



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

Proc. n. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

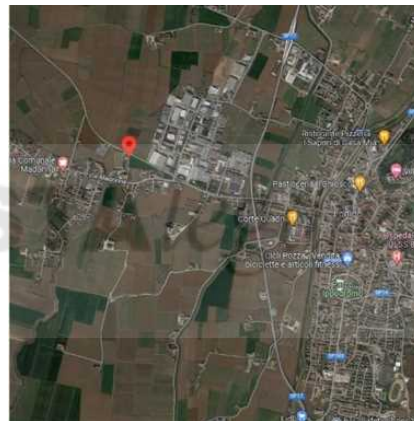
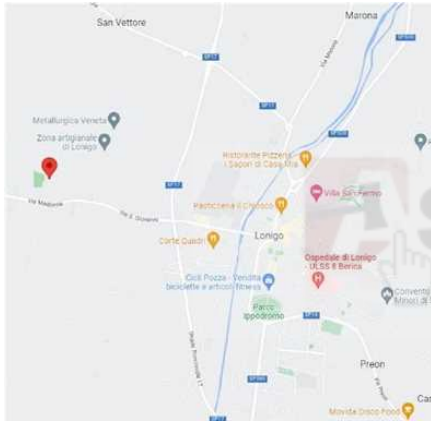
## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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. **271/2022 R.G** delle Esecuzioni Civili

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



Esperto arch. M. Vianello



✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto:marco.vianello@archiworldpec.it)

pag. 0

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8c4d1fbce31eb0d3e5b5



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

Proc. n. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa 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.



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

Proc. n. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 1

Procedura es. imm. n. **271/2022** R.G.E. Giudice dott.sa ROSATO Maria Antonietta promossa da:

PANAROTTO IMPRESA EDILE S.R.L.

Contro

GIATOLO LUCA

**Diritto** (cfr. pag. 3): piena proprietà per 1/1 Comune di Lonigo VI - CF fg. 32 mapp. 149 sub 3 sub 4;

**Bene:** (cfr. pag. 4) intera proprietà di una abitazione unifamiliare con 2 corte esclusive ed autorimessa;

**Ubicazione:** (cfr. pag.4) Via Madonna n. 95 a Lonigo VI.

**Stato:** (cfr. pag.17). Discreto;

**Lotti:** no.

**Dati catastali attuali:** (cfr. pag. 11 - 12) – Comune di Lonigo VI, CF fg. 32 mapp. 149 sub 3 (Cat. A/2) sub 4 (cat C/6) via Madonna n. 95.

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

**Irregolarità/abusi:** (cfr. pag. 15) In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 149 sub 3 e sub 4 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 25.11.1998 depositata all'AE di Vicenza e redatta dal geom. Boron Paola, delle difformità. In particolare, l'esperto ha riscontrato nell'abitazione al piano terra l'ampliamento del locale ripostiglio, la costruzione di un forno a legna, la costruzione di una tettoia nella corte esclusiva ubicata a Sud. Al piano primo la chiusura del fienile per il ricavo di un ripostiglio, la costruzione di una terrazza, alcune modifiche dei muri divisorii interni.

In merito alla conformità edilizia, l'esperto ha riscontrato la costruzione di un forno a legna con tettoia addossata alla parete Ovest del fabbricato.

**Valore di stima:** (cfr. pag.26) valore di stima **€ 200.000,00** (Euro Duecentomila/00)

**Vendibilità:** (cfr. pag.26) Discreta.

**Motivo:** (cfr. pag.26) trattasi di abitazione unifamiliare con corte esclusiva ed autorimessa.

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

**Occupazione:** (cfr. pag. 15) Occupata dall'esecutato e dai suoi familiari.

**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.

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto:marco.vianello@archiworldpec.it)

pag. 2

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. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa 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 18.07.2022 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott.sa ROSATO Maria Antonietta; il 13.09.2022 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;
- Ufficio Anagrafe del comune di Lonigo, per richiesta di certificato di residenza storico ed estratto di matrimonio;
- UT del Comune di Lonigo (VI) mediante richiesta di accesso agli atti in data 30.09.2022 per verifica pratiche edilizie ed acquisizione di copie e richiesta di C.D.U. in data 08.11.2022;
- A.E. - Conservatoria per acquisizione copia di trascrizione degli atti di compravendita e donazione;
- A.E. di Vicenza – Conservatoria 05.11.2022 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie;
- Verifiche dei comparabili nel mese di Novembre 2022;

In data 29.11.2022 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 28.10.2022.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

### 1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

#### Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via Madonna al civico 95 nel Comune di Lonigo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 32:

- ⇒ **Mapp. 149 sub 3 Cat. A/2 (Abitazione) Cl. 1 Cons. 6,5 vani, Rendita Euro L. 975.000;**  
Confinate a NESO - nord: via Madonna; ad Est: mapp. 737; a Sud: mapp. 421; ad Ovest: mapp 121, mapp 149 sub 3; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 149 sub 4 Cat. C/6 (Autorimessa) Cl. 3 Cons. 20 mq, Rendita Euro L. 33,05;**  
Confinate a NESO - nord: via Madonna; ad Est: mapp. 149 sub 3; a Sud: mapp. 149 sub 3; ad Ovest: mapp 121; (salvo più precisi);

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

⇒

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto: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. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## Beni e ubicazione:



I beni oggetto di esecuzione sono costituiti dalla intera proprietà di un fabbricato unifamiliare con autorimessa e corte esclusiva sviluppato su due livelli fuori terra sito nel comune di Lonigo in Via Madonna al civico 95.

L'immobile pignorato, di recente ristrutturazione edilizia, è posto a circa 2 km dalle aree di centro paese ove sono collocati i principali servizi pubblici ed attività commerciali.

Nelle immediate vicinanze dell'edificio è altresì presente la fermata dell'autobus la quale garantisce il buon collegamento dei mezzi pubblici.

L'ambito urbanistico in cui ricade l'immobile pignorato rientra nella destinazione Residenziale Z.T.O. "A" Centro Storico (Art. 24) ed è sottoposto a Vincolo Paesaggistico (Art. 41.3).

## 2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile di civile abitazione si compone al piano terreno da un locale ingresso – soggiorno prospicienti su una tettoia esterna rivolta a Sud sul giardino, una cucina-pranzo con adiacente ripostiglio/lavanderia avente comunicazione diretta con il giardino esterno, un antibagno, un servizio igienico a giorno ed una autorimessa avente accesso dalla corte esclusiva posta a Nord.

Mediante una scala interna in legno si accede al piano superiore dove si distribuiscono attraverso un corridoio interno, due camere da letto avente accesso su un'ampia terrazza esterna situata a Sud, un servizio igienico, un guardaroba ed un ripostiglio.

L'accesso pedonale e carrabile all'abitazione avviene direttamente dalla strada pubblica di Via Madonna, importante collegamento viabilistico con il vicino comune di San Bonifacio VR, grazie ad un cancello scorrevole in ferro.

Le aree esterne pertinenziali dell'abitazione si collocano l'una sul lato Nord nella quale è possibile accedere con le autovetture, l'altra sul lato Sud, esclusivamente pedonale poiché priva di collegamento con la strada.

L'immobile pignorato, di recente ristrutturazione edilizia, è posto a circa 2 km dalle aree di centro paese ove sono collocati i principali servizi pubblici ed attività commerciali.

Nelle immediate vicinanze dell'edificio è altresì presente la fermata dell'autobus la quale garantisce il buon collegamento dei mezzi pubblici.

L'ambito urbanistico in cui ricade l'immobile pignorato rientra nella destinazione Residenziale Z.T.O. "A" Centro Storico (Art. 24) ed è sottoposto a Vincolo Paesaggistico (Art. 41.3).

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



SI CERTIFICA CHE  
MARCO  
VIANELLO  
HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIX.it  
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO



*Vista del fabbricato da Nord-Est*



*Vista del fabbricato da Nord*



*Vista del fabbricato da Sud*



*Vista del giardino esterno situato a sud*



*Vista del giardino situato a Nord*



*Vista del portico/terrazza*

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto: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.it  
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. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista del portico



Vista dell'autorimessa



Vista dell'ingresso – soggiorno



Vista del soggiorno



Vista dell'ingresso – soggiorno



Vista della cucina - pranzo

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto: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.it  
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

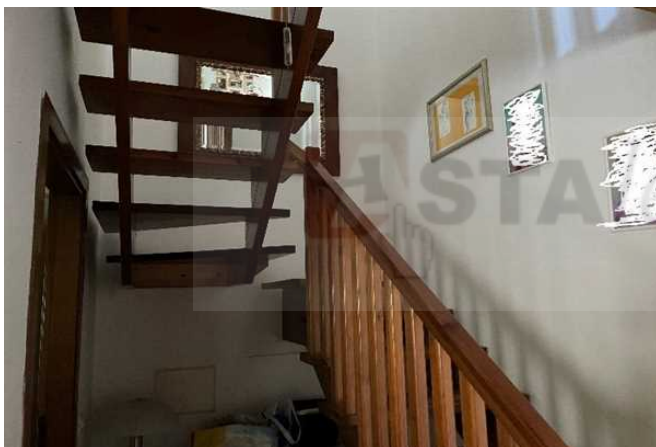
Proc. n. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO



*Vista della cucina – pranzo*



*Vista della cucina - pranzo*



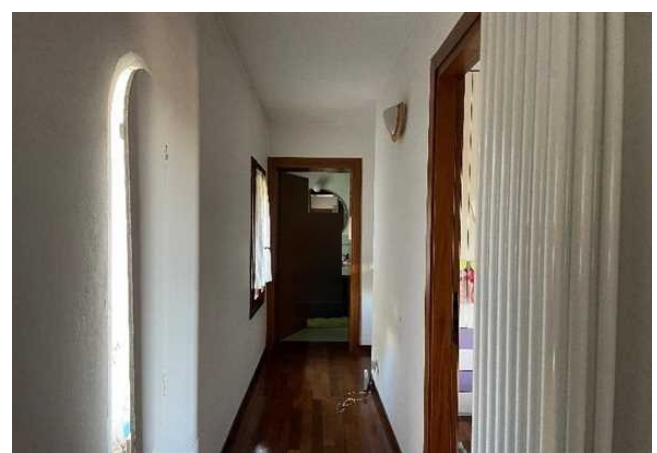
*Vista della scala interna in legno*



*Vista del bagno del PT*



*Vista del locale ripostiglio/lavanderia*



*Vista del corridoio del piano primo*

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto: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 COMPRAPENDITE

STIMATRIX.it  
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. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista del locale camera matrimoniale



Vista della camera matrimoniale



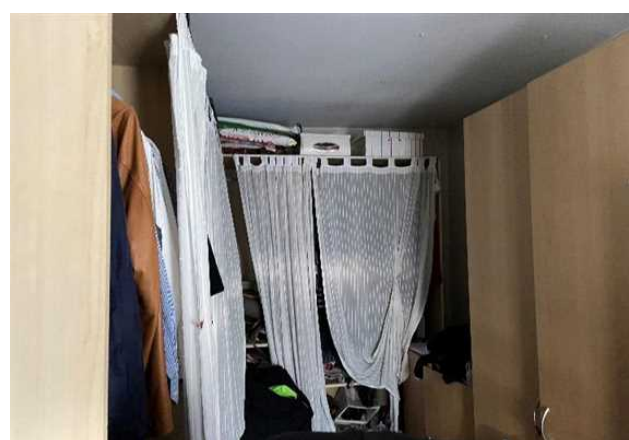
Vista della camera



Vista della camera



Vista del ripostiglio del piano primo



Vista del guardaroba

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto: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. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO



*Vista bagno del piano primo*



*Vista della terrazza*



*Vista della terrazza*



*Vista del forno a legna*

L'unità immobiliare adibita ad abitazione occupata della famiglia dell'esecutato si presenta in discreto stato di conservazione con alcune problematiche inerenti la sussistenza di umidità di risalita nella muratura perimetrale con particolare evidenza nel locale autorimessa.

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

<b>Tipologia</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Qualità</b>	<b>Conservazione</b>
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante	n.d.	n.d.
<i>Impalcati</i>	Travi di legno	Discreta	Discreta

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto: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. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

Copertura	A falde	Discreta	Discreta
Manto di copertura	Tegole	Discreta	Discreta
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Discreta	Discreta
Finiture interne	Intonaco tinteggiato	Discreta Sufficiente	Discreta Sufficiente
Pavimenti piano terra	Parquet in legno – piastrelle cucina	Discreta	Discreta
Pavimenti piano primo	Parquet in legno	Discreta	Discreta
Pavimenti bagni	In piastrelle di ceramica	Discreta	Discreta
Scala interna in legno	In legno	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	In legno con vetrocamera – balconi in legno	Discreta	Discreta
Serramenti interni	Legno tamburato	Discreta	Discreta
Portoncino d'ingresso	In legno e vetro	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Sottotraccia/a vista	Da verificare	Da verificare
Impianto termico	Con radiatori in tubolari caldaia a gas	Da verificare	Da verificare
Impianto condizionatore	Split in camera - cucina	Da verificare	Da verificare
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta Alla r.c.	Da verificare	Da verificare

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.
Sup. Abitazione	mq	103,65	1,00	mq	103,65
Sup. Autorimessa	mq	18,50	0,50	mq	9,25
Sup. Tettoia	mq	31,30	0,50	mq	15,65
Sup. Terrazza	mq	27,70	0,33	mq	8,30
Sup. Corte esclusiva	mq	172,00	0,10	mq	17,20
<b>TOTALE</b>				<b>mq</b>	<b>154.05</b>

### 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.

Si segnalano comunque alcune problematiche inerenti l'umidità di risalita nelle murature perimetrali.

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto:marco.vianello@archiworldpec.it)

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



SI CERTIFICA CHE  
MARCO  
VIANELLO  
HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRASSENDE

STIMATRIX  
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. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

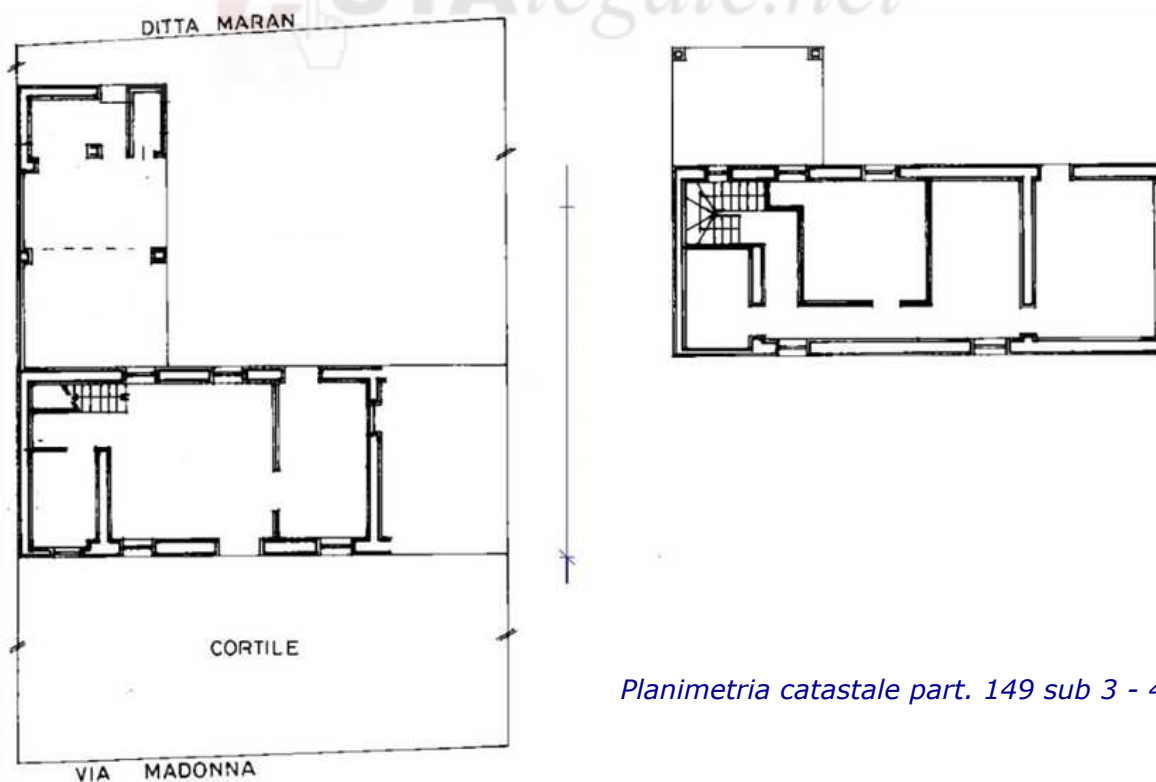
### Certificazione energetica.

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



Estratto di mappa Fg. 3, mappale 149, Comune di Lonigo VI



Planimetria catastale part. 149 sub 3 - 4

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto: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. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## Storia catastale del bene.

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

- a) **Abitazione** - Comune di Lonigo, Catasto Fabbricati, Foglio 32, mappale 149 sub 3 in Via Madonna 95, piano T - P1, Cat. A/2, Cl.1, Consistenza 6,5 vani, R.C. L. 975.000;
- b) **Autorimessa** - Comune di Lonigo, Catasto Fabbricati, Foglio 32, mappale 149 sub 4 in Via Madonna 95, piano T, Cat. C/6, Cl.3, Consistenza 20 mq, R.C. Euro 33,05;

## Intestazione.

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

⇒

## Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alla seguente scheda derivante da VARIAZIONE del 25/11/1998 ha subito le seguenti variazioni catastali:

### Particella 149 sub 3.

- VARIAZIONE del 25/11/1998 in atti dal 25/11/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE ABITAZIONE AUTORIMESSA (n. L04865.1/1998)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536534 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10993.1/2001)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### Particella 149 sub 4.

- VARIAZIONE del 25/11/1998 in atti dal 25/11/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE ABITAZIONE AUTORIMESSA (n. L04865.1/1998)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536534 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10993.1/2001)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

## Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 149 sub 3 e sub 4 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 25.11.1998 depositata all'AE di Vicenza e redatta dal geom. Boron Paola, delle difformità.

In particolare, l'esperto ha riscontrato nell'abitazione al piano terra l'ampliamento del locale ripostiglio, la costruzione di un forno a legna, la costruzione di una tettoia nella corte esclusiva ubicata a Sud.

Al piano primo la chiusura del fienile per il ricavo di un ripostiglio, la costruzione di una terrazza, alcune modifiche dei muri divisorii interni

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto: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. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 900,00.

### Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

### Confini.

⇒ **Mapp. 149 sub 3 Cat. A/2 (Abitazione);**

Confinata a NESO - nord: via Madonna; ad Est: mapp. 737; a Sud: mapp. 421; ad Ovest: mapp 121, mapp 149 sub 3; (salvo più precisi);

⇒ **Mapp. 149 sub 4 Cat. C/6 (Autorimessa);**

Confinata a NESO - nord: via Madonna; ad Est: mapp. 149 sub 3; a Sud: mapp. 149 sub 3; ad Ovest: mapp 121; (salvo più precisi);

## 4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I beni pignorati siti in Lonigo censiti al catasto Fabbricati di detto comune al fg.32, mapp.149 sub 3 (abitazione) e sub 4 (autorimessa) sono pervenuti al sig.

in forza di atto di Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Vicenza del 19/09/2008, rep 2574/2008, trascritto a Vicenza in data 26/09/2008 ai nn. 21084/13453 dai sig.ri

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, era pervenuta a seguito di atto di compravendita del 30/10/201, rep. 83512, trascritto a Vicenza il 19/11/2001 dal notaio Itri Beniamino di Lonigo, ai nn. 24829/17138 mediante acquisto da

## 5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

### Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Lonigo.

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto: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. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'ambito urbanistico in cui ricade l'immobile pignorato di cui al mapp. n. 149 rientra nella destinazione Residenziale Z.T.O. "A" Centro Storico (Art. 24) ed è sottoposto a Vincolo Paesaggistico (Art. 41.3). Per maggiori dettagli si veda quanto meglio specificato nell'allegato CDU.

### Titoli edilizi.

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

- Concessione Edilizia n. 164/1968 prot. 14200 ampliamento di abitazione civile.
- Permesso di Costruire n. PC10/008 Prot. n.24 del 03.01.2011 Ristrutturazione in sanatoria.
- Pratica Edilizia n. PC18/21 – SUE LLCNDR54D14E620J-25052017-1751 Attività Edilizia Libera;
- Pratica Edilizia n. D17/015/BA – SUE GRLLCU80M13C890S-18012017-1721 – Ampliamento ai sensi art. 2 L.R. n. 14/2009;
- S.C.I.A. per la costruzione accessorio residenziale ad uso garage PC18/21 – SUE GRLLCU80M13C890S-18012017-1721;
- S.C.I.A. per– SUE GRLLCU80M13C890S-18012017-1721 Ampliamento ai sensi art. 2 L.R. n. 14/2009;
- D.I.A. DEL 10.05.1998 PROT. 009375 Opere di manutenzione straordinaria – modifiche interne.
- Rilascio del permesso di abitabilità/agibilità in data 29 Aprile 1999.

### Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 149 sub 3 e 4, così come realizzato presenta, rispetto quanto assentito dall'UTC del comune di Lonigo VI alcune difformità.

In particolare, l'esperto ha riscontrato la costruzione di un forno a legna con tettoia addossata alla parete Ovest del fabbricato.

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 2.000,00.

## 6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata occupata dall'esecutato e dai suoi familiari.

**Titolo di occupazione:** no

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

**Comodato:** no.

**Assegnazione al coniuge:** no.

**Affitto azienda:** no.

**Sine titolo:** no.

**Opponibilità:** no.

## 7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

### Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

**Parti comuni e pertinenze:** no

**Fondo patrimoniale:** no

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto: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. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

**Usufrutto, uso, abitazione:** no.

**Servitù:** no.

**Convenzioni edilizie:** no.

**Vincoli storico artistici:** no.

**Altri vincoli.** no.

**Vincoli beni culturali, storico, ambientali:** Vincolo paesaggistico.

**Vincolo idrogeologico:** no.

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** no.

**Prelazione agraria:** no

**Regolamento condominiale:** no.

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

### Spese di gestione dell'immobile.

Nessuna.

### Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Nessuno.

### Procedimenti giudiziari in corso.

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.

### Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

#### ISCRIZIONE

Del 02/01/2009 - Registro Particolare 11 Registro Generale 70 Atto Notarile Pubblico Repertorio 127067/22635 del 22/12/2008 del Notaio ITRI BENIAMINO- IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO, Capitale € 110.000, interessi 220.000. Durata 25 anni.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di LONIGO VI - CF al Fg. 32 pc. 149 sub 3 - 4.

#### ISCRIZIONE

Del 02/07/2010 - Registro Particolare 2934 Registro Generale 14376 Atto Notarile Pubblico Repertorio 4459/2317 del 29/06/2010 del Notaio CARDARELLI PATRIZIA - IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO, Capitale € 57.330, interessi 114.660. Durata 20 anni.

A favore di

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

Beni colpiti: Comune di LONIGO VI - CF al Fg. 32 pc. 149 sub 3 - 4.

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto: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. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## TRASCRIZIONE

Del 17/06/2022 - Registro Particolare 9993 Registro Generale 13980 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3021/2022 del 23/05/2022 - 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 LONIGO VI - CF al Fg. 32 pc. 149 sub 3 - 4.

## 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 stimativa 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 29/08/2022 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 30.09.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di LONIGO 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 13.10.2022 l'U.T.C. del Comune di LONIGO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 03.10.2022 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 28.10.2022, 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 30/09/2022 al giorno 20/11/2022, 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. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
 Giudice Dr. ssa 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 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 seminuovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Abitazioni unifamiliari 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 residenziali
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 1.100 €/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

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto: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. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
 Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
 Custode IVG VI  
 Perito Arch. Marco VIANELLO

### 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 196 aggiudicazioni su 196 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,6 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 28,00% 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 **€ 144.000**.

## DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di abitazione unifamiliare con autorimessa e corte esclusiva					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 149 sub 3 sub 4.					
Anno di costr.	Edificio ante 1967					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo A – Centro Storico.					
Identificativi-catastali	Comune di LONIGO VI – C.F., Foglio 32 mapp. 149 sub 3 - 4 Via Madonna n. 95					
Destinazione uso	Residenziale					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	103,65	100%	103,65	Quantitativa
	Sup. Autorimessa	SUP	18,50	50%	9,25	Quantitativa
	Sup. Tettoia	SUP	31,30	50%	15,65	Quantitativa
	Sup. Terrazza	SUP	27,70	33%	8,30	Quantitativa
	Sup. Corte esclusiva	SUP	172	10%	17,20	Quantitativa
	Totale sup. commerciale					<b>154,05</b>

Solo chi utilizza dati diversi compravendite può produrre valutazioni conformi agli standard



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

Proc. n. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Madonna 95, nel Comune di Lonigo VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di discreta accessibilità,
Caratteristica tipologica	Fabbricato residenziale ristrutturato.
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono discrete, salvo eventuali vizi occulti,
Tipologia	Fabbricato in linea affiancato.
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	2.
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.
Fase di mercato	Recessione
Filtering	Down
Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigrometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.

### Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. A/2 ; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

#### 1 - Atto rep. 15788

Notaio MARINUCCI PIA Data compravendita 01/03/2021

Immobile 1: LONIGO A/7 – Abitazione T - 1-2 Fg. 32 Par. 175 sub 2- 3 Via Madonna 61

#### 2 - Atto rep. 17820

Notaio MARINUCCI PIA Data compravendita 11/03/2022

Immobile 1: LONIGO A/7 – Abitazione T - 1-2 Fg. 32 Par. 791 sub 4 sub 6 Via Rizzoli 46/48

#### 3 - Atto rep. 148322

Notaio ITRI BENIAMINO Data compravendita 09/07/2021

Immobile 3: LONIGO A/3 – Abitazione S1 - T Fg. 32 Par. 314 sub 14 Via Chiavica

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto: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. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
 Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
 Custode IVG VI  
 Perito Arch. Marco VIANELLO

## ATTO 1

### COMPRAVENDITE (2)

Atto 13318 registrato in data del  
 Notario  
**MARINUCCI PIA**  
 del 20/10/2019

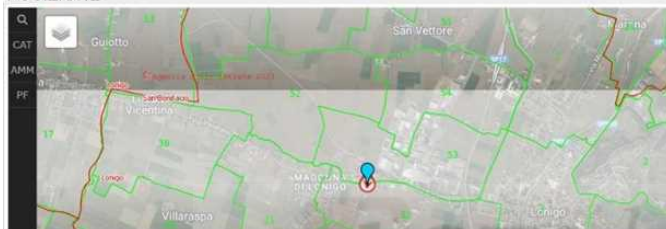
[Dettaglio](#)

Atto 15788 registrato in data del  
 Notario  
**MARINUCCI PIA**  
 del 01/03/2021

[Dettaglio](#)

Comune LONIGO (VI)  
 Dati catastali Fg.32 Pdr.175  
 Subalterno 2  
 Superficie Totale 118 m<sup>2</sup>  
 Superficie Totale escluse aree scoperte 118 m<sup>2</sup>  
 Periodo 17/11/2022 - 17/11/2020  
 Categoria / Qualità A 3 -Abitazione economica  
 Classe 01  
 Consistenza 6,50 vani  
 Rendita 335,70 Euro  
 Via VIA MADONNA  
 Civico 61  
 Piani T-1

### POSIZIONE



### STREET VIEW



ASTAlegale.net

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Abitazione al piano T e 1°.		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	114,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	16,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	118,00
Posto auto	PA	0,00	
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	01/03/2021		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	Classe G		
Prezzo convenuto	€ 65.000		

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto: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. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
 Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
 Custode IVG VI  
 Perito Arch. Marco VIANELLO

## ATTO 2

### COMPRAVENDITE (2)

Atto 13318 registrato in data del  
 Notato  
**MARINUCCI PIA**  
 del 28/10/2019

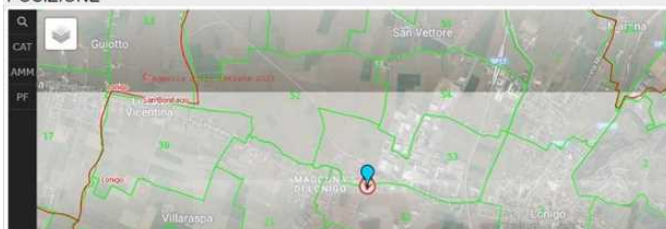
[Dettaglio](#)

Atto 15788 registrato in data del  
 Notato  
**MARINUCCI PIA**  
 del 01/03/2021

[Dettaglio](#)

Comune LONIGO (VI)  
 Dati catastali Fg.32 Par.175  
 Subalterno 2  
 Superficie Totale 118 m<sup>2</sup>  
 Superficie Totale escluse aree scoperte 118 m<sup>2</sup>  
 Periodo 17/11/2022 - 17/11/2020  
 Categoria / Qualità A 3 -Abitazione economica  
 Classe 01  
 Consistenza 6,50 vani  
 Rendita 335,70 Euro  
 Via VIA MADONNA  
 Civico 61  
 Piani T-1

### POSIZIONE



### STREET VIEW



[ASTALEGALe.net](#)

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/7		
Tipologia	Abitazione al piano terra e primo		
Stato conservazione	Usato anno 2020 in ottime condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	144,00
	Balcone	BAL	4,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	0,00
	Garage	GAR	27,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	390,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	11/03/2022		
A.P.E.	Classe A4		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 308.360		

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto:marco.vianello@archiworldpec.it)

pag. 21

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8f8cc737f8d4d1fbc31eb0d3e6b5



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

Proc. n. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
 Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
 Custode IVG VI  
 Perito Arch. Marco VIANELLO

## ATTO 3

Probabilità Intestati

**COMPRAVENDITE (1)**

Atto 148322 registrato in data del Notaio ITRI BENIAMINO del 09/07/2021

[Dettaglio](#)

**DATI IMMOBILE**

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

Comune	LONIGO (VI)
Dati catastali	Fg.32 Pnc.314
Subalterno	14
Superficie Totale	104 m <sup>2</sup>
Superficie Totale escluso aree scoperte	102 m <sup>2</sup>
Periodo	17/11/2022 - 17/11/2020
Categoria / Qualità	A 3 -Abitazione economica
Classe	03
Consistenza	6,00 vani
Rendita	433,82 Euro
Via	VIA CHIAVICA
Piani	S1-F

**POSIZIONE**

**STREET VIEW**

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/3		
Tipologia	Abitazione al piano terra		
Stato conservazione	Usato anno 1977 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	98,00
	Balconi	BAL	9,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	INT	10,00
	Garage	GAR	19,00
	Superficie esterna	SUE	0,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	09/07/2021		
APE	Classe G		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 65.000		

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto: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. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa 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 (abitazione unifamiliare), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi. Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

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

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

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

## Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

### INDICI MERCANTILI

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto:marco.vianello@archiworldpec.it)



Solo chi utilizza dati & veri comparandoti può produrre valutazioni conformi agli standard



STIMATRIX.it  
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. 271/2022 RGE – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa Maria Antonietta ROSATO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	65.000,00	308.360,00	65.000,00	€ -
Data (mesi)	01/03/2021	11/03/2022	07/07/2022	31/12/2022
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	114,00	144,00	98,00	103,65
Terrazza (m <sup>2</sup> )	0,00	4,50	9,00	27,70
Accessori (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	10,00	31,30
Superficie esterna	118	390,00	0	172,00
Autorimessa	16,00	27,00	19,00	18,50
Stato di manutenzione (n)	0	3	0	3
Bagni (n)	1	2	1	2
Classe energetica (0-1)	0	10	0	0
Sup. commerciale	133,80	197,99	115,47	154,05

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

## ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 162,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 770,90	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 162,50	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 516,69	Euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.671,46	Euro/m <sup>2</sup>	€ 516,69
Prezzo sup. princ. A	€ 643,76	Euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 170,51	Euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Cantina C.t.	€ 258,35	Euro/m <sup>2</sup>	
Autorimessa	€ 258,35	Euro/m <sup>2</sup>	
Stato di manutenzione	€ 50.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 12.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ [architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

✉ [marco.vianello@archiworldpec.it](mailto:marco.vianello@archiworldpec.it)

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



STIMATRIX.it  
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. 271/2022 RGE – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa 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		€ 65.000,00		€ 308.360,00		€ 65.000,00	-
Data (mesi)	22,3	€ 3.629,17	9,83	€ 7.580,52	5,9	€ 958,75	31/12/2022
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	114	-€ 5.347,77	144	-€ 20.848,57	98	€ 2.919,32	103,65
Terrazza (m <sup>2</sup> )	0	€ 4.723,09	4,5	€ 3.955,80	9	€ 3.188,51	27,7
Accessori(m <sup>2</sup> )	0	€ 1.617,25	0	€ 1.617,25	10	€ 1.100,56	31,3
Superficie esterna giardino	118	€ 2.790,14	390	-€ 11.263,91	0	€ 8.887,12	172
Autorimessa (m2)	16	€ 645,87	27	-€ 2.195,95	19	-€ 129,17	18,5
Stato di manutenzione (n)	0	€ 150.000,00	3	€ 0,00	0	€ 150.000,00	3
Bagni (n)	1	€ 12.000,00	2	€ 0,00	1	€ 12.000,00	2
Classe energetica	0	€ 0,00	10	-€ 50.000,00	0	€ 0,00	0
Prezzi corretti		€ 235.057,74		€ 237.205,14		€ 243.925,09	
<b>Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,8%</b>						<b>€ 238.729,32</b>	

## STIMA VALORE IMMOBILI

VALORE Subject	€ 238.729,32
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.	€ 35.809,40
Riduzione per spese tecniche e diritti di regolarizzazione catastale delle unità immobiliari pignorate per aggiornamento della planimetria.	€ 900,00
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.	€ 2.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 200.019,93</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA arrotondato</b>	<b>€ 200.000,00</b>
<b>Euro Duecentomila/00</b>	



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

Proc. n. **271/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr. ssa 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 abitazione unifamiliare con corte esclusiva ed autorimessa.

### Forme di pubblicità:

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

- Publicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- Publicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- Publicità telematica sui siti [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it) e [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://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, 25/11/2022

L'Esperto  
Arch. Marco Vianello

