

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. **337/2023 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr.sa **Sonia PANTANO**  
Custode **IVG VI**  
Perito Arch. **MARCO VIANELLO**

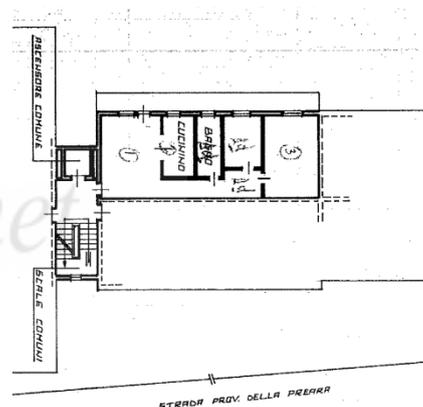
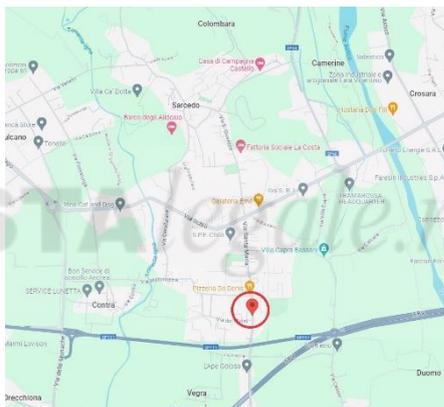
## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

### TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

**Oggetto:** Esecuzione immobiliare n. **337/2023 R.G** delle Esecuzioni Civili

**Giudice:** dott.sa **Sonia PANTANO**



Nel processo di esecuzione promosso da:

Esperto arch. M. Vianello

Contro:



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

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



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



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. 337/2023 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

## SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 1

Procedura es. imm. n. 337/2023 R.G.E. Giudice dott.ssa PANTANO Sonia promossa da:

**Diritto** (cfr. pag. 3): piena proprietà per 1/1 Comune di Sarcedo VI - CF fg. 10 mapp. 191 sub 15 sub 49;

**Bene:** (cfr. pag. 4) intera proprietà di un appartamento al piano terzo ed una autorimessa al piano interrato;

**Ubicazione:** (cfr. pag.4) Via Santa Maria n. 70/C a Sarcedo VI.

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

**Lotti:** no.

**Dati catastali attuali:** (cfr. pag. 9 - 10) – Comune di Sarcedo VI, CF fg. 10 mapp. 191 sub 49 (Cat. C/6) mapp. 191 sub 15 (Cat. A/3) via Santa Maria n. 70/C.

**Differenze rispetto al pignoramento:** (cfr. pag.11): il c.f. dell'esecutato è riportato



**Irregolarità/abusi:** (cfr. pag. 14) In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 191 sub 15 e sub 49 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nei progetti assentiti, delle difformità. In particolare nell'abitazione manca parte del muro di separazione tra il cucinino ed il soggiorno. Le difformità possono essere sanate mediante presentazione di istanza C.I.L.A. in sanatoria.

**Valore di stima:** (cfr. pag.23) valore di stima €. 50.200,00 (Euro Cinquantamila duecento/00)

**Vendibilità:** (cfr. pag.23) Discreta.

**Motivo:** (cfr. pag.23) Trattasi di appartamento di medie dimensioni ubicato in ambito urbanistico adiacente alla viabilità di scorrimento.

**Publicità:** (cfr. pag.23) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

**Occupazione:** (cfr. pag. 13) L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata OCCUPATA dall'esecutato e, come dallo stesso riferito, qualche volta anche dalla figlia minore.

**Titolo occupazione:** nessuno.

**Oneri:** (cfr. pag.13): All'unità immobiliare pignorata compete una quota di comproprietà pari a 18,464/1000 sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C.

**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:** Come segnalato dall'amministratore di condominio

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. **337/2023 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO

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 08.11.2023 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott.ssa PANTANO SONIA; il 17.11.2023 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;
- Anagrafe del Comune di Sarcedo (VI), per richiesta certificato di residenza storico ed estratto di matrimonio;
- UT del Comune di Sarcedo (VI) mediante richiesta di accesso agli atti in data 29.02.2024 per verifica pratiche edilizie ed acquisizione di copie e richiesta di C.D.U.;
- A.E. di Vicenza – Conservatoria 30.04.2024 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie;
- Verifiche dei comparabili nel mese di Aprile 2024;

In data 24.01.2024 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 08.02.2024.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato e dalla figlia minorenni.

## 1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

### Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via Santa Maria al civico 70 C/3 nel Comune di Sarcedo VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 10:

- ⇒ **Mapp. 191 sub 15 Cat. A/3 (Abitazione) Cl. 2 Cons. 4 vani, Rendita Euro 258,23;**  
Confinata a NESO - nord: vano scala comune; ad Est: muri perimetrali esterni; a Sud: proprietà di terzi; ad Ovest: proprietà di terzi; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 191 sub 49 Cat. C/6 (Autorimessa) Cl. U Cons. 8 mq, Rendita Euro 7,44;**  
Confinata a NESO - nord: proprietà di terzi - 3; ad Est: area manovra comune; a Sud: muri perimetrali esterni; ad Ovest: muri perimetrali esterni; (salvo più precisi);

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



## Beni e ubicazione:

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti dalla intera proprietà di un appartamento situato al piano terzo e di una autorimessa situata al piano seminterrato di un fabbricato condominiale ad uso residenziale/commerciale denominato “CONDOMINIO CHIESA” il quale si suddivide in tre scale A – B – C.

L'appartamento di cui trattasi è ubicato nella scala “C” la quale è a sua volta composta da n. 2 negozi al piano terreno, n. 15 abitazioni su tre livelli fuori terra e n. 17 autorimesse al piano interrato.

Il complesso residenziale/commerciale è situato nel Comune di Sarcedo VI, in Via santa Maria al civico n. 70, a circa 1.7 km dalle aree di centro urbano e a c.a 5.7 km dal centro del comune di Thiene VI.

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutato e, come dallo stesso riferito, qualche volta anche dalla figlia minorenni.

L'accesso all'appartamento pignorato avviene mediante la suddetta scala comune “C” munita di ascensore, avente collegamento diretto con il piano seminterrato delle autorimesse distribuite lungo la corsia di manovra aventi invece accesso diretto dalla adiacente strada pubblica di via dei Molini.

L'appartamento, avente unico affaccio sul lato Ovest, si compone di un locale ingresso cucina-soggiorno con poggiolo esterno sviluppato lungo l'intero muro perimetrale, un corridoio di distribuzione, un bagno, una stanza guardaroba di mq 7.31 ed una camera matrimoniale.

L'autorimessa situata al piano interrato identificata con il sub 49 ha un'altezza di 2.14 m ed una profondità di soli 4.17 m.

L'ambito urbanistico in cui ricade l'immobile pignorato rientra nelle “Zone Residenziali Soggette ad Intervento Edilizio Diretto n. R26 – art. 12 NTO. Nessun vincolo.

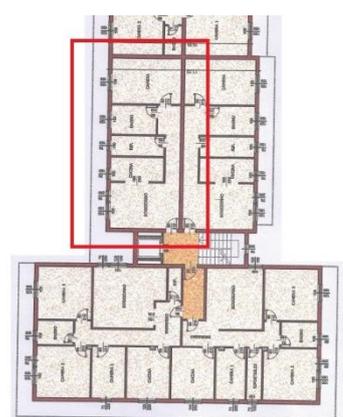
## 2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Estratto mappa fg. 3



Ortofoto



Stralcio Planimetria

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. **337/2023 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

Il fabbricato condominiale, amministrato dallo studio AMMINISTRAZIONI PALLADIO - CASA IN di , risale ai primi anni '70 del secolo scorso e l'appartamento in questione si presenta in uno scarso stato di conservazione e manutenzione con tipologia impiantistica e finiture standard risalenti all'epoca della costruzione. Durante il sopralluogo sono state riscontrate tracce di infiltrazioni d'acqua nel soffitto della cucina con relativa scrostatura dell'intonaco. L'esecutato riferisce che le stesse risalgono all'anno 2016 e che il tetto è stato riparato. Negli ambienti sono presenti aloni dovuti all'umidità da condensa.



*Vista del fabbricato condominiale dalla Via S. Maria*



*Vista del fabbricato da Ovest sull'accesso carraio*



*Vista del fabbricato condominiale da Ovest*



*Vista dell'ingresso comune alla scala "C" del condominio*

✉ [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

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. **337/2023 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

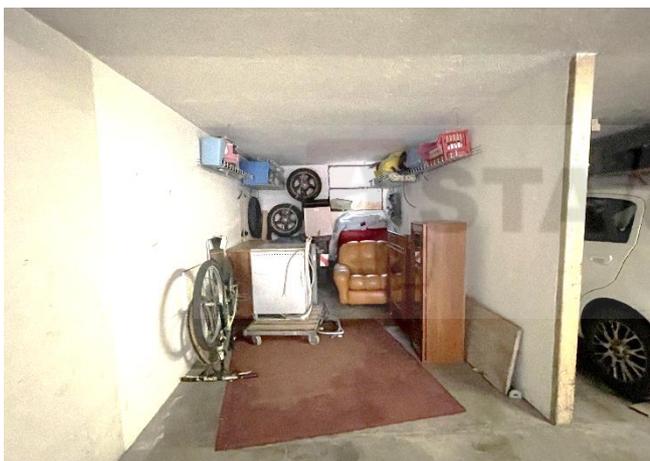
Perito Arch. Marco VIANELLO



*Vista del portoncino di ingresso all'appartamento*



*Vista dell'autorimessa al piano interrato*



*Vista dell'autorimessa al piano interrato*



*Vista dell'ingresso - soggiorno*



*Vista della cucina soggiorno*



*Vista della cucina*

✉ [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

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. **337/2023 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa **Sonia PANTANO**

Custode **IVG VI**

Perito **Arch. Marco VIANELLO**



*Vista della terrazza*



*Vista del corridoio*



*Vista del bagno*



*Vista del guardaroba (mq 7.13) adibito a cameretta*



*Vista della camera*



*Vista della camera*

✉ [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

STIMATRIXcity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 337/2023 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

Si riportino di seguito le caratteristiche qualitative e conservative dell'appartamento pignorato.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Pilastrini e travi in c.a.	n.d.	n.d.
Impalcati	Solaio in laterocemento	n.d.	n.d.
Copertura	A falde, in laterocemento	n.d.	n.d.
Manto di copertura	Tegole	n.d.	n.d.
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Scarsa	Scarsa
Finiture interne	Intonaco tinteggiato e piastrelle	Scarsa	Scarsa
Pavimenti	In piastrelle di ceramica zona giorno Parquet zona notte	Scarsa	Scarsa
Pavimenti bagni	In piastrelle di ceramica	Scarsa	Scarsa
Serramenti esterni	In legno vetro singolo – tapparelle plastica	Scarsa	Scarsa
Serramenti interni	Legno tamburato	Scarsa	Scarsa
Portoncino d'ingresso	Tipo semi blindato	Scarsa	Scarsa
Impianto elettrico	Sottotraccia	n.d.	Da verificare
Impianto termico	Con radiatori in alluminio	n.d.	Da verificare
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta Alla rete idrica.	n.d.	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.
Appartamento	mq	72.40	1,00	mq	72.40
Terrazza	mq	15.70	0,33	mq	4.70
Autorimessa	mq	9.90	0,50	mq	4.95
<b>TOTALE</b>				<b>mq</b>	<b>82.05</b>



### 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 la diffusa presenza di aloni di umidità/muffa nelle murature e nel solaio.

### 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. 10 mappale 191 Comune di Sarcedo VI

Relativamente all'identificazione catastale l'esperto evidenzia che la mappa di cui al foglio 10 del Catasto Terreni del Comune di Sarcedo risulta non aggiornata poiché sussistono le seguenti particelle n.ri 743 – 745 – 465 le quali, peraltro, paiono non corrispondere con lo stato dei luoghi.

In particolare le particelle n.ro 743 e 465 sono classificate Ente Urbano, mentre la particella 745 risulta ancora classificata come Seminativo Arboreo ed intestata ai sig.ri:

Stante la situazione riscontrata si renderà altresì necessario aggiornare la posizione al catasto terreni.

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



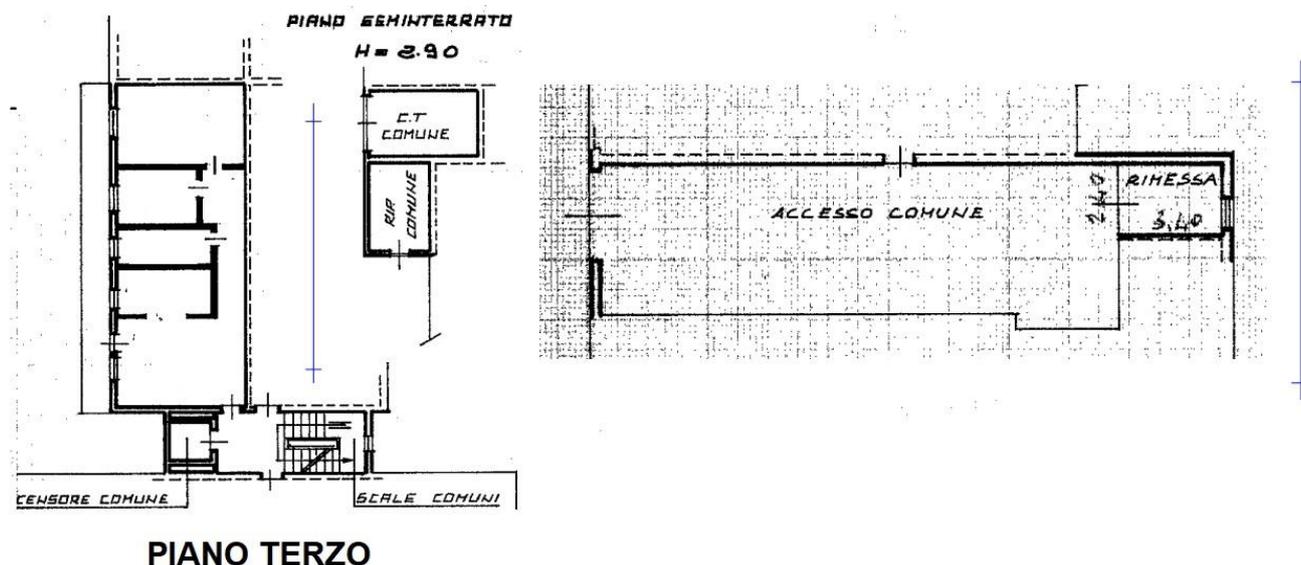
Studioidiarchitettura dr. arch. Marco Vianello  
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747  
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 337/2023 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO



Planimetrie catastali mapp. 191 sub 15 abitazione e sub 49 autorimessa

### Storia catastale del bene.

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

- ⇒ Mapp. 191 sub 15 Cat. A/3 (Abitazione) Cl. 2 Cons. 4 vani, Rendita Euro 258,23;
- ⇒ Mapp. 191 sub 49 Cat. C/6 (Autorimessa) Cl. U Cons. 8 mq, Rendita Euro 7,44;

### Intestazione.

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

### Variazioni storiche.

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

#### Particella 191 sub 15.

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/02/2011 Pratica n. VI0098881 in atti dal 25/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 48980.1/2011)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### Particella 191 sub 49.

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/02/2011 Pratica n. VI0098983 in atti dal 25/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 49071.1/2011)

✉ [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

STIMATRIXcity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **337/2023 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa **Sonia PANTANO**

Custode **IVG VI**

Perito Arch. **Marco VIANELLO**

- **VARIAZIONE** del 24/11/2014 Pratica n. VI0247637 in atti dal 24/11/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 141442.1/2014)
- **Variazione** del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 191 sub 15 e sub 49 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 10.05.1977 n. T336903 depositata all'AE di Vicenza e redatte dal \_\_\_\_\_, delle difformità.

In particolare nell'abitazione manca parte del muro di separazione tra il cucinino ed il soggiorno.

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 700,00.

### Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

### Confini.

- ⇒ **Mapp. 191 sub 15 Cat. A/3 (Abitazione) Cl. 2 Cons. 4 vani, Rendita Euro 258,23;**  
Confinata a NESO - nord: vano scala comune; ad Est: muri perimetrali esterni; a Sud: proprietà di terzi; ad Ovest: proprietà di terzi; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 191 sub 49 Cat. C/6 (Autorimessa) Cl. U Cons. 8 mq, Rendita Euro 7,44;**  
Confinata a NESO - nord: proprietà di terzi - 3; ad Est: area manovra comune; a Sud: muri perimetrali esterni; ad Ovest: muri perimetrali esterni; (salvo più precisi);

## 4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA



## 5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

### Titoli urbanistici.



*Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Sarcedo*

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso residenziale/commerciale di cui al mapp. n. 191 ricade in Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. - Zone Residenziali Soggette ad Intervento Edilizio Diretto n. R26 – art. 12 NTO del vigente piano degli interventi. Vincoli: nessuno.

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

### Titoli edilizi.

L'immobile pignorato di cui alla particella 191 relativo al complesso condominiale residenziale/commerciale è stato costruito in data 2001.

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

- Licenza edilizia n. 1025/73 del 03.12.1973 (costruzione fabbricato residenziale – commerciale);
- Concessione in sanatoria n. 01516/86 del 21.08.1996 (costruzioni locali accessori p. seminterrato – ricavo nuove unità abitative – modifiche prospettiche – traslazione fabbricato – ampliamento sup. commerciale e redistribuzione);
- D.I.A. prot. 0010252 del 28.12.2004 (sostituzione canna fumaria);

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



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

Proc. n. **337/2023 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

- D.I.A. prot. 0001531 del 28.02.2008 (sostituzione grondaie e lattonomie);
- Rilascio autorizzazione di abitabilità n. 1025 in data 18.02.1977.

### **Conformità urbanistico-edilizia.**

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 191 sub 15 e sub 49 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nei progetti assentiti, delle difformità.

In particolare nell'abitazione manca parte del muro di separazione tra il cucinino ed il soggiorno.

Le difformità possono essere sanate mediante presentazione di istanza C.I.L.A. in sanatoria il cui costo delle spese tecniche comprensive di diritti comunali ammontano a c.a euro 1.300,00.

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata OCCUPATA dall'esecutato e, come riferito dallo stesso, qualche volta anche dalla figlia minorenni.

**Titolo di occupazione:** no

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

**Comodato:** no

**Assegnazione al coniuge:** no.

**Affitto azienda:** no.

**Sine titolo:** no.

**Opponibilità:** no.

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

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

**Parti comuni e pertinenze:** All'unità immobiliare pignorata compete una quota di comproprietà pari a 18,464/1000 sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C.

**Fondo patrimoniale:** no

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

**Servitù:** no

**Convenzioni edilizie:** no.

**Vincoli storico artistici:** no.

**Altri vincoli:** no.

**Vincoli beni culturali, storico, ambientali:** no.

**Vincolo idrogeologico:** no.

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

**Prelazione agraria:** no

**Regolamento condominiale:** si (vedi allegato)

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

### **Spese di gestione dell'immobile.**

Condominio denominato "CHIESA", amministrato dallo studio AMMINISTRAZIONI PALLADIO - CASA IN \_\_\_\_\_, il quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 12.04.2024 ha comunicato che:

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

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. **337/2023 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa **Sonia PANTANO**

Custode **IVG VI**

Perito Arch. **Marco VIANELLO**

- le spese condominiali generali preventivate per l'esercizio 2023-24 (prossimo alla chiusura) sono state pari ad € 37.008,36;
- con la chiusura di questo esercizio si dovrebbero saldare le spese straordinarie deliberate;
- oltre a quella vi è un'altra posizione di morosità ancora aperta mentre una seconda è cristallizzata dal momento di avvenuta vendita dell'immobile di qualche anno fa.

Di tali oneri non è stato, ad oggi, possibile effettuare la quantificazione.

Inoltre, vi è un

Per quanto comunicato dall'amministratore nel riepilogo si desume che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 1.889.88.

L'esperto evidenzia che fra le spese condominiali rientrano anche le spese di fornitura del servizio idrico di ciascuna unità abitativa contabilizzate

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

Spese medie ordinarie annue di gestione stimate in c.a: 500,00 euro.

Spese condominiali scadute/insolte negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 1.889.88.

#### **Procedimenti giudiziari in corso.**

Come segnalato dall'amministratore di condominio vi è un decreto ingiuntivo in corso nei confronti del

## **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 03/09/2015 - Registro Particolare 969 Registro Generale 7347 Atto Notarile Pubblico Repertorio 60164/26260 del 07/08/2015 del Notaio DI MARCO GIANFRANCO - IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDARIO, Capitale € 83.000, interessi € 166.000. Durata 30 anni.

##### **TRASCRIZIONE**

Del 03/10/2023 - Registro Particolare 7624 Registro Generale 9822 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4456/2023 del 11/09/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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



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

Proc. n. 337/2023 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

## 11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

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

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

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

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

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

In data 08/11/2023 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

In data 29.02.2024 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di ALTISSIMO 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 30.04.2024 l'U.T.C. del Comune di SARCEDO ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 09.04.2024 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 08.02.2024, 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 09/11/2023 al giorno 02/05/2024, 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.	Edifici residenziali in linea e/o a blocco su 2/3 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 piccolo/medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 600 €/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

### Stato di conservazione.

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

Si segnalano comunque alcune problematiche inerenti la presenza di zone di condensa/muffa nelle murature e nel soffitto.



### 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 12 aggiudicazioni su 12 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 - 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 **€ 42.000**.

## DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di appartamento al piano terzo con autorimessa al piano seminterrato.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 191 sub 15 – sub 49.					
Anno di costr.	Edificio anno 1973/77					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Residenziali Soggette ad Intervento Edilizio Diretto n. R26 – art. 12 NTO					
Identificativi-catastali	Comune di SARCEDO VI – C.F., Foglio 10 mapp. 191 sub 15 - 49 Via S. Maria n. 70 /C					
Destinazione uso	Residenziale/Commerciale					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	72.40	100%	72.40	Quantitativa
	Sup. Terrazza	SUP	15.70	33%	4.70	Quantitativa
	Sup. Autorimessa	SUP	9.90	50%	4.95	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				<b>82,05</b>	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Santa maria 70/c, nel Comune di Sarcedo VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di scarsa accessibilità.					
Caratteristica tipologica	Fabbricato residenziale/commerciale in linea.					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono scarse, salvo eventuali vizi occulti,					
Tipologia	Fabbricato in linea					
Saggio di variazione mensile	Dalle informazioni desunte il saggio di variazione del reddito è pari a 0.25 (prevedendo il segno atteso del prezzo marginale positivo, si applicherà il saggio di variazione con segno negativo)					
Numero dei bagni	Uno					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo si Stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					

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. 337/2023 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

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

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

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

### 1 - Atto rep. 1162

Notaio GIACHIN CHIARA Data compravendita 09/06/2022

Immobile 1: SARCEDO A/3 – C/6 S1 – P2 Fg. 10 Par. 191 sub 33 – 68 Via S. Maria.

### 2 - Atto rep. 16200

Notaio DE NEGRI TOMMASO Data compravendita 09/08/2022

Immobile 1: SARCEDO A/3 – C/6 S1 – P2 Fg. 10 Par. 191 sub 24 – 62 Via S. Maria.

### 3 - Atto rep. 27684

Notaio MARTINI ANDREA Data compravendita 20/03/2024

Immobile 1: SARCEDO A/3 – C/6 S1 – P3 Fg. 10 Par. 191 sub 85 – 50 Via S. Maria

## ATTO 1

IMMOBILE 1	Unità A		
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Appartamento al P2 – garage al S1		
Stato conservazione	Usato anno 1977 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	72,50
	Balcone	BAL	15,70
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	13,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	09/06/2022		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	Classe C		
Prezzo convenuto	€ 85.000		

✉ 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



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

Proc. n. 337/2023 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

## ATTO 2

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Appartamento al P2 – garage al S1		
Stato conservazione	Usato anno 1977 in pessime condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	105,00
	Balcone	BAL	31,40
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	0,00
	Garage	GAR	8,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	09/08/2022		
A.P.E.	Classe E		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 49.325		

## ATTO 3

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/3		
Tipologia	Appartamento al P2 – garage al PT		
Stato conservazione	Usato anno 1977 in sufficienti condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	102,00
	Balconi	BAL	28,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	INT	0,00
	Garage	GAR	19,00
	Superficie esterna	SUE	0,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	20/03/2024		
APE	Classe F		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 81.000		

✉ 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



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

Proc. n. **337/2023 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

## Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

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

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

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

La SEL include:

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

La SEL non include:

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

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

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

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 337/2023 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

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

### INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	85.000,00	49.325,00	81.000,00	€ -
Data (mesi)	09/06/2022	09/08/2022	20/03/2024	30/12/2024
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	72,50	105,00	102,00	72,40
Terrazza (m <sup>2</sup> )	15,70	31,40	28,00	15,70
Accessori (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna	0	0,00	0	0,00
Autorimessa	13,00	8,00	19,00	9,90
Stato di manutenzione (n)	2	0	1	1
Bagni (n)	1	1	1	1
Classe energetica (0-1)	0	0	0	0
Sup. commerciale	84,18	119,36	120,74	82,53

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	€ 212,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 123,31	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 202,50	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.094,22	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 427,57	Euro/m2	€ 427.57
Prezzo sup. princ. A	€ 728,16	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 141,10	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 213,78	Euro/m2	
Autorimessa	€ 213,78	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 26.500,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 9.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 4.000,00	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



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. 337/2023 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

## TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 85.000,00		€ 49.325,00		€ 81.000,00	-
Data (mesi)	31,2	€ 6.622,92	29,1	€ 3.592,50	9,5	€ 1.923,75	30/12/2024
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	72,5	-€ 42,76	105	-€ 13.938,69	102	-€ 12.655,99	72,4
Terrazza (m <sup>2</sup> )	15,7	€ 0,00	31,4	-€ 2.215,23	28	-€ 1.735,50	15,7
Accessori(m <sup>2</sup> )	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)	13	-€ 662,73	8	€ 406,19	19	-€ 1.945,43	9,9
Stato di manutenzione (n)	2	-€ 26.500,00	0	€ 26.500,00	1	€ 0,00	1
Bagni (n)	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Classe energetica	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Prezzi corretti		€ 64.417,43		€ 63.669,78		€ 66.586,84	
<b>Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,6%</b>						<b>€ 64.891,35</b>	

## STIMA VALORE IMMOBILI

VALORE Subject	€ 64.891,35
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.	€ 9.733,70
Riduzione per spese tecniche e diritti di regolarizzazione catastale delle unità immobiliari pignorate per aggiornamento della planimetria.	€ 700,00
Riduzione per spese di aggiornamento della mappa catastale	€ 1000,00
Riduzione per spese tecniche e diritti di segreteria per la regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare pignorata mediante istanza di C.I.L.A. in sanatoria.	€ 1.300,00
Riduzione per spese condominiali insolute relative all'esercizio dell'ultimo biennio	€ 1.889,98
<b>TOTALE</b>	<b>€ 50.267,67</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA arr.</b>	<b>€ 50.200,00</b>

**Euro Cinquantamiladuecento/00**

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



SI CERTIFICA CHE  
MARCO  
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **337/2023 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO

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 appartamento di medie dimensioni ubicato in ambito urbanistico adiacente alla viabilità di scorrimento.

### 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](http://www.astegiudiziarie.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

Relativamente all'identificazione catastale l'esperto evidenzia che la mappa di cui al foglio 10 del Catasto Terreni del Comune di Sarcedo risulta non aggiornata poiché sussistono le seguenti particelle n.ri 743 – 745 – 465 le quali, peraltro, paiono non corrispondere con lo stato dei luoghi.

In particolare le particelle n.ro 743 e 465 sono classificate Ente Urbano, mentre la particella 745 risulta ancora classificata come Seminativo Arboreo ed intestata ai sig.ri:

Stante la situazione riscontrata si renderà altresì necessario aggiornare la posizione al catasto terreni.

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

Vicenza li, 02/05/2024

L'Esperto  
Arch. Marco Vianello



✉ [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

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. **337/2023 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

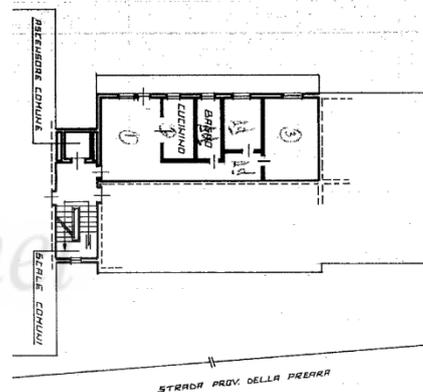
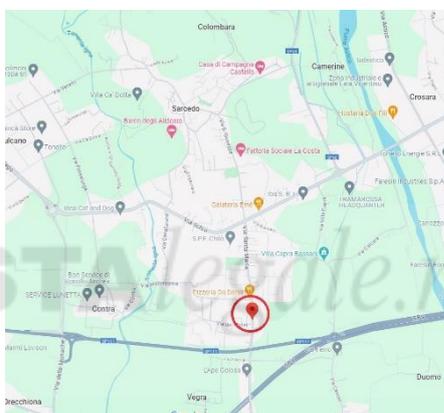
## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

### TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

**Oggetto:** Esecuzione immobiliare n. **337/2023 R.G** delle Esecuzioni Civili

**Giudice:** dott.sa **Sonia PANTANO**



## ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica.
2. Attestato di prestazione energetica.
3. Rilievo immobili e verifica di conformità.
4. Certificato di Destinazione Urbanistica – Pratiche edilizie.
5. Atti di compravendita.
6. Visure ipocatastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e schede catastali;
7. Certificato storico di residenza ed estratto di matrimonio.
8. Risposta AE contratti di locazione registrati
9. Verifica comparabili e MCA
10. Risposta amministratore condominiale

Vicenza li, 02/05/2024

L'Esperto  
Arch. Marco Vianello



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

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