

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



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

Proc. n. **13/2024 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice **Dr.sa Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

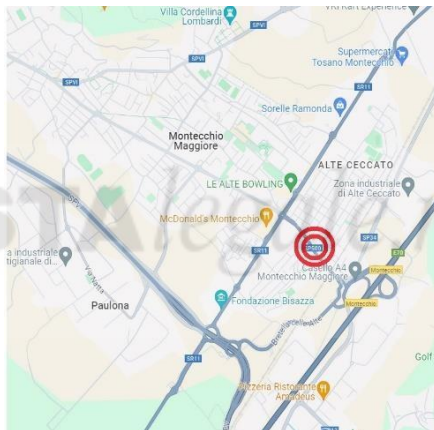
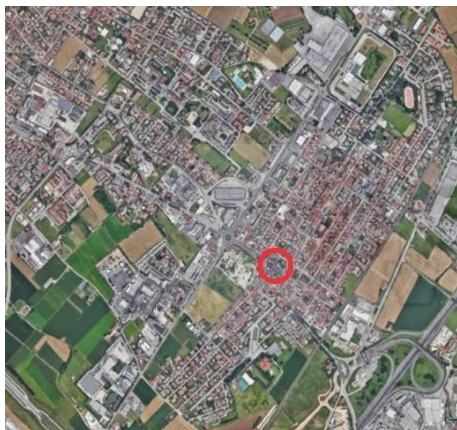
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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. **13/2024 R.G** delle Esecuzioni Civili

Giudice : dott.sa **Sonia PANTANO**



Nel processo di esecuzione promosso da:

XXX

Contro:

XXX

Esperto arch. M. Vianello



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 0

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b220b833c17271955ae3e10cf5aebb08

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. **13/2024 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

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

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



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. **13/2024 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO UNICO

Procedura es. imm. n. **13/2024** R.G.E. Giudice dott.ssa Sonia PANTANO promossa da:

XXXX

Contro

XXXXX

Diritto (cfr. pag. 3): piena proprietà per 1/1 Comune di Montecchio Maggiore VI - CF fg. 10 mapp. 358 sub 12 sub 37 ;

Bene: (cfr. pag. 4) intera proprietà di un appartamento al piano secondo ed una autorimessa uso deposito al piano interrato di un fabbricato condominiale denominato "Serenissima";

Ubicazione: (cfr. pag.4) Via Pietro Ceccato n. 7 a Montecchio Maggiore VI.

Stato: (cfr. pag.16). Pessimo;

Lotti: no.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 9 - 10) – Comune di Montecchio Maggiore VI, CF fg. 10 mapp. 358 sub 12 (Cat. A/2) mapp. 358 sub 37 (Cat. C/6) via Pietro Ceccato n.7.

Differenze rispetto al pignoramento: (cfr. pag.10): nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 14) In assenza di titoli edilizi poiché non reperiti presso l'UTC di Montecchio Maggiore l'esperto, non è in grado di procedere con la verifica della conformità urbanistico – edilizia. Pertanto, si richiama a quanto evidenziato per la conformità catastale.

Valore di stima: (cfr. pag.22) valore di stima €. 54.100,00 (Euro Cinquantaquattromilacent/00)

Vendibilità: (cfr. pag.23) Molto scarsa.

Motivo: (cfr. pag.23) In considerazione del pessimo stato di conservazione e manutenzione degli immobili pignorati.

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

Occupazione: (cfr. pag. 12) L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata OCCUPATA dall'esecutato e dai suoi familiari costituiti dalla coniuge e dai tre figli minorenni.

Titolo occupazione: nessuno.

Oneri: (cfr. pag.12): All'unità immobiliare pignorata compete una quota di comproprietà 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: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 2

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b220b833c17271955ae3e10df5aebb08

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. **13/2024 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 21.02.2024 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott.ssa SONIA PANTANO; il 22.02.2024 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 Montecchio Maggiore (VI), per richiesta certificato di residenza storico ed estratto di matrimonio;
- UT del Comune di Montecchio Maggiore (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 22.03.2024 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie;
- Verifiche dei comparabili nel mese di Giugno 2024;

In data 11.04.2024 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. XXXX per conto di IVG VICENZA.

Il primo sopralluogo è stato eseguito il 26.03.2024.

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

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via Pietro Ceccato al civico 7, interno 7, nel Comune di Montecchio Maggiore VI, frazione di Alte Ceccato, censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 10:

- ⇒ **Mapp. 358 sub 12 Cat. A/2 (Abitazione) P2, Cl. 3 Cons. 6,5 vani, Rendita Euro 725,11;**
Confinata a NESO - nord: proprietà di terzi e vano scala comune; ad Est: muri perimetrali; a Sud: muri perimetrali; ad Ovest: muri perimetrali; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 358 sub 37 Cat. C/6 (Autorimessa) Cl. U Cons. 12 mq, Rendita Euro 35,95;**
Confinata a NESO – proprietà di terzi; ad Est: spazio di manovra comune; a Sud: proprietà di terzi; ad Ovest: strada provinciale; (salvo più precisi);

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

- ⇒ **XXX** nato in XXXX il XXX c.f. XXX;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 3

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. 13/2024 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Beni e ubicazione:

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti dalla intera proprietà di un appartamento situato al piano secondo e di una autorimessa, non più funzionale per mancanza di un adeguato accesso carrabile, situata al piano interrato di un fabbricato condominiale denominato “SERENISSIMA” composto da n. 22 abitazioni, n. 8 autorimesse di fatto adibite a cantine/depositi, n. 4 negozi, n. 2 magazzini ed un opificio sviluppato su 8 livelli fuori terra ed uno interrato, ubicato nel Comune di Montecchio Maggiore VI, nella frazione di Alte Ceccato in Via Pietro Ceccato al civico n. 7, angolo Strada provinciale 500 per Lonigo, a circa 3 km dalle aree di centro urbano.

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutato e dai suoi familiari composti dal coniuge e dai 3 figli minorenni.

L'accesso all'appartamento pignorato avviene mediante passaggio e scala comune, dotata di ascensore, avente collegamento diretto con il piano interrato delle autorimesse distribuite lungo la corsia di manovra la quale però risulta essere priva di accesso carrabile diretto alla strada pubblica in quanto il portone presenta dimensioni ridotte idonee al solo passaggio pedonale.

L'appartamento, avente orientamento prevalente Est – Ovest, si compone di un corridoio di ingresso, un locale cucina con poggiolo esterno, un soggiorno-pranzo anch'esso con poggiolo esterno, un piccolo corridoio di distribuzione, tre camere di cui una con poggiolo ed un bagno.

L'ambito urbanistico in cui ricade l'immobile pignorato rientra nelle “Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale e a servizi (art. 37)” del vigente Piano degli Interventi.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Estratto mappa fg. 10



Ortofoto

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

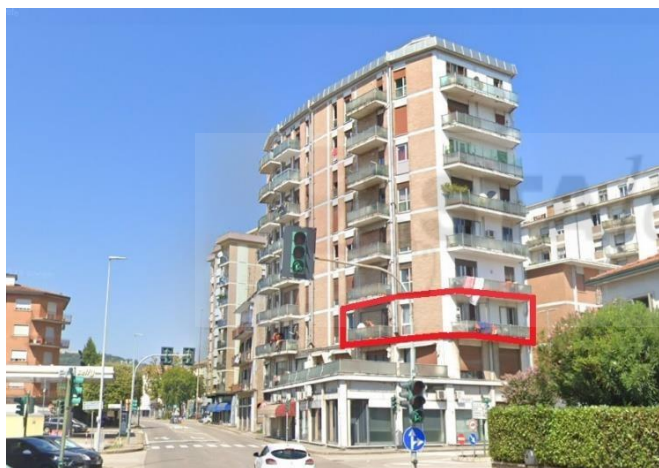
Proc. n. 13/2024 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Il fabbricato condominiale, amministrato dallo studio UN PER CENTO SRL con sede legale in via Mazzini 41, c.a.p. 35031, Abano Terme (PD) c.f. 04311650289, risale ai primi anni '60 e l'appartamento in questione si presenta in un pessimo stato di conservazione e manutenzione con tipologia impiantistica e finiture standard risalenti all'epoca della costruzione.

Oltre alla mancanza della caldaia a gas metano nell'abitazione sono stati asportati alcuni cassonetti, le ante e le cornici, gli accessori ed i tamponamenti delle porte.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate sia nelle murature perimetrali che nel solaio la formazione di diffuse muffe, la rovina del parquet delle camere, un utilizzo improprio delle linee elettriche della forza motrice e dei punti luce, la rimozione di alcuni radiatori, la rottura di diverse tapparelle, la scrostatura e l'imbrattamento degli intonaci con evidenti problematiche di natura igienico sanitaria in ogni ambiente abitativo.

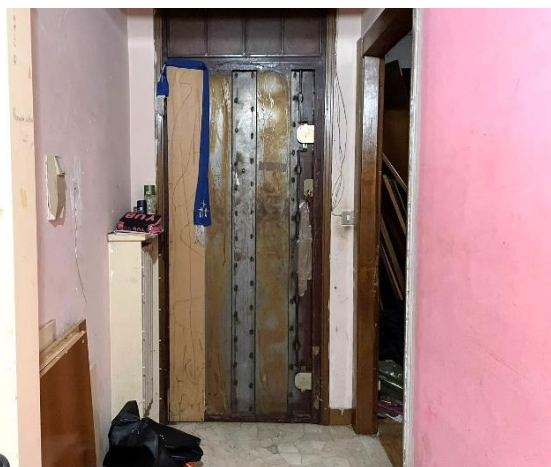
In particolare si segnala che una delle camere viene utilizzata come fosse una discarica.



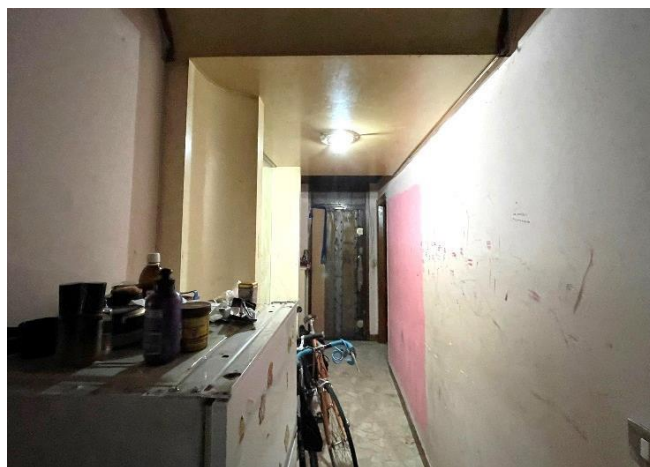
Vista del fabbricato condominiale dalla SP 500



Vista dell'ingresso al fabbricato condominiale



Vista dell'ingresso all'appartamento



Vista del corridoio

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

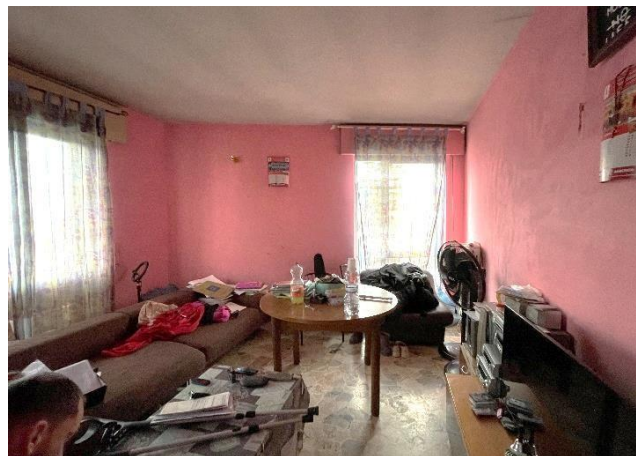


Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

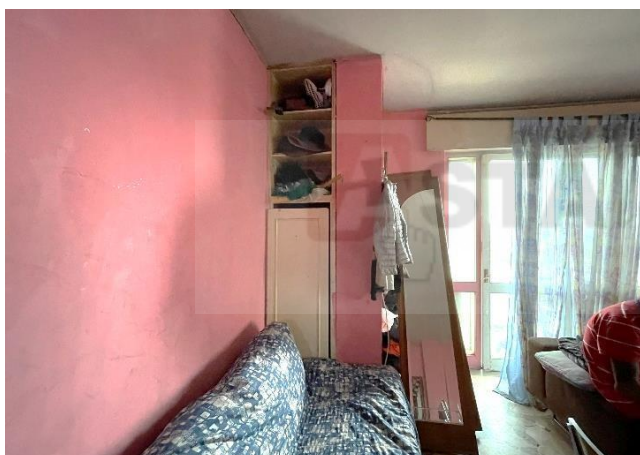
Proc. n. **13/2024 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista del locale cucina



Vista del locale soggiorno - pranzo



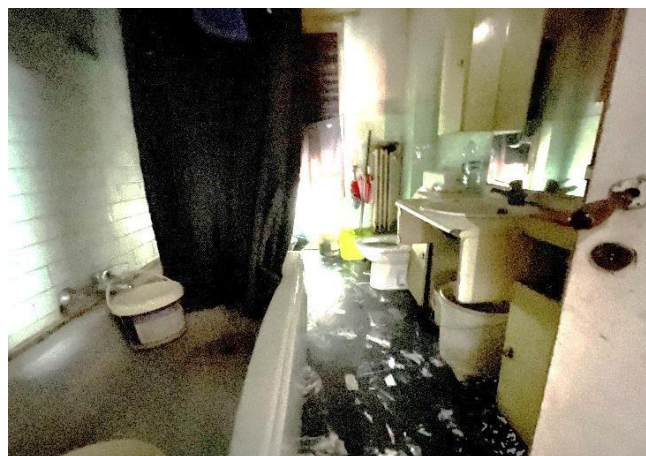
Vista del locale soggiorno - pranzo



Vista della terrazza Sud



Vista del disimpegno



Vista del bagno

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

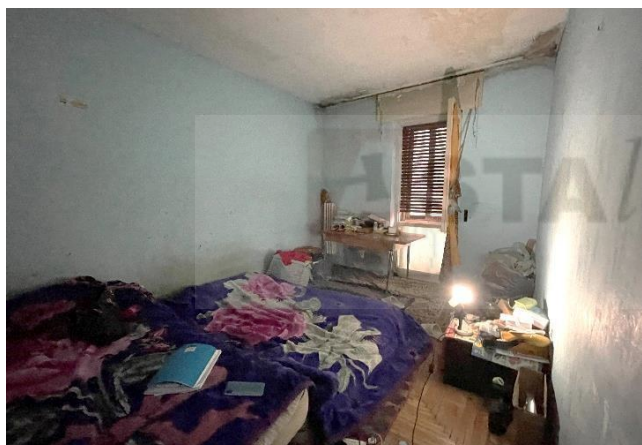
Proc. n. 13/2024 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della camera a nord



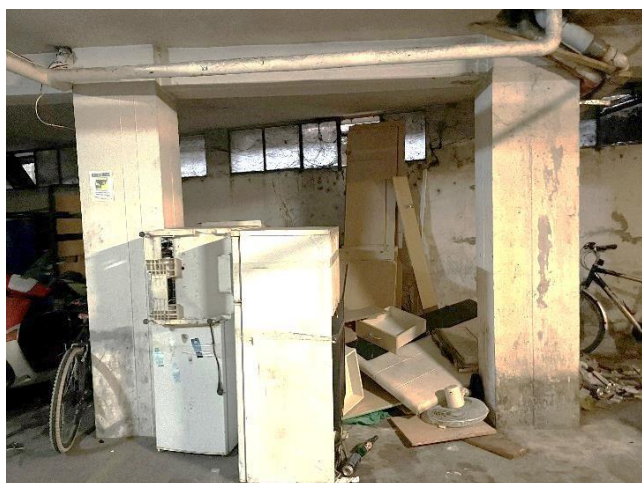
Vista della camera a sud



Vista della camera centrale



Vista della corsia dell'autorimessa interrata



Vista dell'autorimessa interrata non più funzionale



Vista dell'ex passaggio carrabile di accesso all'autorimessa

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 13/2024 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Si riportano nella seguente tabella le caratteristiche qualitative e conservative delle componenti edilizie e di finitura degli immobili pignorati.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Pilastri e travi in c.a.	n.d.	n.d.
Impalcati	Solaio in laterocemento	n.d.	n.d.
Copertura	Piana	n.d.	n.d.
Manto di copertura	Guaina	n.d.	n.d.
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Pessima	Pessima
Finiture interne	Intonaco tinteggiato e piastrelle Ceramiche nei Bagni	Pessima	Pessima
Pavimenti	Tipo palladiana nella zona giorno Parquet zona notte	Pessima	Pessima
Pavimenti bagni	Tipo palladiana	Pessima	Pessima
Serramenti esterni	In legno vetro singolo – tapparelle in legno	Pessima	Pessima
Serramenti interni	Legno tamburato	Pessima	Pessima
Portoncino d'ingresso	Tipo blindato	Pessima	Pessima
Impianto elettrico	Sottotraccia	n.d.	Pessima
Impianto termico	Privo di caldaia a gas	n.d.	Pessima
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta Alla rete idrica.	n.d.	Pessima

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

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coef.	U.m.	Sup. Comm.
Appartamento	mq	103,50	1,00	mq	103,50
Terrazza	mq	19,30	0,33	mq	5,80
Autorimessa	mq	15,00	0,50	mq	7,50
TOTALE				mq	116.80

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto "pessimo" e considerato il modo in cui viene utilizzato l'appartamento dall'esecutato e dai suoi famigliari, alla data del

✉ 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



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

Proc. n. 13/2024 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Si segnala comunque che nell'appartamento in questione risulta mancante la caldaia a gas metano e sono stati asportati alcuni cassonetti, le ante e le cornici, gli accessori ed i tamponamenti delle porte.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate sia nelle murature perimetrali che nel solaio la formazione di estese e diffuse muffe, la rovina del parquet delle camere, un utilizzo improprio delle linee elettriche della forza motrice e dei punti luce, la rimozione di alcuni radiatori, la rottura di diverse tapparelle, la scrostatura e l'imbrattamento degli intonaci con evidenti problematiche di natura igienico sanitaria in ogni ambiente abitativo.

Si segnala altresì che una delle camere viene utilizzata al pari di una discarica.

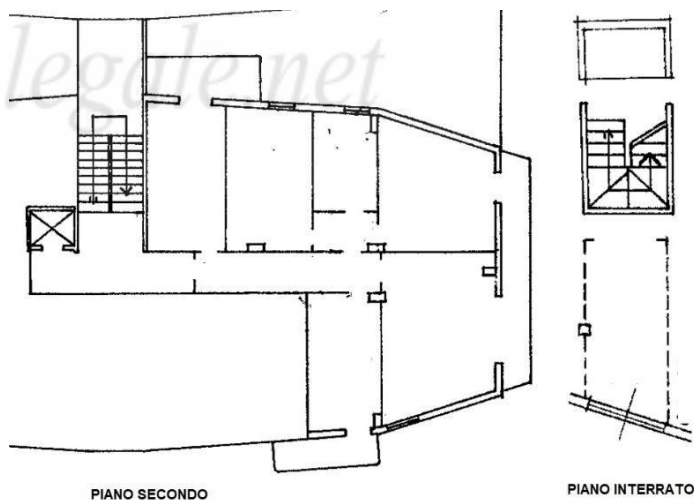
Certificazione energetica.

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 358



Planimetrie catastali m.n. 358 sub 12 e sub 37

Storia catastale del bene.

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

- ⇒ Mapp. 358 sub 12 Cat. A/2 (Abitazione) P2, Cl. 3 Cons. 6,5 vani, Rendita Euro 725,11;
- ⇒ Mapp. 358 sub 37 Cat. C/6 (Autorimessa) Cl. U Cons. 12 mq, Rendita Euro 35,95;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **13/2024 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

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

⇒ **XXX** nato in XXX il XXX c.f. XXX;

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 358 sub 12.

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/11/2006 Pratica n. VI0272171 in atti dal 27/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 62932.1/2006)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2014 Pratica n. VI0312362 in atti dal 31/12/2014
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 194244.1/2014)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 358 sub 37.

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/12/2006 Pratica n. VI0292135 in atti dal 12/12/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 69168.1/2006)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 358 sub 12 e sub 37 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 03.12.1965 n. T30729 depositata all'AE di Vicenza e redatte dal ing. B. Saetta, delle difformità.

In particolare nell'autorimessa risulta mancante un pilastro e, considerata l'approssimazione della rappresentazione grafica delle planimetrie, sono da aggiornare l'esatta posizione dei fori finestra, delle porte interne e dei muri divisorii.

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 1.200,00.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 358 sub 12 Cat. A/2 (Abitazione) P2, Cl. 3 Cons. 6,5 vani, Rendita Euro 725,11;**
Confini a NESO - nord: proprietà di terzi e vano scala comune; ad Est: muri perimetrali; a Sud: muri perimetrali; ad Ovest: muri perimetrali; (salvo più precisi);

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 10

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. **13/2024 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

⇒ **Mapp. 358 sub 37 Cat. C/6 (Autorimessa) Cl. U Cons. 12 mq, Rendita Euro 35,95;**
Confinata a NESO – proprietà di terzi; ad Est: spazio di manovra comune; a Sud: proprietà di terzi;
ad Ovest: strada provinciale; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I beni pignorati siti in MONTECCHIO MAGGIORE VI, Censito al Catasto Fabbricati al Fg. 10, particella 358, sub 12 e sub 37, sono pervenuti al sig. XXX, nato in XXXX il XXX, c.f. XXXX, per il diritto della piena proprietà di 1/1 per atto notarile di compravendita del Notaio Gianfranco di Marco del 21/10/2004, Rep. 29336/5902, trascritto il 29/10/2004 ai nn. 26296/16747 da potere del sig. XXXXX nato in XXXX in data XXXX c.f. XXXX per il diritto di 1/2 di proprietà e da XXXX XXXX nato in XXXX in data XXXX, c.f. XXXX per il diritto di 1/2 di proprietà.

Al sig. XXXXX nato in XXXXX in data XXXXX, c.f. XXXX ed al sig. XXXXXX nato in XXXXXX in data XXXXX c.f. XXXXXX per il diritto di 1/2 di proprietà ciascuno i beni della procedura sono pervenuti per atto notarile di compravendita del Notaio Gianfranco di Marco del 21/06/2002, Rep. 15253, trascritto il 16/07/2002 ai nn. 16487/11057 da potere del sig. XXXXX nato a XXXXX in data XXXXX, c.f. XXXXXX per il diritto di 1/2 in comunione legale dei beni, e dalla sig.ra XXXXXX nata a XXXXXXXXXX in data XXXXX, c.f. XXXXXX per il diritto di 1/2 in comunione legale dei beni.

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Montecchio Maggiore VI

L'ambito urbanistico in cui ricade l'immobile pignorato rientra nelle "Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale e a servizi (art. 37)" del vigente Piano degli Interventi.

✉ architettoviafellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 13/2024 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Titoli edilizi.

L'immobile condominiale di cui alla particella 358 relativo è stato costruito in data 1963/65.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montecchio Maggiore VI non sono state reperite le si pratiche edilizie e/o titoli abilitativi di interesse come dichiarato dall'UTC con PEC del 20.03.2024.

Nell'atto di compravendita si riporta la seguente concessione edilizia in sanatoria n. 246/91 rilasciata dal Comune di Montecchio Maggiore in data 8 maggio 1991.

Rilascio di abitabilità/agibilità in data 30.11.1964 Prot. 216/62.

Conformità urbanistico-edilizia.

In assenza di titoli edilizi poiché non reperiti presso l'UTC di Montecchio Maggiore l'esperto, non è in grado di procedere con la verifica della conformità urbanistico – edilizia.

Pertanto, si richiama quanto evidenziato per la conformità catastale.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata OCCUPATA dall'esecutato e dai suoi familiari costituiti dalla coniuge e dai tre figli 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 sulle parti comuni con una proporzionale quota di comproprietà (pari a 36,76/1000 per il solo alloggio) 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

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **13/2024 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato "SERENISSIMA" amministrato da dallo studio XXXXX con sede legale in via XXXXX, C.A.P. XXXX, XXXXXX c.f. XXXXXX, IL quale a seguito della richiesta formulata tramite PEC dall'esperto in data 04.06.2024, ha comunicato che vi sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia per un ammontare complessivo di € 2.872,18.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione stimate in c.a: € 800,00 Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 2.872,18.

Procedimenti giudiziari in corso.

Non risultano iscritti procedimenti giudiziari in corso.

9. VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

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

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

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

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONE

Del 29/10/2004 - Registro Particolare 6010 Registro Generale 26297 Atto Notarile Pubblico Repertorio 29337/5903 del 21/10/2004 del Notaio DI MARCO GIANFRANCO - IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDARIO, Capitale € 148.000, interessi € 296.000. Durata 25 anni.

A favore XXXXXXX con sede

a XXXXXX - c.f. XXXXXX contro XXXXXX Nato il XXXXX a XXXXXX Sesso XX Codice fiscale XXXXXXXM per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà. Beni colpiti: Comune di MONTECCHIO MAGGIORE VI - CF al Fg. 10 pc. 358 sub 12 – 37;

TRASCRIZIONE

Del 02/03/2010 - Registro Particolare 3141 Registro Generale 4681 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 471 del 15/12/2009 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore condominio XXXXX Codice fiscale XXXXXX contro XXXXX Nato il XXXXX a XXXXX Sesso XXXX Codice fiscale XXXXXX per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di MONTECCHIO MAGGIORE VI - CF al Fg. 10 pc. 358 sub 12 – 37;

TRASCRIZIONE

Del 11/04/2023 - Registro Particolare 5632 Registro Generale 7847 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 829/2023 del 07/03/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di XXXXXXX con sede a Codice fiscale XXXXX contro XXXXXXX Nato il XXXXX a XXXXX Sesso XX Codice fiscale XXXXX per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di MONTECCHIO MAGGIORE VI - CF al Fg. 10 pc. 358 sub 12 – 37;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 13

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b220b833c17271955ae3e10df5aebb08

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. **13/2024 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

TRASCRIZIONE

Del 19/01/2024 - Registro Particolare 995 Registro Generale 1350 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6869 del 03/01/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore di XXXXXXXX con sede a Codice fiscale XXXXXX contro XXXXX Nato il XXXXX a XXXXX Sesso XX Codice fiscale XXXXX per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di MONTECCHIO MAGGIORE VI - CF al Fg. 10 pc. 358 sub 12 – 37;

ISCRIZIONE

Del 21/11/2022 - Registro Particolare 4599 Registro Generale 26447 Atto Notarile Pubblico Repertorio 3789/12422 del 18/11/2022 AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice fiscale 137 568 81002 con sede a Roma - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, Capitale € 28.170,16, interessi € 56.340,32.

A favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA MEDICI, 13 – VICENZA contro XXXXX Nato il XXXXX a XXXXX Sesso XX Codice fiscale XXXXXXXX per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà. Beni colpiti: Comune di MONTECCHIO MAGGIORE VI - CF al Fg. 10 pc. 358 sub 12 – 37;

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

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

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

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

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

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

In data 21/02/2024 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 MONTECCHIO MAGGIORE 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 26.03.2024 l'U.T.C. del Comune di MONTECCHIO MAGGIORE ha comunicato tramite PEC di non aver reperito pratiche edilizie di interesse tranne l'Abitabilità.

In data 26.03.2024, 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.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 14

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. 13/2024 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Dal giorno 22/02/2024 al giorno 10/06/2024, 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 seminuovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Edifici residenziali in linea e/o a blocco su più 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.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 15

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b220b833c17271955ae3e10df5aebb08

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. 13/2024 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 600 €/mq. a 1.050 €/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 PESSIMO.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione, l'esperto segnala che nell'appartamento in questione risulta mancante la caldaia a gas metano e sono stati asportati alcuni cassonetti, le ante e le cornici, gli accessori ed i tamponamenti delle porte.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate sia nelle murature perimetrali che nel solaio la formazione di estese e diffuse muffe, la rovina del parquet delle camere, un utilizzo improprio delle linee elettriche della forza motrice e dei punti luce, la rimozione di alcuni radiatori, la rottura di diverse tapparelle, la scrostatura e l'imbrattamento degli intonaci con evidenti problematiche di natura igienico sanitaria in ogni ambiente abitativo.

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 407 aggiudicazioni su 407 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,3 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 28,00% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di **€ 40.000**.

✉ 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



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

Proc. n. 13/2024 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di appartamento al piano 2 con autorimessa al piano interrato.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 358 sub 12 – sub 37.					
Anno di costr.	Edificio anno 1964					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea “Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale e a servizi (art. 37)”					
Identificativi-catastali	Comune di MONTECCHIO MAGGIORE VI – C.F., Foglio 10 mapp. 358 sub 12 - 12 Via P.Ceccato n. 7					
Destinazione uso	Residenziale					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	103.50	100%	103.50	Quantitativa
	Sup. Terrazza	SUP	19,30	33%	5,80	Quantitativa
	Sup. Autorimessa	SUP	15,00	50%	7,50	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				116,80	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via P. Ceccato 7, nel Comune di MONTECCHIO MAGGIORE VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di buona accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Fabbricato residenzialecommerciale a torre.					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell’immobile sono pessime, salvo eventuali vizi occulti,					
Tipologia	Fabbricato a torre					
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 di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all’epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell’immobile mediante l’analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell’ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.					

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 17

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b220b833c17271955ae3e10df5aebb08

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. **13/2024 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. 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. 50.761

Notaio CURRERI GIUSEPPE Data compravendita 09/10/2023

Immobile 1: MONTECCHIO MAGGIORE A/3 – P1 Fg. 10 Par. 1888 sub 9 – 10 Via F.Cilea 4.

2 - Atto rep. 5.530

Notaio MURARO GIOVANNI Data compravendita 28/09/2023

Immobile 2: MONTECCHIO MAGGIORE A/3 – C/6 P1 Fg. 10 Par. 839 sub 8 – 20 Via Archimede 44.

3 - Atto rep. 5474

Notaio EGIDIO FERRARA Data compravendita 11/12/2023

Immobile 3: MONTECCHIO MAGGIORE A/3 – C/6 P1 Fg. 10 Par. 738 sub 8 Via Fogazzaro 5.

ATTO 1

ASTAlegale.net

IMMOBILE 1	Unità A		
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Appartamento al P1		
Stato conservazione	Usato ante 1970-85 in sufficienti condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	97,00
	Balcone	BAL	10,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	09/10/2023		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	Classe G		
Prezzo convenuto	€ 60.500		

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 13/2024 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/2		
Tipologia	Appartamento al P1		
Stato conservazione	Usato ante 1964 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	88,00
	Balcone	BAL	7,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	0,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	28/09/2023		
A.P.E.	Classe F		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 78.000		

ATTO 3

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/3		
Tipologia	Appartamento al P1		
Stato conservazione	Usato anno ante 1967 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	111,00
	Balconi	BAL	5,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	INT	0,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna	SUE	0,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	11/12/2023		
APE	Classe E		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 110.000		

✉ 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



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

Proc. n. **13/2024 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.

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 20

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b220b833c17271955ae3e10df5aebb08

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. 13/2024 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.sa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	60.500,00	78.000,00	110.000,00	€ -
Data (mesi)	09/10/2023	28/09/2023	11/12/2023	30/12/2024
Superficie principale (m ²) SEL	97,00	88,00	111,00	103,50
Terrazza (m ²)	10,50	7,50	5,50	5,80
Accessori (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna	0	0,00	0	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00	7,50
Stato di manutenzione (n)	0	1	2	0
Bagni (n)	1	1	1	1
Classe energetica (0-1)	0	0	0	0
Sup. commerciale	100,47	90,48	112,82	109,16

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	€ 151,25	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 195,00	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 275,00	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 602,20	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 862,12	Euro/m2	€ 602.20
Prezzo sup. princ. A	€ 975,05	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 198,73	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 301,10	Euro/m2	
Autorimessa	€ 301,10	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 22.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 7.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 5.000,00	da 0 a 1	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 21

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPECE S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b220b833c17271955ae3e10cdf5aebb08

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. 13/2024 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		€ 60.500,00		€ 78.000,00		€ 110.000,00	-
Data (mesi)	14,9	€ 2.258,67	15,3	€ 2.983,50	12,8	€ 3.529,17	30/12/2024
Superficie principale (m ²)	97	€ 3.914,30	88	€ 9.334,10	111	-€ 4.516,50	103,5
Terrazza (m ²)	10,5	-€ 934,01	7,5	-€ 337,83	5,5	€ 59,62	5,8
Accessori(m ²)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Superficie esterna giardino	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m2)	0	€ 2.258,25	0	€ 2.258,25	0	€ 2.258,25	7,5
Stato di manutenzione (n)	0	€ 0,00	1	-€ 22.000,00	2	-€ 44.000,00	0
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		€ 67.997,20		€ 70.238,01		€ 67.330,54	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,3%						€ 68.521,92	

STIMA VALORE IMMOBILI

VALORE Subject	€ 68.521,92
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 10.278,29
Riduzione per spese tecniche e diritti di regolarizzazione catastale delle unità immobiliari pignorate per aggiornamento della planimetria.	€ 1.200,00
Riduzione per spese condominiali insolute dell'esercizio dell'ultimo biennio.	€ 2.872,18
TOTALE	€ 54.171,45
PREZZO BASE D'ASTA arrotondato Euro Cinquantaquattromilacento/00	€ 54.100,00

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 22

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b220b833c17271955ae3e10df5aebb08

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. **13/2024 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 molto scarsa considerato il pessimo stato di conservazione e manutenzione degli immobili pignorati.

Forme di pubblicità:

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

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

Osservazioni finali

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



Vicenza li, 10/06/2024

L'Esperto
Arch. Marco Vianello



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 23

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b220b833c17271955ae3e10df5aebb08