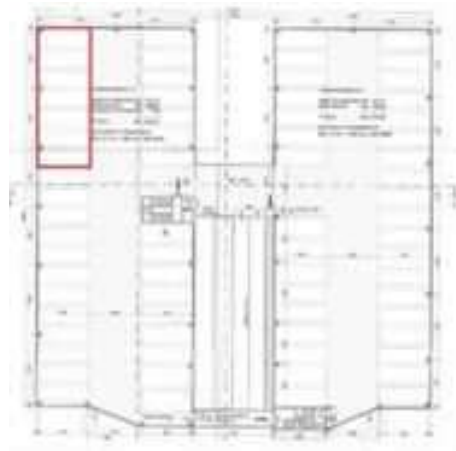
Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 200 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 201; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 199; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 201 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 202; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 200; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 202 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 203; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 201; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 203 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 204; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 202; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 204 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 205; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 203; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 205 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 206; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 204; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 206 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;**
Confinato a NESO - nord: Vuoto; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 205; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 421



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di n. **7 posti auto coperti** per camper aventi ciascuna una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale complessiva di **177 mq** ubicate al piano primo di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi. L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.



Vista del fabbricato uso rimessa per camper



Vista del portone di ingresso al piano primo



Vista della corsia di manovra con il settore dei 7 posti camper di cui al lotto n. 21

✉ 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. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;

- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
Strutture verticali	Pilastrini prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
Impalcati	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
Copertura	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
Finiture esterne	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
Finiture interne	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
Pavimenti	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

Le unità immobiliari di cui al lotto in oggetto non sono dotate di impianto elettrico ma è possibile richiedere un contatore all'ente gestore per uso privato.

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.
N. 6 Posto auto per camper al piano interrato	mq	177,00	1,00	mq	177,00
TOTALE				mq	177,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

Gli immobili pignorati di cui al presente **lotto n.21**, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **200**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,33;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **201**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,33;
- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **202**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,33;
- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **203**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,33;
- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **204**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,33;
- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **205**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,33;
- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **206**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 27 mq, R.C. Euro 41,83;

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

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 200.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015947 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 201.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 202.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227847 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015933 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 203.

- VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013)

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015947 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 204.

- VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015947 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 205.

- VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015947 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 206.

- VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015947 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Elaborato planimetrico primo

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui al lotto n. **15 part. 1617 sub 200 – 201 – 202 – 203 – 204 – 205 - 206** così come realizzati non presentano delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 200 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 201; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 199; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 201 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 202; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 200; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 202 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 203; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 201; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 203 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 204; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 202; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 204 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 205; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 203; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 205 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp 1617 sub 206; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 204; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 206 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;**
Confinato a NESO - nord: Vuoto; ad Est: mapp. 1617 sub 224; a Sud mapp. 1617 sub 205; ad Ovest: Vuoto; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo er atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 427



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403 da

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

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

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 429



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui ai posti auto coperti **part. 1617 sub 200 – 201 – 202 – 203 – 204 – 205 - 206** così come realizzati non presentano difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: si

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate risultano in essere i seguenti contratti:

- Per il **sub 200** un contratto di locazione registrato n. 4797 Serie 3T stipulato in data 07/05/2021 e registrato il 14/05/2021.
Durata del contratto dal 07/05/2021 al 06/05/2022.
Corrispettivo annuo **euro 901,64**.
Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 26/07/2014 al 25/07/2016, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.
Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 25/07/2022.
- Per il **sub 201** un contratto di locazione registrato n. 4947 Serie 3T stipulato in data 25/05/2019 e registrato il 30/05/2019.
Durata del contratto dal 25/05/2019 al 24/05/2023.
Corrispettivo annuo **euro 778,69**.
Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 25/05/2019 al 15/05/2021, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.
Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 24/05/2023.
- Per il **sub 202** all'esperto non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 10/01/2015 al 09/01/2017, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.
Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 09/01/2023.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

d. Per il **sub 203** all'esperto non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 28/07/2015 al 27/07/2017, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 27/07/2023.

e. Per il **sub 204** un contratto di locazione registrato n. 4798 Serie 3T stipulato in data 08/05/2021 e registrato il 14/05/2021.

Durata del contratto dal 08/05/2021 al 07/05/2023.

Corrispettivo annuo **euro 819,67**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 08/05/2021 al 07/05/2023, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 07/05/2023.

f. Per il **sub 205** un contratto di locazione registrato n. 7787 Serie 3T stipulato in data 08/08/2019 e registrato il 06/09/2019.

Durata del contratto dal 08/08/2019 al 07/08/21 oggetto di proroga al 07/08/2023.

Corrispettivo annuo **euro 778,69**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 08/08/2019 al 07/08/2021, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 07/08/2023.

g. Per il **sub 206** un contratto di locazione registrato n. 7414 Serie 3T stipulato in data 01/09/2018 e registrato il 06/09/2018.

Durata del contratto dal 01/09/2018 al 31/08/2020.

Corrispettivo annuo **euro 778,69**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 01/09/2018 al 31/08/2020, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 31/08/2022.

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento erano in corso i suddetti contratti di locazione di cui alle lettere a.b.c.d.e. con i relativi importi dei canoni annuali.

In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile".

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: **SI.**

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79. Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 855,40

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolte negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 855,40.

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.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

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

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONE

Del 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

per la

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di MONTICELLO CONTE OTTO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Analisi del segmento di mercato.

Nel segmento di mercato associato ai beni da stimare sono stati individuati dei comparabili per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono rilevabili i relativi prezzi di mercato. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti si basa sui seguenti parametri:

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile.
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattava	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 93.000,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 200 – 201 – 202 – 203 – 204 – 205 - 206.					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 200 – 201 – 202 – 203 – 204 – 205 - 206. Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posti auto (CAMPER) al coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo	MQ. SEL	Indice	MQ. COMMERC.	Tipo caratteristica	
	Sup. Principale	SUP	177,00	100%	177,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				177,00	Mq.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,
Caratteristica tipologica	Unità immobiliare all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.
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	no
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.
Fase di mercato	Recessione
Filtering	Down
Metodo si Stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, 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. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via I° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via I° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via I° Maggio 32

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 1

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 2

COMPRAVENDITE (1)
Atto 13271 registrato in data del
Notato
BOSCHETTI GAIA
dal 03/11/2021

Comune ROVERETO (NO)
Sub. catastr. Fg. 8 Pa. 1817
Localit. 80
Superficie totale 42 mq
Superficie utile 42 mq
Indice area
Importo
Periodo 24/03/2022 - 01/04/2021
Categoria / Qualità C 8 - 0046, scuderia, rimessa, adattamento
Class. 80
Condizione 40,00 mq
Area 74,37 Euro
Via VIA PRIMO MAGGIO
Plan. 81

POSIZIONE

STREET VIEW

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 439

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbce31eb0d3e5b5



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)

Mila 13171 registrato in data del
20/07/2021
FRANCHETTI GALE
 04/03/11/2021

DESCRIZIONE

Compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6

DETTAGLI

Compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6

Superficie totale: 26,00 mq

Superficie utile: 26,00 mq

Indirizzo: Via Franchetti, 128 - 36100 Vicenza

Comune: VICENZA

Categoria: C/6 - Rimessa, custodia, deposito, autostop

Classe: C/6

Contenuto: 26,00 mq

Area: 26,00 mq

Via: VIA FRANCHETTI

Posto: 01

POSIZIONE

Visualizza indirizzo

STREET VIEW

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

I INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	177,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	177,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	€ 111.755,10	40	€ 99.673,47	26	€ 115.153,06	177
Prezzi corretti		€ 134.975,52		€ 134.305,97		€ 134.174,14	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 0,6%						€ 134.485,21	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 442

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 21

VALORE Subject	€ 134.485,21
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.	€ 20.172,78
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di.	€ 855,40
TOTALE	€ 113.457,03
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 21 Arrotondato Euro Centotredicimilaquattrocento/00	€ 113.400,00

ASTAlegale.net

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti www.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.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 22

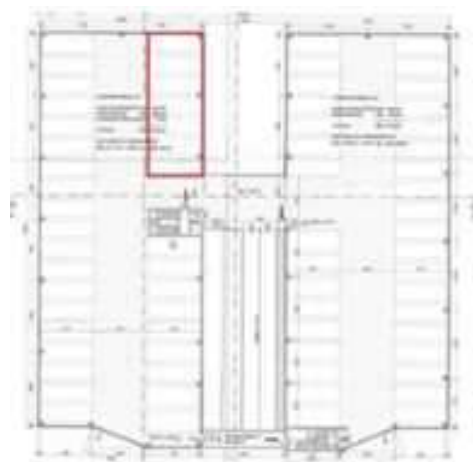
Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 216 (C/6) Posto Camper P1 22 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 217; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 224; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 217 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 218; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 216; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 218 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 219; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 217; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 219 (C/6) Posto Camper P1 24 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 220; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 218; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 220 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 221; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 219; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 221 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 222; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 220; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 222 (C/6) Posto Camper P1 22 mq;**
Confinato a NESO - nord: Vuoto; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 221; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

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

⇒



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 444



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di n. **7 posti auto coperti** per camper aventi ciascuna una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale complessiva di **168 mq** ubicate al piano primo di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi. L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.



Vista del fabbricato uso rimessa per camper



Vista del portone di ingresso al piano primo



Vista della corsia di manovra con il settore dei 7 posti camper di cui al lotto n. 22

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
Strutture verticali	Pilastri prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
Impalcati	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
Copertura	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
Finiture esterne	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
Finiture interne	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
Pavimenti	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

Le unità immobiliari di cui al lotto in oggetto non sono dotate di impianto elettrico ma è possibile richiedere un contatore all'ente gestore per uso privato.

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.
N. 6 Posto auto per camper al piano interrato	mq	168,00	1,00	mq	168,00
TOTALE				mq	168,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

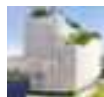
Storia catastale del bene.

Gli immobili pignorati di cui al presente lotto n.21, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **216**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 22 mq, R.C. Euro 34,09;

✉ 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. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **217**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;
- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **218**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;
- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **219**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 24 mq, R.C. Euro 37,18;
- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **220**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;
- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **221**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;
- ⇒ **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **222**, in Via I° Maggio n. 32, piano primo, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 22 mq, R.C. Euro 34,09;

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

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 216.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015947 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 217.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015899 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3523.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 218.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227847 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015933 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 448



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Particella 1617 sub 219.

- VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015947 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 220.

- VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015947 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 221.

- VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015947 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1617 sub 222.

- VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015947 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3531.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Elaborato planimetrico primo



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui al lotto n. **15 part. 1617 sub 216 – 217 – 218 – 219 – 220 – 221 - 222** così come realizzati non presentano delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 216 (C/6) Posto Camper P1 22 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 217; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 224; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 217 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 218; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 216; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 218 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 219; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 217; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 219 (C/6) Posto Camper P1 24 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 220; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 218; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 220 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 221; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 219; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 221 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;**
Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 222; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 220; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1617 sub 222 (C/6) Posto Camper P1 22 mq;**
Confinato a NESO - nord: Vuoto; ad Est: Vuoto; a Sud mapp. 1617 sub 221; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola n forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 450



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403

Al comune di Sovizzo gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

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

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 452



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui ai posti auto coperti **part. 1617 sub 216 – 217 – 218 – 219 – 220 – 221 - 222** così come realizzati non presentano difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: si

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate risultano in essere i seguenti contratti:

Per i **sub 220, 221 e 222** un contratto di locazione registrato n. 3390 Serie 3T stipulato in data 01/09/2017 e registrato il 28/09/2017.

Durata del contratto dal 01/09/2017 al 31/08/2018 oggetto di proroga al 31/08/2022.

Corrispettivo annuo **euro 2.700,00.**

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 1, dal 1/09/2017 al 31/08/2018, con rinnovo tacito di anni 1 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 31/08/2022.

Per il **sub 216** all'esperto non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 28/02/2015 al 27/02/2017, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 27/02/2023.

Per il **sub 217** all'esperto non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 22/04/2015 al 21/04/2017, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 21/04/2023.

Per il **sub 218** all'esperto non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 28/02/2015 al 27/02/2017, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 27/02/2023.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Per il **sub 219** lo stesso risulta libero.

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento era in corso il suddetto contratto di locazione con il relativo importo del canone annuale.

In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile".

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: **SI.**

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Spese di gestione del

Condominio denominat

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79. Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 855,40

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolte negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 855,40.

Procedimenti giudiziari in corso.

Non risultano iscritti procedimenti giudiziari in corso.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO per esaminare gli atti amministrativi relativi agli interventi edilizi inerenti ai beni pignorati e unitamente ha altresì richiesto di Certificato di destinazione urbanistica.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

In data 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di MONTICELLO CONTE OTTO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Analisi del segmento di mercato.

Nel segmento di mercato associato ai beni da stimare sono stati individuati dei comparabili per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono rilevabili i relativi prezzi di mercato. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti si basa sui seguenti parametri:

<i>Tipologia del Parametro</i>	<i>Definizione</i>	<i>Analisi del parametro di segmentazione del mercato</i>
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Unità immobiliari uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrato e/o fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile.
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattava	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 88.200,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti.				
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 216 – 217 – 218 – 219 – 220 – 221 - 222.				
Anno di costr.	Edificio anno 2006.				
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale				
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617, sub 216 – 217 – 218 – 219 – 220 – 221 – 222 Via I Maggio n. 32.				
Destinazione uso	Posti auto (CAMPER) al coperto.				
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo	MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

	Sup. Principale	SUP	168,00	100%	168,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				168,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità immobiliare all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
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. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via I° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via I° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via I° Maggio 32



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 1

IMMOBILE 1		Unità A	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 2

COMPRAVENDITE (1)	Città	ROVIZZO (VI)
Atto 13171 registrato in data del Notato BOSCHETTI GAIA dal 03/11/2021	Indirizzo	Via Franchetti
Vedi mappa	Superficie totale	43 mq
	Superficie utile	43 mq
	Indirizzo prov.	VI
	Periodo	24/05/2022 - 01/06/2021
	Categoria / Stato	C/6 (Rimessa, scuderia, rimessa, Adattamenti)
	Class.	03
	Condizione	40,00 mq
	Prezzo	74,37 Euro
	Via	VIA FRANCHETTI
	Prov.	VI



IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)

Mq. 131,71 registrato in data del
MARCHETTI GALE
del 02/11/2021

[Visualizza](#)

Compravendita: 000000 (30)
Data contratto: 27/07/2021
Localit : VI
Superficie totale: 43,00
Superficie utile: 43,00
Anno costruzione:
Servizi: 00000000 - 00000000
Categorie: C.3 - Auto, autostrada, strada asfaltata
Stato: 00
Classe: 00
Cappellaio: 40000000
Acquisto: 14,27 Euro
Via: VIA FRANCHETTI
C.A.D.: 00

POSIZIONE

Visualizza mappa

STREET VIEW

IMMOBILE 3		Unit� C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N� bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	� 18.500		

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 462

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8f6cc737f8c4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

I INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	168,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	168,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject/SEL
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	€ 104.959,18	40	€ 92.877,55	26	€ 108.357,14	168
Prezzi corretti		€ 128.179,60		€ 127.510,05		€ 127.378,23	

Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 0,6%

€ 127.689,29

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 464

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 22

VALORE Subject	€ 127.689,29
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.	€ 19.153,39
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di.	€ 855,40
TOTALE	€ 107.680,50
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 22 Arrotondato Euro Centosettemilaseicento/00	€ 107.600,00



Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 23

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 1617 sub 207 (C/6) Posto Camper P1 24 mq;**

Confinante a NESO - nord: mapp. 1616 sub 208; ad Est: Vuoto rampa mapp. 1617 sub 93; a Sud mapp. 1617 sub 224; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

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

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 466



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993
Trattasi di una rimessa coperta per un posto camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di **24 mq** ubicato al **piano primo** di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo.

Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio.

Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.

La rimessa è attualmente priva di contatore elettrico il quale però può essere installato con richiesta di da parte dell'utilizzatore all'ente gestore.



Vista dell'ingresso alla scala condominiale



Vista della rampa di collegamento con il piano primo



Vista della corsia di manovra con il posto camper di cui al sub 207

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

- Sub 1 - B.C.N.C. Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 5 - B.C.N.C. ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - B. C. N. C. area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 92 - B.C.N.C. portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - B. C. N. C. vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 130 - B.C.N.C. vano ascensore comune a tutti i sub;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.

- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

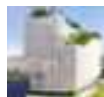
I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
Strutture verticali	Pilastri prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
Impalcati	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
Copertura	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
Finiture esterne	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
Finiture interne	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
Pavimenti	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'unità immobiliare in oggetto è dotata solamente di impianto elettrico collegato a quello condominiale.
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.
Rimessa per camper coperta al piano terra	mq	24,00	1,00	mq	24,00
TOTALE				mq	24,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Elaborato planimetrico – piano primo



Planimetria catastale sub 207

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

m) **Posto auto coperto** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 207, in Via I° Maggio n. 32, piano T, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 24 mq, R.C. Euro 37,18;

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

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 207.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015992 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3536.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub 207 così come realizzato non delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 207 (C/6) Posto auto;**

Confinare a NESO - nord: mapp. 1616 sub 208; ad Est: Vuoto rampa mapp. 1617 sub 93; a Sud mapp. 1617 sub 224; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403 da

gli immobili sono pervenuti:

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 470



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal S trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

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

Titoli edilizi.

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

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
elativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 472



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **207** così come realizzati non presentano delle difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: si

Locazione: non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta da parte dell'esperto all'Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 13/02/2015 al 12/02/2017, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 12/02/2023.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: **SI.**

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.

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 473



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P

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

Spese di gestione dell'immobile.

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.202e e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79.

Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice er 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 474



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

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

quota intera

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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.



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

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

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

Analisi del segmento di mercato.

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

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

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

<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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



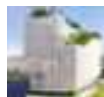
Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 13.000,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti..					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 207					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 207 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	24,00	100%	24,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				24,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
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.					



Studiodiaarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via I° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via I° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via I° Maggio 32



ATTO 1



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1		Unità A	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2

ASTAlegale.net

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13271 registrato in data del
Notato
BOSCHETTI GAIA
dal 02/11/2021

Comune SOAVEZZO (VI)
Sub. catastali Fg. 8/Pa.1817
Localit. 80
Superficie totale 42 mq
Superficie utile 42 mq
Indice prez.
Importo
Periodo 24/03/2022 - 01/04/2021
Categoria / Qualità C/B - Stab. residenz. rivest. adib. a
Categoria 80
Condizione 40,00 mq
Prezzo 24,27 Euro
Via VIA PRIMO MAGGIO
Prov. 81

POSIZIONE

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 480



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		



ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)

Atto 00171 registrato in data del
Reato
VINCIETTO GARA
del 03/11/2021

Caratteristiche

Categoria: 360000 (C/6)
Sub-categoria: 360000 (C/6)
Indirizzo: 00
Superficie Totale: 40 mq
Superficie Utile: 40 mq
Indirizzo: 00
Reato: 0000000 - 0000000
Comparto: C/6 (Auto, veicolo, rimessa, automezzo)
Spazio: 00
Classe: 00
Contenuto: 40,00 mq
Reato: 74,27 Euro
Iva: 00 (Iva 0%) (Iscritta)
Tipo: 00

POSIZIONE

Visualizza posizione

STREET VIEW



Studioidiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- I pilastri/colonne interne;
- Lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- Eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- Gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (loc. accessori, cantine, terrazze, aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	24,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	24,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studiodia architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 3.775,51	40	-€ 15.857,14	26	€ 377,55	24
Prezzi corretti		€ 19.444,91		€ 18.775,36		€ 18.643,53	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,3%						€ 18.954,60	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 23

VALORE Subject	€ 18.954,60
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 (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 2.843,19
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 15.989,21
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 23 arrotondato Euro Quindicimanovecento/00	€ 15.900,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 484



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 24

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

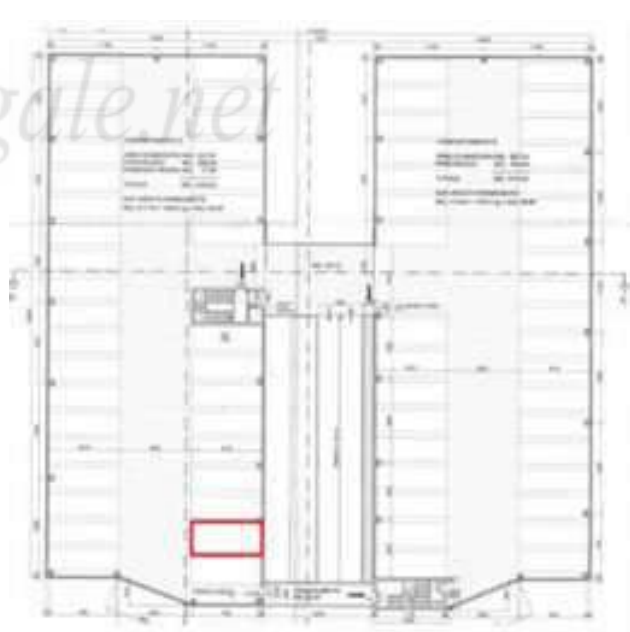
⇒ **Mapp. 1617 sub 208 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;**

Confinato a NESO - nord: mapp. 1616 sub 209; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 207; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della sig.ra:

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 485



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993
Trattasi di una rimessa coperta per un posto camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di **27 mq** ubicato al **piano primo** di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo.

Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio.

Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.

La rimessa è attualmente priva di contatore elettrico il quale però può essere installato con richiesta di da parte dell'utilizzatore all'ente gestore.



Vista dell'ingresso alla scala condominiale



Vista della rampa di collegamento con il piano primo



Vista della corsia di manovra con il posto camper di cui al sub 208

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

- Sub 1 - B.C.N.C. Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 5 - B.C.N.C. ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - B. C. N. C. area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 92 - B.C.N.C. portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - B. C. N. C. vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 130 - B.C.N.C. vano ascensore comune a tutti i sub;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.

- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche qualitative delle componenti edilizie e degli impianti dell'abitazione pignorata.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
Strutture verticali	Pilastri prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
Impalcati	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
Copertura	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
Finiture esterne	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
Finiture interne	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
Pavimenti	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 487

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbce31eb0d3e5b5



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'unità immobiliare in oggetto è dotata solamente di impianto elettrico collegato a quello condominiale.
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.
Rimessa per camper coperta al piano terra	mq	27,00	1,00	mq	27,00
TOTALE				mq	27,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente discreto alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Elaborato planimetrico – piano primo



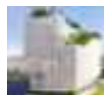
Planimetria catastale sub 208

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- n) **Posto auto coperto** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 208, in Via I° Maggio n. 32, piano T, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 27 mq, R.C. Euro 41,83;

Risulta del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Società:



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 208.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015992 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3536.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **208** così come realizzato non delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 208 (C/6) Posto auto;**
- ⇒ Confini a NESO - nord: mapp. 1616 sub 209; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 207; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403 da

gli immobili sono pervenuti:

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 489



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal e trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

Per maggiori dettagli si veda quanto meglio specificato nell'allegato CDU.

Titoli edilizi.

L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di SOVIZZO VI.

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **208** così come realizzati non presentano delle difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: SI

Locazione: non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta da parte dell'esperto dall'Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 13/02/2015 al 12/02/2017, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 12/02/2023.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: SI.

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.

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 492



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

8. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Spese di gestione dell'immobile.

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.202e e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79.

Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna d

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 493



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolte negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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.



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Schio e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 14.600,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti..					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 208					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 208 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	27,00	100%	27,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				27,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
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>					

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studiodiaarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.
--	---

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

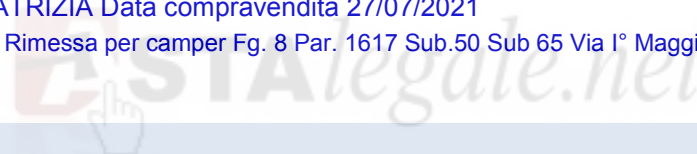
Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32



ATTO 1

The screenshot displays a real estate listing interface. On the left, there is a sidebar with a green 'COMPRAVENDITE (1)' button and a 'Mappa' icon. The main area is titled 'DATI IMMOBILE' and contains a list of property details: 'Categorie: Immobili (1)', 'Categorie: Fg. 8 Par. 1617', 'Categorie: 36', 'Superficie Totale: 38 mq', 'Superficie Usata: 38 mq', 'Superficie Usabile: 38 mq', 'Indirizzo: SOVIZZO - Rimessa', 'Categorie: Fg. 8 Par. 1617 Sub. 50 Sub 36', 'Categorie: 36', 'Categorie: 27/03/2022', 'Categorie: 36.20 Euro', 'Categorie: Via 1° Maggio 32', 'Categorie: 36'. Below the details, there are two map sections: 'POSIZIONE' showing a location on a street map and 'STREET VIEW' showing a 360-degree panoramic view of the property's exterior.



Studiodiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1		Unità A	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2

ASTAlegale.net

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13271 registrato in data del
Notato
BOSCHETTI GAIA
dal 02/11/2021

Comune SOAVEZZO (VI)
Sub. catast. Fg. 8 Pa. 1817
Localit. 80
Superficie totale 42 mq
Superficie utile 42 mq
Indice prez.
Importo
Periodo 24/03/2022 - 01/04/2021
Categoria / Qualità C/B - Stab. abitato, rimessa, autorimessa
Cass. 80
Condizione 40,00 mq
Prezzo 24,27 Euro
Via VIA PRIMO MAGGIO
Prov. 81

POSIZIONE

Modifica posizione

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 499



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		



ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)

Atto 03/11/2021 registrato in data del
Reato
VINCIETI GARA
del 03/11/2021

Comune: 36020000 (VI)
Cod. catastrale: P/g 8/10/447
Indirizzo: 80
Superficie totale: 40 mq
Superficie coperta: 40 mq
Indirizzo:
Reato: 36020000 - 03/11/2021
Comparto: C/6 - auto, camper, rimessa, autostopp
Spazio:
Classe: B1
Contenuto: 40,00 mq
Reato: 74,77 Euro
Via: Via Mario Pavesi
Post: 80

POSIZIONE

Visualizza posizione

STREET VIEW



Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



Studiodiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- I pilastri/colonne interne;
- Lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- Eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- Gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (loc. accessori, cantine, terrazze, aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	27,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	27,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studiodia architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 1.510,20	40	-€ 13.591,84	26	€ 1.887,76	27
Prezzi corretti		€ 19.444,91		€ 18.775,36		€ 18.643,53	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,8%						€ 21.219,90	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 24

VALORE Subject	€ 21.219,90
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 (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 3.182,99
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 17.914,72
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 24 arrotondato	€ 17.900,00
Euro Diciassettemilanovecento/00	

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

✉ 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. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 25

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

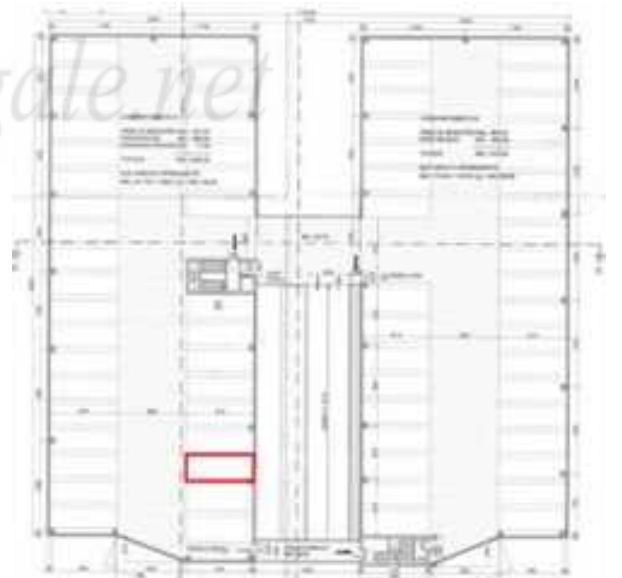
⇒ **Mapp. 1617 sub 209 (C/6) Posto Camper P1 26 mq;**

Confinante a NESO - nord: mapp. 1616 sub 210; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 208; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della sig.ra:

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 504



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993
Trattasi di una rimessa coperta per un posto camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di **26 mq** ubicato al **piano primo** di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo.

Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio.

Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.

La rimessa è attualmente priva di contatore elettrico il quale però può essere installato con richiesta di da parte dell'utilizzatore all'ente gestore.



Vista dell'ingresso alla scala condominiale



Vista della rampa di collegamento con il piano primo



Vista della corsia di manovra con il posto camper di cui al sub 209

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

- Sub 1 - B.C.N.C. Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 5 - B.C.N.C. ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - B. C. N. C. area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 92 - B.C.N.C. portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - B. C. N. C. vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 130 - B.C.N.C. vano ascensore comune a tutti i sub;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.

- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche qualitative delle componenti edilizie e degli impianti dell'abitazione pignorata.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
Strutture verticali	Pilastri prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
Impalcati	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
Copertura	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
Finiture esterne	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
Finiture interne	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
Pavimenti	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'unità immobiliare in oggetto è dotata solamente di impianto elettrico collegato a quello condominiale.
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.
Rimessa per camper coperta al piano terra	mq	26,00	1,00	mq	26,00
TOTALE				mq	26,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente discreto alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Elaborato planimetrico – piano primo



Planimetria catastale sub 208

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- o) **Posto auto coperto** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 209, in Via I° Maggio n. 32, piano T, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 26 mq, R.C. Euro 40,28;

Risulta del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Società:

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 209.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015992 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3536.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **209** così come realizzato non delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 209 (C/6) Posto auto;**

Confini a NESO - nord: mapp. 1616 sub 210; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 208; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

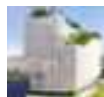
- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo o per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403 da

li immobili sono pervenuti:

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 508



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

Per maggiori dettagli si veda quanto meglio specificato nell'allegato CDU.

Titoli edilizi.

L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di SOVIZZO VI.

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **209** così come realizzati non presentano delle difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: SI

Locazione: non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta da parte dell'esperto all'Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 30/01/2015 al 29/01/2017, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 29/01/2023.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: SI.

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.

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

8. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

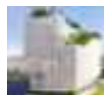
Spese di gestione dell'immobile.

a
il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79. Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie. A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 512



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 513

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPE S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



Studiodiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di MONTICELLO CONTE OTTO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Schio e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

✉ 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. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

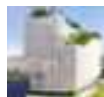
In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 14.100,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti..					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 209					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 209 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMERC.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	26,00	100%	26,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				26,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
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>					



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.
--	---

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1

✉ 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. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1		Unità A	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2

ASTAlegale.net

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13271 registrato in data del
Notato
BOSCHETTI GAIA
dal 02/11/2021

Comune SOAVEZZO (VI)
Sub. catast. Fg. 8 Pa. 1817
Localit. 80
Superficie totale 42 mq
Superficie utile 42 mq
Indice prez.
Importo
Periodo 24/03/2022 - 01/04/2021
Categoria / Qualità C/B - Stab. abitato, rimessa, autorimessa
Cass. 80
Condizione 40,00 mq
Prezzo 24,27 Euro
Via VIA PRIMO MAGGIO
Prov. 81

POSIZIONE

Modifica posizione

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		

ATTO 3

ASTAlegale.net

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 519



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- I pilastri/colonne interne;
- Lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- Eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- Gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (loc. accessori, cantine, terrazze, aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	26,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	26,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 2.265,31	40	-€ 14.346,94	26	€ 1.132,65	26
Prezzi corretti		€ 20.955,11		€ 20.285,56		€ 20.153,74	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,0%						€ 20.464,80	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 25

VALORE Subject	€ 20.464,80
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 (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 3.069,72
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 17.272,88
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 25 arrotondato	€ 17.200,00
Euro Diciassettemiladuecento/00	

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 26

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 1617 sub 210 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;**

Confinato a NESO - nord: mapp. 1616 sub 211; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 209; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

Risu

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di una rimessa coperta per camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di **27 mq** ubicato al **piano primo** di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 523



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

classificate di tipo “isolato” e “aperte” prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.



Vista dell'ingresso alla scala condominiale



Vista della rampa di collegamento con il piano primo



Vista della corsia di manovra con il posto camper di cui al sub 210

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;

- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche qualitative delle componenti edilizie e degli impianti dell'abitazione pignorata.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
<i>Strutture verticali</i>	Pilastri prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
<i>Impalcati</i>	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
<i>Copertura</i>	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
<i>Finiture esterne</i>	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
<i>Finiture interne</i>	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
<i>Pavimenti</i>	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
<i>Serramenti esterni</i>	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
<i>Impianto elettrico</i>	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

L'unità immobiliare in oggetto non è dotata di impianto elettrico ma è possibile richiedere un contatore.

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale:

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Posto auto per camper al piano primo	mq	27,00	1,00	mq	27,00
TOTALE				mq	27,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente discreto alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegiate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- p) **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **210**, in Via I° Maggio n. 32, piano 1°, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 27 mq, R.C. Euro 41,83;

Risulta del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Società:



Elaborato planimetrico – piano primo



PIANO PRIMO h= 3.70 ml

Planimetria catastale sub 210



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da COSTITUZIONE del 13/07/2006 Pratica n. VI0150276 in atti dal 13/07/2006 COSTITUZIONE (n. 3021.1/2006) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 210.

- VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015992 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3536.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **210** così come realizzato non presenta delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 210 (C/6) Posto auto per camper;**

Confinante a NESO - nord: mapp. 1616 sub 211; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 209; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola n forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403 da

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 527



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



Studios di architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

Per maggiori dettagli si veda quanto meglio specificato nell'allegato CDU.

Titoli edilizi.

L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di SOVIZZO VI.

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta el 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **210** così come realizzato non presenta difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: no

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 6355 Serie 3T stipulato in data 27/06/2018 e registrato il 26/07/2018.

Durata del contratto dal 27/06/2018 al 27/06/2020 oggetto di proroga al 26/06/2022.

Corrispettivo annuo **euro 778.69**.

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 27/06/2018 al 26/06/2020, con rinnovo tacito di due anni e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, il predetto contratto risulta **SCADUTO** in data 26/06/2022.

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento era in corso la locazione di cui al contratto del 27.06.2018 annuale per un importo di locazione annua di Euro 778,69. In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile".

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P

8. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Spese di gestione dell'immobile.

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolte negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

per la

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 532



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Schio e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.



Studioidiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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 seminovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Autorimesse interraste e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di **€ 14.600,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 210					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 210 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	27,00	100%	27,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				27,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità immobiliare all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.					



Studiodiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via I° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via I° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via I° Maggio 32

ATTO 1





Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2

ASTAlegale.net

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13171 registrato in data del
Notato
BOSCHETTI GARA
del 07/11/2022

Comuni SOAVE (VI)
Sub. catastali Fg. 8 Fog. 1817
Localit. 80
Superficie totale 42 mq
Superficie utile 42 mq
Indirizzo
Periodo 24/03/2022 - 01/04/2022
Categoria / Qualità C.B. 2046, 2047a, rimessa, autorimessa
Cassa 80
Condizione 40,00 mq
Prezzo 24,27 Euro
Via VIA PRIMO MAGGIO
Prov. VI

POSIZIONE

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 537



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		



ATTO 3

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3			Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



Studiodia architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- I pilastri/colonne interne;
- Lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- Eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- Gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (loc. accessori, cantine, terrazze, aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	27,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	27,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studiodia architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 1.510,20	40	-€ 13.591,84	26	€ 1.887,76	27
Prezzi corretti		€ 21.710,21		€ 21.040,66		€ 20.908,84	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,8%						€ 21.219,90	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 26

VALORE Subject	€ 21.219,90
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 3.182,99
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 17.914,72
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 26 Arrotondato Euro Diciassettemilanovecento/00	€ 17.900,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
zz. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
aaa. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
bbb. Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 27

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 1617 sub 211 (C/6) Posto Camper P1 26 mq;**

Confinato a NESO - nord: mapp. 1616 sub 212; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 210; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Società:

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di una rimessa coperta per camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di **26 mq** ubicato al **piano primo** di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 542



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

classificate di tipo “isolato” e “aperte” prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi. L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.



Vista dell'ingresso alla scala condominiale



Vista della rampa di collegamento con il piano primo



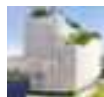
Vista della corsia di manovra con il posto camper di cui al sub 211

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;

- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche qualitative delle componenti edilizie e degli impianti dell'abitazione pignorata.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
<i>Strutture verticali</i>	Pilastri prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
<i>Impalcati</i>	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
<i>Copertura</i>	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
<i>Finiture esterne</i>	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
<i>Finiture interne</i>	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
<i>Pavimenti</i>	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
<i>Serramenti esterni</i>	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
<i>Impianto elettrico</i>	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

L'unità immobiliare in oggetto non è dotata di impianto elettrico ma è possibile richiedere un contatore.

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale:

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 544



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coef.	U.m.	Sup. Comm.
Posto auto per camper al piano primo	mq	26,00	1,00	mq	26,00
TOTALE				mq	26,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente discreto alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegiate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- q) **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **211**, in Via I° Maggio n. 32, piano 1°, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 26 mq, R.C. Euro 40,28;

Risulta del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Società:



Elaborato planimetrico – piano primo



PIANO PRIMO h= 3.70 ml

Planimetria catastale sub 211

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 211.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015992 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3536.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **210** così come realizzato non presenta delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 211 (C/6) Posto auto per camper;**

Confinante a NESO - nord: mapp. 1616 sub 212; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 210; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403 da potere di

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 546



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 547



Studios di architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

Per maggiori dettagli si veda quanto meglio specificato nell'allegato CDU.

Titoli edilizi.

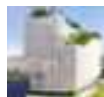
L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di SOVIZZO VI.

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a T
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 548



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **211** così come realizzato non presenta difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: si

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 3305 Serie 3T stipulato in data 30/08/2017 e registrato il 26/09/2017.

Durata del contratto dal 01/09/2017 al 31/08/2018 oggetto di proroga al 31/08/2022.

Corrispettivo annuo **euro 901.63**

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022, invece, segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 1, dal 01/09/2017 al 31/08/2018, con rinnovo tacito di anni 1 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, il predetto contratto sia opponibile alla procedura fino al 31/08/2022.

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento era in corso la locazione di cui al contratto del 30.08.2017 annuale, per un importo di locazione annua di Euro 901,63. In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile".

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: **SI.**

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

8. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Spese di gestione dell'immobile.

) il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79. Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

per la

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali richiesti dal Giudice delle Esecuzioni indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

In data 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Schio e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore



e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

Nel segmento di mercato associato ai beni da stimare sono stati individuati dei comparabili per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono rilevabili i relativi prezzi di mercato. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti si basa sui seguenti parametri:

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
 - Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 14.100,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 211					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 211 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMERC.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	26,00	100%	26,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				26,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità immobiliare all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					



Studios di architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Assunzioni ed eventuali note esplicative

Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1

✉ 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. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2

ASTAlegale.net

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13171 registrato in data del
Notato
BOSCHETTI GARA
del 07/11/2022

Comuni SOAVEZZO (VI)
Sub. catastali Fg. 8 P. 18127
Localit.: 80
Superficie totale 42 mq
Superficie utile 42 mq
Indirizzo
Periodo 24/03/2022 - 01/04/2022
Categoria / Qualità C.B. 2046, 2047a, rimessa, autorimessa
Cassa 80
Condizione 40,00 mq
Prezzo 74,27 Euro
Via VIA PRIMO MAGGIO
Plan 81

POSIZIONE

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 556



Studiodiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		



ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)
Atto 3/177 registrato la data del
Mese
MILANO (MI) 2021
MILANO (MI) 2021

POSIZIONE
Modifica posizione

STREET VIEW



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



Studiodia architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- I pilastri/colonne interne;
- Lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- Eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- Gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (loc. accessori, cantine, terrazze, aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	26,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	26,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 2.265,31	40	-€ 14.346,94	26	€ 1.132,65	26
Prezzi corretti		€ 20.955,11		€ 20.285,56		€ 20.153,74	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,0%						€ 20.464,80	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 27

VALORE Subject	€ 20.464,80
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 (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 3.069,72
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 17.272,88
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 27 Arrotondato Euro Diciassettemiladuecento/00	€ 17.200,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 560

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



Studiodiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 28

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

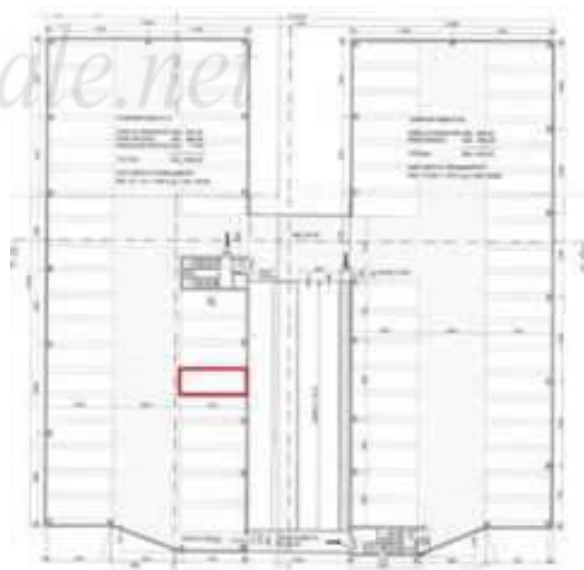
⇒ **Mapp. 1617 sub 212 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;**

Confinata a NESO - nord: mapp. 1616 sub 213; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 211; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della sig.ra:

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 561



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993
Trattasi di una rimessa coperta per un posto camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di **27 mq** ubicato al **piano primo** di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo.

Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio.

Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.

La rimessa è attualmente priva di contatore elettrico il quale però può essere installato con richiesta di da parte dell'utilizzatore all'ente gestore.



Vista dell'ingresso alla scala condominiale



Vista della rampa di collegamento con il piano primo



Vista della corsia di manovra con il posto camper di cui al sub 212



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

- Sub 1 - B.C.N.C. Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 5 - B.C.N.C. ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - B. C. N. C. area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 92 - B.C.N.C. portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - B. C. N. C. vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 130 - B.C.N.C. vano ascensore comune a tutti i sub;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.

- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche qualitative delle componenti edilizie e degli impianti dell'abitazione pignorata.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
Strutture verticali	Pilastri prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
Impalcati	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
Copertura	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
Finiture esterne	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
Finiture interne	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
Pavimenti	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

✉ 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. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'unità immobiliare in oggetto è dotata solamente di impianto elettrico collegato a quello condominiale.
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.
Rimessa per camper coperta al piano terra	mq	27,00	1,00	mq	27,00
TOTALE				mq	27,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente discreto alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Elaborato planimetrico – piano primo



PIANO PRIMO h= 3.70 ml

Planimetria catastale sub 212

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- r) **Posto auto coperto** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 212, in Via I° Maggio n. 32, piano T, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 27 mq, R.C. Euro 41,83;

Risulta del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Società:



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 212.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015992 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3536.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **212** così come realizzato non delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 212 (C/6) Posto auto;**

Confini a NESO - nord: mapp. 1616 sub 213; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 211; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403 da

gli immobili sono pervenuti:

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 565



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;

- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

Per maggiori dettagli si veda quanto meglio specificato nell'allegato CDU.

Titoli edilizi.

L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di SOVIZZO VI.

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 567



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **212** così come realizzati non presentano delle difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: si

Locazione: non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta da parte dell'esperto all'Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 24/01/2015 al 23/01/2017, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 23/01/2023.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: si.

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.

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 568



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

8. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Spese di gestione dell'immobile.

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.202e e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79.

Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubbico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 570

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPE S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



Studiodiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di MONTICELLO CONTE OTTO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Schio e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

✉ 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. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.



Studiodiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 14.600,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti..					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 212					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 212 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	27,00	100%	27,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				27,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
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>					

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studiodiaarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.
--	---

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1

✉ 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. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1		Unità A	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2

ASTAlegale.net

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13271 registrato in data del
Notato
BOSCHETTI GAIA
dal 02/11/2021

Comune SOAVEZZO (VI)
Sub. catastali Fg. 8/Pa. 1817
Localit. 80
Superficie totale 42 mq
Superficie utile 42 mq
Indice max.
Importo
Periodo 24/03/2022 - 01/04/2021
Categoria / Qualità C/B - Stalle, scuderie, rimessa, autorimessa
Cassa 80
Condizione 40,00 mq
Prezzo 74,27 Euro
Via VIA PRIMO MAGGIO
Prov. 81

POSIZIONE

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 575



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		



ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)

Atto 03/11/2021 registrato in data del
Reato
VINCIETTO GARA
del 03/11/2021

Caratteristiche

Comune: 3602000 (VI)
Cod. catastale: 7/2 R/001/017
Indirizzo: 00
Superficie totale: 40 mq
Superficie coperta: 40 mq
Indirizzo: 00
Reato: 00000000 - 00000000
Comparto: C E - Urban, elettrico, idrico, acustico
Spazio: 00
Classe: 00
Contenuto: 40,00 mq
Reato: 7/2/1/000
Via: Via Mario Pizzardi
Post: 00

POSIZIONE

Visualizza posizione

STREET VIEW



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



Studiodiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- I pilastri/colonne interne;
- Lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- Eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- Gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (loc. accessori, cantine, terrazze, aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	27,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	27,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studiodia architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 1.510,20	40	-€ 13.591,84	26	€ 1.887,76	27
Prezzi corretti		€ 21.710,21		€ 21.040,66		€ 20.908,84	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,8%						€ 21.219,90	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 28

VALORE Subject	€ 21.219,90
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 (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 3.182,99
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 17.914,72
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 28 arrotondato	€ 17.900,00
Euro Diciassettemilanovecento/00	

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 579



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 29

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 1617 sub 213 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;**

Confinato a NESO - nord: mapp. 1616 sub 214; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 212; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Società:

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di una rimessa coperta per camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di **27 mq** ubicato al **piano primo** di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 580



Studioidia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

classificate di tipo “isolato” e “aperte” prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.



Vista dell'ingresso alla scala condominiale



Vista della rampa di collegamento con il piano primo



Vista della corsia di manovra con il posto camper di cui al sub 213

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studios di architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;

- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche qualitative delle componenti edilizie e degli impianti dell'abitazione pignorata.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
<i>Strutture verticali</i>	Pilastri prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
<i>Impalcati</i>	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
<i>Copertura</i>	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
<i>Finiture esterne</i>	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
<i>Finiture interne</i>	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
<i>Pavimenti</i>	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
<i>Serramenti esterni</i>	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
<i>Impianto elettrico</i>	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

L'unità immobiliare in oggetto non è dotata di impianto elettrico ma è possibile richiedere un contatore.

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale:

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Posto auto per camper al piano primo	mq	27,00	1,00	mq	27,00
TOTALE				mq	27,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente discreto alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegiate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- s) **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **213**, in Via I° Maggio n. 32, piano 1°, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 27 mq, R.C. Euro 41,83;

Risulta del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Società:



Elaborato planimetrico – piano primo



PIANO PRIMO h= 3.70 ml

Planimetria catastale sub 213



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 213.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015992 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3536.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **213** così come realizzato non presenta delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 213 (C/6) Posto auto per camper;**
- ⇒ Confini a NESO - nord: mapp. 1616 sub 214; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 212; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di ½ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di ½ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403 da

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 584



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal 7/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 585



Studios di architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

Per maggiori dettagli si veda quanto meglio specificato nell'allegato CDU.

Titoli edilizi.

L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di SOVIZZO VI.

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta _____ del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 586



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **213** così come realizzato non presenta difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: si

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 6575 Serie 3T stipulato in data 19/07/2018 e registrato il 31/07/2018.

Durata del contratto dal 19/07/2018 al 18/07/2022 oggetto di proroga al 18/07/2022.

Corrispettivo annuo **euro 778.69**

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 19/07/2018 al 19/07/2020, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 18/07/2022.

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento era in corso la locazione di cui al contratto del 19.07.2018 annuale, per un importo di locazione annua di Euro 778,69. In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile".

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: **si.**

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 587

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e6b5



Studioidiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P

8. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 588



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79. Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

per la

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali richiesti dal Giudice delle Esecuzioni indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

In data 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Schio e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità



Studiodia architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
 - esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
 - Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 14.600,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 213					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 213 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMERC.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	27,00	100%	27,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				27,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità immobiliare all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					



Studios di architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.
--	---

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1

✉ 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. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2

ASTAlegale.net

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13171 registrato in data del
Notato
BOSCHETTI GARA
del 07/11/2022

[Visualizza](#)

Comune SOAVEZZO (VI)
Sub. catastali Fg. 8/16/1817
Localit.: 80
Superficie totale 42 mq
Superficie utile 42 mq
Indirizzo
Periodo 24/03/2022 - 01/04/2022
Categoria / Qualità C.B. 2046, 2047a, rimessa, autorimessa
Cassa 80
Condizione 40,00 mq
Prezzo 74,27 Euro
Via VIA PRIMO MAGGIO
Plan 81

POSIZIONE

Visualizza mappa satellite / Visualizza mappa / Mostra posizione su Google Maps su 119 gallerie di immagini satellitari

[Modifica posizione](#)

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 594



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		



ATTO 3

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- I pilastri/colonne interne;
- Lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- Eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- Gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (loc. accessori, cantine, terrazze, aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	27,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	27,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	



Studiodia architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 1.510,20	40	-€ 13.591,84	26	€ 1.887,76	27
Prezzi corretti		€ 21.710,21		€ 21.040,66		€ 20.908,84	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,8%						€ 21.219,90	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 29

VALORE Subject	€ 21.219,90
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 3.182,99
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 17.914,72
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 29 Arrotondato Euro Diciassettemilanovecento/00	€ 17.900,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti www.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.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 598

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8f6cc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 30

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

- ⇒ **Mapp. 1617 sub 214 (C/6) Posto Camper P1 26 mq;**
- ⇒ Confinato a NESO - nord: mapp. 1616 sub 215; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 213; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Società:

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di una rimessa coperta per camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di **26 mq** ubicato al **piano primo** di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo. Le rimesse sono

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 599



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

classificate di tipo “isolato” e “aperte” prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio. Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.



Vista dell'ingresso alla scala condominiale



Vista della rampa di collegamento con il piano primo



Vista della corsia di manovra con il posto camper di cui al sub 214

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 600



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;

- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.
- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche qualitative delle componenti edilizie e degli impianti dell'abitazione pignorata.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
<i>Strutture verticali</i>	Pilastri prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
<i>Impalcati</i>	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
<i>Copertura</i>	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
<i>Finiture esterne</i>	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
<i>Finiture interne</i>	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
<i>Pavimenti</i>	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
<i>Serramenti esterni</i>	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
<i>Impianto elettrico</i>	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

L'unità immobiliare in oggetto non è dotata di impianto elettrico ma è possibile richiedere un contatore.

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale:

✉ 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. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coef.	U.m.	Sup. Comm.
Posto auto per camper al piano primo	mq	26,00	1,00	mq	26,00
TOTALE				mq	26,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente discreto alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

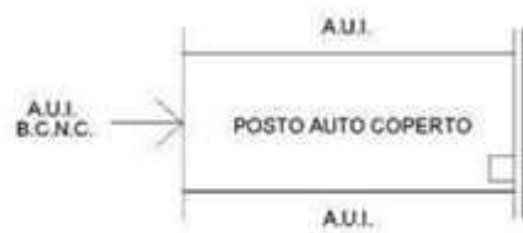
L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegiate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- t) **Posto auto coperto per camper** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub **214**, in Via I° Maggio n. 32, piano 1°, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 26 mq, R.C. Euro 40,28;

Risulta del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Società:



Elaborato planimetrico – piano primo



PIANO PRIMO h= 3.70 ml

Planimetria catastale sub 214



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 214.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015992 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3536.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **214** così come realizzato non presenta delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 214 (C/6) Posto auto per camper;**

Confinante a NESO - nord: mapp. 1616 sub 215; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 213; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403 da

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 603



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere di
- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



Studios di architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

Per maggiori dettagli si veda quanto meglio specificato nell'allegato CDU.

Titoli edilizi.

L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di SOVIZZO VI.

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta _____ del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **214** così come realizzato non presenta difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: si

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto di locazione registrato n. 14484 Serie 3T stipulato in data 30/11/2020 e registrato il 15/12/2020.

Durata del contratto dal 30/11/2020 al 29/11/2022.

Corrispettivo annuo **euro 819.67**

Il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 30/11/2020 al 29/11/2022, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 29/11/2022.

Verifica della congruità: Alla data del 27.03.2021 di notifica del pignoramento era in corso la locazione di cui al contratto del 30.11.2020 annuale, per un importo di locazione annua di Euro 819,67. In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", stante la sussistenza di contratti di locazioni rinnovati aventi pari importo l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile".

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: **SI.**

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:

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 606



Studioidiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;
- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P

8. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Spese di gestione dell'immobile.

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 607



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79. Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 608

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali richiesti dal Giudice delle Esecuzioni indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

In data 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Schio e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
 - esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
 - Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 14.100,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 214					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 214 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMERC.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	26,00	100%	26,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				26,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità immobiliare all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					



Studiodiaarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.
--	---

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1

DATI IMMOBILE

Stato di verifica: per dati aggiornati accedere al portale di valutazione e lo stesso (link disponibili)

Categoria	3610220 (VIC)
Cod. catastale	Fg. 8 Par. 1617
Superficie totale	36 m ²
Superficie utile	36 m ²
Superficie area	36 m ²
Superficie	36 m ²
Indirizzo	3610220 - 1° MAGGIO
Categoria / Qualità	C/6 - Stalla, scuderia, rimessa, autorimessa
Class.	3/3
Conservatoria	27/03/2021
Prezzo	86.000 Euro
IVA	IVA (IMM) (10/2021)
Area	0

POSIZIONE

Visualizza posizione

STREET VIEW

✉ 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. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2

ASTAlegale.net

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13171 registrato in data del
Notato
BOSCHETTI GARA
del 07/11/2022

Comuni SOAVE (VI)
Sub. catastali Fg. 8 Fog. 1817
Localit.: 80
Superficie totale 42 mq
Superficie utile 42 mq
Indirizzo
Periodo 24/03/2022 - 01/04/2022
Categoria / Qualità C.R. 2046, 2047, rimessa, autorimessa
Cassa 80
Coordinate 46,56 mt
Prezzo 24,27 Euro
Via VIA PRIMO MAGGIO
Prov. VI

POSIZIONE

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 613



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		



ATTO 3

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



Studiodia architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- I pilastri/colonne interne;
- Lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- Eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- Gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (loc. accessori, cantine, terrazze, aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	26,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	26,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 2.265,31	40	-€ 14.346,94	26	€ 1.132,65	26
Prezzi corretti		€ 20.955,11		€ 20.285,56		€ 20.153,74	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,0%						€ 20.464,80	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 30

VALORE Subject	€ 20.464,80
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 3.069,72
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 17.272,88
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 30 Arrotondato Euro Diciassettemiladuecento/00	€ 17.200,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti www.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.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 617



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 31

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

⇒ **Mapp. 1617 sub 215 (C/6) Posto Camper P1 29 mq;**

Confinato a NESO - nord: mapp. 1617 sub 94 - 130; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 214; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della sig.ra:

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.; Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 618



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993 Trattasi di una rimessa coperta per un posto camper avente una lunghezza di c.a 8,10 m ed una larghezza di c.a 3.50 per una superficie catastale di **29 mq** ubicato al **piano primo** di un fabbricato condominiale dedicato per 180 rimesse distribuite al piano interrato, terra e primo mediante rampe carrabili a doppio senso di marcia aventi accesso diretto dalla via pubblica di Via I° Maggio nel comune di Sovizzo.

Le rimesse sono classificate di tipo "isolato" e "aperte" prive di serramenti di chiusura e dotate di frangisole in alluminio.

Ciascun blocco adibito a rimesse è servito da rampe scale di collegamento le quali fungono anche da via di fuga nel rispetto della normativa prevenzione incendi.

L'altezza libera di piano è di c.a m 3,70.

La rimessa è attualmente priva di contatore elettrico il quale però può essere installato con richiesta di da parte dell'utilizzatore all'ente gestore.



Vista dell'ingresso alla scala condominiale



Vista della rampa di collegamento con il piano primo



Vista della corsia di manovra con il posto camper di cui al sub 215

Alla rimessa compete una quota di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare le seguenti particelle:

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 1 - B.C.N.C. Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 5 - B.C.N.C. ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - B. C. N. C. area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 92 - B.C.N.C. portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - B. C. N. C. vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 130 - B.C.N.C. vano ascensore comune a tutti i sub;

Costituiscono proprietà comune le parti di edificio di utilità comune e quelle di utilità separata e precisamente:

- Il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri divisori delle unità immobiliari, i tetti, le scale, i passaggi d'ingresso, i corridoi, i pianerottoli, i vani contattori, la rampa di comunicazione delle autorimesse e gli accessi dalle pubbliche vie.

- Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli condòmini; gli impianti e le apparecchiature ed i dispositivi elettronici e meccanici di comando di apertura degli ingressi del condominio

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" all'atto in data 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

Si riportano di seguito le principali caratteristiche qualitative delle componenti edilizie e degli impianti dell'abitazione pignorata.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	Discreta	Discreta
<i>Strutture verticali</i>	Pilastrini prefabbricati in c.a.v.	Discreta	Discreta
<i>Impalcati</i>	Tegoli a sezione TT con soletta e pav.zione	Discreta	Discreta
<i>Copertura</i>	Piana con impermeabilizzazione in guaina	N.d.	N.d.
<i>Finiture esterne</i>	Tamponamenti in cls prefabbricato liscio	Discreta	Discreta
<i>Finiture interne</i>	Prefabbricato in cls liscio	Discreta	Discreta
<i>Pavimenti</i>	In battuto di cemento	Discreta	Discreta
<i>Serramenti esterni</i>	Non presenti – Frangisole in alluminio	Discreta	Discreta
<i>Impianto elettrico</i>	Condominiale con canalizzazioni a vista	Discreta	Discreta

L'unità immobiliare in oggetto è dotata solamente di impianto elettrico collegato a quello condominiale. Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale:

✉ 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. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Rimessa per camper coperta al piano terra	mq	29,00	1,00	mq	29,00
TOTALE				mq	29,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente discreto alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

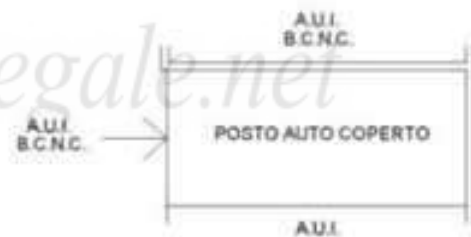
Certificazione energetica.

Non sussiste in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'obbligo di dotare l'unità immobiliare in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di unità immobiliare che non rientra tra le categorie di edificio di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26.8.1993, n. 412.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Elaborato planimetrico – piano primo



PIANO PRIMO h= 3.70 ml

Planimetria catastale sub 215

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalle visure catastali allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- u) **Posto auto coperto** - Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 215, in Via I° Maggio n. 32, piano T, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 29 mq, R.C. Euro 44,93;

Risulta del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della Società:

Intestazione.



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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 VARIAZIONE del 10/12/2013 Pratica n. VI0254782 in atti dal 10/12/2013 DIVISIONE (n. 125169.1/2013) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1617 sub 215.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2014 Pratica n. VI0227842 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124959.1/2014)
- VARIAZIONE del 11/02/2015 Pratica n. VI0015992 in atti dal 11/02/2015 RETTIFICA CLS (D.M. 37/97) (n. 3536.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **215** così come realizzato non delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1617 sub 215 (C/6) Posto auto;**

Confini a NESO - nord: mapp. 1617 sub 94 - 130; ad Est: Vuoto rampa; a Sud mapp. 1617 sub 214; ad Ovest: mapp. 1617 sub 224; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Ai sig.ro

gli immobili erano pervenuti:

- quanto alle part. 1557 e 1545 (ex part. 359) in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà al solo per atto del Notaio Feriani del 20.12.1971, rep. 30359, trascritto a Vicenza il 05.01.1972 al n. 102 dal sig.
- quanto alle part. 1557 e 1545 in ragione della quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà alla sola in forza della convenzione stipulata in data 07.12.1977 dal Notaio Giuseppe Feriani, rep. 30359 trascritta il 29.12.1977 ai nn. 12605/10289 con la quale i coniugi assoggettavano al regime di comunione legale tutti i beni acquistati successivamente al matrimonio.
- quanto alla part. 1566 ai coniugi per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 18.06.2004, rep. 96640 del Notaio Rizzi Giovanni, trascritto il 25.06.2004 ai nn. 16182/10403 da

gli immobili sono pervenuti:

- per la quota di 20000/52533 della part. 359 per atto di compravendita del 04.06.1998, rep. 932 emesso dal e trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15606/11247 da potere

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 622



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- - quanto alla part. 1305 per atto di compravendita del 23.06.1998 rep. 933 emesso dal trascritto il 19.08.1998 ai nn. 15607/11248 da potere di

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in base al permesso di costruire n. 04C/0065 rilasciato dal Comune di Sovizzo in data 12 ottobre 2004 Prot. n. 10683 e in base alla successiva denuncia di inizio attività n. 06D/0016 presentata allo stesso Comune e dal medesimo protocollata in data 15 febbraio 2006 al n. 1552 e successive varianti nn. 06D0080 dell'1 agosto 2006 e 06C/0041 del 10 agosto 2006, nonché' in base alla denuncia di inizio attività presentata il 9 luglio 2010 Prot. n. 5504 e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto dei citati provvedimenti (richiesta di agibilità parziale presentata al Comune di Sovizzo e dal medesimo protocollata in data 13 luglio 2006 al n. 7172 relativa ai subalterni dal 25 al 41 compresi e ai subalterni dal 43 al 60 compresi e attestata per il formarsi del silenzio assenso con dichiarazione rilasciata dal Comune di Sovizzo in data 16 agosto 2006 Prot. n. 8409; richieste di agibilità parziale per unità immobiliari non in oggetto presentate il 7 novembre 2006 Prot. n. 11319 e il 18 ottobre 2010).

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;



Studios di architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sovizzo VI.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso "Rimesse" di cui al mapp. n. 1617 ricade nella ZTO denominata "Tessuto per attività economiche (P): PP tessuto per insediamenti industriali/artigianali con PUA confermato (n. 26: P. di L. Via Pasubio: 6, 16 all. 3).

Lo stesso risulta essere parzialmente sottoposto alla fascia di rispetto di elettrodotto.

Per maggiori dettagli si veda quanto meglio specificato nell'allegato CDU.

Titoli edilizi.

L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di SOVIZZO VI.

- Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 intestato a
relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso rimesse;
- Cambio di intestazione alla ditta del 27/10/2004;
- Inizio lavori del 04.11.2004;
- Parere di conformità alla normativa antincendio rilasciato dai VV.F in data 24.09.2004;
- D.I.A. 05D/0093 del 23.09.2005 relativa alla costruzione di una recinzione.
- Variante in Cordo d'Opera al P.di C. n. 06C/0041 del 19.06.2006;
- Certificato di Agibilità parziale di cui al sub 61 della particella 1617, prot. n. 1135 del 05.07.2007;
- Certificato di Agibilità parziale di cui a sub da 64 al sub 79 della particella 1617, prot. n. 11319 del 07.11.2006;
- Permesso di Costruire n. 06C/0041 in Variante al Permesso di Costruire n. 04C/0065 del 06.10.2004 del 10.08.2006;
- Comunicazione parziale di ultimazione lavori in data 31.08.2006 presentata il 01.09.2006;
- D.I.A. 06D/0016 del 15.02.2006 relativa alla realizzazione di un compartimento al piano terra;
- D.I.A. 06D/0017 del 15.02.2006 relativa alla modifica della recinzione;
- D.I.A. 06D/0080 del 01.08.2006 relativa alla variante al P.d.C. 04C/0065 e DIA 06D/0016;
- D.I.A. 06D/0118 del 30.10.2006 relativa alla modifica alla recinzione;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 624



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui al posto auto coperto part. 1617 sub **215** così come realizzati non presentano delle difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

Titolo di occupazione: si

Locazione: non sono stati trasmessi contratti di locazione a seguito di richiesta da parte dell'esperto all'Agenzia delle Entrate, mentre il Custode nominato IVG nella propria relazione di pre-udienza del 04.07.2022 segnala che l'immobile è **OCCUPATO** con contratto per la concessione in uso di spazio coperto destinato a parcheggio senza custodia di anni 2, dal 25/11/2014 al 24/11/2016, con rinnovo tacito di anni 2 e con recesso da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza originaria o rinnovata.

Sul punto, a parere del Custode, salvo diverso provvedimento del GE, si ritiene che il predetto contratto sia opponibile alla procedura sino al 24/11/2022

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: si.

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.

- Sub 1 - Area di manovra esterna e area verde comune a tutti i sub;
- Sub 2 - Area di manovra esterna comune ai sub 3,61 dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159 dal 160 al 187 e al 227;
- Sub 3 - Rampa di collegamento comune ai sub 1,2,61, dal 80 al 91, ai sub 94,132,136,157,158,159, dal n 160 al 187 e al 227;
- Sub 5 - Ripostiglio comune a tutti i sub;
- Sub 6 - Area di manovra interna comune ai sub dal 25 al 41 e dal 43 al 60;
- Sub 62 - Rampa di collegamento comune ai sub dal 63 al 79 dal 138 al 156, dal 188 al 222 e al 224;
- Sub 63 - Area di manovra interna comune ai sub dal 64 al 79 e dal 138 al 156;
- Sub 92 - Portico comune a tutti i sub;
- Sub 94 - Vano scala e rampa di collegamento piano terra comune al sub 6 e dal 25 al 41, dal 43 al 60 e dal 95 al 129 e dal 160 al 227;
- Sub 95 - Area di manovra interna comune ai sub dal 96 al 129;
- Sub 130 - Vano ascensore comune a tutti i sub;
- Sub 159 - Spazio di manovra comune ai sub. 157 e 158;
- Sub 224 - Area di manovra interna comune ai sub dal 188 al 222;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 625



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Sub 226 - Area di manovra comune ai sub. 172, 173, 174, 175;
- Sub 227 - Scala e area di manovra interna comune ai sub. Dal 160 al 187;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è gravato per circa il 50% (cinquanta per cento) da un vincolo derivante da elettrodotto che vieta, nei fabbricati, la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere, ai sensi dell'art. 25 comma 6.1 delle norme tecniche di attuazione del Comune di Sovizzo ed ai sensi della Legge Regionale n. 27 del 3.6.1993.

Convenzioni edilizie: Si.

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nell'ambito del "Piano di lottizzazione artigianale di Via Pasubio" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Sovizzo n. 20 del 19 marzo 2003 e di cui alla convenzione urbanistica autenticata dal Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza il 24 dicembre 2003 nn. 93.590 di Rep. e 13.494 di Racc., registrata a Vicenza 1 il 31 dicembre 2003 al n. 2076 Atti Privati e trascritta a Vicenza l'8 gennaio 2004 ai nn. 245/R.G. e 165/R.P.;

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: Si. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, fascia di rispetto fluviale.

Vincolo idrogeologico: si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si

I rapporti condominiali sono disciplinati dal "Regolamento di Condominio" di cui all'atto del 27 luglio 2006 nn. 215.263 di Rep. e 35.204 di Racc. Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, registrato a Vicenza 2 il 2 agosto 2006 al n. 3840 Serie 1T e trascritto a Vicenza il 4 agosto 2006 ai nn. 23021 di R.G. e 13956 di R.P.

8. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 23.03.2022 e reiterata in data 23.05.2022 ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 8.920,79.

Esaminando i bilanci consuntivi e preventivi non risultano individuati i millesimi di ciascuna unità immobiliare, ma individuati solamente i riparti di spettanza delle ditte proprietarie.

A fronte dell'impossibilità di individuare l'importo delle spese di competenza dell'unità immobiliare pignorata di cui al lotto n. 1 in questione, l'esperto effettua una divisione dell'ammontare complessivo delle spese di competenza della soc. debitrice per 73 unità immobiliari in maniera tale da attribuire le quote di spettanza a ciascuna di esse.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 626



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: a preventivo esercizio 2021-22 € 122,20

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 122,20.

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 02/11/2004 - Registro Particolare 6050 Registro Generale 26440 Atto Notarile Pubblico Repertorio 76803/11436 del 25/10/2004 del Notaio MELE ENRICO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, Capitale € 1.500.000, interessi € 750.000.

A favore di

per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di SOVIZZO VI - CT al Fg. 8 pc. 1545 - 1557.

TRASCRIZIONE

Del 15/09/2021 - Registro Particolare 15110 Registro Generale 21279 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3296/2021 del 23/07/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti:

Comune di SOVIZZO VI - CF al Fg. 8 pc. 1617 sub 43-48-49-75-76-77-136-da 138 a 144, da 160 a 171, da 176 a 222.

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.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 627

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



Studiodiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 21/12/2021 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 12.01.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di SOVIZZO 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 10.01.2022 l'U.T.C. del Comune di SOVIZZO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.02.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 18.03.2022, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Schio e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 12/01/2021 al giorno 31/05/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

Nel segmento di mercato associato ai beni da stimare sono stati individuati dei comparabili per tipologia edilizia e costruttiva, dal quale sono rilevabili i relativi prezzi di mercato.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 628



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 uso autorimessa ubicate in zona 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/commerciale/artigianale
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 seminovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Autorimesse interrato e/o 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 condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita a corpo per box auto: da 9.000 a 13.000 indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente discreto. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 42 aggiudicazioni su 42 aste, pertanto una media del 100%
 - esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,2 esperimenti di vendita
 - Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 18,00% 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 **€ 15.600,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di posto auto per camper al piano terra di una rimessa condominiale dedicata di composta da n. 180 posti..					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1617 sub 215					
Anno di costr.	Edificio anno 2006.					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo artigianale/industriale					
Identificativi-catastali	Comune di SOVIZZO VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1617 sub 215 Via I Maggio n. 32.					
Destinazione uso	Posto auto (CAMPER) coperto.					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	29,00	100%	29,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				29,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via I Maggio n. 32, nel Comune di Sovizzo VI in ambito urbanistico ad uso artigianale - industriale,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di un fabbricato condominiale uso rimesse per camper					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Rimessa da 180 posti auto.					
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	no					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo si Stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.
--	---

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. C/6; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 13.566

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 07/03/2022

Immobile 1: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 36 Via 1° Maggio 32

2 - Atto rep. 13.171

Notaio BOSCHETTI GAIA Data compravendita 03/11/2021

Immobile 2: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 80 Via 1° Maggio 32

3 - Atto rep. 12.287

Notaio CARDARELLI PATRIZIA Data compravendita 27/07/2021

Immobile 3: SOVIZZO - Rimessa per camper Fg. 8 Par. 1617 Sub.50 Sub 65 Via 1° Maggio 32

ATTO 1

✉ 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. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	29,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/03/2022		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 23.000		

ATTO 2

ASTAlegale.net

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13271 registrato in data del
Notato
BOSCHETTI GAIA
dal 02/11/2021

Comune SOAVEZZO (VI)
Sub. catastali Fg. 8/Pa. 1817
Localit. 80
Superficie totale 42 mq
Superficie utile 42 mq
Indice max.
Importo
Periodo 24/03/2022 - 01/04/2021
Categoria /
Spazio C/B - Stalle, scuderie, rimessa, autorimessa
Cassa 80
Condizione 40,00 mq
Prezzo 74,27 Euro
Via VIA PRIMO MAGGIO
Prov. 81

POSIZIONE

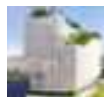
STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 632

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	40,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	03/11/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 35.000		



ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)

Atto 000000 registrato in data del
Reato
MIRACIOLI GARA
del 03/11/2021

Caratteristiche

Categoria: 360000 (C/6)
Sub-categoria: 360000 (C/6)
Indirizzo: 00
Superficie Totale: 40 mq
Superficie Utile: 40 mq
Indirizzo: 00
Reato: 000000 - 000000
Comparto: C/6 (Auto, auto, camion, automezzo)
Spazio: 00
Classe: 00
Contenuto: 40,00 mq
Reato: 000000
Via: Via (MIRACIOLI)
Posto: 00

POSIZIONE

Visualizza posizione

STREET VIEW



Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di rimessa coperta per camper Cat. C/6		
Tipologia	Posto auto all'interna di fabbricato dedicato		
Stato conservazione	Usato anno 2006 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	26,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/07/2021		
N° bagni dotazione	0		
A.P.E.	No		
Prezzo convenuto	€ 18.500		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (posto auto coperto per camper), 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.



Studiodiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- I pilastri/colonne interne;
- Lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- Eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- Gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (loc. accessori, cantine, terrazze, aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 23.000	€ 35.000	€ 18.500	€ -
Data (mesi)	07/03/2022	03/11/2021	27/07/2021	30/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	29,00	40,00	26,00	29,00
Sup. commerciale	29,00	40,00	26,00	29,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 57,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 87,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 46,25	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 793,10	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 777,78	Euro/m ²	€ 755,10
Prezzo sup. princ. A	€ 755,10	Euro/m ²	SEL
Stato di manutenzione	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studiodia architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
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		€ 23.000,00		€ 35.000,00		€ 18.500,00	-
Data (mesi)	3,83	€ 220,42	-4,2	-€ 367,50	11,3	€ 521,08	30/06/2022
Superficie principale (m ²)	29	-€ 0,00	40	-€ 12.081,63	26	€ 3.397,96	29
Prezzi corretti		€ 23.220,42		€ 22.550,87		€ 22.419,04	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,6%						€ 22.730,11	

STIMA VALORE IMMOBILI LOTTO N. 31

VALORE Subject	€ 22.730,11
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 (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 3.409,52
Detrazione di spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" e "2021/22" per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.	€ 122,20
TOTALE	€ 19.198,39
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 31 arrotondato	€ 19.100,00

Euro Diciassettemilanovecento/00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di posto auto per camper all'interno di un edificio dedicato alla rimessa in discreto stato di conservazione.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:
Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
Pubblicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 636



Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Osservazioni finali

L'esperto valutatore ha inviato copia della presente consulenza all'esecutata.

L'atto di pignoramento riporta il timbro di restituzione da parte dell'UNEP del 03.08.2021; l'iscrizione a ruolo risulta registrata dalla cancelleria in data 16.09.2021, mentre la data del deposito è indicata 14.09.2021.

La scansione della nota di trascrizione del pignoramento riporta delle pagine tagliate a metà; la parte mancante – non visibile a PCT- riguarda i seguenti beni:

- particella n. 1617, sub 171, cat. C/6, consistenza 29 mq, S1, via I° Maggio 32;
- particella n. 1617, sub 176, cat. C/6, consistenza 33 mq, S1, via I° Maggio 32;
- particella n. 1617, sub 177, cat. C/6, consistenza 21 mq, S1, via I° Maggio 32;
- particella n. 1617, sub 188, cat. C/6, consistenza 30 mq, S1, via I° Maggio 32;
- particella n. 1617, sub 189, cat. C/6, consistenza 25 mq, S1, via I° Maggio 32;
- particella n. 1617, sub 190, cat. C/6, consistenza 25 mq, S1, via I° Maggio 32.

Nota rispetto ai dati del pignoramento.

L'esperto evidenzia che i suddetti beni sono di fatto ubicati al piano primo dell'edificio condominiale adibito a rimesse, mentre nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nelle visure catastali sono identificati come beni situati al piano interrato.

- Mapp. 1617 sub 188 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;
- Mapp. 1617 sub 189 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 190 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 191 (C/6) Posto Camper P1 24 mq;
- Mapp. 1617 sub 192 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 193 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 194 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 195 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 196 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 197 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 198 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 199 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 200 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 201 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 202 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 203 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 204 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 205 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 206 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;
- Mapp. 1617 sub 207 (C/6) Posto Camper P1 24 mq;



Studiodiaarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Mapp. 1617 sub 208 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;
- Mapp. 1617 sub 209 (C/6) Posto Camper P1 26 mq;
- Mapp. 1617 sub 210 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;
- Mapp. 1617 sub 211 (C/6) Posto Camper P1 26 mq;
- Mapp. 1617 sub 212 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;
- Mapp. 1617 sub 213 (C/6) Posto Camper P1 27 mq;
- Mapp. 1617 sub 214 (C/6) Posto Camper P1 26 mq;
- Mapp. 1617 sub 215 (C/6) Posto Camper P1 29 mq;
- Mapp. 1617 sub 216 (C/6) Posto Camper P1 22 mq;
- Mapp. 1617 sub 217 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 218 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 219 (C/6) Posto Camper P1 24 mq;
- Mapp. 1617 sub 220 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 221 (C/6) Posto Camper P1 25 mq;
- Mapp. 1617 sub 222 (C/6) Posto Camper P1 22 mq;

Vicenza li, 14/09/2022



L'Esperto
Arch. Marco Vianello





Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. **447/2021 R.G** delle Esecuzioni Civili

Giudice : **dott.ssa Maria Antonietta ROSATO**



ALLEGATI

1. Documentazione fotografica.
2. Rilievo immobili e verifica di conformità.
3. Certificato di Destinazione Urbanistica.
4. Titoli urbanistici ed edilizi.
5. Atti di compravendita.
6. Visure ipocatastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e schede catastali;
7. Visura camerale
8. Contratti di locazione registrati
9. Verifica comparabili e MCA

Nel processo di esecuzione promosso da:

Esperto arch. M. Vianello

Contro:



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 639



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. **447/2021 R.G** delle Esecuzioni Civili

Giudice : dott.ssa **Maria Antonietta ROSATO**



SCHEDE SINTETICHE DI CIASCUN LOTTO

Nel processo di esecuzione promosso da:

Esperto arch. M. Vianello

Contro:



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 0



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 1/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 21): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 43 (C/6);

Bene: (cfr. pag. 21-22) intera proprietà di un posto auto (camper) coperto al piano terra di un fabbricato condominiale uso “rimesse” denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.22) Via 1° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 2 di 31..

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 25) CF, Comune di Sovizzo fg. 8 mappale 1617 sub 43;

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 28). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.39) valore di stima **€. 18.500,00** (Euro Diciottomilacinquecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.39) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.39) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.39) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 15) Libero.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.30) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario “2020/21” – “2021/22” ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia.

Altre procedure in corso: no.



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 2/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 40): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 48 (C/6);

Bene: (cfr. pag. 40-43) intera proprietà di un posto auto (camper) coperto al piano terra di un fabbricato condominiale uso “rimesse” denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.40) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 2 di 31..

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 43) CF, Comune di Sovizzo fg. 8 mappale 1617 sub 48 Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73;

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 47). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.58) valore di stima **€. 16.600,00** (Euro Sedecimilaseicento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.58) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.58) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.58) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 47) Si.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.49) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario “2020/21” – “2021/22” ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 2



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 3/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 59): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 49 (C/6) PT;

Bene: (cfr. pag. 59-62) intera proprietà di un posto auto (camper) coperto al piano terra di un fabbricato condominiale uso “rimesse” denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.59) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 3 di 31..

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 62) CF, Comune di Sovizzo fg. 8 mappale 1617 sub 49, in Via I° Maggio n. 32, piano T, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 66). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.77) valore di stima **€. 16.600,00** (Euro Sedecimilaseicento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.77) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.77) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.58) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 66) Si.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.67) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario “2020/21” – “2021/22” ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 4/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 78): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 75 (C/6) P1;

Bene: (cfr. pag. 79-81) intera proprietà di un posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso “rimesse” denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.79) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 4 di 31..

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 62) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 75, in Via I° Maggio n. 32, piano T, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 27 mq, R.C. Euro 41,83.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 84). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.96) valore di stima **€ 17.900,00** (Euro Diciassettemilnovecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.96) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.96) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.96) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 85) No.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.87) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario “2020/21” – “2021/22” ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 5/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 97): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 76 (C/6) P1;

Bene: (cfr. pag. 97-100) intera proprietà di un posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso “rimesse” denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.97) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 5 di 31..

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 100) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 76, in Via I° Maggio n. 32, piano T, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 27 mq, R.C. Euro 41,83.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 104). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.114) valore di stima **€ 17.900,00** (Euro Diciassettemilnovecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.115) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.115) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.115) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 104) No.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.105) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario “2020/21” – “2021/22” ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia

Altre procedure in corso: no.



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 6/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 115): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 77 (C/6) P1;

Bene: (cfr. pag. 97-100) intera proprietà di un posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso “rimesse” denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.115) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 6 di 31..

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 118) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 77, in Via I° Maggio n. 32, piano T, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 27 mq, R.C. Euro 41,83.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 122). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.133) valore di stima **€ 17.900,00** (Euro Diciassettemilnovecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.134) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.134) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.134) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 123) Si.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.125) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario “2020/21” – “2021/22” ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 6

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbc31eb0d3e5b5



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 7/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 134): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 136 (C/6) PS1;

Bene: (cfr. pag. 134-136) intera proprietà di rimessa coperta per camper al piano interrato di un fabbricato condominiale uso “rimesse” denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.134) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 7 di 31.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 137) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 136, in Via I° Maggio n. 32, piano T, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 142 mq, R.C. Euro 220,01;

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 141). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.152) valore di stima **€ 91.300,00** (Euro Novantunomilatrecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.153) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.153) trattasi di rimessa per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.153) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 141) Si.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.143) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. o le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario “2020/21” – “2021/22” ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 7



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 8/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 153): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 138 (C/6) P1;

Bene: (cfr. pag. 154-156) intera proprietà di un posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso “rimesse” denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.152) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 8 di 31..

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 156) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 138, in Via I° Maggio n. 32, piano 1°, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 28 mq, R.C. Euro 43,38.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 160). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.171) valore di stima **€ 18.500,00** (Euro Diciottomilacinquecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.172) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.172) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.172) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 160) Si.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.162) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario “2020/21” – “2021/22” ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia

Altre procedure in corso: no.



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 9/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 172): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 139 (C/6) P1;

Bene: (cfr. pag. 173-175) intera proprietà di un posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso “rimesse” denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.173) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 9 di 31..

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 175) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 139, in Via I° Maggio n. 32, piano 1°, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 179). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.190) valore di stima **€. 16.600,00** (Euro Sedecimilaseicento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.191) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.191) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.191) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 179) Si.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.181) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario “2020/21” – “2021/22” ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia

Altre procedure in corso: no.



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 10/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 191): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 140 (C/6) P1;

Bene: (cfr. pag. 192-194) intera proprietà di un posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso “rimesse” denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.192) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 10 di 31..

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 194) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 140, in Via I° Maggio n. 32, piano 1°, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 198). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.209) valore di stima **€. 16.600,00** (Euro Sedecimilaseicento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.210) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.210) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.210) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 198).Si.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.200) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario “2020/21” – “2021/22” ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia

Altre procedure in corso: no.



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 11/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 210): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 141 (C/6) P1;

Bene: (cfr. pag. 210-213) intera proprietà di un posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso “rimesse” denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.210) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 11 di 31..

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 213) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 141, in Via I° Maggio n. 32, piano 1°, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 217). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.228) valore di stima €. **16.600,00** (Euro Sedecimilaseicento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.221) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.221) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.221) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 217).Si.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.219) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. o le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario “2020/21” – “2021/22” ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 12/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 229): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 142 (C/6) P1;

Bene: (cfr. pag. 229-232) intera proprietà di un posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso “rimesse” denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.210) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 12 di 31..

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 232) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 142, in Via I° Maggio n. 32, piano 1°, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 236). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.247) valore di stima **€. 16.600,00** (Euro Sedicimilaseicento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.248) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.248) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.248) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 236).No.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.238) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario “2020/21” – “2021/22” ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 12

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbce31eb0d3e5b5



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 13/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 248): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 143 (C/6) P1;

Bene: (cfr. pag. 249-251) intera proprietà di un posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso “rimesse” denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.249) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 13 di 31..

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 251) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 143, in Via I° Maggio n. 32, piano 1°, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 255). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.266) valore di stima **€. 16.600,00** (Euro Sedicimilaseicento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.248) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.267) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.268) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 255).No.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.257) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario “2020/21” – “2021/22” ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 13



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 14/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 248): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 144 (C/6) P1;

Bene: (cfr. pag. 267-270) intera proprietà di un posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso “rimesse” denominato Condominio “

Ubicazione: (cfr. pag.267) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 14 di 31..

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 270) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 144, in Via I° Maggio n. 32, piano 1°, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 25 mq, R.C. Euro 38,73.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 274). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.285) valore di stima **€ 16.600,00** (Euro Sedecimilaseicento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.286) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.286) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.268) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 286).Si.

Titolo occupazione: vedi perizia .

Oneri: (cfr. pag.276) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario “2020/21” – “2021/22” ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 15/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 286): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 160-161-162-163-164-165 Cat.C/6 - P S1;

Bene: (cfr. pag. 287-290) intera proprietà di n. 6 posto auto (camper) coperto al piano interrato di un fabbricato condominiale uso “rimesse” denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.287) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 15 di 31..

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 290) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 160 sub 161 sub 162 sub 163 sub 164 sub 165, in Via I° Maggio n. 32. Cat. C/6.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 295). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.306) valore di stima **€ 94.300,00** (Euro Novantaquattromilatrecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.307) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.307) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.307) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 295). Si i sub 164 sub 165.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.297) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario “2020/21” – “2021/22” ammontano ad Euro 733,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 733,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia.

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 15



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 16/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 307): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 166-167-168-169-170-171 Cat.C/6 - P S1;

Bene: (cfr. pag. 308-310) intera proprietà di n. 6 posto auto (camper) coperto al piano interrato di un fabbricato condominiale uso “rimesse” denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.308) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 16 di 31..

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 311) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 166 sub 167 sub 168 sub 169 sub 170 sub 171, in Via I° Maggio n. 32. Cat. C/6.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 316). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.328) valore di stima **€ 96.200,00** (Euro Novantaseimiladuecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.328) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.328) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.328) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 316). Si i sub 166 sub 167 sub 170 sub 171.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.319) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom o le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario “2020/21” – “2021/22” ammontano ad Euro 733,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 733,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia.

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 16



Studioidiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 447/2021 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 17/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 329): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 176-177-178-179-180-181 Cat.C/6 - P S1;

Bene: (cfr. pag. 329-332) intera proprietà di n. 6 posto auto (camper) coperto al piano interrato di un fabbricato condominiale uso "rimesse" denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.330) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 17 di 31..

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 332) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 176 sub 177 sub 178 sub 179 sub 180 sub 181, in Via I° Maggio n. 32. Cat. C/6.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 337). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.349) valore di stima € **80.200,00** (Euro Ottantamiladuecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.349) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.349) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.349) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 338). Si i sub 177 sub 178.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.340) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. o le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" – "2021/22" ammontano ad Euro 733,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 733,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia.

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 17



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 18/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 350): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 182-183-184-185-186-187 Cat.C/6 - P S1;

Bene: (cfr. pag. 351-353) intera proprietà di n. 6 posto auto (camper) coperto al piano interrato di un fabbricato condominiale uso "rimesse" denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.350) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 18 di 31..

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 332) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 182 sub 183 sub 184 sub 185 sub 186 sub 187, in Via I° Maggio n. 32. Cat. C/6.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 359). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.371) valore di stima **€ 75.700,00** (Euro Settantacinquenilasettecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.371) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.371) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.371) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 359). Si i sub 182 sub 183 sub 184 sub 185 sub 186.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.340) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" – "2021/22" ammontano ad Euro 733,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 733,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia.

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 18



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 19/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 372): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 188-189-190-191-192-193 Cat.C/6 - P 1;

Bene: (cfr. pag. 373-374) intera proprietà di n. 6 posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso “rimesse” denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.374) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 19 di 31.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 375) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 188 sub 189 sub 190 sub 191 sub 192 sub 193, in Via I° Maggio n. 32. Cat. C/6.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 381). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.392) valore di stima **€ 96.800,00** (Euro Novantaseimilaottocento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.393) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.393) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.393) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 381). Si i sub 188 sub 189 sub 190 sub 192.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.383) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario “2020/21” – “2021/22” ammontano ad Euro 733,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 733,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia.

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 19



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 20/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 393): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 194-195-196-197-198-199 Cat.C/6 - P 1;

Bene: (cfr. pag. 373-374) intera proprietà di n. 6 posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso “rimesse” denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.394) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 20 di 31.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 397) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 194 sub 195 sub 196 sub 197 sub 198 sub 199, in Via I° Maggio n. 32. Cat. C/6.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 402). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.414) valore di stima **€ 96.200,00** (Euro Novantaseimiladuecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.414) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.414) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.414) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 402). Si i sub 195 sub 197 sub 198 sub 199.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.405) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario “2020/21” – “2021/22” ammontano ad Euro 733,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 733,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia.

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 20



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 21/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 415): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 200-201-202-203-204-205-206 Cat.C/6 - P 1;

Bene: (cfr. pag. 373-374) intera proprietà di n. 7 posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso “rimesse” denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.415) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 21 di 31.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 418) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 200 sub 201 sub 202 sub 203 sub 204 sub 205 sub 206, in Via I° Maggio n. 32. Cat. C/6.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 424). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.436) valore di stima € **113.400,00** (Euro Centotredicimilaquattrocento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.436) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.436) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.414) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 424). Si i sub 200 sub 201 sub 204 sub 205 sub 206.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.426) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. o le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario “2020/21” – “2021/22” ammontano ad Euro 855,40, per un totale insoluto complessivo di Euro 855,40.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia.

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 21



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 22/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 436): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 216-217-218-219-220-221-222 Cat.C/6 - P 1°;

Bene: (cfr. pag. 437-439) intera proprietà di n. 7 posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso "rimesse" denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.437) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 22 di 31.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 440) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 216-217-218-219-220-221-222, in Via I° Maggio n. 32. Cat. C/6.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 446). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.457) valore di stima **€ 107.600,00** (Euro Centosettemilaseicento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.457) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.457) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.457) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 446). Si i sub 220 sub 221 sub 222.

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.448) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" – "2021/22" ammontano ad Euro 855,40, per un totale insoluto complessivo di Euro 855,40.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia.

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 22



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 23/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 458): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 207 Cat.C/6 - P 1°;

Bene: (cfr. pag. 459) intera proprietà di posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso "rimesse" denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.459) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 23 di 31.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 461) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 207, in Via I° Maggio n. 32. Cat. C/6.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 465). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.476) valore di stima **€. 15.900,00** (Euro Quindicimilanovecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.476) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.476) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.476) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 465). NO

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.466) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" – "2021/22" ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia.

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 23



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 24/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 477): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 208 Cat.C/6 - P 1°;

Bene: (cfr. pag. 477) intera proprietà di posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso "rimesse" denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.477) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 24 di 31.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 480) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 208, in Via I° Maggio n. 32. Cat. C/6.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 484). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.495) valore di stima **€. 17.900,00** (Euro Diciassettemilanovecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.495) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.495) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.495) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 484). NO

Titolo occupazione: vedi perizia

Oneri: (cfr. pag.485) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" – "2021/22" ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 25/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 496): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 209 Cat.C/6 - P 1°;

Bene: (cfr. pag. 496) intera proprietà di posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso "rimesse" denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.496) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 25 di 31.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 503) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 209, in Via I° Maggio n. 32. Cat. C/6.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 503). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.514) valore di stima **€ 17.200,00** (Euro Diciassettemiladuecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.514) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.514) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.514) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 503). NO

Titolo occupazione: vedi perizia

Oneri: (cfr. pag.504) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" – "2021/22" ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia.

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 25



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 26/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 515): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 210 Cat.C/6 - P 1°;

Bene: (cfr. pag. 515) intera proprietà di posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso "rimesse" denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.515) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 26 di 31.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 518) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 210, in Via I° Maggio n. 32. Cat. C/6.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 522). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.533) valore di stima **€. 17.900,00** (Euro Diciassettemilanovecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.533) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.533) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.514) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 503). SI

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.504) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" – "2021/22" ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia.

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 26



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 27/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 534): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 211 Cat.C/6 - P 1°;

Bene: (cfr. pag. 534) intera proprietà di posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso "rimesse" denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.534) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 27 di 31.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 537) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 211, in Via I° Maggio n. 32. Cat. C/6.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 541). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.552) valore di stima **€ 17.200,00** (Euro Diciassettemiladuecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.552) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.552) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.552) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 541). SI

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.543) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" – "2021/22" ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia.

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 27



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 28/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 553): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 212 Cat.C/6 - P 1°;

Bene: (cfr. pag. 553) intera proprietà di posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso "rimesse" denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.553) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 28 di 31.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 556) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 212, in Via I° Maggio n. 32. Cat. C/6.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 560). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.571) valore di stima **€. 17.900,00** (Euro Diciassettemilanovecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.571) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.571) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.552) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 571). si

Titolo occupazione: vedi perizia

Oneri: (cfr. pag.543) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" – "2021/22" ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 28



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 29/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 572): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 213 Cat.C/6 - P 1°;

Bene: (cfr. pag. 52) intera proprietà di posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso "rimesse" denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.572) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 29 di 31.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 575) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 213, in Via I° Maggio n. 32. Cat. C/6.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 579). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.590) valore di stima **€ 17.900,00** (Euro Diciassettemilanovecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.5590) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.590) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.590) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 579). SI

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.581) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" – "2021/22" ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 29



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 30/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 591): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 214 Cat.C/6 - P 1°;

Bene: (cfr. pag. 591) intera proprietà di posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso "rimesse" denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.591) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 30 di 31.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 594) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 214, in Via I° Maggio n. 32. Cat. C/6.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 598). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.609) valore di stima **€ 17.200,00** (Euro Diciassettemiladuecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.609) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.609) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.609) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 598). SI

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.600) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. o le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" – "2021/22" ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 30



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **447/2021 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. sa Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 31/31

Procedura es. imm. n. **447/2021** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 610): piena proprietà per 1/1 Comune di Sovizzo VI CF foglio 8 mappale 1617 sub 215 Cat.C/6 - P 1°;

Bene: (cfr. pag. 610) intera proprietà di posto auto (camper) coperto al piano primo di un fabbricato condominiale uso "rimesse" denominato Condominio

Ubicazione: (cfr. pag.610) Via I° Maggio n. 32 nel Comune di Sovizzo.

Stato: Discreto;

Lotti: Lotto 31 di 31.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 613) Comune di SOVIZZO, Catasto Fabbricati, Foglio 8 mappale 1617, sub 215, in Via I° Maggio n. 32. Cat. C/6.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 617). Nessuno

Valore di stima: (cfr. pag.628) valore di stima **€ 19.100,00** (Euro Diciannovemilacent/00)

Vendibilità: (cfr. pag.628) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.628) trattasi di posto auto specifico per camper all'interno di una struttura dedicata.

Pubblicità: (cfr. pag.628) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 617). si

Titolo occupazione: vedi perizia.

Oneri: (cfr. pag.618) Come riferito dall'amministratore pro-tempore geom. le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni poste a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per l'esercizio ordinario "2020/21" – "2021/22" ammontano ad Euro 122,20, per un totale insoluto complessivo di Euro 122,20.

A.P.E: Non sussiste l'obbligo in relazione al disposto dell'art. 6, D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Locazione: vedi perizia

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it