

**ANDREA PIANTONI**  
geometra

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

*In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (International Valuation Standards - IVS),  
al Codice delle Valutazioni Immobiliari ed alle linee guida ABI per la valutazione degli  
immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

### **TRIBUNALE DI VICENZA**

Esecuzione Immobiliare n° **332-2023**

GE : Dott.ssa M. A. Rosato

Custode Giudiziale IVG Vicenza

**Lotto Unico**



Immobile ubicato a Isola Vicentina in via Arasella n° 23

Lotto Unico

**SCHEDA SINTETICA E INDICE:**

<b>DESCRIZIONE</b>			<b>Pag.</b>
1	Diritto	Piena proprietà per 1000/1000	<b>5</b>
2	Tipologia del bene	Appartamento al piano primo, senza autorimessa	<b>5</b>
3	Ubicazione	Comune di Isola Vicentina, via Arasella 23	<b>5</b>
4	Dati catastali	Comune di Isola Vicentina foglio 8 mappale 202 sub 10	<b>7</b>
5	Superficie commerciale	Mq. 89.27	<b>5</b>
6	Stato manutentivo	Discreto	<b>5</b>
7	Situazione urbanistico-edilizia	Regolare, presenza di irregolarità ecc.	<b>11</b>
8	Valore di Mercato	€ 54.000	<b>23</b>
9	Date/prezzi dei Comparabili	Comparabile 2 – prezzo € 90.000 - data 17/11/2023 Comparabile 4 – prezzo € 85.000 - data 05/04/2023 Comparabile 5 – prezzo € 58.000 - data 23/03/2023	<b>21</b>
10	Valori medi delle aggiudicazioni precedenti	€/mq 458.33 -	<b>24</b>
11	Valore di vendita forzata proposto.	€ 43.000	<b>24</b>
12	Valore del mutuo	€ 132.000	<b>15</b>
13	Vendibilità/appetibilità	Dettagliare	<b>24</b>
14	Possibili interessati	Soggetti privati residenti in zona	<b>24</b>
15	Iniziative di vendita		<b>24</b>
16	Stato di occupazione	Occupato dal proprietario esecutato	
17	Titolo di occupazione		
18	Problemi particolari e/o informazioni utili - criticità		

**ALLEGATI:**

Allegato	1	-	Atto di acquisto
Allegato	2	-	Documenti catastali
Allegato	3	-	Documenti Edilizi
Allegato	4	-	Certificati anagrafici
Allegato	5	-	Attestato di prestazione energetica
Allegato	6	-	Agibilità
Allegato	7	-	Schema delle superfici
Allegato	8	-	Elenco delle formalità ipotecarie
Allegato	9	-	Variazioni OMI
Allegato	10	-	Visura mappale corte 195
Allegato	11	-	Certificato di conformità impianto elettrico



Lotto Unico

**1- QUESITO :**

Visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., visto il Vademecum per l'esperto, la check list per l'esame della documentazione, il modello di scheda sintetica e di perizia, documenti tutti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, il Giudice dispone che l'esperto provveda a compiere tutte le attività indicate nelle dette norme e documenti, allo scopo di procedere alla valutazione dei beni pignorati da sottoporre a vendita forzata

**2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Incarico è stato conferito in data	05/01/2024
Termine per deposito relazione peritale	08/06/2024
Prossima udienza	08/07/2024 alle ore 9.30

Successivamente all'accettazione dell'incarico il sottoscritto Esperto Valutatore ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste, tra le quali, a titolo non esaustivo: richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione progettuale, richiesta del CDU, raccolta documentazione catastale attuale e storica, richiesta dei certificati storici di residenza dei soggetti eseguiti, verifica dei dati su relazione ventennale, Sopralluoghi presso gli immobili pignorati, ricerca immobili comparabili per valutazione IVS, raccolta dati economici nel caso di necessità di valutazioni con sistemi estimativi diversi dal Market Comparison Approach. Il dettaglio di svolgimento temporale di ciascuna delle suddette operazioni, omissso dalla presente per questioni di spazio, potrà essere fornito e dimostrato in ogni momento.

## Lotto Unico

**3- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**

<b>3.1- Diritto</b>	Piena proprietà per la quota di 1000/1000
<b>3.2- Bene e ubicazione</b>	Immobile ubicato in Comune di Isola Vicentina, via Arasella 23
<b>3.3- Descrizione</b>	<p>Trattasi di appartamento al piano primo in palazzina plurifamiliare con negozi al piano terra, composto da ingresso, corridoio, soggiorno con angolo cottura, camera, ripostiglio e bagno. L'edificio, ristrutturato nel periodo tra il 1991 ed il 1993, risulta ubicato in diretta prospicienza a via Arasella, piuttosto trafficata essendo ubicata all'ingresso del paese. L'appartamento risulta realizzato secondo una sagoma rettangolare piuttosto allungata. Le aperture verso l'esterno sono presenti solamente sui lati minori, cosa che attribuisce ai vari ambienti una luminosità non particolarmente accentuata.</p> <p>L'unità immobiliare non dispone di autorimessa privata. Successivamente alla ristrutturazione, sopra accennata, non sono stati svolti interventi manutentivi di rilievo. <b>Superficie commerciale mq. 89.27</b> (vedasi sviluppo di calcolo IVS – Sez. 1 Descrizione Generale)</p>
<b>3.4- Dotazione di impianti</b>	Risultano presenti gli impianti idrotermosanitario ed elettrico. La caldaia non risulta funzionante da tempo ed il riscaldamento degli ambienti viene sopperito da una stufa a gas (inferiore a 5 kw) installata a muro con scarico dei fumi all'esterno. L'adduzione del gas è stata tuttavia realizzata in autonomia dal proprietario ed è priva di certificazione. Lo scarico dei fumi all'esterno sbocca poco sopra il pavimento del terrazzo, in posizione non a norma. (vedasi foto seguenti)
<b>3.5- Conformità Impianti</b>	E' stata reperita, e si allega, la certificazione di conformità del solo impianto elettrico (All. 11)
<b>3.6- Finiture generali interne</b>	I pavimenti sono interamente in ceramica (gres) ed i soffitti presentano travature in legno a vista, recuperate durante la ristrutturazione.
<b>3.7- Finiture generali esterne</b>	Le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate. Non si rilevano decori o fregi di particolare rilevanza.
<b>3.8- Stato manutentivo</b>	L'interno dell'unità immobiliare appare discretamente conservato nonostante le finiture siano risalenti all'inizio degli anni 90. Come accennato in precedenza si rilevano travature in legno a vista ed alcuni inserti murari lasciati a vista (camera e soggiorno). L'esterno dell'edificio appare discretamente conservato ma evidenzia, a tratti, alcuni segni di incuria e scarsa manutenzione.
<b>3.9- Necessità di interventi manutentivi urgenti</b>	Non si rileva la necessità di eseguire interventi a carattere di urgenza, fatta salva la necessità di ripristinare la funzionalità della caldaia.

Lotto Unico



Particolari del radiatore a gas (a muro)

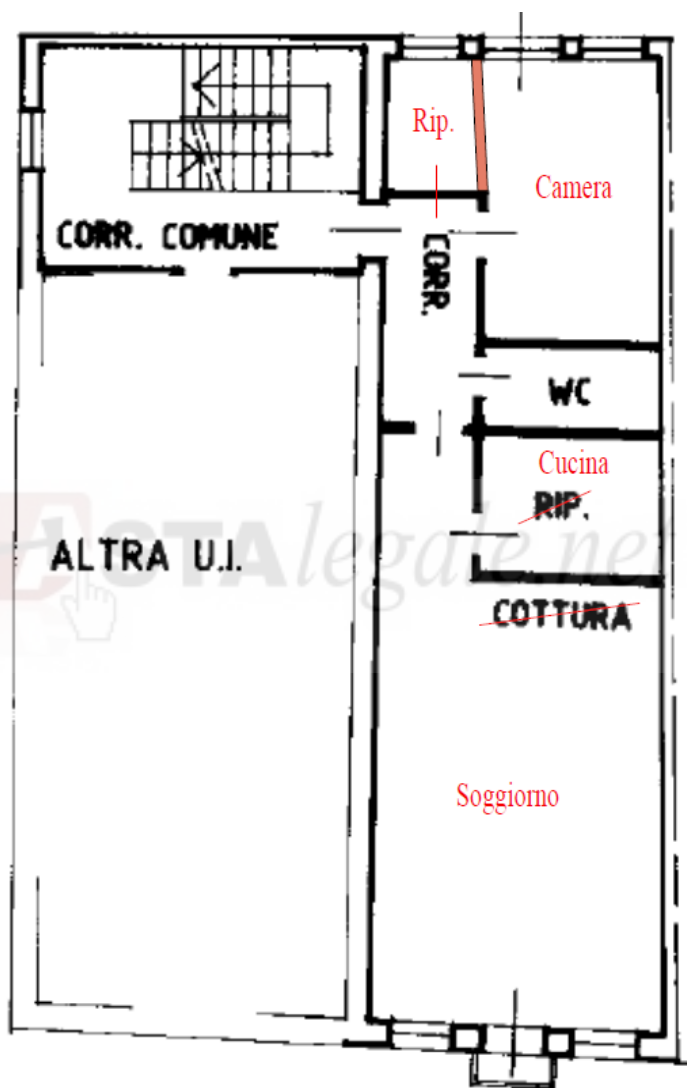
## Lotto Unico

**4- STORIA CATASTALE:**

<b>4.1- Situazione attuale</b>	Comune di Isola Vicentina, foglio 8, mappale 202, sub 10 cat A3 cl. 3 cons 3,0 RC € 162,68 Intestato a:
<b>4.2- Variazioni Storiche</b>	Rilevate a seguito indagine presso gli archivi catastali, digitali e/o cartacei: 1. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16/11/2000 Pratica n. 302382 in atti dal 16/11/2000 - cambio di destinazione d'uso da Direzionale a residenziale 2. VARIAZIONE del 20/12/1991 in atti dal 02/04/1993 (n. 9708/1991) per Frazionamento dell'edificio 3. CLASSAMENTO del 20/12/1991 in atti dal 06/09/1995 - Accatastamento originario come unità direzionale, soppressione dei precedenti subalterni 1, 2, 3, costituzione dei subb da 5 a 12  A seguito visione dell'archivio cartaceo presso l'Agenzia delle Entrate, avvenuto in data 14/02/2024, si conferma che non risultano documenti censuari attestanti l'originaria costruzione dell'edificio. Si rileva tuttavia che, in calce ai successivi documenti prodotti, in precedenza dettagliati, l'epoca originaria dell'edificio risulta attestata " <u>negli anni '30</u> ".
<b>4.3- Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento</b>	Il pignoramento colpisce la proprietà come di fatto costituita e catastalmente identificata. Si rileva un'unica anomalia, già segnalata nella check list, riguardante l'erronea indicazione del solo codice fiscale dell'esecutato, riportato come _____ nell'atto di pignoramento e come _____ nella relativa nota di trascrizione.
<b>4.4 - Giudizio di regolarità catastale (CEU)</b>	La scheda catastale presenta una difformità riguardante la disposizione interna dei locali. In particolare la camera da letto risulta di metratura più ridotta in forza del ricavo di un ripostiglio con accesso diretto dal corridoio centrale. La scheda NON risulta conforme allo stato dei luoghi.
<b>4.5- Certificazione energetica</b>	Gli immobili di cui al presente lotto ricadono nella classificazione energetica <b>E</b> , come da elaborato redatto dal p.i. _____ mio ausiliario. (All. 5)
<b>4.6- Confini</b>	Nord: Vuoto su corte comune, mappale 202 Est: Mappale 201 (altra ditta) Sud: Via Arasella Ovest: Sub 9 - Altra unità immobiliare di terzi (stesso edificio)

Lotto Unico

ESTRATTO DA SCHEDA CATASTALE (fuori scala)  
Con indicazione ev.li irregolarità



PIANTA PIANO PRIMO



Lotto Unico

**Sovrapposizione grafica tra mappa catastale e ortofoto**



Lotto Unico

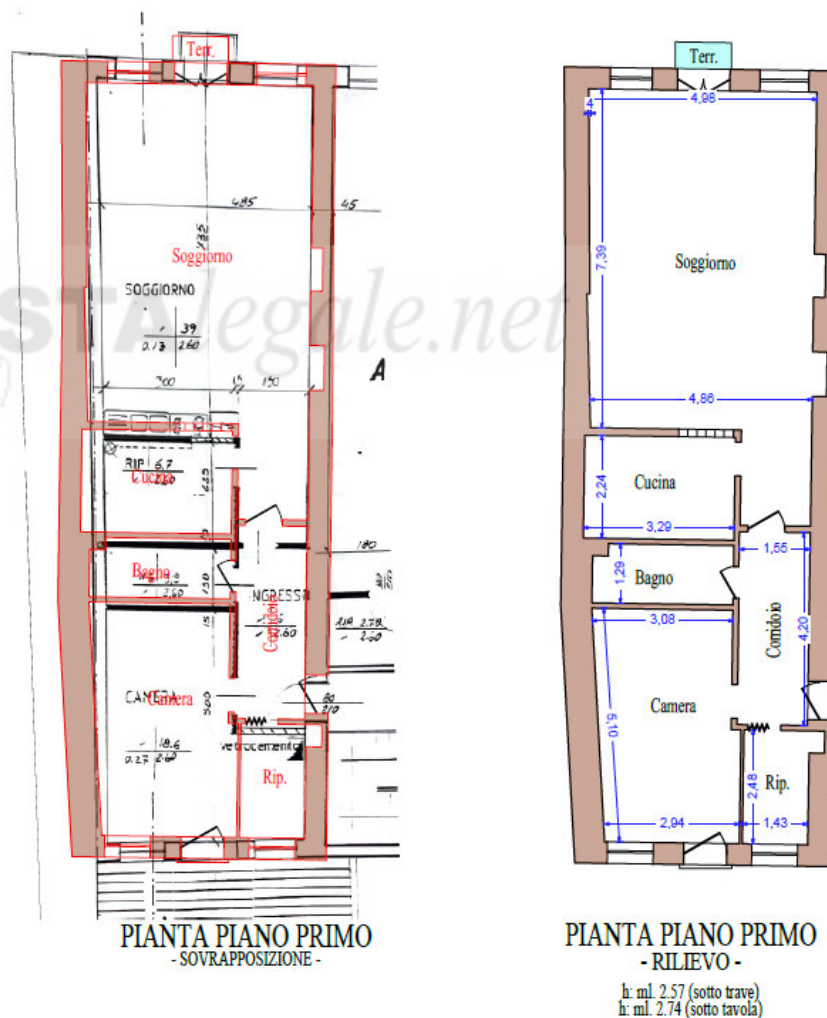
<b>4.7- Irregolarità</b>	<p>Le rilevate irregolarità catastali non possono essere autonomamente regolarizzate in quanto riferite anche alla posizione edilizia/urbanistica, anch'essa coinvolta e da regolarizzare a mezzo di progetto di sanatoria da redigere a cura dell'aggiudicatario con costi quantificati a parte. (Cfr punto 5.3)</p> <p>A perfezionamento della pratica di sanatoria sarà quindi necessario redigere una pratica catastale di aggiornamento di cui ai seguenti costi.</p>
<b>4.8- Costi</b>	<p>Rilievo del fabbricato, redazione planimetrie e pratica DOCFA - € 950,00 Diritti Catastali - € 50.00 <b>Totale costi € 1.000,00 oltre iva ed accessori professionali</b></p>

**5- REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA:**

<b>5.1- Titoli rilasciati</b>	<p>Storia edilizia dell'immobile (All. 3):</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 1991 – CE 112/1991 del 24/04/1991 per recupero e sopraelevazione di un fabbricato con ricavo di 2 negozi, 2 uffici e due abitazioni. L'unità in esame, ubicata al P1, era prevista a destinazione direzionale. <u>Contiene prescrizioni riferite ad unità immobiliari estranee alla procedura.</u></li><li>2. 1992 – CE 13-92 del 03/02/1992. <b>VARIANTE 1</b> - Le opere prevedono modifiche alle partizioni interne del piano primo oltre ad altre variazioni riferite ad altre ui.</li><li>3. 1992 – CE 126-92 del 08/07/1992. <b>VARIANTE 2</b> -. Lievi modifiche distributive interne, anche alla ui oggetto di procedura.</li><li>4. 1993 – CE 4-93 del 12/01/1993. <b>VARIANTE 3</b> - Variazioni prospettiche riguardanti l'unità al PT.</li><li>5. 1993 – CE 49/93 del 31/03/1993. Riguarda modifiche interne e cambio di destinazione d'uso di altra uiu (estranea alla procedura)</li><li>6. 2000 – Comunicazione per cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale. Riguarda il cambio d'uso in residenziale dell'unità ubicata al P1 (Sub 10) oggetto di procedura esecutiva, ora di proprietà dell'esecutato. L'istanza contiene:<ul style="list-style-type: none"><li>- Variazione catastale</li><li>- Monetizzazione oneri per parcheggio</li><li>- Dichiarazione di non modifica degli impianti.</li><li>- Attestazione di Agibilità per decorrenza dei termini dalla presentazione.</li></ul></li></ol>
<b>5.2- Agibilità</b>	<p>Richiesta in data 19/01/2001 al n° 762 di prot. e attestata per decorrenza dei termini. Rilascio del certificato di agibilità in data 08/03/2001 con <b>destinazione d'uso abitativa (All. 6)</b></p>

**5.3- Abusi e/o irregolarità**

Analogamente a quanto in precedenza esposto a riguardo della non conformità catastale, si segnala la presenza di una modifica distributiva interna relativa alla realizzazione di un ripostiglio, con accesso autonomo dal corridoio, a scapito della superficie della camera, ora ridotta. Tale modifica non risulta presente in alcuno dei documenti progettuali autorizzati dal Comune. Si segnala inoltre una generale difformità nella sagoma interna dell'unità, emersa a seguito di rilievo laserscanner 2D (IguidePlanix) svolta dal sottoscritto in fase di sopralluogo. Si allega la sovrapposizione tra il rilievo e la planimetria autorizzata.



**5.4 – Sanabilità e costi**

Le modifiche segnalate possono essere regolarizzate mediante la presentazione di un progetto edilizio in sanatoria per aggiornamento della reale conformazione dei locali. Non appare evidenza circa la violazione dei limiti di tolleranza costruttivi previsti dal

Lotto Unico

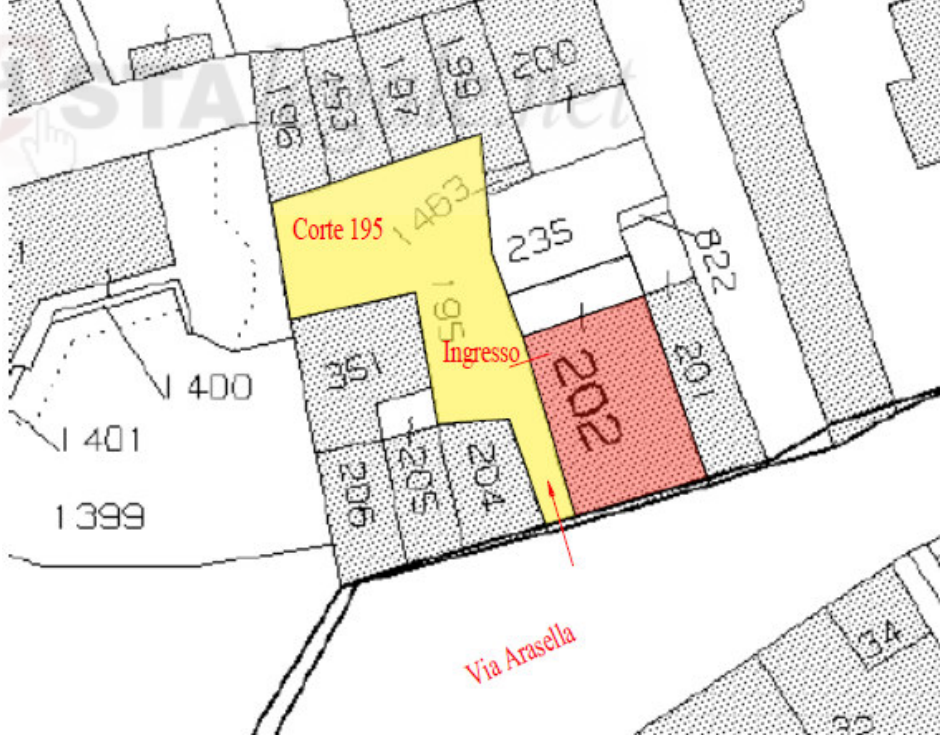
	<p>Testo unico dell'Edilizia.</p> <p>Ad esito delle suddette valutazioni si quantificano i costi necessari alla regolarizzazione edilizia del bene:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Rilievo dell'unità immobiliare e presentazione progetto in sanatoria mediante CILA € 1700,00</li><li>• Sanzione € 1.000</li><li>• Diritti di segreteria per CILA € 100,00</li></ul> <p><b>Sommano complessivi € 2.800,00</b> oltre accessori di Legge</p>
--	---

**6- STATO DI POSSESSO**

<b>6.1 – Immobile occupato dal debitore e dalla propria famiglia</b>	<b>Si</b>
<b>6.2 – Immobile locato a terzi</b>	No
<b>6.3 – Contratto di comodato d'uso</b>	No
<b>6.4 – Assegnazione al coniuge</b>	No
<b>6.5 – Affitto d'azienda</b>	No
<b>6.6 – Sine titolo</b>	No
<b>6.7 – Altro</b>	No
<b>6.8 – Opponibilità del contratto (art 2923 CC*)</b>	No

\*Le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento, salvo che, trattandosi di beni mobili, l'acquirente ne abbia conseguito il possesso in buona fede. Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento [2643 n. 8] non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione. In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni. Se la locazione non ha data certa [2704], ma la detenzione del conduttore è anteriore al pignoramento della cosa locata, l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione che per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato [1600]. Se nel contratto di locazione è convenuto che esso possa risolversi in caso di alienazione, l'acquirente può intimare licenza al conduttore secondo le disposizioni dell'articolo 1603.

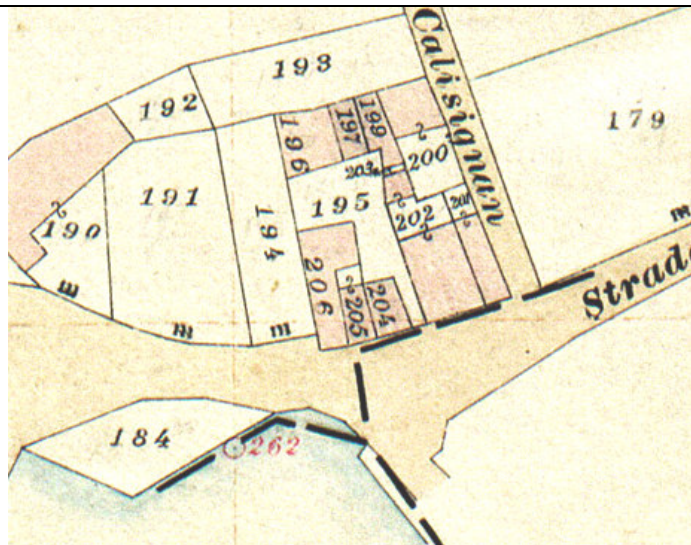
**7- VINCOLI E ONERI**

<b>7.1- Pertinenze</b>	Nessuna.
<b>7.2- Usufrutto, uso, abitazione</b>	Nulla da segnalare
<b>7.3- Servitù</b>	<p>Non si rileva la trascrizione di alcuna servitù. Si evidenzia tuttavia la presenza di una servitù apparente, decisamente evidente, a favore, tra le altre, delle unità comprese nell'edificio in parola ed a carico del mappale 195, catastalmente identificato come "<u>corte comune al mappale 251 ed altri enti urbani</u>" (All. 10) – <i>Le mappe catastali cartacee (sia terreni che d'impianto) non rappresentano la presenza di alcun mappale 251. Detto mappale 195 costituisce tuttavia l'unico accesso (pedonale) dalla pubblica via per raggiungere l'ingresso al fabbricato, altrimenti intercluso, eccezion fatta per le due porzioni commerciali al piano terra, aventi accesso autonomo su via Arasella.</i></p> 

Lotto Unico



Estratto di mappa cartacea  
Catasto terreni



Estratto di mappa cartacea  
Mappa d'impianto

**Rapporti con eventuali ipoteche (art 2812):**

Le servitù di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca non sono opponibili al creditore ipotecario, il quale può far subastare la cosa come libera. La stessa disposizione si applica per i diritti di usufrutto [978], di uso [1021] e di abitazione [1022]. Tali diritti si estinguono con l'espropriazione del fondo [586, 555 c.p.c. ss.] e i titolari sono ammessi a far valere le loro ragioni sul ricavato, con preferenza rispetto alle ipoteche iscritte posteriormente alla trascrizione dei diritti medesimi. Per coloro che hanno acquistato il diritto di superficie [952] o il diritto d'enfiteusi [957] sui beni soggetti all'ipoteca e hanno trascritto l'acquisto posteriormente all'iscrizione dell'ipoteca, si osservano le disposizioni relative ai terzi acquirenti [2858] (1). Le cessioni e le liberazioni di pigioni e di fitti non scaduti [1605], che non siano trascritte o siano inferiori al triennio, sono opponibili ai creditori ipotecari solo se hanno data certa [2704] anteriore al pignoramento [555 c.p.c.] e per un termine non superiore a un anno dal giorno del pignoramento [1605, 2919, 2924]. Le cessioni e le liberazioni trascritte non sono opponibili ai creditori ipotecari anteriori alla trascrizione, se non per il termine stabilito dal comma precedente.

<b>7.4- Convenzioni edilizie</b>	Nulla da segnalare
<b>7.5- vincoli storici ed artistici</b>	Immobile NON SOGGETTO vincoli storico/artistici
<b>7.6- Contratti incidenti sull'attività edificatoria</b>	Nulla da segnalare
<b>7.7- Prelazione agraria</b>	Nulla da segnalare
<b>7.8- Posizione Condominiale (ultimi due anni)</b>	<b>Non nominato. Le incombenze condominiali per pulizia scale e illuminazione vengono suddivise bonariamente tra i condomini.</b>

## Lotto Unico

**8- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

<b>8.1- Titolo di acquisto del debitore</b>	Atto di Compravendita a firma del Notaio Angelo Cirillo in data 04/05/2006 rep. 48298. Dante Causa <b>All. 01)</b>
<b>8.2- Regime patrimoniale</b>	Il debitore risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni. (All. 4)
<b>8.3- Elenco proprietari nel ventennio</b>	Atto di CPV a favore di _____ a firma del Notaio Giovanni Barone, rep 164.315, trascritto a Vicenza il 02/04/2001 ai nn 3673/2839. Dante causa:
<b>8.4- Iscrizioni pregiudizievoli</b>	Ipoteca volontaria a favore di _____ in forza di mutuo fondiario a carico del bene pignorato. Iscritta in data 01/06/2006 ai nn 1340/6741. Capitale € 132.000, Ipoteca € 198.000.
<b>8.5- Trascrizioni pregiudizievoli</b>	Atto di pignoramento, favore _____ a carico del bene così identificato Comune di Isola Vicentina Foglio 8 mappale 202 sub 10 quota 1000/1000, derivante da verbale di pignoramento immobili del 14/08/2023 n° 4346 rep. Cron del Tribunale di Vicenza. Trascritto in data 02/10/2023 ai nn 7575/ 9770
<b>8.6- Elenco delle formalità che verranno cancellate dalla procedura</b>	Ipoteca volontaria a favore _____ in forza di mutuo fondiario a carico del bene pignorato. Iscritta in data 01/06/2006 ai nn 1340/6741. Capitale € 132.000, Ipoteca € 198.000. Atto di pignoramento, favore _____ a carico del bene così identificato Comune di Isola Vicentina Foglio 8 mappale 202 sub 10 quota 1000/1000, derivante da verbale di pignoramento immobili del 14/08/2023 n° 4346 rep. Cron del Tribunale di Vicenza. Trascritto in data 02/10/2023 ai nn 7575/ 9770

**9- COMODA DIVISIBILITA' E IDENTIFICAZIONE LOTTI DI VENDITA:**

La quota colpita da pignoramento identifica l'intero bene.

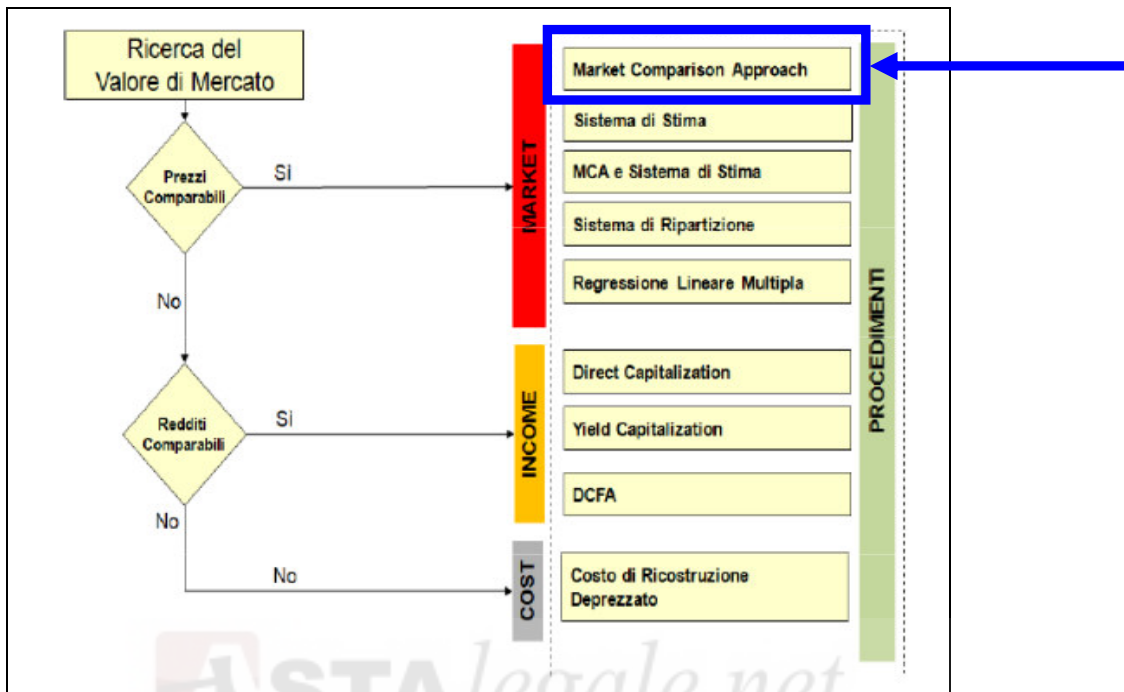
Date le caratteristiche del bene si procede all'identificazione in un unico lotto di vendita.

**10- VALORE E VENDIBILITA'**

Metodo di valutazione :

Il metodo di valutazione è stato scelto tra quelli messi a disposizione dalla metodologia estimativa prevista dagli Standard Internazionali di Valutazione e dalle linee guida da questi previste. Di seguito lo schema generale riassuntivo della metodologia IVS la cui nomenclatura denota la chiara origine anglosassone.

Lotto Unico



Nel caso particolare il metodo impiegato è definito MCA (Market Comparison Approach MCA. L'adozione di tale procedura è stata resa possibile grazie alla disponibilità di beni comparabili sul mercato. Si tratta di due metodologie, in qualche modo tra loro collegate e simili, basate sulla comparazione dei dati reali di mercato, rilevati analizzando gli estremi di effettive compravendite di immobili simili a quello oggetto di valutazione. Il primo metodo tratta fondamentalmente le caratteristiche quantitative dei beni comparabili e le raffronta con le omologhe caratteristiche del bene oggetto di valutazione. Il Sistema di Stima subentra invece nella valutazione delle caratteristiche non quantitative ma qualitative ed attribuisce, mediante calcoli ed algoritmi algebrici, una valutazione a caratteristiche qualitative quali ad esempio l'affaccio, la veduta, l'inquinamento, il contesto sociale ecc.

**Comparables** : Immobili simili per caratteristiche e segmento di mercato, a quello oggetto di valutazione. Questi andranno ricercati preferibilmente tra quelli la cui alienazione sia avvenuta in tempi recenti (entro i due anni).

**Subjects** : Immobile oggetto di valutazione

La superficie degli immobili (sia Comparables che Subject) è stata determinata secondo il criterio della SEL (superficie esterna lorda), che comprende lo spessore dei muri esterni liberi, 1/2 di quelli condivisi con altri fabbricati e tutta la superficie interna tra questi compresa. Tutte le caratteristiche quantitative sono state valutate con le medesime metodologie e criteri, sia per i Comparables che per il Subject.

**Valore di mercato attribuito:**

La cronologia delle operazioni peritali, nella parte relativa alla sola componente estimativa, ha seguito i seguenti passaggi ("Metodi di stima Immobiliare" di M. Simonotti, Ed. GEOVAL, Manuale di Estimo Immobiliare - UTET):

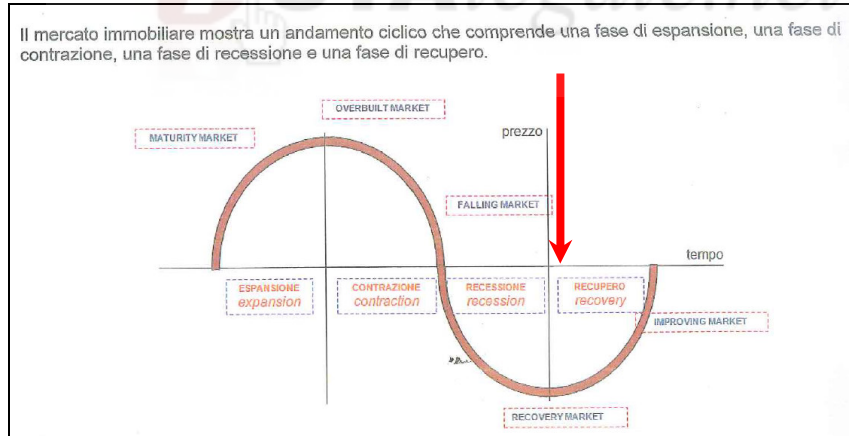
- 1- Analisi di mercato per rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato
- 2- Rilevazione dei dati immobiliari (foto, planimetrie, atti ecc)
- 3- Scelta delle caratteristiche immobiliari
- 4- Compilazione tabella dati
- 5- Stima prezzi marginali
- 6- Redazione tabella di valutazione
- 7- Sintesi valutativa



**11- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

<b>11.1- Localizzazione</b>	Zona centrale
<b>11.2- Tipo di contratto</b>	Compravendita
<b>11.3- Destinazione d'uso</b>	Residenziale
<b>11.4- Highest and best use (HBU)</b>	L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra quello di mercato nell'uso attuale e gli altri possibili valori di trasformazione.
<b>11.5- Tipologia Immobiliare</b>	fabbricati usati, non recentemente ristrutturati, ubicati in contesti condominiali.
<b>11.6- Tipologia edilizia</b>	Appartamenti distribuiti su unico piano
<b>11.7- Dimensioni</b>	uiu di dimensioni piccole/medie, adatte ad ospitare un nucleo familiare di 2/3 persone
<b>11.8- Caratteristiche Dom/Off</b>	Soggetti privati per lo più già residenti nella medesima
<b>11.9- Forma di Mercato</b>	Concorrenza monopolistica ( molti venditori e molti acquirente – mercato dell'usato)
<b>11.10- Filtering</b>	Il contesto di ubicazione risulta in parte trascurato e appetibile a soggetti appartenenti alle fasce economiche più deboli - DOWN
<b>11.11- Livello di prezzo</b>	prezzi stazionari
<b>11.12- Fase del mercato imm.re</b>	fase di recessione

**Sintesi andamento del mercato immobiliare**



**11.13- Rilevamento variazioni dei prezzi**

Si riporta di seguito l'esito delle verifiche svolte in merito alla variazione dei prezzi nelle compravendite di immobili residenziali riferite agli ultimi **12 mesi**

Lotto Unico

Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate (OMI) – Comune di Isola Vicentina

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	870	1100	L	4,1	5,1
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1600	L		
Ville e Villini	OTTIMO	1300	1850	L		

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	870	1100	L	4,1	5,1
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1600	L		
Ville e Villini	OTTIMO	1300	1850	L		

Il saggio di variazione sui prezzi, rilevato dall'analisi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, denota una sostanziale costanza nei due periodi analizzati. Si rileva tuttavia che la consultazione di altra fonte (Immobiliare.it) denota nel medesimo periodo un sensibile incremento dei prezzi, probabilmente fisiologico - come rilevabile nel medesimo grafico sottostante, in quanto già ripetutosi.

Si reputa pertanto di applicare un saggio di variazione pari al + **0,50%**

Lotto Unico

Dati rilevati dal sito "Immobiliare.it".

Risulta evidente che nell'ultimo periodo si registra un aumento nei prezzi medi di compravendita, episodio che tuttavia appare fisiologico e ciclico, come già manifestatosi nel precedente periodo 2020-2022.



12- DESCRIZIONE SUBJECT E RICERCA COMPARABILI



12.1-SUBJECT



Trattasi di appartamento al piano primo in palazzina plurifamiliare con negozi al piano terra, composto da ingresso, corridoio, soggiorno con angolo cottura, camera, ripostiglio e bagno. Ristrutturato nel periodo tra il 1991 ed il 1993, non dispone di autorimessa privata.. **Superficie commerciale mq. 89.27**

Lotto Unico

<p><b>12.2- Comparable 2</b></p> 	<p>Appartamento ubicato al piano rialzato di un edificio condominiale distribuito su tre piani, senza ascensore Superficie Commerciale (SEL) mq. 134,55 Costruito ante 67, mai ristrutturato, salvo manutenzioni ordinarie eseguite nel tempo, di cui si è appresa notizia tramite l'agenzia immobiliare che si è occupata dell'ultima cessione a terzi. L'appartamento è privo di autorimessa ma dispone di un posto auto esclusivo, ricavato dalla trasformazione di un'area esclusiva in precedenza utilizzata ad orto. Ubicato in via Veneto, n° 18 Compravenduto il 17/11/2023 Prezzo : € 90.000</p>
<p><b>12.3- Comparable 4</b></p> 	<p>Appartamento al piano secondo (e ultimo) ubicato in contesto condominiale con unità commerciali al piano terra. Dispone di un'autorimessa privata al piano interrato. Superficie Commerciale (SEL) mq. 125,42 Costruito nel 1977, mai ristrutturato Ubicato in via Canova, n° 39. Compravenduto il 05/04/2023 Prezzo : € 85.000</p>
<p><b>12.4- Comparable 5</b></p> 	<p>Miniappartamento al piano terra, comprende un posto auto coperto Superficie Commerciale mq. 91,75 Costruito ante 67, ristrutturato nel 2004 Ubicato in via Europa 3 Compravenduto il 23/03/2023 Prezzo : € 58.000</p>

Segue lo schema rappresentativo degli atti di compravendita perfezionati nell'ultimo periodo, rilevati a seguito di ricerca svolta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza

Lotto Unico

QUADRO DI RAFFRONTO COMPRAVENDITE

R. compl	0%
----------	----

			1	2	3	4	5	SUBJ
								
			€ 25.000	€ 90.000	€ 115.000	€ 85.000	€ 58.000	
Data			27/02/2024	17/11/2023	10/11/2023	05/04/2023	23/03/2023	data di stima
Prezzo fabbricato			€ 25.000,00	€ 90.000,00	€ 115.000,00	€ 85.000,00	€ 58.000,00	18/03/2024
	r.m.	prz. marg.						
Prz. Data/mese	2%	mesi	1	4	4	12	12	
		prz. mese	31,25	112,50	143,75	106,25	72,50	
			€ 20,83	€ 457,50	€ 618,13	€ 1.232,50	€ 872,42	
Sup princ.	100%	€ 239,10	59,45	112,05	97	111	82,27	89,08
Balconi	20%	€ 47,82		14,92		25,03		0,75
Sottotetto	30%	€ 71,73						
Accessori dir	40%	€ 95,64						
Accessori ind.	35%	€ 83,68						
Portico	25%	€ 59,77		23,63		6,18	17,32	
Giardino	5%	€ 11,95						
Servizi igienici n°				1		1	1	1
Posto auto sup	30%	€ 71,73		35			11,4	
Box auto sup	50%	€ 119,55				12		
Posto auto val.		€ 7.000,00		2			1	
Box auto val		€ 12.000,00				1		
LIV Piano NO ascens	-2%		0	0	1	2		1
<b>Sup Commerciale</b>			<b>104,56</b>	<b>133,80</b>	<b>120,30</b>	<b>124,17</b>	<b>91,75</b>	<b>89,23</b>
Prezzo medio €/mq			€ 239	€ 673	€ 956	€ 685	€ 632	€ -

SCARTATO -  
Diverso Segmento  
di mercato

SCARTATO -  
Diverso Segmento  
di mercato

Lotto Unico

A conclusione del Market Comparison Approach (Pagine seguenti), si determina il valore del bene oggetto della presente valutazione e lo si indica pari a:

<b>SINTESI GENERALE</b>	
Valore di stima (Sviluppo IVS)	€ 54.000,00
Superficie commerciale (Svil IVS - Sez 2 - tab. "dati")	mq. 89,27
Valore Unitario (€/mq)	€ 604,91
<b>Valore Stimato</b>	<b>€ 54.000,00</b>
<b>Sanatoria Edilizia</b>	<b>€ 2.800,00</b>
2a Oneri professionali	€ 1.700,00
2b Oneri Comunali	€ 1.100,00
2c Lavori di adeguamento	€ -
<b>Regolarizzazione catastale</b>	<b>€ 1.000,00</b>
3a Pratica CT	€ -
3b Pratica DOCFA	€ 950,00
3c Diritti	€ 50,00
<b>Lavori da svolgere</b>	<b>€ -</b>
4a Lavori	€ -
4b Lavori	€ -
4c Lavori	€ -
<b>Altre detrazioni (specificare)</b>	<b>€ -</b>
<b>Valore di stima complessivo depurato</b>	<b>€ 50.200,00</b>
<b>Valore della quota</b>	<b>100%</b>
	<b>€ 50.200,00</b>
<b>Riduzione in ragione di:</b>	
* Mancanza di disponibilità del bene al momento	
* Diverse modalità fiscali tra acquisti a libero mercato e vendita forzata	
* Mancanza di garanzia per per vizi e mancanza di qualità	
* Per differenze dovute a:	
- svalutazioni connesse alla fase di mercato (recessione, contrazione ...)	
- obsolescenze varie e/o deperimento fisico,	
- inefficienza impianto di riscaldamento	
Altre voci di costo anche non elencate che possano intervenire tra la data di stima e la aggiudicazione	15% € 7.530,00
	€ 42.670,00
<b>Prezzo proposto a base dasta (arrotondato)</b>	<b>€ 43.000,00</b>

## Lotto Unico

**Storico delle precedenti Vendite Giudiziarie**

In conformità alle disposizioni impartite dal Giudice in fase di incarico, si è provveduto a richiedere ad Astalegale.net le informazioni relative alle precedenti Vendite Giudiziarie, rivolte ad immobili simili a quello in esame. Se ne riporta di seguito il sunto, per caratteristiche simili:

Si precisa che i dati forniti da Astalegale.net non consentono una completa comparazione secondo gli Standard Internazionali di valutazione, limitandosi a fornire, oltre le caratteristiche sommarie del bene, i soli dati di superficie, prezzo e data di aggiudicazione.

**Comune di : Isola Vicentina**

RGE	Descrizione	Sup.	Prezzo	€/mq	Data
389/2018	Trattasi di appartamento al piano terra con tre autorimesse al piano terra, oltre area urbana, il tutto (superficie lorda commerciale complessiva di mq 167,93) sito ad Isola Vicentina (VI) in Via Canova n. 123 .	167,9	€ 82.500,00	491,28	20/5/22
532/2018	Piena proprietà di appartamento al pt e p1 con due autorimesse al piano interrato e posto auto sc. sito ad Isola Vicentina (VI) in Via Valle n. 88. Trattasi di appartamento accessibile dalla pubblica via transitando su corte comune	91	€ 33.069,00	363,40	14/4/22
28/2018	Appartamento al primo piano con cantina ed autorimessa al piano seminterrato e area esclusiva ad orto. L'alloggio è composto da ingresso/soggiorno con terrazzo, cucina con terrazzo, disimpegno per accedere alle tre camere e bagno con doccia. Superficie commerciale 123,10 mq.	123	€ 64.000,00	520,33	28/2/20
<b>Valore unitario medio</b>			<b>€/mq</b>	<b>458,33</b>	

**Vendibilità e pubblicità**

L'immobile si presenta inserito in posizione decisamente centrale e trafficata del paese, ubicato in prossimità all'ingresso al paese medesimo. Lo stato manutentivo è discreto mentre il contesto generale, a tratti trascurato, non si propone come tra i più appetibili sul mercato, a causa del traffico locale, a tratti notevole, della modesta luminosità degli ambienti interni, nonché della mancanza di posti auto esclusivi, carenza sopperibile utilizzando i pochi parcheggi pubblici presenti, non sempre ubicati nelle immediate vicine dell'immobile.

L'immobile di cui alla presenta valutazione non presenta una appetibilità commerciale particolarmente accentuata.

Nonostante, in tempi recenti siano state rilevate compravendite relative ad immobili anche molto simili, si ritiene che le probabili difficoltà di alienazione siano da ricercare nella potenziale tipologia di clientela, identificabile nelle fasce economiche più deboli, ancor più gravate dalle note difficoltà di accesso al credito. Si ritiene opportuno, ai fini della più



Lotto Unico

efficace pubblicità della vendita forzata, affidarsi ad operatori economici locali, migliori conoscitori del territorio e probabilmente delle persone che vi vivono.

Si segnala infine il nominativo dell'agenzia "CentroImmobiliare sas di De Rossi Diego", Via Altavilla 33- tel **0444/370517**

Tanto il sottoscritto, a conclusione dell'incarico affidato, si sente in coscienza di esprimere.

Costabissara, 19/03/2024





**TRIBUNALE DI VICENZA**  
I SEZIONE CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva **332/2023**

G.E. dott.ssa M. A. Rosato

L'esperto Valutatore : geom. Andrea Piantoni

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE SECONDO GLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE  
(I.V.S. - E.V.S)**



**LOTTO : Unico**





Comune di : Isola Vicentina

Indirizzo : Via Arasella 20

**S I N T E S I**

Sez. 1 -	Descrizione Generale
Sez. 2 -	Tabella dei Dati e deprezzamento per vetustà
Sez. 3 -	Tabella delle Differenze
Sez. 4 -	Tabella dei Prezzi Marginali
Sez. 5 -	Tabella di Valutazione

**SEZ. 1 - DESCRIZIONE GENERALE -**

		Comparabile 2	Comparabile 4	Comparabile 5	Subject
					
prezzo		€ 90.000,00	€ 85.000,00	€ 58.000,00	???
incidenza terreno		€ -	€ -	€ -	
incidenza fabbricato		€ 90.000,00	€ 85.000,00	€ 58.000,00	
data mesi	r.m.	17/11/2023	05/04/2023	23/03/2023	18/03/2024
Sup principale	100%	112,05	111,00	82,27	89,08
Balconi	25%	14,92	25,03		0,75
Accessori diretti	40%				
Accessori indiretti	35%	23,63	6,18	17,32	
Sup. del lotto					
Portico	25%				
Caratteristica quant. Y	0%				
Servizi igienici		1	1	1	
box auto sup.	50%		12,00		
Posto auto sup.	30%	35,00		11,40	
Box auto			1		
Posto auto		2		1	
Livello di piano (LIV - asc.)	-0,5%				
Livello di piano (LIV + ascens)	2,0%	1	2	0	1
Caratteristica qual. 1					
Caratteristica qual. 2					
<b>Sup. Commerciale mq.</b>		<b>134,55</b>	<b>125,42</b>	<b>91,75</b>	<b>89,27</b>
<b>Prezzo unitario €/mq</b>		€ 668,89	€ 677,72	€ 632,14	

<u>Determinazione saggio di rivalutazione/ svalutazione</u>				Mesi di riferimento
Fonte : Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate - OMI				<b>12</b>
Quotazioni anno 2022 2° semestre Zona B1 - Centrale	Stato di conservazione	Valori min €/mq.	Valori max €/mq.	
Abitazioni civili	normale	€ 870,00	€ 1.100,00	
Quotazioni anno 2023 - 2° semestre				
Abitazioni civili	normale	€ 870,00	€ 1.100,00	
Incrementi/decrementi (€)		€ -	€ -	
Incrementi/decrementi (%)		0,00%	0,00%	
Saggio di rivalutazione = Incremento/decremento medio ANNUO (%)		0,00%		

Il saggio di variazione sui prezzi, rilevato dall'analisi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, denota una sostanziale costanza nei due periodi analizzati. Si rileva tuttavia che la consultazione di altra fonte (Immobiliare.it) denota nel medesimo periodo un sensibile incremento dei prezzi, probabilmente fisiologico - come rilevabile nel medesimo grafico sottostante, in quanto già ripetutosi. (vedasi relazione, cap. 11.13)

Si reputa pertanto di applicare un saggio di variazione pari al **+ 0,50%**

**Fonte : Immobiliare.it**



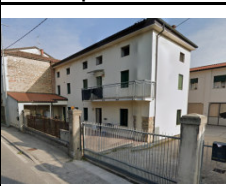



SEZ. 2 - TABELLA DEI DATI




Analisi del mercato - indici e rapporti mercantili		
Sup principale	100%	
Balconi	25%	
Accessori diretti	40%	
Accessori indiretti	35%	
Portico	25%	
Caratteristica quant. Y	0%	
Giardino esclusivo	5%	
Autorimessa	50%	
Posto auto	30%	
Rapporto complementare area/immobile	0%	Rif.to : Riv. Consulente Immobiliare
Saggio di rivalutazione ultima annualità (12)	0,50%	Rif.to Sez. 1 - calcolo deprezzamento
Saggio livello di piano (senza ascens segno -)	-0,50%	
Saggio livello di piano (con ascens segno +)	2,00%	
Valore Box auto	€ 12.000,00	
Valore Posto auto	€ 6.000,00	
Costo di un bagno	€ -	
Costo imp. XYZ		
Costo impianto Clima		



**SEZ. 3 - TABELLA DELLE DIFFERENZE**

	Comparabile 2	Comparabile 4	Comparabile 5	Subject
				
Prezzo	€ 90.000,00	€ 85.000,00	€ 58.000,00	???
data	17/11/23	5/4/23	23/3/23	18/3/24
Mesi	4	12	12	
Sup principale	-22,97	-21,92	6,81	89,08
Balconi	-14,17	-24,28	0,75	0,75
Accessori diretti	0	0	0	0
Accessori indiretti	-23,63	-6,18	-17,32	0
Sup. del lotto	0	0	0	0
Portico	0	0	0	0
Caratteristica quant. Y	0	0	0	0
Servizi igienici	-1	-1	-1	0
box auto sup.	0	-12	0	0
Posto auto sup.	-35	0	-11,4	0
Box auto	0	-1	0	0
Posto auto	-2	0	-1	0
Giardino esclusivo	0	0	0	0
Impianto nuovo XYZ	0	0	0	0
Condizionamento	0	0	0	0
stato di Manut.ne (STM)	0	0	0	0
Livello di piano (LIV - asc.)	0	0	0	0
Livello di piano (LIV + ascens)	0	-1	1	1




SEZ. 4 - TABELLA PREZZI MARGINALI

	Comparabile 2	Comparabile 4	Comparabile 5	
	€ 90.000,00	€ 85.000,00	€ 58.000,00	
				
data di riferimento €/mese (12)	€ 37,50	€ 35,42	€ 24,17	
<b>Sup principale</b>	<b>€ 668,89</b>	<b>€ 677,72</b>	<b>€ 632,14</b>	<b>€ 632,14</b>
Balconi	€ 158,03	€ 158,03	€ 158,03	
Accessori diretti	€ 252,86	€ 252,86	€ 252,86	
Accessori indiretti	€ 221,25	€ 221,25	€ 221,25	
Portico	158,03	158,03	158,03	
Caratteristica quant. Y	0	€ -	€ -	
Servizi igienici	€ -	€ -	€ -	
Box auto	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	
Posto auto	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	
Giardino esclusivo	€ 31,61	€ 31,61	€ 31,61	
Impianto nuovo XYZ	€ -	€ -	€ -	
Condizionamento	€ -	€ -	€ -	
stato di Manut.ne (STM)	€ -	€ -	€ -	
Livello di piano (LIV - asc.)	-€ 450,00	-€ 425,00	-€ 290,00	
Livello di piano (LIV + ascens)	€ 1.800,00	€ 1.700,00	€ 1.160,00	

**NOTA 1** : Il prezzo marginale di riferimento per la **Superficie principale** (SP - VERDE) viene individuato nel minore tra quelli ricavati per i singoli Comparabili e verrà utilizzato per determinare il prezzo marginale delle superfici accessorie.

LOTTO : Unico

SEZ. 5 - TABELLA PREZZI CORRETTI

	Comparabile 2	Comparabile 4	Comparabile 5
	€ 90.000,00	€ 85.000,00	€ 58.000,00
			
Data	€ 152,50	€ 410,83	€ 290,81
Sup principale	-€ 14.520,23	-€ 13.856,48	€ 4.304,87
Balconi	-€ 2.239,35	-€ 3.837,08	€ 118,53
Accessori diretti	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Accessori indiretti	-€ 5.228,10	-€ 1.367,32	-€ 3.832,03
Sup. del lotto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Portico	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Caratteristica quant. Y	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Box auto	€ 0,00	-€ 12.000,00	€ 0,00
Posto auto	-€ 12.000,00	€ 0,00	-€ 6.000,00
Giardino esclusivo	€ -	€ -	€ -
Impianto nuovo XYZ	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Condizionamento	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
stato di Manut.ne (STM)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano (LIV - asc.)	€ -	€ -	€ -
Livello di piano (LIV + ascens)	€ -	-€ 1.700,00	€ 1.160,00
Caratteristica qual. 1	0	0	0
Caratteristica qual. 2	0	0	0
Prezzi corretti	€ 56.164,82	€ 52.649,95	€ 54.042,17

Incidenza Ponderale 33,33% 33,33% 33,33%

Valore medio ponderale € 54.285,65

Divergenza 7%

**VALORE DI STIMA PONDERALE** € **54.000,00**

**VERO**

**VALORE CON Sistema di Stima a CM**

**Valore unitario €/mq 604,92**

**IPOTESI STIMA MONOPARAMETRICA**

Sommatoria Prezzi	€ 233.000,00
Sommatoria SEL	351,72
Prezzo unitario medio	€ 662,45
SEL Subject	89,27
<b>Valore Monoparametrico</b>	<b>€ 59.135,53</b>

Il valore medio così rilevato, impiegando il metodo del Market Comparison Approach, denota una divergenza tra i valori rilevati, contenuta nella **tolleranza massima del 10%**. Ciò indica l'accettabilità del risultato raggiunto e determina il valore di stima nella media **algebrica** tra i valori così ottenuti.



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 : Veduta generale esterna



Foto 2 : Particolare ingresso dalla corte



Foto 3 : Ingresso da vano scala



Foto 4 : Veduta su soggiorno

ASTAlegale.net



Foto 5 : Veduta su soggiorno



Foto 6 : Cucina



Foto 7 : Corridoio di ingresso



Foto 8 : bagno



Foto 9 : Camera da letto



Foto 10 : Ripostiglio