

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



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **206/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

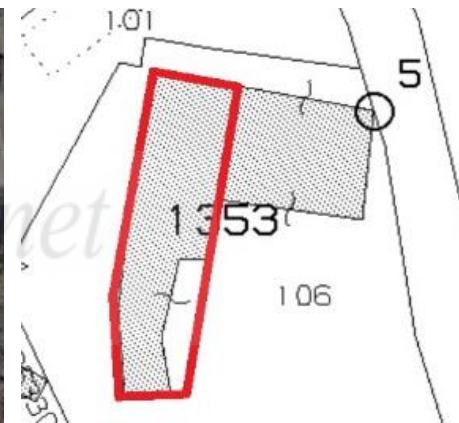
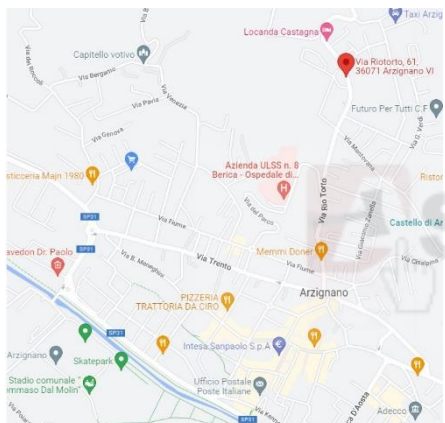
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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. **206/2022 R.G** delle Esecuzioni Civili

Giudice : dott. **Luca PRENDINI**



Nel processo di esecuzione promosso da:

Esperto arch. M. Vianello

Contro:



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 206/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
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.*

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



STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 206/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 1

Procedura es. imm. n. **206/2022** R.G.E. Giudice dott. PRENDINI Luca promossa da:

Diritto (cfr. pag. 3): piena proprietà per 1/1 Comune di Arzignano VI - CF fg. 24 mapp. 1351 sub 1;

Bene: (cfr. pag. 4) intera proprietà, ricadente all'interno di un lotto intercluso, di un fabbricato ad uso commerciale su due livelli fuori terra;

Ubicazione: (cfr. pag.4) Via Riotorto n. 61 a Arzignano VI.

Stato: (cfr. pag.17). Scarso;

Lotti: no.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 11 - 12) – Comune di Arzignano VI, CF fg. 24 mapp. 1351 sub 1 (Cat. C/1) via Riotorto n. 61.

Servitù: Si. Il fabbricato pignorato non ha alcun diritto sulla corte individuata dal mappale n. 106/porzione (ex 110/a) di are 6.85 del foglio 24, ed ha, di fatto, solamente il diritto di passaggio a piedi sull'ex mappale n. 103 del foglio 24 (parte dell'attuale mappale 106) e che permette il collegamento con la via A. Catalani.

Differenze rispetto al pignoramento: (cfr. pag.13): nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 15) In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile ad uso commerciale part. 1351 sub 1, così come realizzato presenta, rispetto quanto assentito dall'UTC 'delle difformità. In particolare l'esperto ha riscontrato la demolizione delle pareti dei locali cucina, retro bar e di separazione tra la sala bar e la sala pranzo, la demolizione della scala adiacente alla parete est del locale sala da pranzo, la chiusura della porta di collegamento con altra unità immobiliare, la modifica delle porte del disimpegno bagni, la chiusura del collegamento dei due locali anti – wc, la demolizione delle pareti interne dei locali denominati ufficio e bagni situati al piano sottotetto.

Valore di stima: (cfr. pag.26) valore di stima **€. 375.900,00** (Euro Trecentosettantacinquemilanovecento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.26) Scarsa.

Motivo: (cfr. pag.26) Trattasi di destinazione d'uso commerciale di ampie dimensioni in zona residenziale.

Pubblicità: (cfr. pag.26) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 15) Libero.

Titolo occupazione: nessuno.

Oneri: (cfr. pag.14): nessuno.

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

Locazione: no.

Altre procedure in corso: no.

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **206/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
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 12.07.2022 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott. PRENDINI LUCA; il 14.07.2022 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 Arzignano (VI) mediante richiesta di accesso agli atti in data 05.08.2022 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 05.08.2022 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie;
- Verifiche dei comparabili nel mese di Agosto 2022;

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

Il primo sopralluogo è stato eseguito il 02.09.2022.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero.

In data 07.09.2022, entro i termini assegnati, l'esperto ha trasmesso al PCT il Rapporto di stima.

In data 29.11.2022, Il GE ha incaricato l'Esperto di effettuare le verifiche di cui ai rilievi della relazione del Custode IVG di pre-udienza.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via Riotorto al civico 61 nel Comune di Arzignano VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 24:

- ⇒ **Mapp. 1353 sub 1 Cat. C/1 (Negozi/Botteghe) Cl. 3 Cons. 300 mq, Rendita Euro 6.522,85;**
Confinata a NESO - nord: mapp. 102; ad Est: mapp. 108, mapp. 110; a Sud: mapp. 106; ad Ovest: mapp 103; (salvo più precisi);

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

- ⇒ **NOMIA S.R.L.** con sede in Arzignano VI P.Iva 02982290245;

Beni e ubicazione:

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti dalla intera proprietà, all'interno di un lotto intercluso, di una porzione di fabbricato adibita ad attività commerciale (piano bar), ubicata lungo la via Riotorto al civico n. 61 nel comune di Arzignano VI, a circa 1 km dall'area di centro urbano.

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 206/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato libero e non più utilizzato da circa una decina d'anni e si compone di due livelli fuori terra, di cui uno soppalcato, comunicanti fra loro mediante scale interne. L'accesso all'unità immobiliare ad uso commerciale "interclusa" avviene dal lato Ovest, sia dal livello terreno che dal livello soppalcato mediante una passerella di collegamento la quale attraversa una porzione di terreno di altra proprietà (mapp. 106).

Anche l'accesso dal piano terra avviene mediante attraversamento della particella n. 106 di altra proprietà.

Pertanto, l'immobile de quo "intercluso", è posto su ogni lato a diretto confine con altra proprietà non oggetto di pignoramento.

L'unità commerciale è costituita al piano terreno di un'ampia sala bar, originariamente divisa anche in sala pranzo, di un blocco servizi posto ad una quota terreno ribassata suddiviso in tre zone con 7 wc dalla quale, mediante una piccola scala a chiocciola in legno, si accede al piano sottotetto ove originariamente erano stati ricavati due uffici ed un servizio igienico.

Dalla sala bar del piano terreno, mediante una unica rampa scale in muratura, si accede al soppalco originariamente adibito a sala piano bar.

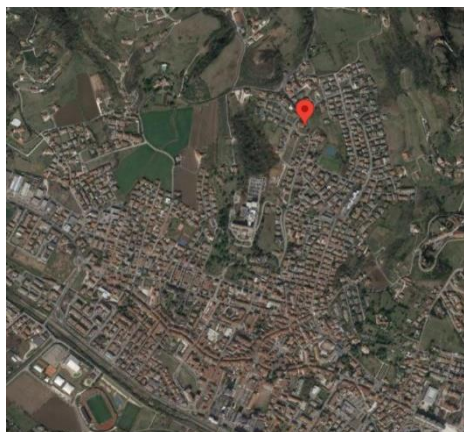
L'esperto evidenzia che la centrale termica dell'unità immobiliare per il riscaldamento dei locali ad uso commerciale risulta situata all'esterno in un locale dedicato di altra proprietà di cui non si ha diritto di accesso.

L'unità immobiliare presenta una canalizzazione sul soffitto per il riscaldamento ad aria soffiata nel locale sala bar, alcuni termoconvettori nel soppalco e dei radiatori nei locali dei servizi igienici. Sul posto non è stato possibile accertare se l'impianto funzioni o meno. In ogni caso **si dovrà provvedere allo stacco dal generatore esistente e realizzare un impianto di riscaldamento separato ed autonomo.**

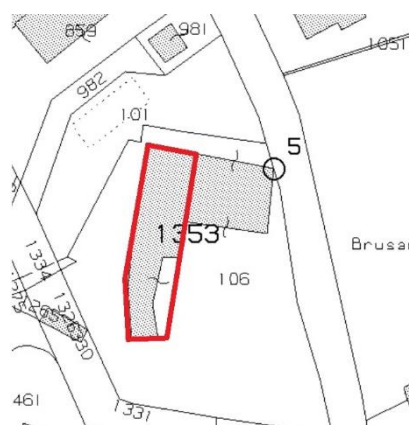
All'attività commerciale risulta costituito con il comune di Arzignano atto di vincolo ad uso parcheggio di un'area esterna di altra proprietà.

L'ambito urbanistico in cui ricade l'immobile pignorato rientra nella destinazione Residenziale Di Completamento Z.T.O. B1.

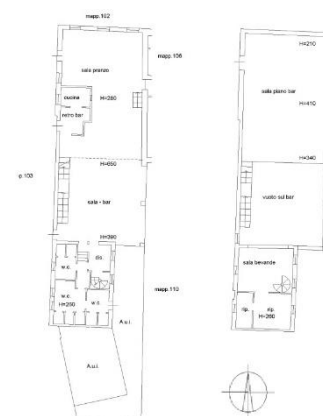
2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Ortofoto



Estratto mappa fg. 24



Planimetria

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRASSENDE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **206/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista del fabbricato da Sud Ovest



Vista del lato Sud



Vista interna del chiosco estivo di altra proprietà.



Vista della facciata ovest del fabbricato



Vista della passerella di collegamento con il soppalco



Vista della facciata Nord – Ovest

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **206/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista del lato Ovest del fabbricato ad uso commerciale



Vista interna della sala bar al piano terra



Vista interna della sala bar (pranzo) al piano terra



Vista interna della sala pranzo al piano terra



Vista della rampa scale di collegamento con il soppalco



Vista dell'impianto di riscaldamento all'interno della sala bar

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

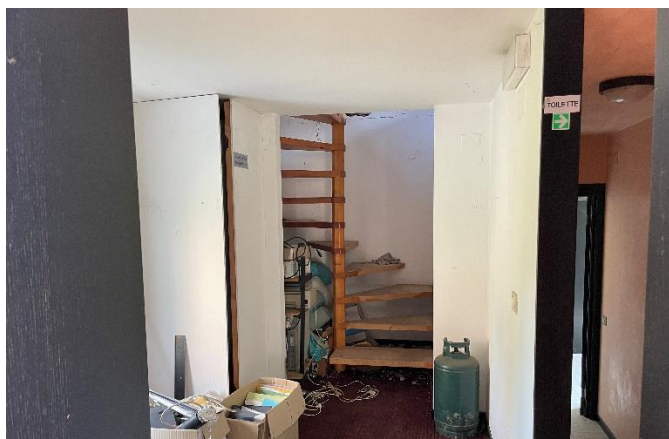
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

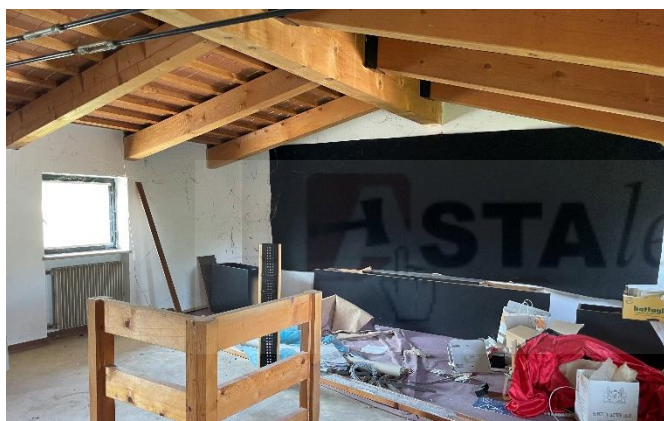
Proc. n. **206/2022** RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della scala a chiocciola di collegamento con il sottotetto



Vista del sottotetto ex locale uffici



Vista del locale sottotetto ex uffici



Vista del corridoio di collegamento con i servizi igienici



Vista dei servizi igienici



Vista dei servizi igienici

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

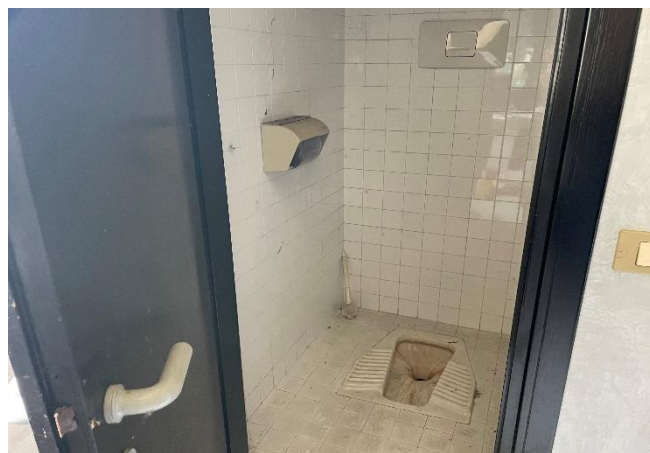


Studiodiaarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

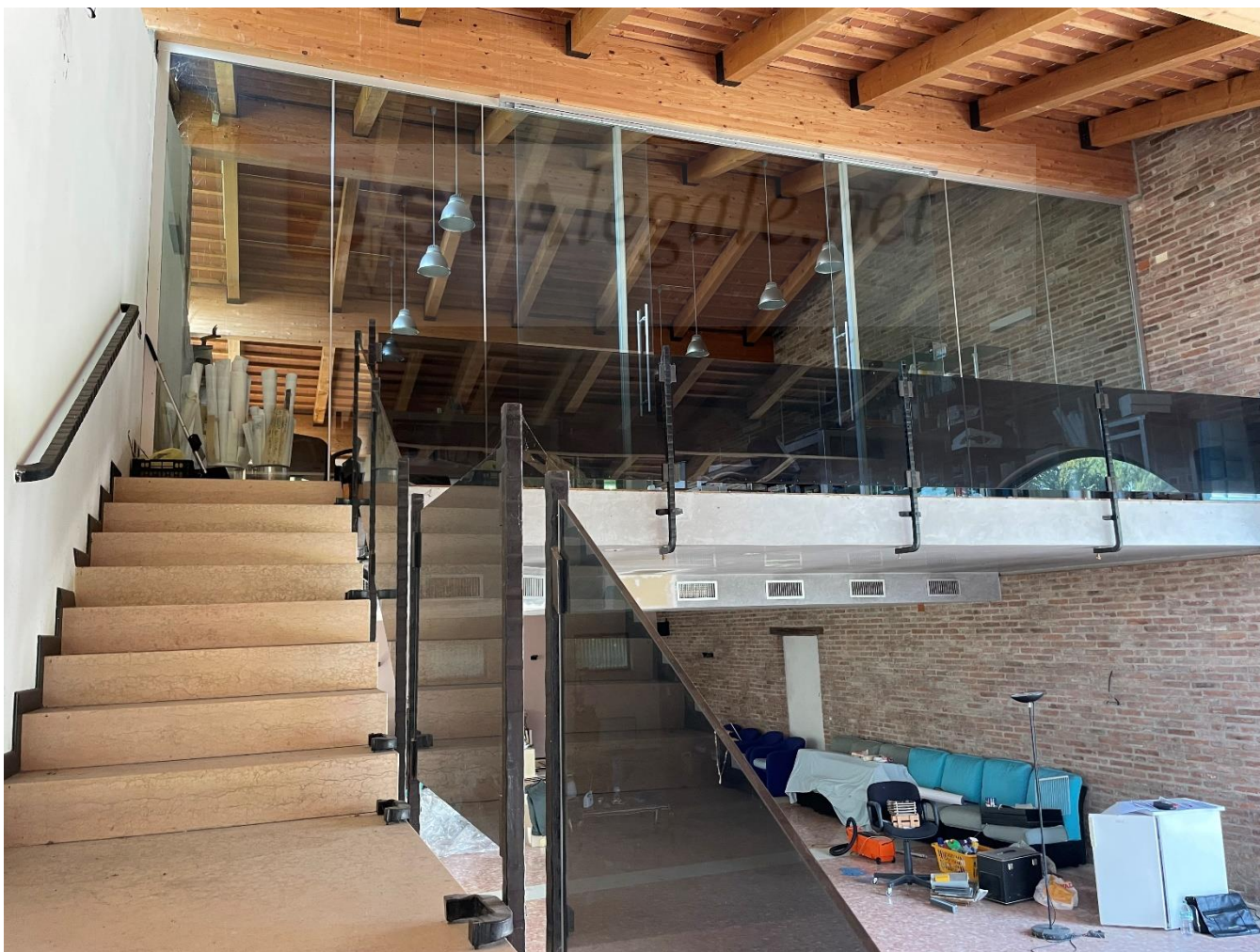
Proc. n. **206/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista dei servizi igienici



Vista dei servizi igienici



Vista del soppalco (sala piano bar)

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **206/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista del soppalco (sala piano bar)



Vista del soppalco (sala piano bar)



Vista del soppalco (sala piano bar)

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRASSENTITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 206/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'esperto, inoltre, segnala che il fabbricato pignorato non ha alcun diritto sulla corte individuata dall'ex mappale 110/a di are 6.85 del foglio 24 (parte del mappale 106), ed ha, di fatto, il solo diritto di passaggio a piedi sull'ex mappale n. 103 del foglio 24 (parte del 106), il quale consente il collegamento con la via A. Catalani.

L'unità immobiliare adibita ad attività commerciale non più funzionale da almeno una decina d'anni si presenta in scarso stato di conservazione con alcune problematiche inerenti le infiltrazioni d'acqua su diversi punti della copertura con compromissione delle pareti interni e di alcune travi lamellari di appoggio.

Sono state altresì riscontrate sul posto alcune crepe strutturali nella muratura perimetrale dovute alle spinte delle travi di copertura unitamente a cedimenti del terreno.

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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Muratura portante	n.d.	n.d.
Impalcati	Travi di legno	Scarsa	Scarsa
Copertura	A falde, in travi di legno lamellare	Scarsa	Scarsa
Manto di copertura	Tegole	Pessima	Pessima
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato –	Scarsa	Scarsa
Finiture interne	Intonaco – riv. mattoni facc. e piastrelle ceramiche nei Bagni	Scarsa Sufficiente	Scarsa Sufficiente
Pavimenti piano terra	Pav. Tipo veneziana nella sala	Discreta	Discreta
Pavimenti soppalco	Parquet in legno	Scarsa	Scarsa
Pavimenti bagni	In piastrelle di ceramica	Scarsa	Scarsa
Serramenti esterni	Alluminio verniciato con vetrocamera	Scarsa	Scarsa
Serramenti interni	Legno tamburato verniciato	Pessima	Pessima
Portoncino d'ingresso	Alluminio e vetro	Scarsa	Scarsa
Impianto elettrico	Sottotraccia/a vista (Senza conformità)	n.d	Da verificare
Impianto termico	Di fatto privo di generatore - con ventilconvettori, Radiatori – aria soffiata con caldaia in locale di altra Proprietà (Senza conformità).	Non funzionante	Non funzionante
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta Alla r.c. (Senza conformità)	n.d	Da verificare

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **206/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Ristorante Bar	mq	394,00	1,00	mq	394,00
TOTALE				mq	394,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

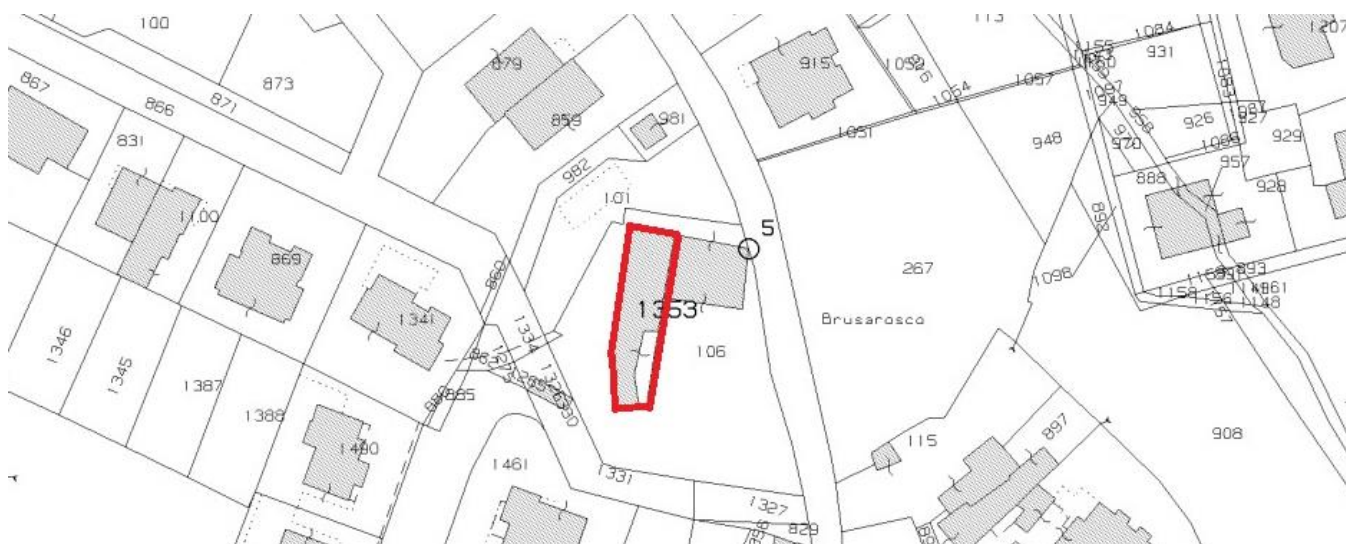
Si segnalano comunque alcune problematiche inerenti le infiltrazioni d'acqua su diversi punti della copertura con compromissione delle pareti interni e di alcune travi lamellari di appoggio.

Sono state altresì riscontrate sul posto alcune crepe strutturali nella muratura perimetrale dovute alle spinte delle travi di copertura unitamente a cedimenti del terreno.

Certificazione energetica.

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

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



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



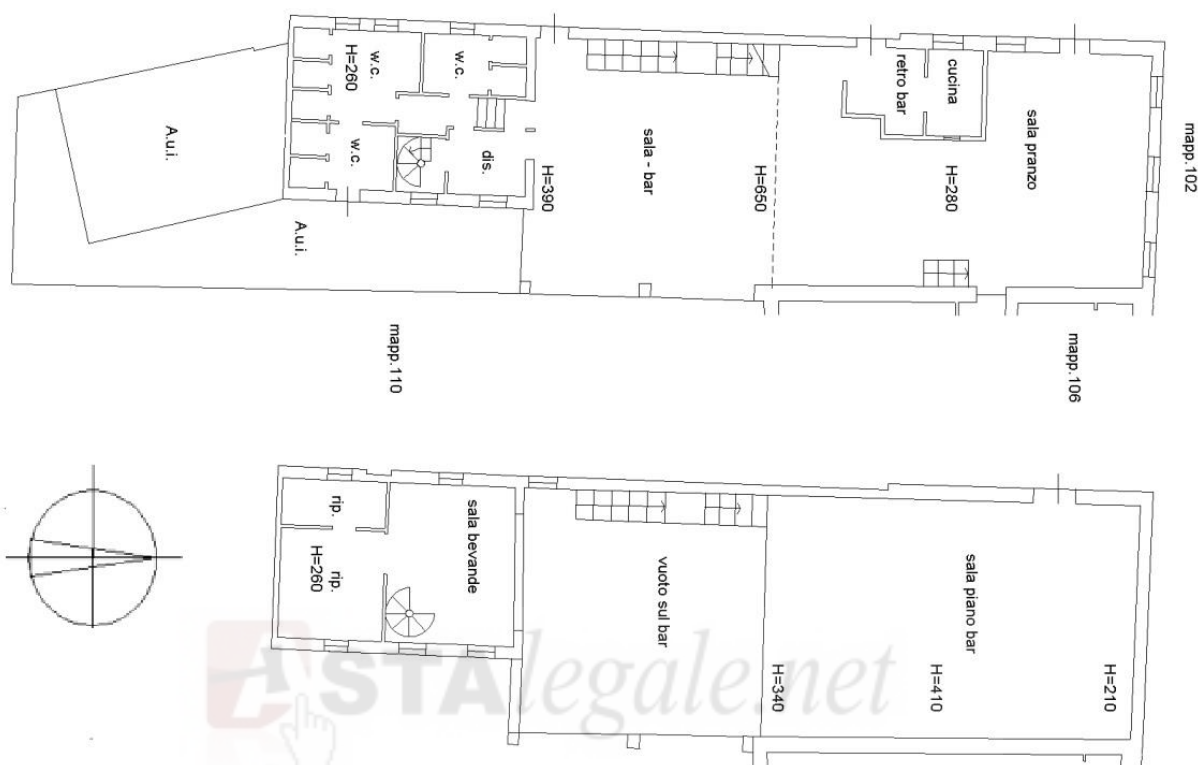
SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **206/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Planimetria catastale part. 1353 sub 1

Storia catastale del bene.

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

- a) **Negozi/Botteghe** - Comune di Arzignano, Catasto Fabbricati, Foglio 24, mappale 1353 sub 1 in Via Riotorto, piano T - P1, Cat. C/1, Cl.3, Consistenza 300 mq, Sup. Cat. 364 mq, R.C. Euro 6.522,85;

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

Intestazione.

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

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **206/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alla seguente scheda derivante da COSTITUZIONE del 09/05/2003 Pratica n. 155707 in atti dal 09/05/2003 COSTITUZIONE (n. 2506.1/2003) ha subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1353 sub 1.

- VARIAZIONE del 04/08/2003 Pratica n. 237925 in atti dal 04/08/2003 RETTIFICA CLS PROPOSTO DALLA PARTE (n. 10710.1/2003)
- VARIAZIONE del 25/10/2004 Pratica n. VI0282965 in atti dal 05/11/2004 SENTENZA COMM.TRIBUTARIA 12/04/04 (n. 269728.1/2004)
- DIVISIONE del 02/02/2005 Pratica n. VI0024949 in atti dal 02/02/2005 DIVISIONE (n. 1474.1/2005)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2006 Pratica n. VI0020962 in atti dal 02/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2062.1/2006)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 1353 sub 1 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 02.02.2005 prot. n. VI0024949 depositata all'AE di Vicenza e redatta dal geom. Pozza Cesare, delle difformità.

In particolare, l'esperto ha riscontrato la demolizione delle pareti dei locali cucina e retro bar, la demolizione della scala adiacente alla parete est del locale sala da pranzo, la chiusura della porta di collegamento con altra unità immobiliare, la modifica delle porte del disimpegno bagni, la chiusura del collegamento dei due locali anti – wc, la demolizione delle pareti interne dei locali denominati sala bevande e ripostigli situati al piano sottotetto.

Le difformità possono essere sanate mediante aggiornamento della planimetria catastale il cui costo delle spese tecniche comprensive di diritti catastali ammontano a c.a euro 1600,00.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 1353 Cat. C/1 (Negozzi - Botteghe);**

Confinante a NESO - nord: mapp. 102; ad Est: mapp. 108, mapp. 110; a Sud: mapp. 106; ad Ovest: mapp 103; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I beni pignorati siti in Arzignano censiti al catasto Fabbricati del comune di Arzignano al fg.24, mapp.1353 sub1 sono pervenuti di atto di compravendita del 31/03/2005, rep 39880/10077, trascritto il 04/04/2005 ai nn. 8182 /5206 mediante acquisto



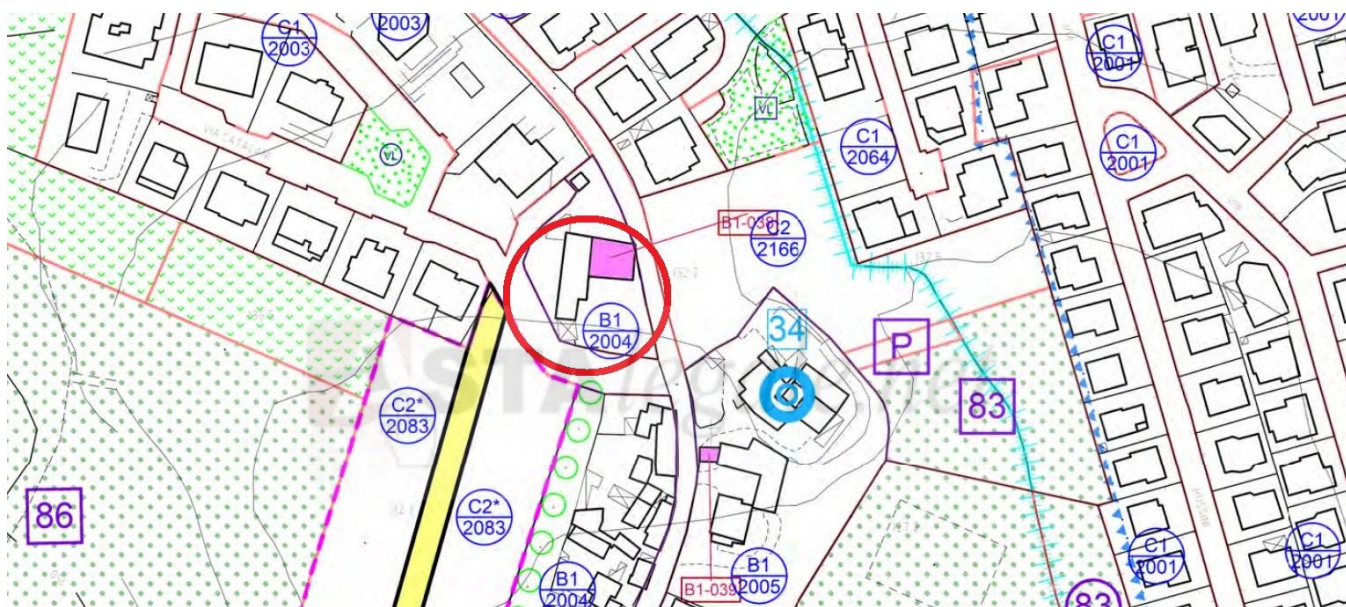
Alla

la

quota intera di 1/1 di proprietà era pervenuta a seguito di atto di compravendita del 14/07/1987, rep: 7816, registrato il 03/08/1987 n. 160 serie 2 dal notaio _____, trascritto il 07/08/1987 ai nn. 10079 /7890 mediante

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Arzignano

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso commerciale di cui al mapp. n. 1353 sub 1 ricade in Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. B1 Residenziale di Completamento (art. 24) di cui scheda normativa ZTO B1-2004 (allegata al CDU) Per maggiori dettagli si veda quanto meglio specificato nell'allegato CDU.

Titoli edilizi.

L'immobile pignorato di cui alla particella 1353 relativo all'abitazione è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Arzignano VI non sono state reperite le seguenti pratiche edilizie e/o titoli abilitativi riferiti al suddetto immobile.

- Concessione edilizia in data 10 dicembre 1987, rif. n. 15787/87-261.0;
- Concessione edilizia in variante in data 16 maggio 1988, rif. n. 4790/88-72.1.
- Rilascio del permesso di abitabilità/agibilità parziale in data 12 luglio 1988.

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRASVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 206/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 1353 sub 1 così come realizzato presenta, rispetto quanto assentito dall'UTC del comune di Arzignano VI.

In particolare, l'esperto ha riscontrato la demolizione delle pareti dei locali cucina, retro bar e di separazione tra la sala bar e la sala pranzo, la demolizione della scala adiacente alla parete est del locale sala da pranzo, la chiusura della porta di collegamento con altra unità immobiliare, la modifica delle porte del disimpegno bagni, la chiusura del collegamento dei due locali anti – wc, la demolizione delle pareti interne dei locali denominati ufficio e bagni situati al piano sottotetto.

Le difformità possono essere sanate mediante presentazione di istanza S.C.I.A. in sanatoria il cui costo delle spese tecniche comprensive di diritti comunali ammontano a c.a euro 3.600,00.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

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

Titolo di occupazione: no

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

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: no.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Parti comuni e pertinenze: All'unità immobiliare pignorata non compete una quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il fabbricato pignorato non ha alcun diritto sulla corte individuata dal mappale n. 106/porzione (ex 110/a) di are 6.85 del foglio 24, ed ha, di fatto, solamente il diritto di passaggio a piedi sull'ex mappale n. 103 del foglio 24 (parte dell'attuale mappale 106) e che permette il collegamento con la via A. Catalani.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Altri vincoli. Vincolo d'uso a parcheggio pubblico dell'area esterna a servizio della destinazione commerciale.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: no.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: no.

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **206/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

Spese di gestione dell'immobile.

Nessuna.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Nessuno.

Procedimenti giudiziari in corso.

All'esperto non risultano iscritti procedimenti giudiziari in corso.

9. VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

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

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

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



11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

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

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

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

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **206/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
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 12/07/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

In data 05.08.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di ARZIGNANO 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 25.08.2022 l'U.T.C. del Comune di ARZIGNANO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 06.09.2022 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 06.09.2022, 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 Arzignano e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 15/07/2022 al giorno 06/09/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

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

Analisi del segmento di mercato.

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

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



Tipologia del Parametro	Definizione	Analisi del parametro di segmentazione del mercato
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Unità immobiliari ubicate in zona residenziale/commerciale adiacente all'immobile da stimare.
Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc)	Compravendite
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie	Residenziale
Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Attività commerciali su 1/2 livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici commerciali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 800 €/mq. a 1.200 €/mq. indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

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

Si segnalano comunque alcune problematiche inerenti le infiltrazioni d'acqua su diversi punti della copertura con compromissione delle pareti interni e di alcune travi lamellari di appoggio.

Sono state altresì riscontrate sul posto alcune crepe strutturali nella muratura perimetrale dovute alle spinte delle travi di copertura unitamente a cedimenti del terreno.

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 281 aggiudicazioni su 281 aste, pertanto una media del 100%

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 206/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 2,8 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 € **370.000**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di attività commerciale uso ristorante.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 1353 sub 1.					
Anno di costr.	Edificio ante 1967					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo B/1 -Residenziale					
Identificativi-catastali	Comune di ARZIGNANO VI – C.F., Foglio 24 mapp. 1353 sub 1 Via Riotorto n. 61					
Destinazione uso	Commerciale					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	394,00	100%	394,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				394,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Riotorto, nel Comune di Arzignano VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di sufficiente accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Fabbricato rurale ristrutturato.					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono scarse, salvo eventuali vizi occulti,					
Tipologia	Porzione di fabbricato ad elle adibito a ristorante - bar.					
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	Sette.					
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, termoisolometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.					

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIX City

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **206/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
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/1 ; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.



ATTO 1

COMPRVENDITE (1)

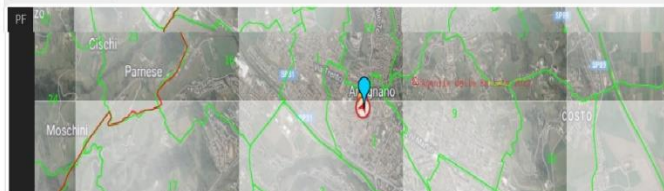
Atto 62076 registrato in data del
Notario
GUGLIELMI VITO
del 06/06/2022

[Dettaglio](#)

Comune	ARZIGNANO (VI)
Dati catastali	Fg.2 Par.272
Subalterno	9
Superficie Totale	100 m ²
Superficie Totale escluse aree scoperte	100 m ²
Periodo	15/08/2022 - 28/01/2022
Categoria / Qualità	C 1 - Negozi e botteghe
Classe	06
Consistenza	100,00 mq
Rendita	3.424,11 Euro
Via	VIA GIUSEPPE GARIBALDI
Civico	12
Piani	T-1 - 2

POSIZIONE

[Modifica posizione](#)



STREET VIEW



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 206/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1		Unità A	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. C/1		
Tipologia	Negozio al PT con deposito al P1 e soffitta al P2.		
Stato conservazione	Usato ante 1967 ristrutturato nel 1992 in sufficienti condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	158,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	06/06/2022		
N° bagni dotazione	2		
A.P.E.	Classe E		
Prezzo convenuto	€ 220.000		

ASTAlegale.net

ATTO 2

COMPRAVENDITE (1)

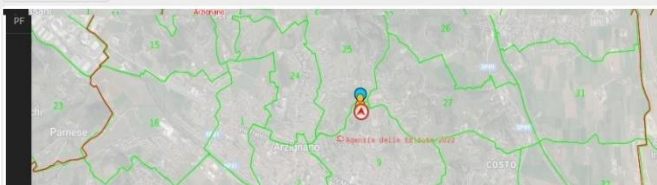
Atto 61846 registrato in data del
Notaio
GUGLIELMI VITO
del 14/03/2022

[Dettaglio](#)

Comune ARZIGNANO (VI)
Dati catastali Fg.9 Par.803
Superficie Totale 26 m²
Superficie Totale escluse aree scoperte 26 m²
Periodo 15/08/2022 - 13/11/2021
Categoria / Qualità C 1 - Negozi e botteghe
Classe 03
Consistenza 19,00 mq
Rendita 413,11 Euro
Via PIAZZALE DELLA VITTORIA
Civico 16
Piani T

POSIZIONE

[Modifica posizione](#)



STREET VIEW



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **206/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Negozio al P.T.		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	19,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	0,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	14/03/2022		
A.P.E.	Classe F		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 28.000		

ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)

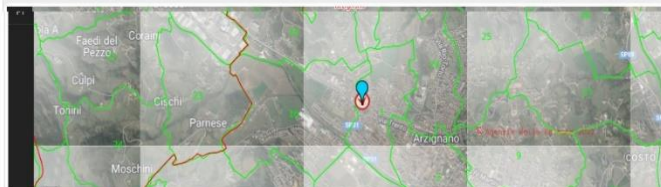
Atto 4699 registrato in data del
Notaio
MANFRE' ROSELLA
del 07/07/2022

[Dettagli](#)

Comune ARZIGNANO (VI)
Dati catastali Fg.1 Par.1194
Subalterno 5
Superficie Totale 131 m²
Superficie Totale escluse aree scoperte 131 m²
Periodo 15/08/2022 - 03/05/2021
Categoria / Qualità C 1 - Negozi e botteghe
Classe 03
Consistenza 109,00 mq
Rendita 2.369,97 Euro
Via VIA FLUME
Civico 83
Piani T

POSIZIONE

[Modifica posizione](#)



STREET VIEW



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 206/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3			Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/3		
Tipologia	Negozio al PT con 3 garage		
Stato conservazione	Usato anno 1993 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	109,00
	Balconi	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	INT	50,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna	SUE	0,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	07/07/2022		
APE	Classe G		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 140.000		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (fabbricato ad uso commerciale), 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

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 206/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
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)	220.000,00	28.000,00	140.000,00	€ -
Data (mesi)	06/06/2022	14/03/2022	07/07/2022	30/09/2022
Superficie principale (m ²) SEL	158,00	19,00	109,00	394,00
Terrazza (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessori (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna	0	0,00	0	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	50,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	0	0	-1	0
Bagni (n)	2	1	2	7
Classe energetica (0-1)	0	0	0	0
Sup. commerciale	158,00	19,00	134,00	394,00

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

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 206/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 550,00	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 70,00	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 350,00	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.392,41	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.473,68	Euro/m2	€ 1.284,40
Prezzo sup. princ. A	€ 1.284,40	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 423,85	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 642,20	Euro/m2	
Autorimessa	€ 642,20	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 27.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 6.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 2.000,00	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		€ 220.000,00		€ 28.000,00		€ 140.000,00	-
Data (mesi)	3,87	€ 2.126,67	6,67	€ 466,67	2,83	€ 991,67	30/09/2022
Superficie principale (m ²)	158	€ 303.119,27	19	€ 481.651,38	109	€ 366.055,05	394
Terrazza (m ²)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Accessori(m ²)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Superficie esterna giardino	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	50	-€ 32.110,09	0
Stato di manutenzione (n)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	-1	€ 27.000,00	0
Bagni (n)	2	€ 30.000,00	1	€ 36.000,00	2	€ 30.000,00	7
Classe energetica	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Prezzi corretti		€ 555.245,93		€ 546.118,04		€ 531.936,62	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,4%						€ 544.433,53	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRASSENDE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 206/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

STIMA VALORE IMMOBILI

VALORE Subject	€
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.	€ 81.665,03
Riduzione del valore del 15% in quanto trattasi di lotto intercluso con accesso solo pedonale ed unità immobiliare ad uso commerciale priva di generatore di calore in quanto attualmente allacciata alla centrale termica non oggetto di pignoramento, pertanto, si dovrà procedere con lo stacco dall'attuale caldaia e realizzare un impianto di riscaldamento separato ed autonomo.	€ 81.665,03
Riduzione per spese tecniche e diritti di regolarizzazione catastale delle unità immobiliari pignorate per aggiornamento della planimetria.	€ 1.600,00
Riduzione per spese tecniche e diritti di segreteria per la regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare pignorata mediante istanza di S.C.I.A. in sanatoria.	€ 3.600,00
TOTALE	€ 375.903,47
PREZZO BASE D'ASTA arrotondato	€ 375.900,00

Euro Trecentosettantacinquemilanovecento/00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi scarsa poiché trattasi di destinazione d'uso commerciale di ampie dimensioni in zona urbanistica residenziale.

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.

Osservazioni finali

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

Vicenza li, 20/12/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIXcity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



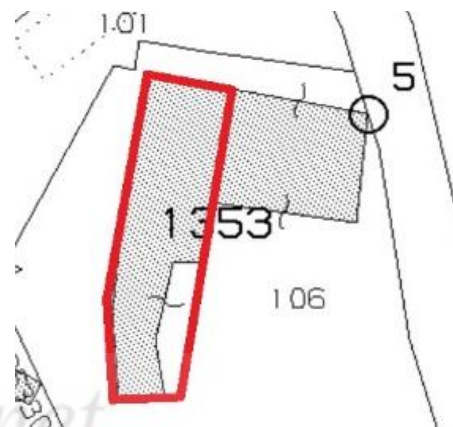
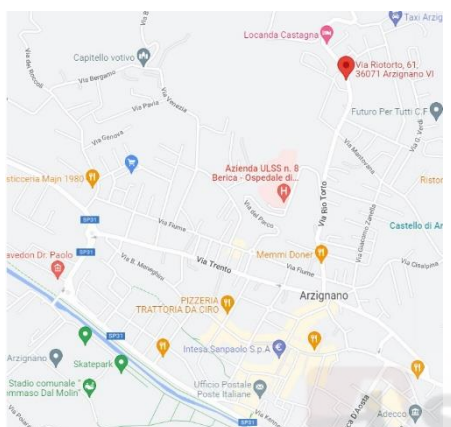
Studiodiaarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **206/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. **206/2022 R.G** delle Esecuzioni Civili

Giudice : dott. Luca PRENDINI



ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica.
2. Attestato di prestazione energetica.
3. Rilievo immobili e verifica di conformità.
4. Certificato di Destinazione Urbanistica.
5. Atti di compravendita.
6. Visure ipocatastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e schede catastali;
7. Visura Camerale storica
8. Risposta AE contratti di locazione registrati
9. Verifica comparabili e MCA

Vicenza li, 20/12/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



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

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **206/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Luca PRENDINI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

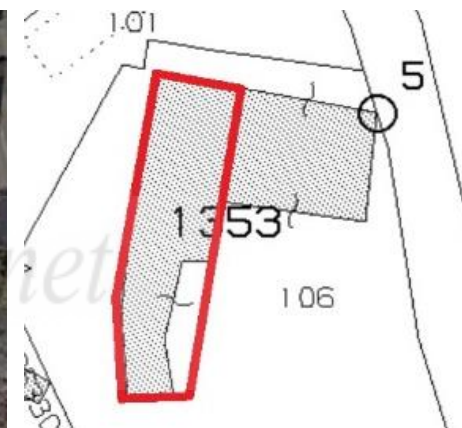
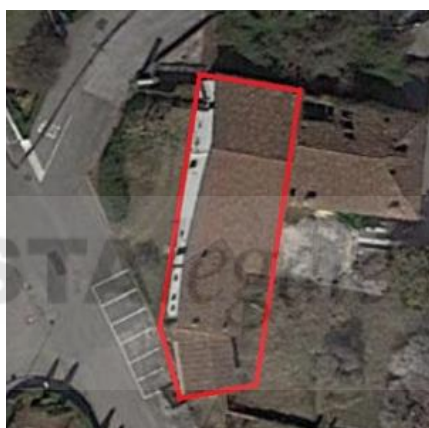
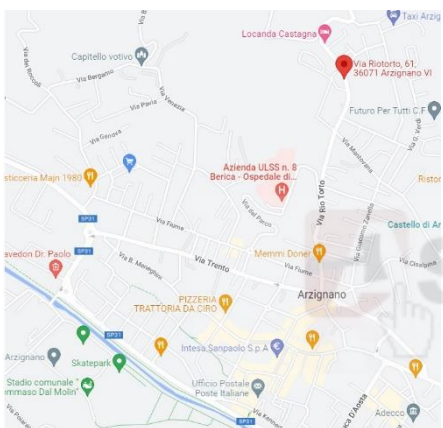
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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. **206/2022 R.G** delle Esecuzioni Civili

Giudice : dott. **Luca PRENDINI**



ALLEGATI

Nel processo di esecuzione promosso da:

Esperto arch. M. Vianello

Contro:



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it