

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



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

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **MARCO VIANELLO**

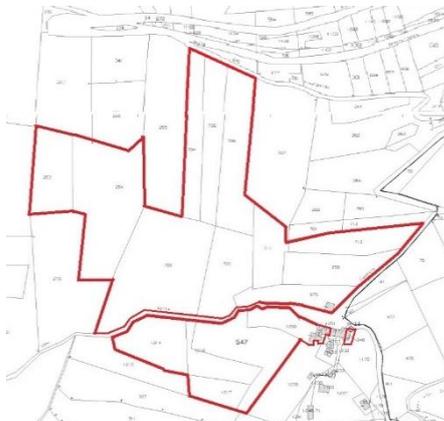
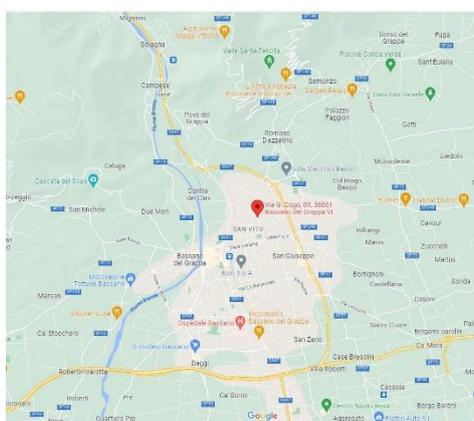
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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. **77/2022 R.G** delle Esecuzioni Civili

Giudice : **dott.ssa Sonia PANTANO**



Nel processo di esecuzione promosso da:

Esperto arch. M. Vianello

Contro:



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. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa 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 procedenti 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.*



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

Svolgimento delle operazioni.

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato in data 18.05.2022 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott.ssa Maria Sonia PANTANO; il 19.05.2022 l'esperto ha accettato l'incarico con giuramento telematico.

Per lo svolgimento sono state svolte ricerche presso:

- A.E. di BASSANO e MAROSTICA – Catasto per estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, planimetrie catastali dell'immobile al fine di verificare la regolarità catastale;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Bassano (VI), per richiesta di certificato di residenza storico degli esecutati ed estratto di matrimonio;
- UT del Comune di BASSANO e MAROSTICA (VI) mediante richiesta di accesso agli atti in data 21.03.2022 per verifica pratiche edilizie ed acquisizione di copie e richiesta di C.D.U;
- A.E. - Conservatoria per acquisizione copia di trascrizione degli atti di compravendita e donazione;
- A.E. di Bassano – Conservatoria 03.09.2022 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie;
- Verifiche dei comparabili nel mese di Settembre 2022;

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

Il primo sopralluogo presso i beni ubicati nel Comune di Bassano è stato eseguito il 08.07.2022, mentre il sopralluogo dei beni ubicati in Marostica è stato eseguito in data 11.07.2022.

Alla data del sopralluogo presso l'immobile sito in Bassano di cui alla particella 1291 sub 257 (Abitazione) e sub 126 (autorimessa) l'immobile è risultato occupato dall'esecutato sig. Cappozzo Sergio e dai suoi familiari.

Anche l'immobile di cui alla particella 1424 sub 22 (abitazione) e sub 8 (autorimessa) è risultato occupato in quanto locato.

Mentre i beni siti in Marostica sono risultati liberi.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

- Abitazione Foglio 8 mapp. 1291 sub. 257; cat. A/2
- Autorimessa Foglio 8 mapp. 1291 sub. 126; cat. C/6

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

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

- Abitazione Foglio 4 mapp. 1424 sub. 22; cat. A/2
- Autorimessa Foglio 4 mapp. 1424 sub. 8; cat. C/6

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

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

- Abitazione Foglio 12 mapp. 9 Cat. A/4 (Val Rovina).

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

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI così censite al Catasto Terreni di detto comune:

- Terreno Foglio 12 mapp. 8 (Val Rovina).
- Terreno Foglio 12 mapp. 10 (Val Rovina).
- Terreno Foglio 12 mapp. 25 (Val Rovina).
- Terreno Foglio 12 mapp. 38 (Val Rovina).

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

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI così censite al Catasto Terreni di detto comune:

- Terreno Foglio 36 mapp. 935

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/2. ciascuno dei sig.:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA - VALLONARA VI così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

- Magazzino. Foglio 8 mapp. 1050 cat C/2
- Abitazione. Foglio 8 mapp. 1051 cat A/3

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

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA - VALLONARA VI così censite al Catasto Fabbricati di detto comune:

- Abitazione Foglio 8 mapp. 947 cat A/3 (abitazione).
- Abitazione Foglio 8 mapp. 948 cat A/4 (abitazione).
- Abitazione Foglio 8 mapp. 949 cat A/3 (abitazione).
- Magazzino Foglio 8 mapp. 975 sub 2 cat C/2
- Magazzino Foglio 8 mapp. 975 sub 3 cat C/2.

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/2. ciascuno dei sig.:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA - VALLONARA VI così censite al Catasto terreni di detto comune:

- Terreno Foglio 8 mapp. 253
- Terreno Foglio 8 mapp. 254

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/2. ciascuno dei sig.:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA - VALLONARA VI così censite al Catasto terreni di detto comune:

- Terreno Foglio 8 mapp. 705
- Terreno Foglio 8 mapp. 711
- Terreno Foglio 8 mapp. 713

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

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA - VALLONARA VI così censite al Catasto terreni di detto comune:

- Terreno Foglio 8 mapp. 547
- Terreno Foglio 8 mapp. 704
- Terreno Foglio 8 mapp. 709
- Ente Urbano Foglio 8 mapp. 949
- Terreno Foglio 8 mapp. 259
- Terreno Foglio 8 mapp. 706

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/2. ciascuno dei sig.:

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA - VALLONARA VI così censite al Catasto Terreni di detto comune:

• Terreno	Foglio 8 mapp. 708	Quota 51/192
• Terreno	Foglio 8 mapp. 1214	Quota 51/192
• Terreno	Foglio 8 mapp. 1215	Quota 51/192
• Terreno	Foglio 8 mapp. 1216	Quota 51/192
• Terreno	Foglio 8 mapp. 1217	Quota 51/192

Risultano del diritto di proprietà delle rispettive sotto riportate quote ciascuno dei sig.ri:

Beni e ubicazione:

I beni pignorati costituiti da alcuni immobili ad uso abitativo, da dei locali uso deposito e da diversi terreni agricoli coltivati e non, sono territorialmente ubicati nei comuni di Bassano del Grappa e di Marostica.

In particolare, gli immobili situati nel comune di Bassano del Grappa si compongono:

- Di un appartamento bicamere al piano terra con corte esclusiva ed autorimessa interrata all'interno del Condominio denominato "Residenza agli Orti" sito in via degli Orti n. 9, con accesso condominiale e carrabile da via Bertoldo Zonta n. 16 nei pressi delle aree di centro città;
- Di un mini appartamento al piano terra con autorimessa interrata all'interno del Condominio denominato "Residenza Regina Cornaro" sito in via Cogo n. 89, nella periferia Nord Est dell'area urbana del comune di Bassano;
- Da un'abitazione diroccata e da quattro appezzamenti di terreno in una zona assai impervia, inaccessibile e con terreni in forte pendenza situati in Val Rovina a circa 6/7 Km dall'area urbana del comune di Bassano del Grappa;



- Da un appezzamento di terreno residuale all'interno di un'area scoperta privata priva di accesso del Villaggio Sant' Eusebio a circa 4 km dal centro urbano.

I beni ubicati nella frazione di Vallonara del comune di Marostica sono, invece, composti da:

- Quattro abitazioni all'interno di un fabbricato rurale vetusto e non stabilmente abitato;
- Tre piccoli depositi agricoli costruiti per lo più con lamiere grecate assemblate;
- Un corpo di fabbrica uso deposito con ampio terreno pertinenziale diviso su due livelli fuori terra aventi accesso separato dall'esterno;
- Sedici appezzamenti di terreno agricolo posti in collina con pendenze superiori al 5%, alcuni coltivati ad uliveto, alcuni a bosco ed altri incolti.

FORMAZIONE DEI LOTTI.

Considerate le caratteristiche dei beni pignorati, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, vengono formati i seguenti lotti:

LOTTO N. 1

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA (VI), via degli Orti n. 9 e via B. Zonta n. 16, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 8:

Comune	Ubicazione	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Bassano del Grappa	Via degli Orti n. 9 Via B. Zonta n. 16	Fabbricati	4	1424	22	Cat. A/2	3	5 vani	606,84
Bassano del Grappa	Via degli Orti n. 9 Via B. Zonta n. 16	Fabbricati	4	1424	8	Cat. C/6	3	30 mq	113,10

Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di un appartamento al piano terra con corte esclusiva ed autorimessa ubicati in via degli Orti n. 9 del comune di Bassano del Grappa VI, occupato dall'esecutato comproprietario con i suoi familiari.

LOTTO N. 2

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA (VI), via Cogo n. 89, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 8:

Comune	Ubicazione	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Bassano del Grappa	Via Cogo n. 89	Fabbricati	8	1291	257	Cat. A/2	1	2,5 vani	219,49
Bassano del Grappa	Via Cogo n. 89	Fabbricati	8	1291	126	Cat. C/6	2	32 mq	102,46



Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di un appartamento al piano terra con autorimessa al piano secondo interrato ubicati in via degli Cogo n. 89 del comune di Bassano del Grappa VI, locato con contratto ID. TELEM: T5G21T002293000LC STIPULATO IL 19/04/2021 durata dal 01/05/2021 al 30/04/2025.

LOTTO N. 3

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA (VI) in Val Rovina in Contrà Fagarè Alto, così censite al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 12:

Comune	Ubicazione	Cat.	Fg.	Part.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita	
Bassano del G.	Val Rovina	Fabb.	12	9	Cat. A/4	1	4 vani	72,30	
Comune	Ubicazione	Cat.	Fg.	Part.	Categoria	Cl.	Consistenza	R. Dom.	R.Agr.
Bassano del G	Val Rovina	Terreni	12	8	Seminativo	4	4 are 20 ca	0,87	0,87
Bassano del G	Val Rovina	Terreni	12	10	Seminativo	4	3 are 45 ca	0,71	0,71
Bassano del G	Val Rovina	Terreni	12	25	Seminativo	4	5 are 82 ca	1,20	1,20
Bassano del G	Val Rovina	Terreni	12	38	Pascolo	3	2 ha 30 are 63 ca	17,87	17,87

Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di quattro appezzamenti di terreno ad uso agricolo incolti e di resti di un fabbricato ad uso abitativo in rovina in Val Rovina del comune di Bassano del Grappa VI.

LOTTO N. 4

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA (VI), così censite al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 36:

Comune	Ubicazione	Cat.	Fg.	Part.	Categoria	Cl.	Consistenza	R. Dom.	R.Agr.
Bassano del G	Villaggio S. Eusebio	Terreni	36	935	Semin. Arb.	2	44 ca	0,39	0,20

Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di un appezzamento di terreno residuale all'interno di un'area scoperta privata, priva di accesso, del Villaggio Sant' Eusebio a circa 4 km dal centro urbano.

LOTTO N. 5

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di MAROSTICA (VI), così censite al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 8:



Comune	Ubicazione	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Marostica	Via Marchetti	Fabbricati	8	1050	---	Cat. C/2	1	27 mq	51,59
Marostica	Via Marchetti n. 10	Fabbricati	8	1051	---	Cat. A/3	1	3,5	189,80

Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di un'abitazione di tre livelli fuori terra ed un livello interrato e tre depositi agricoli costruiti per lo più con lamiere grecate assemblate ubicati in via Marchetti del comune di Marostica VI in frazione di Vallonara.

LOTTO N. 6

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di MAROSTICA (VI), così censite al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 8:

Comune	Ubicazione	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Marostica	Via Marchetti	Fabbricati	8	949	---	Cat. A/3	1	3,5	189,80
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	949	---	E.U.	2	80 ca	----
Marostica	Via Marchetti	Fabbricati	8	975	2	Cat. C/2	2	37 mq	84,08
Marostica	Via Marchetti	Fabbricati	8	975	3	Cat. C/2	2	38 mq	86,35

Quota intera di 1/2 del diritto di proprietà di un'abitazione di due livelli fuori terra ed un livello interrato con terreno pertinenziale e due depositi agricoli sovrapposti ubicati in via Marchetti all'interno di un fabbricato rurale in linea del comune di Marostica VI in frazione di Vallonara.

LOTTO N. 7

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di MAROSTICA (VI), così censite al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 8:

Comune	Ubicazione	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Marostica	Via Marchetti	Fabbricati	8	947	---	Cat. A/4	4	2,5	121,37

Quota intera di 1/2 del diritto di proprietà di un'abitazione di due livelli fuori terra ed un livello interrato ubicata all'interno di un fabbricato rurale in linea in via Marchetti del comune di Marostica VI in frazione di Vallonara.



LOTTO N. 8

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di MAROSTICA (VI), così censite al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 8:

Comune	Ubicazione	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
Marostica	Via Marchetti n. 6	Fabbricati	8	948	- - -	Cat. A/3	2	4,0	258,23

Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di un'abitazione di tre livelli fuori terra ubicata all'interno di un fabbricato rurale in linea in via Marchetti del comune di Marostica VI in frazione di Vallonara.

LOTTO N. 9

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di MAROSTICA (VI), così censite al Catasto Terreni di detto comune al foglio 8:

Comune	Ubicazione	Cat.	Fg.	Part.	Categoria	Cl.	Consistenza	R. Dom.	R.Agr.
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	253	Bosco ceduo	3	18 are 62 ca	1,44	0,38
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	254	Bosco ceduo	3	45 are 52 ca	3,53	0,94
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	705	Bosco ceduo	2	18 are 50 ca	1,91	0,48
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	711	Pascolo	U	12 are 30 ca	1,91	0,64
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	713	Pascolo	U	15 are 50 ca	2,40	0,80
Marostica	Via Marchetti	Terreni	9	135	Prato arb.	2	8 are 35 ca	0,97	0,91

Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di sei appezzamenti di terreno agricolo adibiti a bosco e pascolo ubicati nel pendio collinare in via Marchetti del comune di Marostica VI in frazione di Vallonara.

LOTTO N. 10

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di MAROSTICA (VI), così censite al Catasto Terreni di detto comune al foglio 8:

Comune	Ubicazione	Cat.	Fg.	Part.	Categoria	Cl.	Consistenza	R. Dom.	R.Agr.
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	547	Prato arb.	3	25 are 26 ca	8,48	5,87
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	704	Prato	4	15 are 80 ca	4,08	2,45
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	709	Prato	4	20 are 80 ca	5,37	3,22



Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	259	Seminativo	5	17 are 62 ca	4,09	3,64
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	706	Prato	4	26 are 20 ca	6,77	4,06

Quota intera di 1/2 del diritto di proprietà di cinque appezzamenti di terreno agricolo adibiti a prato - seminativo ubicati nel pendio collinare in via Marchetti del comune di Marostica VI in frazione di Vallonara.

LOTTO N. 11

Costituito dalle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di MAROSTICA (VI), così censite al Catasto Terreni di detto comune al foglio 8:

Comune	Ubicazione	Cat.	Fg.	Part.	Categoria	Cl.	Consistenza	R. Dom.	R.Agr.
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	708	Bosco ceduo	2	54 are 35 ca	5,61	1,40
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	1214	Prato arb.	2	17 are 37 ca	7,18	6,73
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	1215	Prato	4	20 are 80 ca	5,37	3,22
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	1216	Seminativo	5	17 are 62 ca	4,09	3,64
Marostica	Via Marchetti	Terreni	8	1217	Prato	4	26 are 20 ca	6,77	4,06

Quota intera di 51/192 del diritto di proprietà di cinque appezzamenti di terreno agricolo adibiti a bosco, prato e seminativo ubicati nel pendio collinare di in via Marchetti del comune di Marostica VI in frazione di Vallonara.

LOTTO N. 1

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 4:

a) **Mapp. 1424 sub 22 (abitazione) Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 5 vani, RC Euro 606,84;**

Confinata a NESO - nord: mapp. 1424 sub 2, via degli Orti; a Est: mapp. 1424 sub 23; a Sud: mapp. 1424 sub 77; ad Ovest: mapp. 1424 sub 2, via degli Orti; (salvo più precisi);

b) **Mapp. 1424 sub 8 (autorimessa) Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 30 mq, RC Euro 113,10;**

Confinata a NESO - nord: muro controterra; a Est: mapp. 1424 sub 16; a Sud: mapp. 1424 sub 2; ad Ovest: mapp. 1424 sub 19; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di proprietà della quota intera di 1/1 dei sig.ri:



2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Trattasi della quota intera di 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento con corte esclusiva ed autorimessa interrata situato al piano terra di un complesso condominiale denominato “RESIDENZA AGLI ORTI” composto da quattro palazzine per un complessivo di n. 54 unità abitative su 4 vani scala comuni dotati di ascensore.

La palazzina “C”

ove insiste l’unità pignorata si compone a sua volta di n. 13 appartamenti sviluppati su cinque piani fuori terra con le relative autorimesse situate al piano interrato avente accesso carrabile comune dalla via Bertoldo Zonta n. 16.

L’appartamento al piano terreno beneficia, oltre dell’ingresso condominiale, di un ulteriore ingresso

pedonale direttamente dalla via degli Orti al civico n. 9.

L’abitazione si compone di un ingresso che immette nella zona giorno adibito a soggiorno – pranzo, un angolo cottura, una piccola lavanderia, un servizio igienico e due camere da letto.

L’orientamento prevalente dell’unità abitativa avviene sui lati Nord ed Ovest dove si imposta un portico lungo l’intero perimetro dell’appartamento da cui si accede nel locale centrale termica.

I locali abitativi del soggiorno e delle camere hanno l’uscita diretta sul portico con affaccio sulla corte esclusiva adibita a giardino.

Nel piano interrato è collocata l’autorimessa comune con il box garage a due posti auto di servizio all’unità immobiliare.

Il complesso condominiale di recente costruzione risalente ai primi anni del 2000 è situato a circa 1,5 km dal centro storico di Bassano del Grappa ove sono presenti le principali attività commerciali, i servizi ed i trasporti pubblici.

All’appartamento pignorato compete la quota di 70,744/1000 di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare delle quote di spettanza sui seguenti sub del m.n. 1424:

- SUB 2 B.C.N.C. locale ascensore, locale contatori, locale comune, ingresso comune, scale, area di manovra, giardino condominiale;
- SUB 3 B.C.N.C. contatori utenze;
- UB 70 B.C.N.C. bene comune non censibile, rampa, area di manovra, passaggio comune, scale antincendio, ingresso pedonale.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**



Vista della palazzina condominiali



Vista della palazzina condominiale



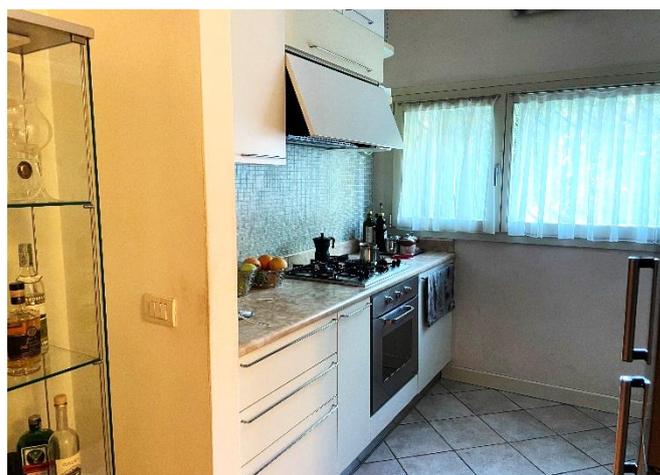
Vista dell'ingresso pedonale alla corte esclusiva



Vista dell'ingresso carrabile all'autorimessa comune



Vista dell'ingresso



Vista dell'angolo cottura

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**



Vista del soggiorno - pranzo



Vista del soggiorno - pranzo



Vista della lavanderia



Vista del disimpegno notte



Vista del bagno



Vista della cameretta

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. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della camera matrimoniale



Vista del portico e della corte esclusiva



Vista della corte esclusiva



Vista dell'autorimessa

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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Struttura in cemento armato	Nulla da osserv.	Nulla da osserv.
Impalcati	Solai in laterocemento – Predalles autorim.	Nulla da osserv.	Nulla da osserv.
Copertura	A falde in laterocemento	Nulla da osserv.	Nulla da osserv.
Manto di copertura	Lamiera	n.d.	n.d.
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Buona	Buona
Finiture interne	Marmorino e piastrelle ceramiche nel bagno	Buona	Buona
Pavimenti zona giorno	Parquet in legno	Buona	Buona
Pavimenti zona notte	Parquet in legno	Buona	Buona
Pavimenti bagni	In piastrelle di ceramica	Buona	Buona
Pavimenti esterni	In pietra	Buona	Buona
Serramenti esterni	Legno con vetro camera	Discreta	Discreta



Oscuranti	Tapparelle in pvc - inferriate	Buona	Buona
Serramenti interni	Legno tamburato	Buona	Buona
Portoncino d'ingresso	Legno del tipo blindato	Buona	Buona
Impianto elettrico	Sottotraccia	Discreta	Discreta
Impianto termico	Caldaia a gas con radiatori tubolari	Discreta	Discreta
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta	Discreta	Discreta
Impianto video citofonico	Presente	Buona	Buona

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

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Abitazione	mq	79,80	1,00	mq	79,80
Centrale termica	mq	2,00	0,50	mq	1,00
Portico	mq	25,00	0,33	mq	7,50
Autorimessa	mq	29,80	0,50	mq	14,90
Corte esclusiva	mq	158,00	0,10	mq	15,80
TOTALE				mq	119,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

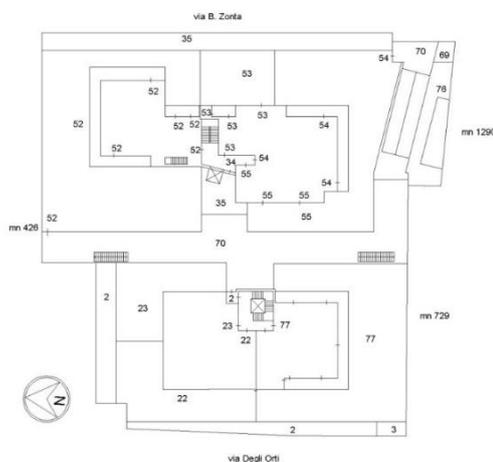
Certificazione energetica.

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 con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa Comune Bassano, foglio 4 particella 1424



Elaborato planimetrico mappa. 1424

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

Storia catastale del bene.

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

- Abitazione** – Comune di Bassano del Grappa VI - Catasto Fabbricati, Foglio 4, Mapp. 1424 sub 22, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 5 vani, RC Euro 606,84;
- Autorimessa** - Comune di Bassano del Grappa VI - Catasto Fabbricati, Foglio 4, Mapp. 1424 sub 8, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 30 mq, RC Euro 113,10;

Intestazione.

Risultano del diritto di proprietà della quota intera di 1/1 dei sig.ri:

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da COSTITUZIONE del 26/02/2001 Pratica n. 66821 in atti dal 26/02/2001 COSTITUZIONE (n. 824.1/2001) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1424 sub 22.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2002 Pratica n. 116736 in atti dal 17/04/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3058.1/2002)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Particella 1424 sub 8.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2002 Pratica n. 116736 in atti dal 17/04/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3058.1/2002)
- 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 all'abitazione part. 1424 sub 22 e all'autorimessa sub 8, così come realizzato presentano, rispetto quanto rappresentato nelle schede catastali del 26.02.2001 depositate all'AE di Vicenza, delle difformità.

In particolare si riscontra l'apertura di una porta di comunicazione con l'unità abitativa adiacente e la demolizione del separé del portico con l'unità abitativa adiacente poiché, di fatto, sono state unite le due unità immobiliari.

Tali modifiche richiedono l'aggiornamento della planimetria mediante la redazione di una pratica DOCFA il cui costo delle spese tecniche, comprensive dei diritti catastali ammonta, viene stimato in c.a euro 700,00.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.



Confini.

a) Mapp. 1424 sub 22 - abitazione;

Confinata a NESO - nord: mapp. 1424 sub 2, via degli Orti; a Est: mapp. 1424 sub 23; a Sud: mapp. 1424 sub 77; ad Ovest: mapp. 1424 sub 2, via degli Orti; (salvo più precisi);

b) Mapp. 1424 sub 8 - autorimessa;

Confinata a NESO - nord: muro controterra; a Est: mapp. 1424 sub 16; a Sud: mapp. 1424 sub 2; ad Ovest: mapp. 1424 sub 19; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI.

- Licenza edilizia n. 156/73 rilasciata in data 24 luglio 1973;
- Certificato di abitabilità n. 156/73 rilasciato in data in data 21 dicembre 1974.

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Bassano.

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso residenziale di cui al mapp. n. 1424 ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo **R 801** - "ZONE RESIDENZIALI A INTERVENTO DIRETTO", per le specifiche si vedano gli artt. 2-25-27-29- delle N.T.O. e l'allegato CDU.

Titoli edilizi.

L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di BASSANO DEL GRAPPA:

- Concessione edilizia n. 5099/98, rilasciata in data 09/11/1998;
- Concessione edilizia per variante n. 6817/00, rilasciata in data 06/07/2000;
- D.I.A. n. 910/01 del 12/01/2001
- Certificato di abitabilità n. 13934/2001 rilasciato in data in data 02/08/2001;

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui all'abitazione part. 1424 sub 22 e all'autorimessa sub 8 così come realizzati presentano delle difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C. di Bassano del Grappa VI.

In particolare si riscontra l'apertura di una porta di comunicazione con l'unità abitativa adiacente e la demolizione del separé del portico con l'unità abitativa adiacente poiché, di fatto, sono state unite le due unità immobiliari.

Tali modifiche richiedono la presentazione di una pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria con relativa mediante Portale IMPRESAINUNGIORNO allo SUAP del Comune di Montecchio Maggiore VI il cui costo delle spese tecniche, comprensive dei diritti comunali e/o di sanzioni amministrative, viene stimato in c.a euro 1.800,00 a cui si devono aggiungere i costi di ripristino della chiusura della porta e della recinzione di separazione del giardino e del portico per un costo complessivo stimato in € 3.800,00.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

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

Titolo di occupazione: no

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

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: no.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

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

- SUB 2 B.C.N.C. locale ascensore, locale contatori, locale comune, ingresso comune, scale, area di manovra, giardino condominiale;

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

- SUB 3 B.C.N.C. contatori utenze;
- SUB 70 B.C.N.C. bene comune non censibile, rampa, area di manovra, passaggio comune, scale antincendio, ingresso pedonale;

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Servitù che derivano dall'inserimento del fabbricato nel comparto quali servitù di elettrodotto, di fognatura, di scarico, etc.

Convenzioni edilizie: Si. Convenzione di lottizzazione stipulata con il comune di Bassano del Grappa con atto in data 1/04/1994 n. 28.824 di rep. del _____ registrato a Bassano del G. in data 11/04/1994 al n. 540 mod. 2 trascritto in data 14/04/1994 ai nn. 2594/1912.

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali e storico-ambientali: no.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato "RESIDENZA AGLI ORTI", Scala "C", amministrato da GESTIONE STABILI SNC DI ZONTA MARA C. con sede in Via Schiavonetti 26/E a Bassano del Grappa, la quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto, in data 21.09.2021 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 € 1.454,75.

Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione: c.a € 700,00

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: € 1.454,75

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.

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

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

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

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

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 18/05/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

In data 19.08.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA 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 21.09.2022 l'U.T.C. del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.08.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 08.0.2022 e 11.07.2022 il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Montecchio Maggiore VI e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 19/05/2022 al giorno 30/09/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.



Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

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

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

Tipologia del Parametro	Definizione	Analisi del parametro di segmentazione del mercato
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Unità immobiliari ubicate in zona residenziale 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 seminouvo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Abitazioni plurifamiliari sviluppate su 2/3 livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici plurifamiliari condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 900 €/mq. a 1.300 €/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 abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia da considerarsi mediamente "buono".

Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, comunque, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

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 175 aggiudicazioni su 175 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,6 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 29,00% 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 **€ 121.000,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di appartamento al piano terra con corte esclusiva e autorimessa interrata all'interno di un fabbricato condominiale.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà di un'abitazione/autorimessa m.n. 1424 sub 8 – sub 22					
Anno di costr.	Edificio anno 2001					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea Residenziale.					
Identificativi-catastali	Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI – C.F., Foglio 4 mapp. 1424 sub 8 - 22 Via degli Oreti n. 9.					
Destinazione uso	Residenziale					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	79,80	100%	79,80	Quantitativa
	Sup. Centrale termica	SUP	2,00	50%	1,00	Quantitativa
	Sup. Portico	SUP	25,00	33%	7,50	Quantitativa
	Sup. Autorimessa	SUP	29,80	50%	14,90	Quantitativa
	Sup. Corte esclusiva	SUP	158,00	10%	15,80	Quantitativa
Totale sup. commerciale					119,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Via degli Orti n. 9 con accesso condominiale e carrabile da via Bertoldo Zonta n. 16, nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di buona accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di un fabbricato condominiale a blocco.					

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, buone.
Tipologia	Appartamento all'interno di un edificio condominiale a blocco.
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	Due
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.
Fase di mercato	Recessione
Filtering	Down
Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigrometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

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

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

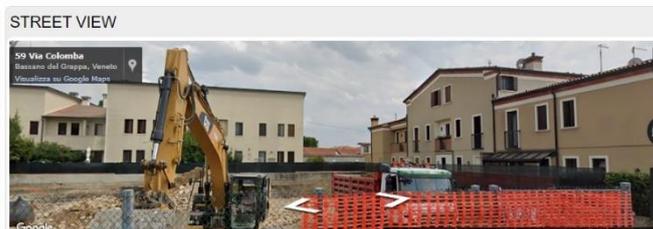
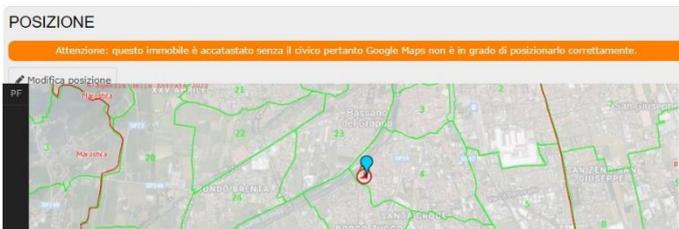


Studiodiaarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

ATTO 1

COMPRAVENDITE (1)	Comune BASSANO DEL GRAPPA (VI)
Atto 908 registrato in data del Notaio FARINA MARIO ALBERTO del 14/02/2022	Dati catastali Sa.Q Fg.4 Par.315
🔍 Dettaglio	Subalterno 3
	Superficie Totale 193 m²
	Superficie Totale escluse aree scoperte 179 m²
	Periodo 23/08/2022 - 15/12/2021
	Categoria / Qualità A 2 -Abitazioni di tipo civile
	Classe 03
	Consistenza 7,50 vani
	Rendita 910,26 Euro
	Via VIA COLOMBA
	Piani T-S1



IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Abitazione al PT con corte esclusiva, taverna e autorimessa al s1		
Stato conservazione	Nuovo anno 2022 in ottime condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	115,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	9,00
	Garage	GAR	45,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	113,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	14/02/2022		
N° bagni dotazione	3		
A.P.E.	Classe A4		
Prezzo convenuto	€ 300.000		

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

ATTO 2

COMPRAVENDITE (1)	Comune	BASSANO DEL GRAPPA (VI)
Atto 6 registrato in data del Notato MARINI CHIARA del 27/06/2022 Vedi dettaglio	Dati catastali	Sa.Q Fg.4 Pa:708
	Subalterno	14
	Superficie Totale	133 m ²
	Superficie Totale escluse aree scoperte	131 m ²
	Periodo	23/08/2022 - 15/12/2021
	Categoria / Qualità	A/2 - Abitazioni di tipo civile
	Classe	03
	Consistenza	7,00 vani
	Rendita	849,57 Euro
	Via	VIA SAN GIROLAMO EMILIANI
	Civico	19
	Piani	ST - 2



IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Appartamento al P2 cat A/3		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in sufficienti condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	93,00
	Balcone	BAL	7,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	18,00
	Garage	GAR	15,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
Posto auto	PA	0,00	
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/06/2022		
A.P.E.	Classe F		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 165.000		

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)	Comune	BASSANO DEL GRAPPA (VI)
Atto 481 registrato in data del Notaio GIARRUSSO GRAZIANA del 22/04/2022 Dettaglio	Dati catastali	Sa.Q Fg.8 Par.1605
	Subalterno	7
	Superficie Totale	108 m ²
	Superficie Totale escluse aree scoperta	93 m ²
	Periodo	23/08/2022 - 15/12/2021
	Categoria / Qualità	A 2 -Abitazioni di tipo civile
	Classe	02
	Consistenza	5,50 vani
	Rendita	568,10 Euro
	Via	VIA TSONZO
	Piani	S1-T

POSIZIONE
Attenzione: questo immobile è accatastato senza il civico pertanto Google Maps non è in grado di posizionarlo correttamente.
[Modifica posizione](#)

STREET VIEW
20 Via Efram Ruffo
Bassano del Grappa, Veneto
Visualizza su Google Maps

IMMOBILE 3			Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/2		
Tipologia	Appartamento PT con corte esclusiva, cantina e garage al S1		
Stato conservazione	Usato anno 2013 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	89,00
	Balconi	BAL	0,00
	Portico	PORT	23,50
	Accessori	INT	4,50
	Garage	GAR	33,00
	Superficie esterna	SUE	135,00
Volume residuo disponibile	VER	0,00	
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	22/04/2022		
APE	Classe D		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 220.000		

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. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa 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 (appartamento), 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

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. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

TABELLA DEI DATI – LOTTO N. 01

Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	300.000,00	165.000,00	220.000,00	€ -
Data (mesi)	14/02/2022	27/06/2022	22/04/2022	30/09/2022
Superficie principale (m ²) SEL	115,00	93,00	89,00	79,80
Terrazza (m ²)	0,00	7,50	0,00	0,00
Accessori (m2)	9,00	18,00	28,00	27,00
Superficie esterna	113	0,00	135	158,00
Autorimessa	45,00	15,00	33,00	29,80
Stato di manutenzione (n)	1	0	0	0
Bagni (n)	3	1	2	2
Classe energetica (0-1)	7	1	3	3
Sup. commerciale	153,30	111,98	133,00	124,00

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	3%
Rapporto mercantile dei balconi	33%
Mansarda - Sottotetto	33%
Cantine – Depositi – C.t. - Portico	50%
Superficie esterna	10%
Autorimessa	50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 13.000,00
Bagno	€ 12.000,00
Classe energetica	€ 4.000,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 750,00	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 412,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 550,00	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 2.375,30	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.728,20	Euro/m2	€ 1.728,20
Prezzo sup. princ. A	€ 2.146,34	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 172,82	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 864,10	Euro/m2	
Autorimessa	€ 864,10	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 13.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 12.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 4.000,00	da 0 a 1	



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI – LOTTO N. 01

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 300.000,00		€ 165.000,00		€ 220.000,00	-
Data (mesi)	7,6	€ 5.700,00	3,17	€ 1.306,25	5,37	€ 2.951,67	30/09/2022
Superficie principale (m ²)	115	-€ 60.832,68	93	-€ 22.812,25	89	-€ 15.899,45	79,8
Terrazza (m ²)	0	€ 0,00	7,5	-€ 4.277,30	0	€ 0,00	0
Accessori(m ²)	9	€ 3.110,76	18	€ 1.555,38	28	-€ 172,82	27
Superficie esterna giardino	113	€ 7.776,90	0	€ 27.305,58	135	€ 3.974,86	158
Autorimessa (m2)	45	-€ 13.134,33	15	€ 12.788,69	33	-€ 2.765,12	29,8
Stato di manutenzione (n)	1	-€ 13.000,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni (n)	3	-€ 12.000,00	1	€ 12.000,00	2	€ 0,00	2
Classe energetica	7	-€ 16.000,00	1	€ 8.000,00	3	€ 0,00	3
Prezzi corretti		€ 201.620,66		€ 200.866,34		€ 208.089,14	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,6%						€ 203.525,38	

STIMA VALORE IMMOBILI – LOTTO N. 01

VALORE Subject quota 1/1 del diritto di proprietà	€ 203.525,38
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 30.528,81
Detrazione per spese tecniche e diritti catastali per la regolarizzazione della planimetria catastale.	€ 700,00
Detrazione per spese tecniche e diritti comunali di segreteria e/o di sanzioni per la regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari pignorate.	€ 1.800,00
Detrazione per i costi di ripristino della separazione dell'unità immobiliare da quella adiacente mediante chiusura della porta di comunicazione presente nell'ingresso e di realizzazione di recinzione di separazione del giardino esclusivo da quello adiacente, comprensiva di chiusura del lato del portico.	€ 3.800,00
Detrazione per spese condominiali insolite nell'esercizio dell'ultimo biennio e/o di spese condominiali deliberate per spese di manutenzione straordinaria nell'esercizio in corso alla data della perizia.	€ 1.454,75
TOTALE	€ 165.241,82
PREZZO BASE D'ASTA arrotondato	€ 165.000,00
Euro Centosessantacinquemila /00	

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa 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 buona poiché trattasi di appartamento al piano terreno con corte esclusiva in buono stato di conservazione situato nelle immediate vicinanze delle aree di centro città.

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.

Nella relazione notarile ventennale non è stata considerata nell'esame la particella 259, Fg. 8, catasto terreni, comune di Marostica, Sez. Vallonara oggetto di pignoramento e di trascrizione.

Si vedano le note riportate nella check list.

L'esperto valutatore ha inviato copia della presente consulenza agli esecutati.

Vicenza li, 11/10/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello





LOTTO N. 2

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

c) **Mapp. 1291 sub 257 (abitazione) Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 2,5 vani, RC Euro 219,49;**

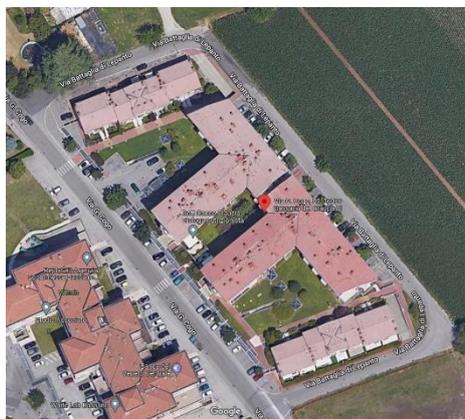
Confinante a NESO - nord: mapp. 1291 sub 35; a Est: 1291 sub 35; a Sud: 1291 sub 258; ad Ovest: mapp. 1291 sub 256 sub 257; (salvo più precisi);

d) **Mapp. 1291 sub 126 (autorimessa) Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 32 mq, RC Euro 102,46;**

Confinante a NESO - nord: muro controterra; a Est: mapp. 1291 sub 125; a Sud: mapp. 1291 sub 12; ad Ovest: mapp. 1291 sub 127; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di proprietà della quota intera di 1/1 dei sig.ri:

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Ortofoto



Elaborato planimetrico piano terra

Trattasi della quota intera di 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento al piano terra con autorimessa al piano secondo interrato situato all'interno del complesso condominiale denominato "RESIDENZA REGINA CORNARO", sito a Bassano in via Cogo, composto da n. 119 unità abitative e 13 uffici su 6 vani scala comuni dotati di ascensore.

La palazzina ove insiste l'unità pignorata si compone a sua volta di n. 13 appartamenti sviluppati su cinque piani fuori terra con le relative autorimesse situate al piano interrato avente accesso carrabile comune dalla via Battaglia di Lepanto, mentre l'accesso pedonale avviene dalla via Cogo n. 89.

L'abitazione si compone di un ingresso che immette nella zona giorno adibito a soggiorno – pranzo, un angolo cottura, un servizio igienico e una camera da letto.



L'orientamento prevalente dell'unità abitativa avviene sui lati Nord ed Est.

Nel secondo livello interrato è collocata l'autorimessa comune con il box garage di servizio all'unità immobiliare.

La costruzione del complesso condominiale risale ai primi anni del 2000 è situato a circa 2,5 km dal centro storico di Bassano del Grappa ove sono presenti le principali attività commerciali, i servizi ed i trasporti pubblici.

All'appartamento pignorato compete la quota di 4,99/1000 di comproprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare.

- SUB 2 - B.C.N.C.(SCALA) AI SUB. DAL 63 AL 74, DAL 79 AL 82, DAL 126 AL 131, 227, 229, DAL 132 AL 138, DAL 144 AL 155, DAL 165 AL 176 DAL 256 AL 259, 261, DAL 263 AL 282, 371, 372
- SUB 7-8-9-10-11-12-13 - B.C.N.C. (SCALA) A TUTTI I SUBALTERNI DEI PIANI S2 - S1
- Area urbana da sub 15 a sub 35
- SUB 364 - B.C.N.C. (VASCHE ACQUE DI IRRIGAZIONE E ANTINCENDIO) A TUTTI I SUB.
- SUB 365 - B.C.N.C. (LOCALE TECNICO) A TUTTI I SUB.



Vista del complesso condominiale



Vista dell'ingresso pedonale



Vista dell'ingresso pedonale



Vista del vano scala condominiale di accesso all'abitazione

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**



Vista dell'ingresso – soggiorno – pranzo



Vista dell'ingresso – soggiorno - pranzo



Vista dell'angolo cottura



Vista della camera



Vista del bagno



Vista dell'autorimessa al piano 2 interrato



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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Struttura in cemento armato	Nulla da osserv.	Nulla da osserv.
Impalcati	Solai in laterocemento – Predalles autorim.	Nulla da osserv.	Nulla da osserv.
Copertura	A falde in laterocemento	Nulla da osserv.	Nulla da osserv.
Manto di copertura	Tegole	n.d.	n.d.
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Discreta	Discreta
Finiture interne	Tinte e piastrelle ceramiche nel bagno	Sufficiente	Sufficiente
Pavimenti zona giorno	Piastrelle di ceramica	Discreta	Discreta
Pavimenti zona notte	Parquet in legno	Discreta	Discreta
Pavimenti bagni	In piastrelle di ceramica	Discreta	Discreta
Pavimenti esterni	In pietra	Discreta	Discreta
Serramenti esterni	Legno con vetro camera	Discreta	Discreta
Oscuranti	Tapparelle in pvc	Discreta	Discreta
Serramenti interni	Legno tamburato	Discreta	Discreta
Portoncino d'ingresso	Legno del tipo blindato	Discreta	Discreta
Impianto elettrico	Sottotraccia	Discreta	Discreta
Impianto termico	Caldaia a gas con radiatori in alluminio	Discreta	Discreta
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta	Discreta	Discreta
Impianto video citofonico	Presente	Discreta	Discreta
Impianto di allarme	Assente	n.d	n.d
Impianto raffrescamento	Assente	n.d	n.d

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

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Abitazione	mq	51,10	1,00	mq	51,10
Autorimessa	mq	32,60	0,50	mq	16,30
TOTALE				mq	67,40

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

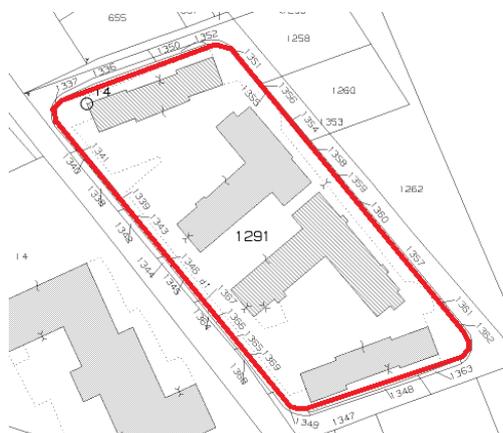
Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto mediamente discreto alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

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 con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa foglio 8 particella 12914



Elaborato planimetrico mapp. 1291

Storia catastale del bene.

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

- c) **Abitazione** – Comune di Bassano del Grappa VI - Catasto Fabbricati, Foglio 8, Mapp. 1291 sub 257, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 2,5 vani, RC Euro 219,49;
- d) **Autorimessa** - Comune di Bassano del Grappa VI - Catasto Fabbricati, Foglio 8, Mapp. 1291 sub 126, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 32 mq, RC Euro 102,46;

Intestazione.

Risultano del diritto di proprietà della quota intera di 1/1 dei sig.ri:

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da COSTITUZIONE del 25/07/2002 Pratica n. 229041 in atti dal 25/07/2002 COSTITUZIONE (n. 3495.1/2002) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 1291 sub 257.

- VARIAZIONE del 03/10/2002 Pratica n. 290992 in atti dal 03/10/2002 RETTIFICA CLS PROPOSTO DALLA PARTE (n. 12519.1/2002)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Particella 1291 sub 126.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0050675 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3887.1/2005).
- 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 all'abitazione part. 1291 sub 257 e all'autorimessa sub 126, così come realizzato presentano, rispetto quanto rappresentato nelle schede catastali del 25.07.2002 depositate all'AE di Vicenza, delle difformità.



In particolare si riscontra il maggiore spessore della parete laterale dx dell'autorimessa.
Tali modifiche richiedono l'aggiornamento della planimetria mediante la redazione di una pratica DOCFA il cui costo delle spese tecniche, comprensive dei diritti catastali ammonta, viene stimato in c.a euro 700,00.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

a) Mapp. 1291 sub 257 - abitazione;

Confini a NESO - nord: mapp. 1291 sub 35; a Est: 1291 sub 35; a Sud: 1291 sub 258; ad Ovest: mapp. 1291 sub 256 sub 257; (salvo più precisi);

b) Mapp. 1291 sub 126 - autorimessa;

Confini a NESO - nord: muro controterra; a Est: mapp. 1291 sub 125; a Sud: mapp. 1291 sub 12; ad Ovest: mapp. 1291 sub 127; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Bassano.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso residenziale di cui al mapp. n. 1291 ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo **R 194** - "ZONE RESIDENZIALI A INTERVENTO DIRETTO" per cui valgono gli artt. 2-25-27-29 delle N.T.O. Perle specifiche si veda il CDU allegato.

Titoli edilizi.

L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di BASSANO DEL GRAPPA:

- Concessione edilizia ad edificare rilasciata dal Comune di Bassano del Grappa in data 25.2.1991 n. 12829/90 e in data 27.1.1992;
- Successiva concessione in variante rilasciata dal Comune predetto in data 25.11.1994 prot. n. 21019/94;
- Denuncia di inizio attività presentata al Comune predetto in data 30.6.2000 prot. n. 12206/2000;
- Successiva concessione in variante rilasciata dal Comune predetto in data 23.7.2001 prot. n. 11551/2001;
- Successiva concessione in variante rilasciata dal Comune predetto in data 23.7.2001 prot. n. 11552/2001;
- Concessione edilizia per opere di urbanizzazione rilasciata dal Comune predetto in data 15.5.2002 prot.n. 11550/2001;
- Denuncia di inizio attività presentata al Comune predetto in data 14.6.2002 prot. n. 11252/2002;
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 23.10.2002 n. 18426/2002.

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui all'abitazione part. 1424 sub 22 e all'autorimessa sub 8 così come realizzati presentano delle difformità rispetto quanto assentito dall'U.T.C. di Bassano del Grappa VI.

In particolare per l'abitazione si riscontrano delle traslazioni di posizione delle pareti divisorie interne e di esatta collocazione e dimensione delle forometrie oltre la percentuale di tolleranza del 2%.

Nell'autorimessa si riscontra il maggiore spessore della parete laterale dx dell'autorimessa.

Tali modifiche richiedono la presentazione di una pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria con relativa mediante Portale IMPRESAINUNGIORNO allo SUAP del Comune di Montecchio Maggiore VI il cui costo delle spese tecniche, comprensive dei diritti comunali e/o di sanzioni amministrative, viene stimato in c.a euro 1.500,00

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

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

Titolo di occupazione: Si

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto di locazione registrato ID. TELEM: T5G21T002293000LC STIPULATO IL 19/04/2021.

Durata del contratto dal 01/05/2021 al 30/04/2025.

Corrispettivo annuo **euro 4800,00**.

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Verifica della congruità: Alla data del 23.06.2021 di notifica del pignoramento era in corso la locazione di cui al contratto del 19.04.2021 per un importo di locazione annua di Euro 4.800,00. In relazione ai presupposti di cui al terzo comma dell'art. 2923 c.c., ovvero "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", l'esperto ritiene congruo il prezzo convenuto poiché corrispondente al canone delle locazioni con cedolare secca di € 400,00 mensili riferiti ad immobili ad una sola camera. Pertanto, a giudizio dello scrivente, il canone non viene ritenuto "vile.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: si.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Parti comuni e pertinenze: All'unità immobiliare pignorata compete la quota di 4,99/1000 di proprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. In particolare:

All'appartamento pignorato compete una quota di proprietà sulle seguenti parti comuni ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare.

- SUB 2 - B.C.N.C.(SCALA) AI SUB. DAL 63 AL 74, DAL 79 AL 82, DAL 126 AL 131, 227, 229, DAL 132 AL 138, DAL 144 AL 155, DAL 165 AL 176 DAL 256 AL 259, 261, DAL 263 AL 282, 371, 372
- SUB 7-8-9-10-11-12-13 - B.C.N.C. (SCALA) A TUTTI I SUBALTERNI DEI PIANI S2 - S1
- Area urbana da sub 15 a sub 35
- SUB 364 - B.C.N.C. (VASCHE ACQUE DI IRRIGAZIONE E ANTINCENDIO) A TUTTI I SUB.
- SUB 365 - B.C.N.C. (LOCALE TECNICO) A TUTTI I SUB.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: si. Le servitù determinate dalla struttura condominiale del complesso edilizio e di quelle che derivano dall'inserimento del medesimo nell'ambito di un comparto (servitù di elettrodotto, di fognatura, di scarico ecc.) con tutte le conseguenze relative.

Convenzioni edilizie: si. L'unità immobiliare fa parte della lottizzazione interessata da:

- convenzione con il Comune di Bassano del Grappa in data 3 - 19 dicembre 1990 autenticata dal Notaio Sandro Grispigni Manetti di Recoaro Terme repertorio n. 221/339, registrata a Valdagno il 17 dicembre 1990 al n. 407, trascritta a Bassano del Grappa il 8 gennaio 1991 ai nn. 285 R.G. e 255 R.P.;
- convenzione con il Comune di Bassano del Grappa in data 23 settembre 1998 autenticata dal Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa repertorio n. 69.085, ivi registrata il 28 settembre 1998 al n. 1258 mod. 2;
- convenzione con il Comune di Bassano del Grappa con atto in data 12.4.2002 n. 111.111-111.127 rep. del Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa, ivi registrata il 24.4.2002 al n. 806 mod. 2, ivi trascritta il 9.5.2002 ai nn. 4572 R.G. e 3333 R.P., ben note, cui ha fatto seguito atto di costituzione di vincolo perpetuo di destinazione ad uso pubblico sull'area destinata a parcheggio, camminamenti

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

e verde in data 25 novembre 2002 autenticato dal Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa repertorio n. 118.739.

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali e storico-ambientali: no.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: Si.

Pratiche avviate dal condominio per SUPERBONUS 110%: Si

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

Spese di gestione dell'immobile.

Condominio denominato "RESIDENZA REGINA CORNARO" amministrato da GUADAGNINI LORETTA con sede in Via Col Fagheron 38 - 36061 Bassano Del Grappa, la quale a seguito della richiesta formulata dall'esperto in data 25.08.2022 e reiterata in data 05.10.2022, della sussistenza o meno di spese condominiali insolute non sono seguite dalla stessa comunicazioni scritte e/o attestazioni di bilanci degli esercizi degli ultimi due anni inerenti l'unità immobiliare pignorata. Sollecitata più volte telefonicamente la suddetta amministratrice ha riferito di non aver svolto nell'ultimo biennio assemblee condominiali poiché impegnata a seguire l'iter per dare corso agli interventi di efficientamento energetico di cui al SUPERBONUS 110%.

In via informale l'amministratrice ha comunque riferito che vi sono spese condominiali insolute ma che non è in grado di quantificare il relativo importo poiché non sono ancora stati predisposti i bilanci annuali del 2021 e 2022.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Stante la situazione riscontrata, l'esperto in via cautelativa ha stimato un importo di spese condominiali insolute e di quota parte delle spese tecniche relative alle pratiche di SUPERBONUS 110% in complessive euro 2.000,00

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.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali richiesti dal Giudice delle Esecuzioni indispensabili per la formulazione del giudizio di valore. In data 18/05/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

In data **19.08.2022** il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA per esaminare gli atti amministrativi relativi agli interventi edilizi inerenti ai beni pignorati e unitamente ha altresì richiesto di Certificato di destinazione urbanistica. In data **30.09.2022** l'U.T.C. del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data **07.09.2022** il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data **08.0.2022** e **11.07.2022** il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Montecchio Maggiore VI e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 19/05/2022 al giorno 30/09/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

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



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

<i>Tipologia del Parametro</i>	<i>Definizione</i>	<i>Analisi del parametro di segmentazione del mercato</i>
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Unità immobiliari ubicate in zona residenziale 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 seminouvo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Abitazioni plurifamiliari sviluppate su 2/3 livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici plurifamiliari condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 900 €/mq. a 1.300 €/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 abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia da considerarsi mediamente "discreto".

Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, comunque, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.



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 175 aggiudicazioni su 175 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,6 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 29,00% 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 **€ 57.000,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di appartamento al piano terra con autorimessa interrata all'interno di un fabbricato condominiale.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà di un'abitazione/autorimessa m.n.1291 sub 257 – 126					
Anno di costr.	Edificio anno 2002					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea Residenziale.					
Identificativi-catastali	Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1291 sub 257 - 126 Via Cogo n. 89.					
Destinazione uso	Residenziale					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	51,10	100%	51,10	Quantitativa
	Sup. Autorimessa	SUP	32,60	50%	16,30	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				67,40	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Via Cogo n. 89 int. 2, nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di discreta accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di un fabbricato condominiale a blocco.					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, discrete.					
Tipologia	Appartamento all'interno di un edificio condominiale a blocco.					
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.					

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

Fase di mercato	Recessione
Filtering	Down
Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigrometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.

ATTO 1

COMPRAVENDITE (1)

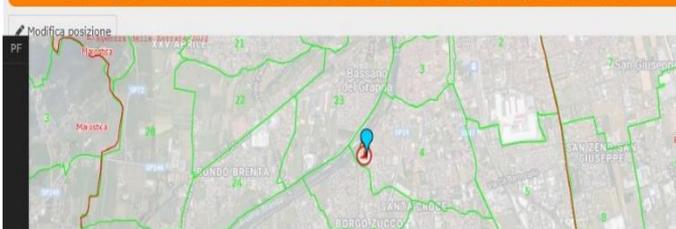
Atto 908 registrato in data del
Notaio
FARINA MARIO ALBERTO
del 14/02/2022

[Dettaglio](#)

Comune BASSANO DEL GRAPPA (VI)
Dati catastali Sa.Q Fg.4 Par.315
Subalterno 3
Superficie Totale 193 m²
Superficie Totale escluse aree scoperte 179 m²
Periodo 23/08/2022 - 15/12/2021
Categoria / Qualità A 2 -Abitazioni di tipo civile
Classe 03
Consistenza 7,50 vani
Rendita 910,26 Euro
Via VIA COLOMBA
Piani T-S1

POSIZIONE

Attenzione: questo immobile è accatastrato senza il civico pertanto Google Maps non è in grado di posizionarlo correttamente.



STREET VIEW



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



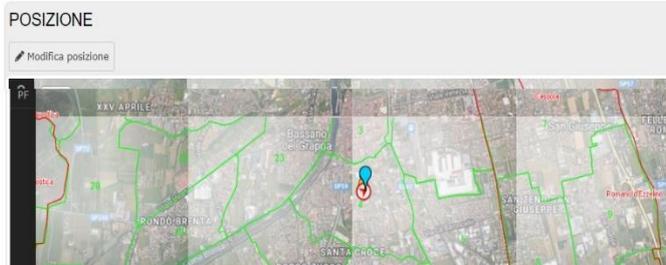
Studiodiaarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

IMMOBILE 1		Unità A	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Abitazione al PT con corte esclusiva, taverna e autorimessa al s1		
Stato conservazione	Nuovo anno 2022 in ottime condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	115,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	9,00
	Garage	GAR	45,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	113,00
Posto auto	PA	0,00	
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	14/02/2022		
N° bagni dotazione	3		
A.P.E.	Classe A4		
Prezzo convenuto	€ 300.000		

ATTO 2

COMPRAVENDITE (1)	Comune BASSANO DEL GRAPPA (VI)
Atto 6 registrato in data del Notaio MARINI CHIARA del 27/06/2022	Dati catastali Sa.Q Fg.4 Pa:708
🔍 Dettaglio	Subalterno 14
	Superficie Totale 133 m ²
	Superficie Totale escluse aree scoperte 131 m ²
	Periodo 23/08/2022 - 15/12/2021
	Categoria / Qualità A 2 -Abitazioni di tipo civile
	Classe 03
	Consistenza 7,00 vani
	Rendita 849,57 Euro
	Via VIA SAN GIROLAMO EMILIANI
	Civico 19
	Plani ST - 2



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Appartamento al P2 cat A/3		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in sufficienti condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	93,00
	Balcone	BAL	7,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	18,00
	Garage	GAR	15,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/06/2022		
A.P.E.	Classe F		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 165.000		

ATTO 3

COMPRAVENDITE (1)

Atto 481 registrato in data del
Notaio
GIARRUSSO GRAZIANA
del 22/04/2022

[Dettagli](#)

Comune **BASSANO DEL GRAPPA (VI)**

Dati catastali **Sa.Q Fg.8 Par.1605**

Subalterno **7**

Superficie Totale **108 m²**

Superficie Totale escluse aree scoperte **93 m²**

Periodo **23/08/2022 - 15/12/2021**

Categoria / Qualità **A 2 -Abitazioni di tipo civile**

Classe **02**

Consistenza **5,50 vani**

Rendita **568,10 Euro**

Via **VIA TSONZO**

Piani **S1-T**

POSIZIONE

Attenzione: questo immobile è accatastrato senza il civico pertanto Google Maps non è in grado di posizionarlo correttamente.

[Modifica posizione](#)

STREET VIEW

20 Via Efram Reatto
Bassano del Grappa, Veneto
[Visualizza su Google Maps](#)



IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/2		
Tipologia	Appartamento PT con corte esclusiva, cantina e garage al S1		
Stato conservazione	Usato anno 2013 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	89,00
	Balconi	BAL	0,00
	Portico	PORT	23,50
	Accessori	INT	4,50
	Garage	GAR	33,00
	Superficie esterna	SUE	135,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	22/04/2022		
APE	Classe D		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 220.000		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (appartamento), 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 oggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI – LOTTO N. 02				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	300.000,00	165.000,00	220.000,00	€ -
Data (mesi)	14/02/2022	27/06/2022	22/04/2022	30/09/2022
Superficie principale (m ²) SEL	115,00	93,00	89,00	51,10
Terrazza (m ²)	0,00	7,50	0,00	0,00
Accessori (m ²)	9,00	18,00	28,00	0,00
Superficie esterna	113	0,00	135	0,00
Autorimessa	45,00	15,00	33,00	16,30
Stato di manutenzione (n)	1	0	0	0
Bagni (n)	3	1	2	1
Classe energetica (0-1)	7	1	3	3
Sup. commerciale	153,30	111,98	133,00	59,25

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%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 13.000,00
Bagno	€ 12.000,00
Classe energetica	€ 4.000,00

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

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. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 750,00	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 412,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 550,00	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 2.375,30	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.728,20	Euro/m2	€ 1.728,20
Prezzo sup. princ. A	€ 2.146,34	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 172,82	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 864,10	Euro/m2	
Autorimessa	€ 864,10	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 13.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 12.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 4.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI – LOTTO N. 02

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 300.000,00		€ 165.000,00		€ 220.000,00	-
Data (mesi)	7,6	€ 5.700,00	3,17	€ 1.306,25	5,37	€ 2.951,67	30/09/2022
Superficie principale (m ²)	115	-€ 110.432,05	93	-€ 72.411,63	89	-€ 75.868,03	51,1
Terrazza (m ²)	0	€ 0,00	7,5	-€ 4.277,30	0	€ 0,00	0
Accessori(m ²)	9	-€ 1.555,38	18	-€ 3.110,76	28	-€ 4.838,96	0
Superficie esterna giardino	113	-€ 19.528,67	0	€ 0,00	135	-€ 23.330,71	0
Autorimessa (m2)	45	-€ 24.799,69	15	€ 1.123,33	33	-€ 14.430,48	16,3
Stato di manutenzione (n)	1	-€ 13.000,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni (n)	3	-€ 24.000,00	1	€ 0,00	2	-€ 12.000,00	1
Classe energetica	7	-€ 16.000,00	1	€ 8.000,00	3	€ 0,00	3
Prezzi corretti		€ 96.384,21		€ 95.629,89		€ 92.483,48	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 2,2%						€ 94.832,53	

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice **Dr.ssa Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

STIMA VALORE IMMOBILI – LOTTO N. 02

VALORE Subject quota intera di 1/1 del diritto di proprietà	€ 94.832,53
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 14.224,88
Detrazione per spese tecniche e diritti catastali per la regolarizzazione della planimetria catastale.	€ 700,00
Detrazione per spese tecniche e diritti comunali di segreteria e/o di sanzioni per la regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari pignorate.	€ 1.500,00
Detrazione per spese condominiali insolute nell'esercizio dell'ultimo biennio e/o di spese condominiali deliberate per spese di manutenzione straordinaria nell'esercizio in corso alla data della perizia: nessuna. Sul punto l'esperto segnala che il condominio è amministrato dalla sig.ra GUADAGNINI LORETTA con sede in Via Col Fagheron 38 - 36061 Bassano Del Grappa, la quale a seguito della richiesta formulata tramite mail dall'esperto in data 25.08.2022, e reiterata in data 05.10.2022, della sussistenza o meno di spese condominiali insolute non sono seguite dalla stessa comunicazioni scritte e/o attestazioni di bilanci degli esercizi degli ultimi due anni inerenti l'unità immobiliare pignorata. Sollecitata più volte telefonicamente la suddetta amministratrice ha riferito di non aver svolto nell'ultimo biennio assemblee condominiali poiché impegnata a seguire l'iter per dare corso agli interventi di efficientamento energetico di cui al SUPERBONUS 110%. In via informale l'amministratrice ha comunque riferito che vi sono spese condominiali insolute ma che non è in grado di quantificare poiché non sono ancora stati predisposti i bilanci. Stante la situazione riscontrata, l'esperto in via cautelativa ha stimato un importo di spese condominiali insolute e di quota parte delle spese tecniche relative alle pratiche di SUPERBONUS 110% in complessive euro 2.000,00	€ 2.000,00
TOTALE	€ 76.407,65
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 2 arrotondato Euro Settantaseimilaquattrocento /00	€ 76.400,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi discreta poiché trattasi di appartamento di piccole dimensioni al piano terreno in discreto stato di conservazione situato nella periferia nord est del comune di Bassano del Grappa.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Forme di pubblicità:

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

- d. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- e. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- f. Pubblicità 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.

Nella relazione notarile ventennale non è stata considerata nell'esame la particella 259, Fg. 8, catasto terreni, comune di Marostica, Sez. Vallonara oggetto di pignoramento e di trascrizione.

Si vedano le note riportate nella check list.

L'esperto valutatore ha inviato copia della presente consulenza agli esecutati.

Vicenza li, 11/10/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

LOTTO N. 3

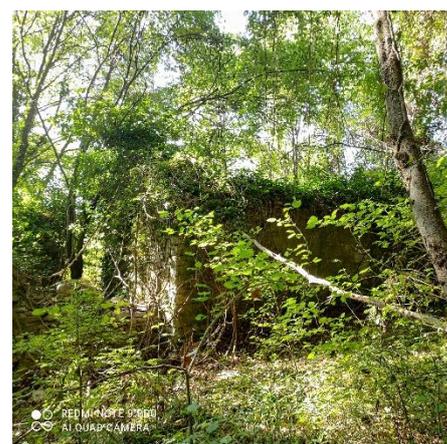
Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI censite al Catasto Fabbricati/Terreni di detto comune al Foglio 12:

- Mapp. 9 (abitazione) Cat. A/4, Cl. 1, Cons. 4 vani, RC Euro 72,30;**
Confinante a NESO - nord: mapp. 10; a Est: mapp. 10; a Sud: mapp. 25; ad Ovest: mapp. 38; (salvo più precisi);
- Mapp. 8 (terreno) Cat. Seminativo, Cl. 4, Cons. 420 mq, Rd Euro 0,87 Ra Euro 0,87;**
Confinante a NESO - nord: mapp. 38; a Est: mapp. 38; a Sud: 38; ad Ovest: mapp. 3; (salvo più precisi);
- Mapp. 10 (terreno) Cat. Seminativo, Cl. 4, Cons. 345 mq, Rd Euro 0,71 Ra Euro 0,71;**
Confinante a NESO - nord: mapp. 38; a Est: mapp. 38; a Sud: mapp. 38, mapp 9; ad Ovest: mapp. 38; (salvo più precisi);
- Mapp. 25 (terreno) Cat. Seminativo, Cl. 4, Cons. 582 mq, Rd Euro 1,20 Ra Euro 1,20;**
Confinante a NESO - nord: mapp. 9, mapp 25; a Est: mapp. 38; a Sud: mapp. 38; ad Ovest: mapp. 38; (salvo più precisi);
- Mapp. 38 (terreno) Cat. Pascolo, Cl. 3, Cons. 23.063 mq, Rd Euro 17,87 Ra Euro 17,87;**
Confinante a NESO - nord: mapp. 106; a Est: mapp. 54; a Sud: mapp. 15, mapp. 520; ad Ovest: mapp. 3, mapp. 8, mapp 474, mapp.405, mapp. 7, mapp 106; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di proprietà della quota intera di 1/1 dei sig.ri:

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Trattasi della quota intera di 1/1 del diritto di piena proprietà di un piccolo fabbricato diroccato di circa 30 mq ad un solo piano, in origine ad uso residenziale, ubicato in Contrà Fagarè nella Val Rovina del comune di Bassano del Grappa VI unitamente a quattro appezzamenti di terreno agricoli classificati in catasto a pascolo e seminativo per una superficie catastale complessiva di ha 2 are 44 ca 70.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



I terreni sono ubicati in un luogo collinare impervio, di fatto inaccessibili sia per il forte pendio che per gli arbusti e le piante boschive ivi insistenti.

Mentre il fabbricato è da tempo crollato, non sono più presenti la copertura e buona parte delle murature in pietra portanti.

L'esperto evidenzia che in loco non sono stati individuati picchetti e/o elementi fisicamente riconoscibili per procedere con la verifica puntuale dello sviluppo dimensionale di ciascun appezzamento di terreno, pertanto la stima viene effettuata sulla misura della superficie catastale e su quanto graficamente riportato nelle relative mappe.

Per una più precisa quantificazione delle superfici ed identificazione in loco dei terreni sarà necessario procedere con uno specifico rilievo strumentale topografico.

Per il calcolo della superficie commerciale dei terreni agricoli si è fatto riferimento alla superficie catastale acquisita mediante visure al portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate applicando i coefficienti di punti di merito quali fertilità, giacitura, accesso, forma, vincoli di servitù, ubicazione ed ampiezza variabili da 0,80 a 1,00.

TABELLA DELLE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DEI TERRENI - VINCOLI

Fertilità		Giacitura		Accesso	
Ottima:	1.00	Pianeggiante:	1.00	Buono:	1.00
Buona:	0.90	Acclive:	0.95	Sufficiente:	0.90
Discreta:	0.80	Mediocre:	0.80	Insufficiente:	0.80
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare:	1.00	Eccellente:	1.00	Medio appezz.to:	1.00
Normale:	0.90	Normale:	0.90	Piccolo appezz.to:	0.90
Penalizzante:	0.80	Cattiva:	0.80	Grande appezz.to:	0.80

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale di ciascun appezzamento di terreno agricolo, mentre per l'abitazione, in considerazione dello stato fatiscente in cui versa il manufatto e della mancanza di ogni parametro funzionale di riferimento per la stima, viene applicato il solo valore agricolo al corrispondente terreno pertinenziale di uso esclusivo.

Catasto	Foglio	Part.IIa	Qualità	U.M	Superficie mq	Coeff.	Sup. commerciale
Terreni	12	9	Ente Urbano	mq	60,00	0,20	12,00
Terreni	12	8	Seminativo	mq	420,00	0,20	84,00
Terreni	12	10	Seminativo	mq	345,00	0,20	69,00
Terreni	12	25	Seminativo	mq	582,00	0,20	116,40
Fabbricati	12	38	Pascolo.	mq	23.063,00	0,20	4.612,60
TOTALE MQ							4.894,00



Necessità di interventi manutentivi urgenti.

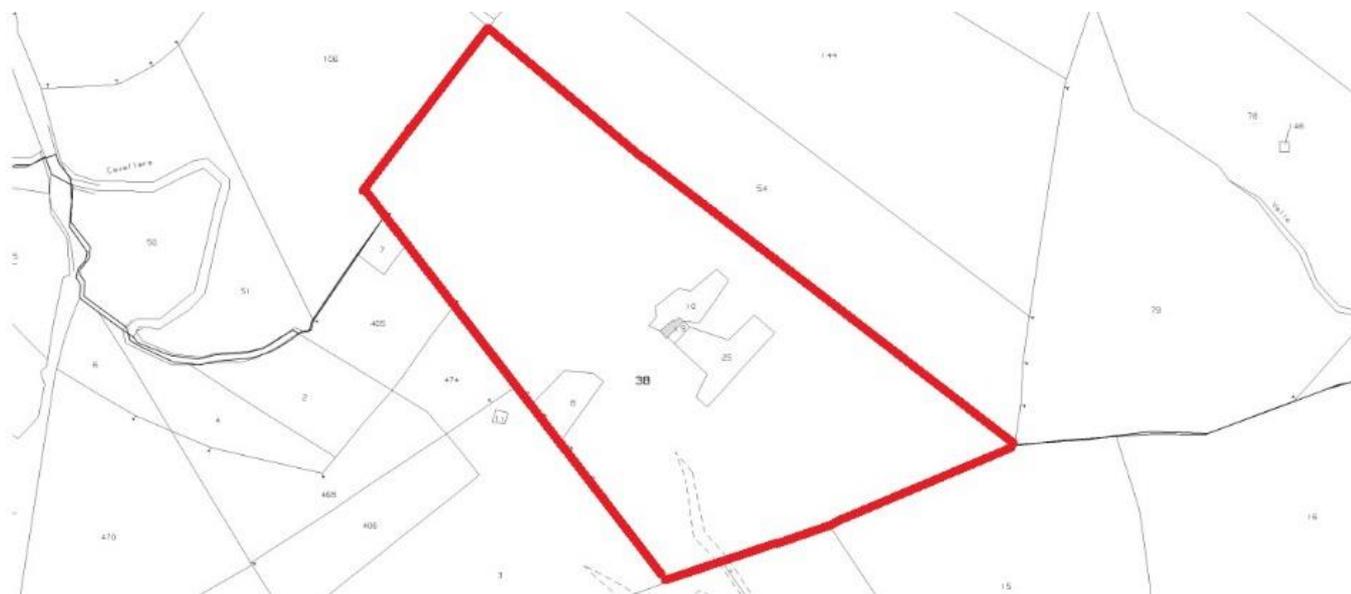
Alla data del sopralluogo dell'esperto il fabbricato ad uso residenziale si presenta in uno stato di fatiscenza con grave pregiudizio delle componenti strutturali ed edilizie le quali non appaiono più recuperabili.

Di fatto, l'immobile è in rovina con la copertura, i solai e buona parte delle murature portanti già crollate. Più che di interventi manutentivi urgenti necessita eseguire la delimitazione dell'area con apposizione di idonea segnaletica di "pericolo di crollo" e "vietato l'accesso".

Certificazione energetica.

Trattandosi di fabbricato in rovina, sprovvisto di impianti termici, ai sensi dell'art. 6 D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 l'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa foglio 12 Val Rovina

Storia catastale del bene.

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

- a) **Abitazione** – Comune di Bassano del Grappa VI - Catasto Fabbricati, Mapp. 9 - Cat. A/4, Cl. 1, Cons. 4 vani, RC Euro 72,30;
- b) **Terreno** - Comune di Bassano del Grappa VI - Catasto Terreni, Mapp. 8 - Cat. Seminativo, Cl. 4, Cons. 420 mq, Rd Euro 0,87 Ra Euro 0,87;
- c) **Terreno** - Comune di Bassano del Grappa VI - Catasto Terreni, Mapp. 10 - Cat. Seminativo, Cl. 4, Cons. 345 mq, Rd Euro 0,71 Ra Euro 0,71;

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

- d) Terreno** - Comune di Bassano del Grappa VI - Catasto Terreni, Mapp. 25 - Cat. Seminativo, Cl. 4, Cons. 582 mq, Rd Euro 1,20 Ra Euro 1,20;
- e) Terreno** - Comune di Bassano del Grappa VI - Catasto Terreni, Mapp. 38 - Cat. Pascolo, Cl. 3, Cons. 23.063 mq, Rd Euro 17,87 Ra Euro 17,87;

Intestazione.

Risultano del diritto di proprietà della quota intera di 1/1 dei sig.ri:

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da COSTITUZIONE del 03/06/2004 Pratica n. VI0140543 in atti dal 03/06/2004 COSTITUZIONE (n. 3593.1/2004) per il fabbricato e da Impianto meccanografico del 31/01/1972 i terreni hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 9.

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2014 Pratica n. VI0176820 in atti dal 17/09/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 93682.1/2014)

Particella 8.

- Impianto meccanografico del 31/01/1972

Particella 10.

- Impianto meccanografico del 31/01/1972

Particella 25.

- Impianto meccanografico del 31/01/1972

Particella 38.

- Impianto meccanografico del 31/01/1972

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui all'abitazione part. 9, poiché ridotto ad un mero rudere, non con sente di addivenire ad una valutazione dello stato di conformità catastale.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

a) Mapp. 9 - abitazione;

Confinata a NESO - nord: mapp. 10; a Est: mapp. 10; a Sud: mapp. 25; ad Ovest: mapp. 38; (salvo più precisi);

b) Mapp. 8 - Terreno;

Confinata a NESO - nord: mapp. 38; a Est: mapp. 38; a Sud: 38; ad Ovest: mapp. 3; (salvo più precisi);

c) Mapp. 10 - Terreno;

Confinata a NESO - nord: mapp. 38; a Est: mapp. 38; a Sud: mapp. 38, mapp 9; ad Ovest: mapp. 38; (salvo più precisi);

d) Mapp. 25 - Terreno;

Confinata a NESO - nord: mapp. 9, mapp 25; a Est: mapp. 38; a Sud: mapp. 38; ad Ovest: mapp. 38; (salvo più precisi);

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

e) Mapp. 38 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: mapp. 106; a Est: mapp. 54; a Sud: mapp. 15, mapp. 520; ad Ovest: mapp. 3, mapp. 8, mapp 474, mapp.405, mapp. 7, mapp 106; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Bassano Sezione B - Valrovina

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso residenziale di cui al mapp. n. 9 ed i terreni di cui ai mapp. 9, 10, 25, 38 ricadono:

- ⇒ I mappali 10 parte, 38 parte sono classificati "Zona agricola di Montagna". Vale quanto contenuto negli art. 36 e 37 delle Norme Tecniche Operative;
- ⇒ I mappali 8, 9, 10 parte, 25, 38 parte sono classificati "Zona agricola di Collina". Vale quanto previsto negli art. 36 e 37 delle Norme Tecniche Operative;
- ⇒ I mappali i 8, 9, 10, 25, 38 - foglio 12 - ricadono in "Terreno non idoneo all'edificabilità e Zona soggetta a dissesto idrogeologico con frane attive e zone di accumulo" per le quali vale l'art. 8.4 delle N.T.A. del P.A.T. Edificabilità.
- ⇒ I mappali 8 parte, 10 parte, 25 parte marginale, 38 parte ricadono in "Zona Tutelata di interesse paesaggistico - Territori coperti da boschi" ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. n. 42/2004, vincolo già ai sensi dell'art.146 del D.L. n. 490 del 29.10.1999, e già ai sensi della Legge n. 431/85.

Titoli edilizi.

Immobile ante 1° settembre 1967.

Conformità urbanistico-edilizia.

L'esperto non ha reperito titoli abilitativi presso l'UTC, pertanto lo stato assentibile è quello di fatto poiché trattasi di costruzione ante 1° settembre 1967.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento di cui al fabbricato residenziale all'atto del sopralluogo è risultata "diroccata" mentre i terreni sono interamente occupati da vegetazione con arbusti e piante boschive.

Titolo di occupazione: no

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

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.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali e storico-ambientali: no.

Vincolo idrogeologico: no.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: no

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

Spese di gestione dell'immobile.

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Nessuno

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.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

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

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

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

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

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

In data 18/05/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

In data 19.08.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA 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 21.09.2022 l'U.T.C. del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.08.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

In data 08.07.2022 e 11.07.2022 il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Montecchio Maggiore VI e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 19/05/2022 al giorno 30/09/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Stato di conservazione.

Alla data del sopralluogo dell'esperto il fabbricato residenziale si presenta in uno stato di fatiscenza con grave pregiudizio delle componenti strutturali ed edilizie le quali non appaiono più recuperabili.

Di fatto, l'immobile è in rovina con la copertura, i solai e buona parte delle murature portanti già crollate. Più che di interventi manutentivi urgenti necessita eseguire la delimitazione dell'area con apposizione di idonea segnaletica di "pericolo di crollo" e "vietato l'accesso".

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 175 aggiudicazioni su 175 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,6 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 29,00% 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 **€ 57.000,00**.

Valutazione dei beni.

In considerazione della conformazione, delle dimensioni, della destinazione d'uso e della localizzazione dei terreni si è ritenuto di utilizzare il criterio di stima basato sulla classificazione culturale per i terreni agricoli. Sono stati ricercati quindi valori provenienti da banche dati di pubblico dominio (Osservatorio del Mercato Immobiliare – V.A.M.), offerte di vendita di beni simili tramite indagine attraverso professionisti del settore, e ricercati i comparabili in zona mediante Portale Telematico STIMATRIX.

Quest'ultima ricerca ha dato esito negativo in quanto non sono state rinvenute sufficienti vendite comparabili nella medesima zona nell'arco di 24/36 mesi non rendendo così possibile l'applicazione del procedimento per la valutazione immobiliare del 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 di stima.

Pertanto, per la stima dei beni pignorati l'esperto ha preso in considerazione i VALORI AGRICOLI MEDI di riferimento per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2022 pubblicati dalla Provincia di Vicenza.

V.A.M. (Valori agricoli medi) anno 2022 Provincia di Vicenza Regione Agraria n. 4 Colline Medio Astico		
Seminativo	euro/mq	7,52
Pascolo	euro/mq	3,40
I valori tabellari vanno diminuiti del 5% se i terreni si trovano in zona collinare (altitudine compresa tra 301 a 700 metri s. l. m.) e diminuiti del 20% se i terreni si trovano in zone montane (altitudine superiore a 700 m sul livello del mare). Riferimento al punto pi ù basso dell'apezzamento.		

Applicando i valori agricoli medi alle superfici catastali/commerciali come sopra determinate relative alle singole particelle distinte per coltura si determina così il più probabile valore di stima di ciascun appezzamento di terreno agricolo.

Mentre per l'unità residenziale, in considerazione dello stato fatiscente in cui versa il manufatto e della mancanza di ogni parametro funzionale di riferimento per la stima, viene applicato il solo valore agricolo al corrispondente terreno pertinenziale di uso esclusivo.

Pertanto si ha:

LOTTO 03 - STIMA DEI TERRENI AGRICOLI (Catasto Terreni Comune di Bassono del G. Foglio 12)							
Mapp.	Categoria	U.m.	Sup. Comm.	€/mq.	Importo	Coeff.	Valore di Stima
9	Ente Urbano	Mq	12,00	3,40	€ 40,80	- 50%	€ 20,40
8	Seminativo	Mq	84,00	7,52	€ 631,68	- 50%	€ 315,84
10	Seminativo	Mq	69,00	7,52	€ 518,88	- 50%	€ 259,44
25	Seminativo	Mq	116,40	7,52	€ 875,33	- 50%	€ 437,66
38	Pascolo	Mq	4.612,60	3,40	€ 15.682,84	- 50%	€ 7.841,42
Totale valore di stima dei terreni agricoli							€ 8.874,76
Valore della quota di diritto di 1/1 pignorata							€ 8.874,76

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

STIMA DEL VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 IMMOBILI LOTTO N. 3

VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 del diritto di proprietà	€ 8.874,76
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 1.331,21
TOTALE	€ 7.543,55
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 3 arrotondato	€ 7.500,00

Euro Settemilacinquecento/00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi molto scarsa poiché trattasi di abitazione diroccata di piccole dimensioni e di terreni in zona impervia ed inaccessibile.

Forme di pubblicità:

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

- g. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- h. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- i. Pubblicità telematica sui siti www.astegjudiziarie.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.

Nella relazione notarile ventennale non è stata considerata nell'esame la particella 259, Fg. 8, catasto terreni, comune di Marostica, Sez. Vallonara oggetto di pignoramento e di trascrizione.

Si vedano le note riportate nella check list.

L'esperto valutatore ha inviato copia della presente consulenza agli esecutati.

Vicenza li, 11/10/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello





LOTTO N. 4

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI censite al Catasto Fabbricati/Terreni di detto comune al Foglio 36:

- a) **Mapp. 935 (terreno)** Cat. Seminativo arb. Cl. 2, Cons. 44 mq, Rd Euro 0,39 Ra Euro 0,20; Confinata a NESO - nord: mapp. 733; a Est: mapp. 723; a Sud: 731; ad Ovest: mapp. 731; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di proprietà della quota di 1/2 ciascuno dei sig.ri:

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della quota intera di 1/1 del diritto di piena proprietà di un piccolo appezzamento di terreno residuale all'interno di un'area scoperta privata (corte esclusiva), priva di accesso, ubicata nell'area residenziale del Villaggio Sant' Eusebio a circa 4 km dal centro urbano di Bassano del Grappa VI.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla superficie catastale acquisita mediante visure al portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate applicando un coefficiente di riduzione del 30% in considerazione dell'inaccessibilità.

Catasto	Foglio	Part.IIa	Qualità	U.M	Superficie mq	Coeff.	Sup. commerciale
Terreni	36	935	Semin. Arb.	mq	66,00	0,70	46,20
TOTALE MQ							46,20

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Nessuno.

Certificazione energetica.

Trattandosi di terreno l'immobile è escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.

L'immobile pignorato, così come risulta dalla visura catastale allegate, corrisponde ai seguenti dati identificativi:

- f) **Terreno** - Comune di Bassano del Grappa VI - Catasto Terreni Cat. Seminativo arb., Cl. 2, Cons. 44 mq, Rd Euro 0,39 Ra Euro 0,20;

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

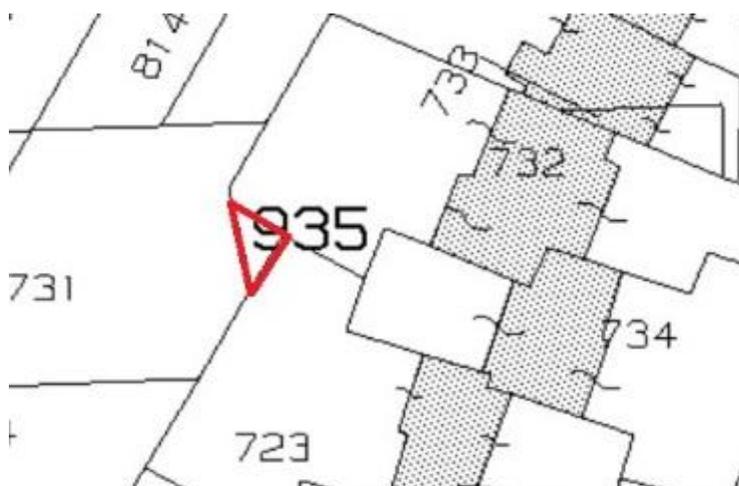
Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Risultano del diritto di proprietà della quota di 1/2 ciascuno dei sig.ri:



Ortofoto



Estratto di mappa foglio 36 Villaggio S. Eusebio

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che il terreno di cui alla particella 935 derivante da Impianto meccanografico del 31/01/1972 ha subito le seguenti variazioni catastali:

- FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1986 (n. 9575)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1986 (n. 3181)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1986 (n. 12181)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

- a) **Mapp. 935 (terreno)** Cat. Seminativo arb., Cl. 2, Cons. 44 mq, Rd Euro 0,39 Ra Euro 0,20;
Confinata a NESO - nord: mapp. 733; a Est: mapp. 723; a Sud: 731; ad Ovest: mapp. 731; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

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

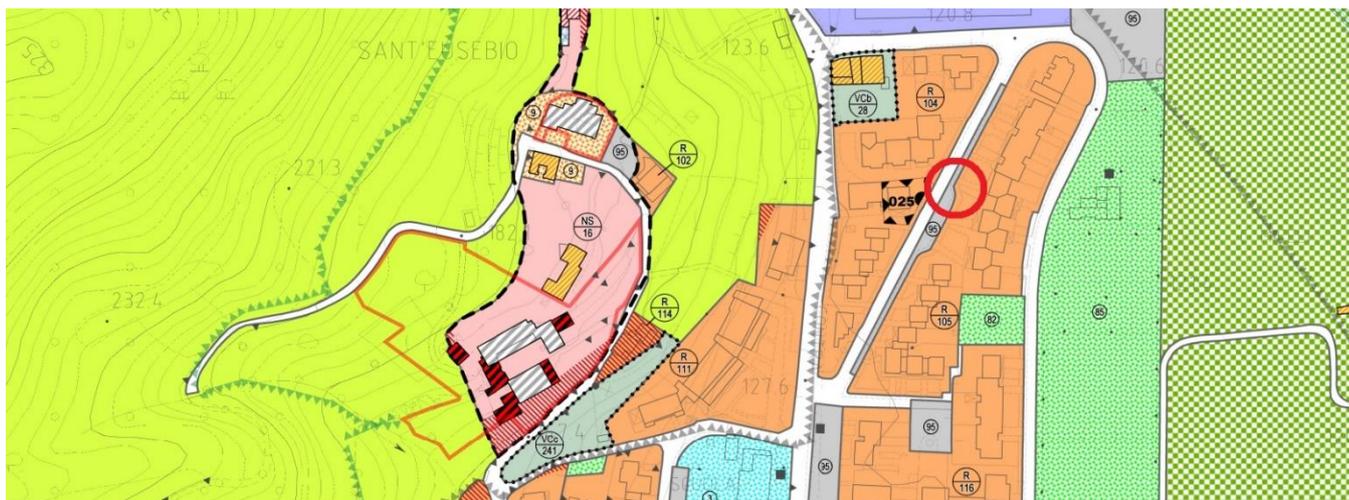


Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Bassano.

L'ambito in cui insiste il terreno di cui al mapp. n. 935 ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo **R 105** - "ZONE RESIDENZIALI A INTERVENTO DIRETTO" per cui valgono gli artt. 2, 25, 27, 29 delle NTO. Per le specifiche si veda l'allegato CDU.

Titoli edilizi.

Nessuno

Conformità urbanistico-edilizia.

Come da Piano degli Interventi vigente.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento di cui alla particella 935, all'atto del sopralluogo, è risultata In uso degli esecutati.

Titolo di occupazione: no

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

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: no.

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



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Si. Il terreno risulta inaccessibile.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali e storico-ambientali: no.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: no

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

Spese di gestione dell'immobile.

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Nessuno

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.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX.City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

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

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

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

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

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

In data 18/05/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

In data 19.08.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA 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 22.06.2022 l'U.T.C. del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.08.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 08.0.2022 e 11.07.2022 il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Montecchio Maggiore VI e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 19/05/2022 al giorno 30/09/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

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 175 aggiudicazioni su 175 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,6 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 29,00% 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 **€ 450,00**.

Valutazione dei beni.

In considerazione della conformazione, delle dimensioni, della destinazione d'uso e della localizzazione del terreno, anche se dotato di una piccola capacità edificatoria pari a c.a 11,55 mq, ma di fatto non sfruttabile singolarmente, si è ritenuto di utilizzare il criterio di stima basato sulla classificazione culturale per i terreni agricoli. Sono stati ricercati quindi valori provenienti da banche dati di pubblico dominio (Osservatorio del Mercato Immobiliare – V.A.M.), offerte di vendita di beni simili tramite indagine attraverso professionisti del settore, e ricercati i comparabili in zona mediante Portale Telematico STIMATRIX.

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. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Quest'ultima ricerca ha dato esito negativo in quanto non sono state rinvenute sufficienti vendite comparabili nella medesima zona nell'arco di 24/36 mesi non rendendo così possibile l'applicazione del procedimento per la valutazione immobiliare del 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 di stima. Pertanto, per la stima dei beni pignorati l'esperto ha preso in considerazione i VALORI AGRICOLI MEDI di riferimento per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2022 pubblicati dalla Provincia di Vicenza.

V.A.M. (Valori agricoli medi) anno 2022 Provincia di Vicenza Regione Agraria n. 4 Colline Medio Astico		
Orto	euro/mq	11,66
I valori tabellari vanno diminuiti del 5% se i terreni si trovano in zona collinare (altitudine compresa tra 301 a 700 metri s. l. m.) e diminuiti del 20% se i terreni si trovano in zone montane (altitudine superiore a 700 m sul livello del mare). Riferimento al punto più basso dell'appezzamento.		

Applicando i valori agricoli medi alle superfici catastali/commerciali come sopra determinate relative alle singole particelle distinte per coltura si determina così il più probabile valore di stima del terreno. Pertanto si ha:

LOTTO 04 - STIMA DEL TERRENO FG. 36 PC. 935							
<i>Mapp.</i>	<i>Categoria</i>	<i>U.m.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>€/mq.</i>	<i>Importo</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Valore di Stima</i>
36	Seminativo	Mq	46,20	11,66	€ 538,69	---	€ 538,69
Valore della quota di diritto di 1/1 pignorata							€ 538,69

STIMA DEL VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 IMMOBILI LOTTO N. 4	
VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 del diritto di proprietà	€ 538,69
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 80,80
TOTALE	€ 457,89
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 4 arrotondato	€ 450,00
Euro Quattrocentocinquanta/00	

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa 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 poiché trattasi di terreno all'interno di una corte esclusiva di un'unità abitativa.

Forme di pubblicità:

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

- j. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- k. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- l. Pubblicità 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.

Nella relazione notarile ventennale non è stata considerata nell'esame la particella 259, Fg. 8, catasto terreni, comune di Marostica, Sez. Vallonara oggetto di pignoramento e di trascrizione.

Si vedano le note riportate nella check list.

L'esperto valutatore ha inviato copia della presente consulenza agli esecutati.

Vicenza li, 11/10/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello



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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

LOTTO N. 5

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

a) **Mapp. 1051 (abitazione) Cat. A/3, Cl.1, Cons. 2,5 vani, RC Euro 189,80;**

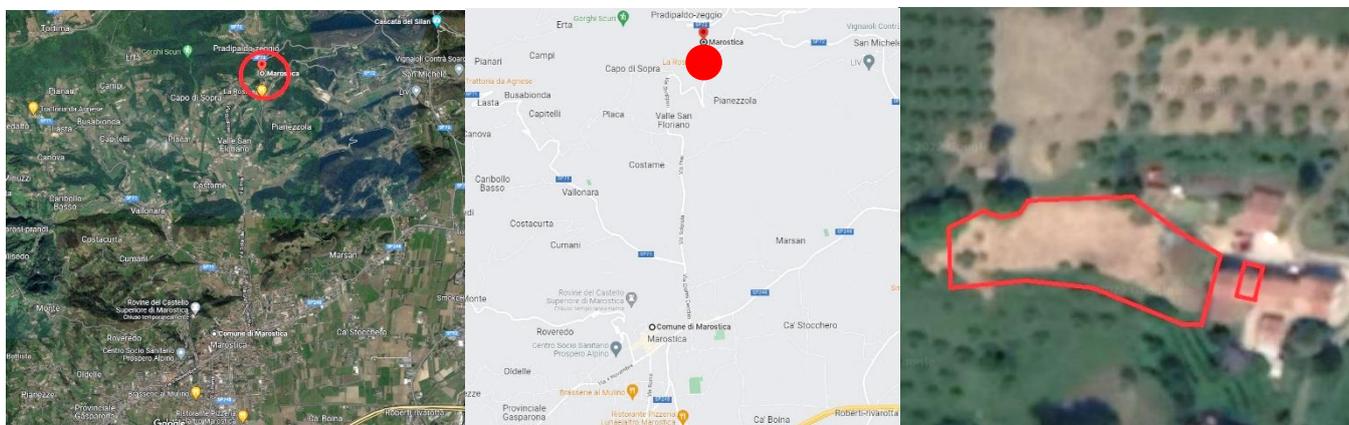
Confinante a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 947; a Sud: mapp. 949; ad Ovest: mapp. 949; (salvo più precisi);

b) **Mapp. 1050 (magazzino) Cat. C/2, Cl.1, Cons. 27 mq, RC Euro 51,59;**

Confinante a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 949; a Sud: mapp. 547, mapp. 1239; ad Ovest: mapp. 547; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di proprietà della quota intera di 1/1 dei sig.ri:

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Trattasi della quota intera di 1/1 del diritto di piena proprietà di un'abitazione rurale con piccola corte esclusiva sviluppata su tre livelli fuori terra ed un livello interrato inserita in un fabbricato plurifamiliare composto da sei unità abitative affiancate aventi accesso pedonale direttamente dalla via pubblica di Via Marchetti, e di un tre piccoli depositi agricoli, costruiti per lo più con lamiera grecata assemblate, i quali insistono su un'ampia porzione di terreno incolto con accentuata pendenza.

L'immobile è situato in ambito collinare della frazione di Vallonara del comune di Marostica lungo la Via Marchetti la quale termina a fondo cieco in corrispondenza del fabbricato rurale.

L'ambito urbanistico ha prevalentemente destinazione agricola con presenza di ampie zone boschive e di alcuni settori piantumati ad uliveto.



Il piccolo nucleo rurale, di fatto isolato nel contesto collinare di Vallonara, è raggiungibile mediante il percorso stradale, non sempre facilmente agibile per le ridotte dimensioni della carreggiata, di via Marchetti e dista circa 6,5 Km delle aree urbanizzate di centro del comune di Marostica VI.

L'abitazione pignorata si compone di un locale ad uso ripostiglio nel piano interrato il cui accesso avviene dall'esterno dal retro del fabbricato, di un locale al piano terreno con piccola scala in legno di collegamento al piano primo ove sono presenti un wc ed una stanza, mentre al piano secondo vi è il sottotetto accessibile sempre mediante scala in legno.

L'accesso ai depositi agricoli avviene sempre dal prolungamento della via pubblica la quale da strada asfaltata passa prima a strada in ghiaio lavato e poi in carrareccia.

L'area ove insistono i depositi si presenta con un'accentuata pendenza ed alla data del sopralluogo è risultata incolta e priva di riferimenti per l'individuazione dei confini.



Vista dalla strada della cortina edilizia del fabbricato rurale



Vista dalla strada della cortina edilizia del fabbricato rurale



Vista dalla strada dell'abitazione affiancata



Vista dalla strada dell'abitazione affiancata.

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

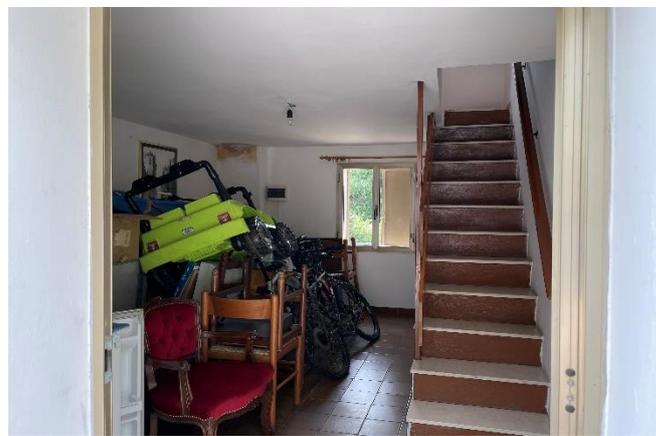


Studiodiaarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**



Vista del ripostiglio al piano interrato



Vista dell'ingresso e della zona giorno



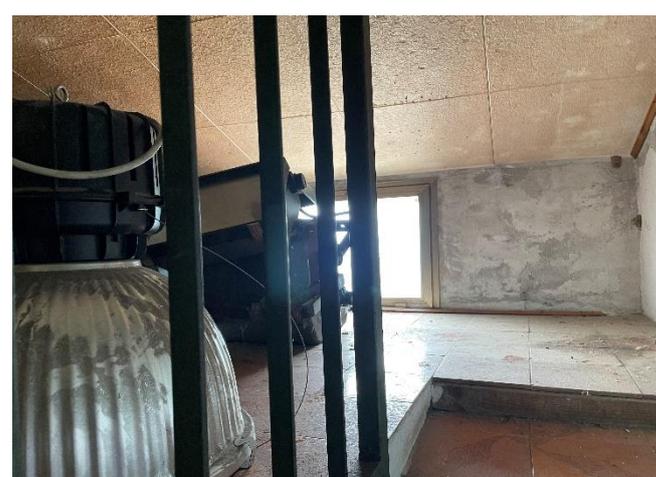
Vista del locale a giorno



Vista del locale camera al piano primo



Vista del servizio igienico al piano primo



Vista del sottotetto



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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Non verificabili	Non verificabili
Strutture verticali	Muratura portante in sasso	Non verificabili	Non verificabili
Impalcati	Solai in travetti e tavelloni.	Scarse	Scarse
Copertura	A falde	Scarse	Scarse
Manto di copertura	Coppi	Molto Scarse	Molto Scarse
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Molto Scarse	Molto Scarse
Finiture interne	Intonaco tinteggiato	Scarse	Scarse
Pavimenti zona giorno	Piastrelle di ceramica	Scarse	Scarse
Pavimenti zona notte	Piastrelle di ceramica	Scarse	Scarse
Pavimenti bagni	In piastrelle di ceramica	Scarse	Scarse
Pavimenti esterni	In battuto di cemento	Scarse	Scarse
Serramenti esterni	Legno/alluminio anodizzato con vetro sing.	Scarse	Scarse
Oscuranti	Assenti	N.p.	N.p.
Serramenti interni	Legno tamburato	Scarse	Scarse
Portoncino d'ingresso	Alluminio anodizzato.	Scarse	Scarse
Impianto elettrico	Sottotraccia	Non a norma	Non a norma
Impianto termico	Assente	N.p.	N.p.
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta	Non a norma	Non a norma

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

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Abitazione	mq	39,80	1,00	mq	39,80
Ripostiglio	mq	19,90	0,50	mq	9,95
Sottotetto	mq	19,90	0,33	mq	5,95
Corte esclusiva	mq	895,00	0,10	mq	89,50
Depositi agricoli	mq	28,80	0,50	mq	14,40
TOTALE				mq	159,60

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

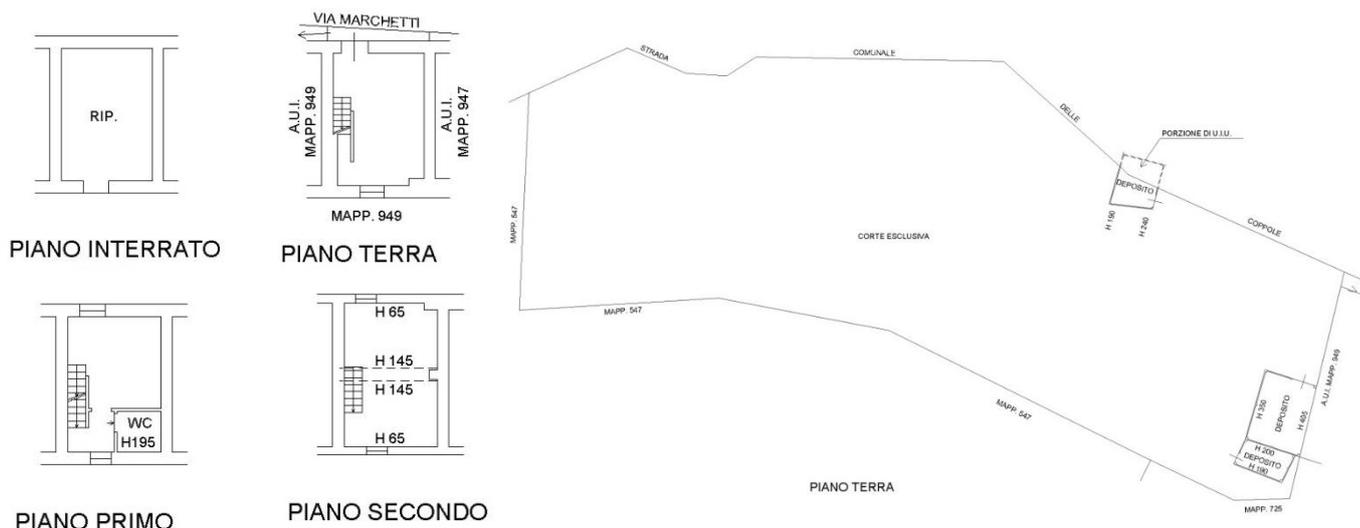
Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile abitativo ritenuto mediamente scarso, e pessimo per i depositi agricoli, alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.



Certificazione energetica.

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

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Planimetria pc. 1051

Elaborato planimetrico mapp. 1050

Storia catastale del bene.

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

- e) **Abitazione** – Comune di Marostica VI - Catasto Fabbricati, Foglio 8, mapp. 1051, Cat. A/3, Cl.1, Cons. 2,5 vani, RC Euro 189,80;
- f) **Magazzino** - Comune di Marostica VI - Catasto Fabbricati, Foglio 8, mapp. 1050 Cat. C/2, Cl.1, Cons. 27 mq, RC Euro 51,59

Intestazione.

Risultano del diritto di proprietà della quota intera di 1/1 dei sig.ri:

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da COSTITUZIONE del 25/05/2006 Pratica n. VI0110753 in atti dal 25/05/2006 COSTITUZIONE (n. 2270.1/2006) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Particella 1051.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/05/2007 Pratica n. VI0237576 in atti dal 25/05/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18968.1/2007)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 1050.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/05/2007 Pratica n. VI0233664 in atti dal 23/05/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18774.1/2007)
- 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 all'abitazione part. 1051 e dei depositi agricoli di cui alla pc. 1050, così come realizzati non presentano, rispetto quanto rappresentato nelle schede catastali del 26.02.2001 depositate all'AE di Vicenza, delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

a) Mapp. 1051 - abitazione;

Confinare a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 947; a Sud: mapp. 949; ad Ovest: mapp. 949; (salvo più precisi);

b) Mapp. 1050 - depositi;

Confinare a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 949; a Sud: mapp. 547, mapp. 1239; ad Ovest: mapp. 547; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

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



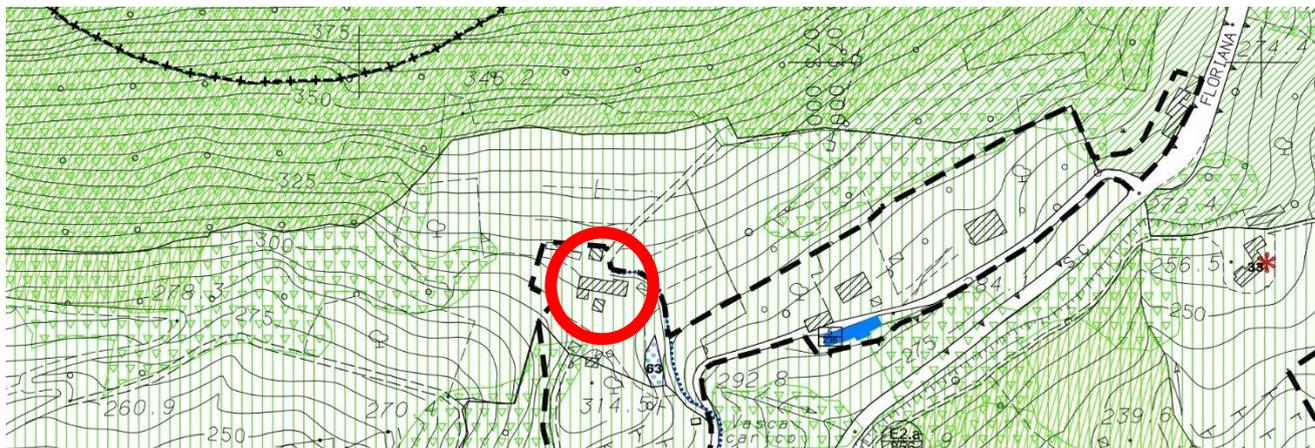
Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Marostica

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso residenziale di cui al mapp. n. 1051 ed i depositi di cui al mappale 1050 ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E2A"- "ZONA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA IN AMBITO COLLINARE", rientrano negli Ambiti aggregati abitativi che garantiscono la massima tutela e sottoposti ai seguenti vincoli:

- ⇒ Idrogeologico-forestale RDL 3267/1923 e art. 24 pt. 1.1 NTA;
- ⇒ Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 136 lett. C e D (ex L.1497/1939) e art. 24 pt. 1.2 NTA aree di notevole interesse pubblico;
- ⇒ Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 142 lett. G e art. 9 p. B all. A delle NTA (ex L.431/85 Galasso) - Aree boscate;

Titoli edilizi.

Riguardo all'immobile pignorato di cui al presente lotto l'esperto, previa istanza di accesso agli atti presso l'UTC di Marostica, non ha reperito i relativi titoli abilitativi in quanto non presenti, pertanto lo stato assentibile per l'abitazione è quello di fatto poiché trattasi di costruzione ante 1° settembre 1967 (l'abitazione risale all'anno 1945 c.a), mentre per i depositi si configura lo stato abusivo non assentibile.

Conformità urbanistico-edilizia.

In assenza di titoli edilizi, poiché trattasi di immobile ante 1 settembre 1967, lo stato assentibile dell'abitazione corrisponde allo stato di fatto, viceversa per i manufatti ad uso magazzino/deposito si configura lo stato abusivo in zona vincolata e non risultano sanabili.

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



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

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

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

Titolo di occupazione: no

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

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: no.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali e storico-ambientali: no.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: no.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Nessuna.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Nessuno.

Procedimenti giudiziari in corso.

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.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

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

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

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

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 18/05/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

In data 19.08.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA 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 06.09.2022 l'U.T.C. del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.08.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 08.0.2022 e 11.07.2022 il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Montecchio Maggiore VI e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 19/05/2022 al giorno 30/09/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.



Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

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

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

<i>Tipologia del Parametro</i>	<i>Definizione</i>	<i>Analisi del parametro di segmentazione del mercato</i>
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Unità immobiliari ubicate in zona residenziale 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 seminouvo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Abitazioni plurifamiliari sviluppate su 2/3 livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici plurifamiliari condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 700 €/mq. a 1.000 €/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 abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia da considerarsi mediamente "scarso".

Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, comunque, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

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 89 aggiudicazioni su 89 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,4 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 24,00% 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 **€ 28.200,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di abitazione ai piani S1 – T – P1 e Sott. con corte esclusiva all'interno di un fabbricato rurale e tre depositi agricoli.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà di un'abitazione/depositi m.n. 1051 - 1050					
Anno di costr.	Edificio ante 1 settembre 1967					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea Agricola E2A.					
Identificativi-catastali	Comune di MAROSTICA VI – C.F., Foglio 8 mapp. 1051 - 1050 Via Marchetti.					
Destinazione uso	Residenziale - agricola					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	39,80	100%	39,80	Quantitativa
	Sup. Ripostiglio	SUP	19,90	50%	9,95	Quantitativa
	Sup. Depositi agricoli	SUP	28,00	50%	14,40	Quantitativa
	Sup. Sottotetto	SUP	19,90	33%	5,95	Quantitativa
	Sup. Corte esclusiva	SUP	895,00	10%	89,50	Quantitativa
Totale sup. commerciale					159,60	Mq.

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Marchetti n.10, nel Comune di MAROSTICA VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di difficile accessibilità,
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di una cortina edilizia
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, scarse/pessime.
Tipologia	Abitazione all'interno di una cortina edilizia.
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.

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/4 e A/3; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

ATTO 1

Probabilità Intestati

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13375 del Notaio **DE NEGRI TOMMASO** del 18/01/2021

[Dettaglio](#)

DATI IMMOBILE

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

Comune **MAROSTICA (VI)**
 Dati catastali **Sa.5 Fg.8 Par.1185**
 Superficie Totale **103 m²**
 Superficie Totale escluse aree scoperte **96 m²**
 Periodo **23/08/2022 - 23/08/2019**
 Categoria / Qualità **A 4 -Abitazione di tipo popolare**
 Classe **03**
 Consistenza **4,00 vani**
 Rendita **165,27 Euro**
 Via **VIA ZEGGTO**
 Civico **8**
 Piani **T-1 - 2**

POSIZIONE

Modifica posizione

STREET VIEW

MMOBILE 1		Unità A	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Abitazione al PT – 1 – 2 con corte esclusiva con garage		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	72,00
	Balcone	BAL	4,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	15,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	30,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	18/01/2021		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	Classe G		
Prezzo convenuto	€ 41.500,00		

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

ATTO 2

Probabilità Intestati

VERIFICA COMPRAVENDITA

Verifica in corso

Periodo analizzato

Data inizio: 23/08/2022
Data fine: 23/08/2019

Ordine

Data ordine: 24/08/2022 15:06
Importo: 2 Crediti
Data inizio elaborazione: 24/08/2022 15:06

DATI IMMOBILE

Comune: **MAROSTICA (VI)**
Dati catastali: **Sa.5 Pg.10 Par.383**
Subalterno: **2**
Periodo: **23/08/2022 - 23/08/2019**
Categoria / Qualità: **A 2 - abitazioni di tipo civile**
Classe: **03**
Consistenza: **7,50 vani**
Rendita: **890,89 Euro**
Via: **VIA COSTAHE**
Piani: **S1-T - 1**

Attenzione: questo immobile è accalcatosi senza il civico pertanto Google Maps non è in grado di posizionarlo correttamente.

POSIZIONE

STREET VIEW

IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Abitazione a schiera al PT - 1 cat A/3 con cantina e autorimessa		
Stato conservazione	Usato anno 1986 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	91,00
	Balcone	BAL	9,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	41,00
	Garage	GAR	23,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	10/12/2019		
A.P.E.	Classe F		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 165.000		

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

ATTO 3

Probabilità Intestatari

VERIFICA COMPRAVENDITA

Verifica in corso

Periodo analizzato

Data inizio: 23/08/2022
Data fine: 23/08/2019

Ordine

Data ordine: 24/08/2022 15:09
Importo: 2 Crediti
Data inizio elaborazione: 24/08/2022 15:09

DATI IMMOBILE

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

Comune: **MAROSTICA (VI)**
Dati catastali: **Ss-5 Fg.10 Pa.383**
Subalterno: **14**
Periodo: **23/08/2022 - 23/08/2019**
Categoria / Qualità: **A 2 - Abitazioni di tipo civile**
Classe: **03**
Consistenza: **8,50 vani**
Rendita: **1.009,67 Euro**
Via: **VIA MERIDIANA**
Civico: **19**
Piani: **S1-2**

POSIZIONE

Modifica posizione

STREET VIEW

IMMOBILE 3			Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/3		
Tipologia	Abitazione al PT – 1 – 2 con garage e accessori		
Stato conservazione	Usato anno 1989 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	136,00
	Balconi	BAL	12,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	IN+T	64,00
	Garage	GAR	27,00
	Superficie esterna	SUE	175,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	10/06/2020		
APE	Classe E		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 195.000		

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **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 (abitazione - deposito), 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 oggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI



TABELLA DEI DATI – LOTTO N. 05

Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	27.770,00	165.000,00	195.000,00	€ -
Data (mesi)	18/01/2021	10/12/2019	10/06/2020	30/09/2022
Superficie principale (m ²) SEL	72,00	91,00	136,00	39,80
Terrazza (m ²)	4,00	9,50	12,50	0,00
Accessori (m2)	0,00	41,00	64,00	58,50
Superficie esterna	30	0,00	175	895,00
Autorimessa	15,00	23,00	27,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	0	2	2	0
Bagni (n)	1	2	2	1
Classe energetica (0-1)	0	4	5	0
Sup. commerciale	83,82	126,14	203,13	121,55

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%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00
Bagno	€ 14.000,00
Classe energetica	€ 8.000,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 103,75	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 412,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 487,50	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 543,76	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.752,80	Euro/m2	€ 543,76
Prezzo sup. princ. A	€ 1.237,11	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 179,44	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 271,88	Euro/m2	
Autorimessa	€ 271,88	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 20.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 14.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 8.000,00	da 0 a 1	



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI – LOTTO N. 05

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 41.500,00		€ 165.000,00		€ 195.000,00	-
Data (mesi)	20,7	€ 2.144,17	34,2	€ 14.093,75	28,1	€ 13.682,50	30/09/2022
Superficie principale (m ²)	72	-€ 17.509,17	91	-€ 27.840,67	136	-€ 52.310,01	39,8
Terrazza (m ²)	4	-€ 717,77	9,5	-€ 1.704,70	12,5	-€ 2.243,02	0
Accessori(m ²)	0	€ 3.181,01	41	€ 951,59	64	-€ 299,07	58,5
Superficie esterna giardino	30	€ 26.916,27	0	€ 28.547,56	175	€ 19.031,71	825
Autorimessa (m2)	15	-€ 4.078,22	23	-€ 6.253,28	27	-€ 7.340,80	0
Stato di manutenzione (n)	0	-€ 20.000,00	3	-€ 80.000,00	3	-€ 80.000,00	-1
Bagni (n)	0	€ 14.000,00	2	-€ 14.000,00	2	-€ 14.000,00	1
Classe energetica	0	€ 0,00	4	-€ 32.000,00	5	-€ 25.000,00	0
Prezzi corretti		€ 45.436,29		€ 46.794,25		€ 46.521,30	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,0%						€ 46.250,62	

STIMA VALORE IMMOBILI – LOTTO N. 05

VALORE Subject quota intera di 1/1 del diritto di proprietà	€ 46.250,62
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 6.937,59
Detrazione per spese tecniche e diritti catastali per la regolarizzazione della planimetria catastale.	€ 0,00
Detrazione per spese tecniche e diritti comunali di segreteria e/o di sanzioni, compresi costi per le demilizioni delle opere non sanabili, per la regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari pignorate.	€ 3.300,00
TOTALE	€ 36.013,02
PREZZO BASE D'ASTA Arrotondato Euro Trentaseimila/00	€ 36.000,00

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa 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 scarsa poiché trattasi di abitazione di piccole dimensioni all'interno di una cortina edilizia rurale con depositi sitata in ambito agricolo.

Forme di pubblicità:

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

- m. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- n. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- o. Pubblicità 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.

Nella relazione notarile ventennale non è stata considerata nell'esame la particella 259, Fg. 8, catasto terreni, comune di Marostica, Sez. Vallonara oggetto di pignoramento e di trascrizione.

Si vedano le note riportate nella check list.

L'esperto valutatore ha inviato copia della presente consulenza agli esecutati.

Vicenza li, 11/10/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello



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



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

LOTTO N. 6

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

a) **Mapp. 949 (abitazione) Cat. A/3, Cl.1, Cons. 3,5 vani, RC Euro 189,80;**

Confinate a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 1051; a Sud: mapp. 1239; ad Ovest: mapp. 1050; (salvo più precisi);

b) **Mapp. 949 (Ente Urbano) Cl.1, Cons. 80 mq;**

Confinate a NESO - nord: mapp. 1051; a Est: mapp. 947; a Sud: mapp. 1239; ad Ovest: mapp. 1239; (salvo più precisi);

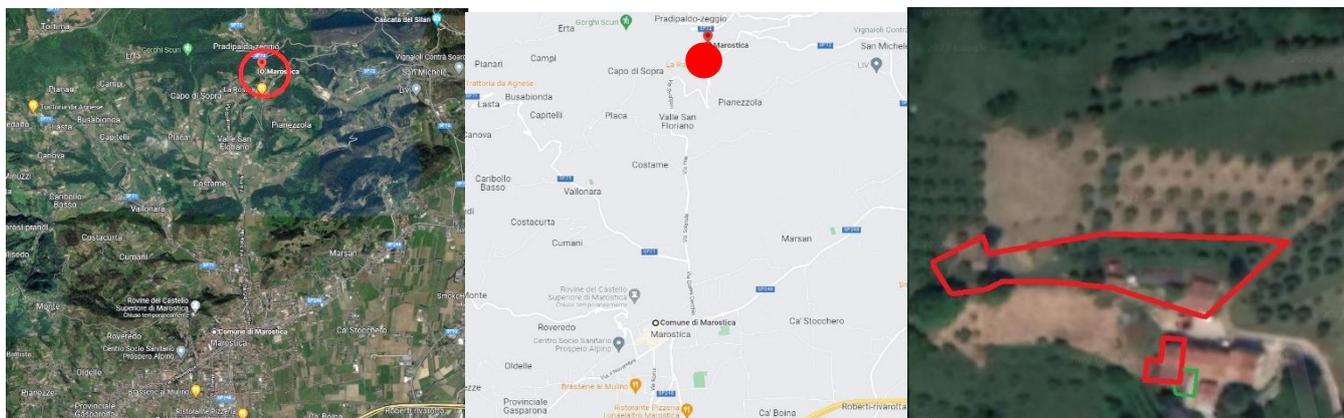
c) **Mapp. 975 sub 2 (magazzino) Cat. C/2, Cl.2, Cons. 37 mq, RC Euro 84,08;**

Confinate a NESO - nord: mapp. 259, mapp 711, mapp 709; a Est: strada; a Sud: via Marchetti; ad Ovest: mapp. 709; (salvo più precisi);

d) **Mapp. 975 sub 3 (magazzino) Cat. C/2, Cl.2, Cons. 38 mq, RC Euro 86,35;**

Confinate a NESO - nord: mapp. 259, mapp 711, mapp 709; a Est: strada; a Sud: via Marchetti; ad Ovest: mapp. 709; (salvo più precisi);

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI





Trattasi della quota intera di 1/2 del diritto di piena proprietà di un'abitazione rurale di testa con corte esclusiva sviluppata su due livelli fuori terra ed un livello seminterrato inserita in una cortina edilizia composta da sei unità abitative affiancate aventi accesso pedonale direttamente dalla via pubblica di Via Marchetti, e di un corpo di fabbrica uso deposito con ampio terreno pertinenziale diviso su due livelli fuori terra aventi ciascuno accesso separato dall'esterno.

Gli immobili sono situati in ambito collinare della frazione di Vallonara del comune di Marostica lungo la Via Marchetti la quale termina a fondo cieco in corrispondenza del fabbricato rurale e del suddetto deposito.

L'ambito urbanistico ha prevalente destinazione agricola con presenza di ampie zone boschive e di alcuni settori piantumati ad uliveto.

Il piccolo nucleo rurale, di fatto isolato nel contesto collinare di Vallonara, è raggiungibile mediante il percorso stradale, non sempre facilmente agibile per le ridotte dimensioni della carreggiata, di via Marchetti e dista circa 6,5 Km delle aree urbanizzate di centro del comune di Marostica VI.

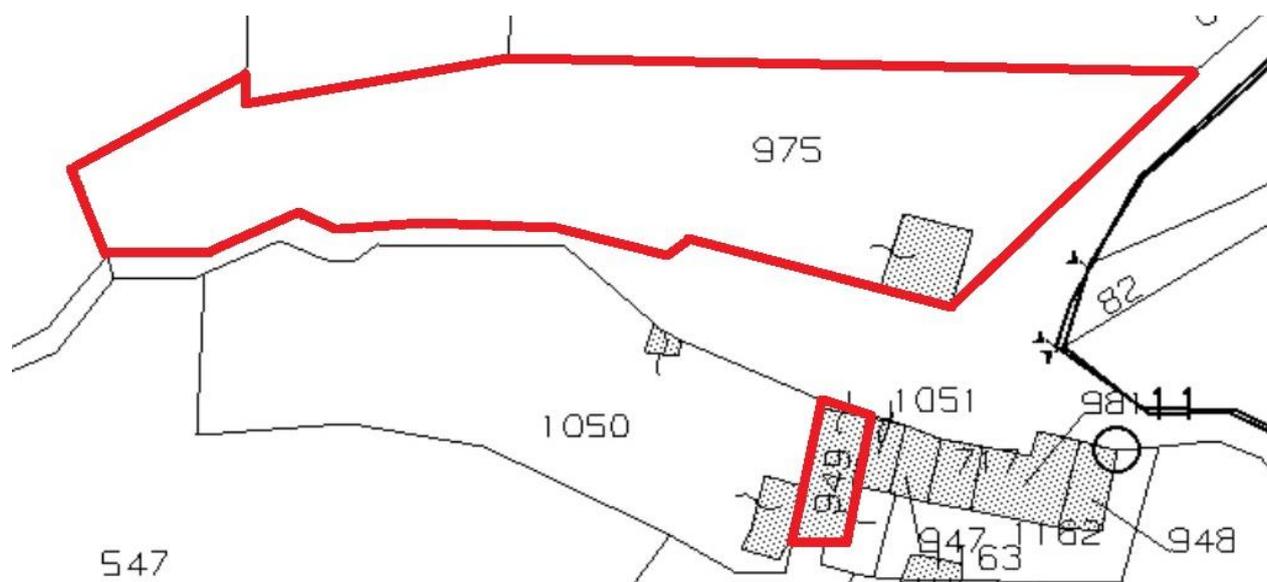
Nello specifico, l'abitazione pignorata si compone di una legnaia e di una cantina nel piano seminterrato il cui accesso avviene all'esterno dal retro del fabbricato, di un locale cucina, un bagno ed una soffitta al piano terra ed una camera/stanza al piano primo il cui accesso avviene mediante una botola.

L'unità immobiliare è stata in parte oggetto di alcuni interventi edilizi, non sempre adeguati, ed ora si presenta per lo più allo stato grezzo ed attualmente è utilizzata come magazzino degli attrezzi.

L'accesso ai due depositi agricoli avviene su livelli diversi sempre dal prolungamento della via pubblica in posizione antistante al fabbricato rurale.

L'area ove insistono i depositi si presenta con una discreta pendenza ed alla data del sopralluogo è risultata perlopiù incolta e priva di riferimenti per l'individuazione dei confini.

All'interno dell'area di pertinenza del fabbricato uso depositi insistono alcuni manufatti abusivi che dovranno essere rimossi.



Estratto di mappa del Fg. 8 del Comune di Marostica

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista dalla strada della cortina edilizia del fabbricato rurale



Vista dalla strada della cortina edilizia del fabbricato rurale



Vista dell'abitazione di testa di una cortina edilizia rurale



Vista dalla strada dell'abitazione rurale di testa



Vista del retro dell'abitazione rurale



Vista dell'abitazione rurale di testa

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

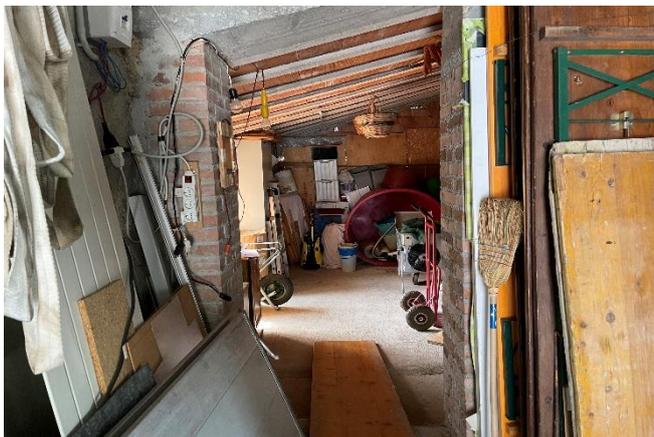
Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**



Vista interna del locale cucina



Vista interna del locale cucina.



Vista del locale soffitta



Vista interna del locale soffitta



Vista interna della camera al piano primo



Vista della legnaia al piano seminterrato

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**



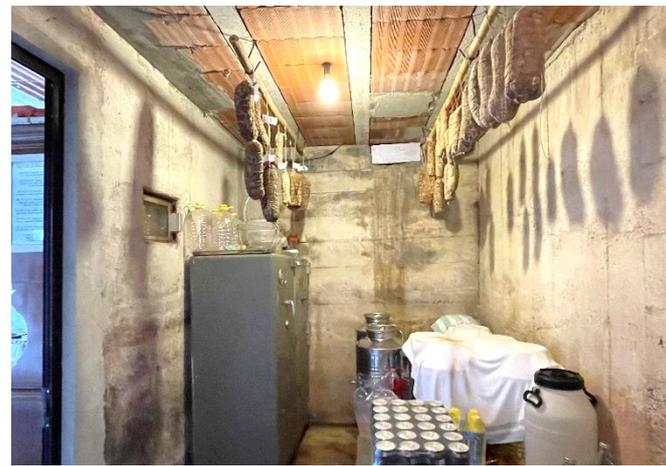
Vista della cantina al piano seminterrato



Vista del fabbricato uso deposito con accesso al PT



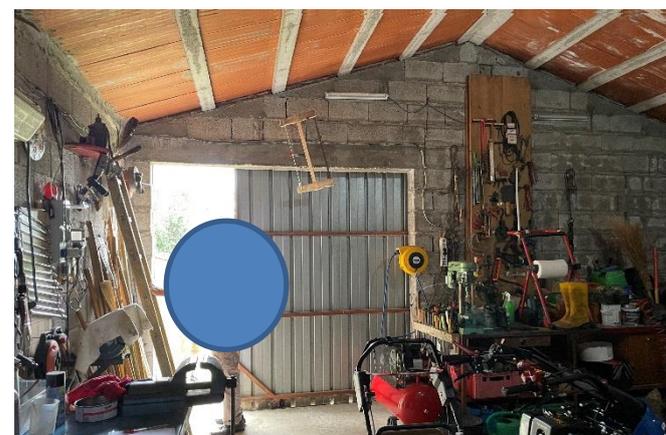
Vista interna del deposito del piano terra



Vista interna del deposito del piano terra



Vista del fabbricato uso deposito con accesso dal P1



Vista interna del deposito del piano primo



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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Non verificabili	Non verificabili
Strutture verticali	Muratura portante in sasso/blocchi cemento il fabbricato uso deposito agricolo	Scarse	Scarse
Impalcati	Solai in travetti e tavelloni.	Scarse	Scarse
Copertura	A falde	Scarse	Scarse
Manto di copertura	Coppi	Molto Scarse	Molto Scarse
Finiture esterne	In sasso - intonaci	Scarse	Scarse
Finiture interne	In sasso al grezzo – laterizio al grezzo	Scarse	Scarse
Pavimenti zona giorno	Assenti	N.p.	N.p.
Pavimenti zona notte	Assenti	N.p.	N.p.
Pavimenti bagni	Assente	N.p.	N.p.
Pavimenti esterni	In battuto di cemento	Scarse	Scarse
Serramenti esterni	Legno/alluminio anodizzato con vetro sing.	Scarse	Scarse
Oscuranti	Assenti	N.p.	N.p.
Serramenti interni	Assenti	N.p.	N.p.
Portoncino d'ingresso	Alluminio anodizzato.	N.p.	N.p.
Impianto elettrico	Assente	N.p.	N.p.
Impianto termico	Assente	N.p.	N.p.
Impianto idro-sanitario	Assente	N.p.	N.p.

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

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Abitazione	mq	76,90	1,00	mq	76,90
Accessori	mq	47,00	0,50	mq	23,50
Portico	mq	5,20	0,33	mq	1,55
Corte esclusiva	mq	1.230,00	0,50	mq	61,50
Depositi agricoli	mq	87,00	0,50	mq	43,50
TOTALE				mq	206,95



Necessità di interventi manutentivi urgenti.

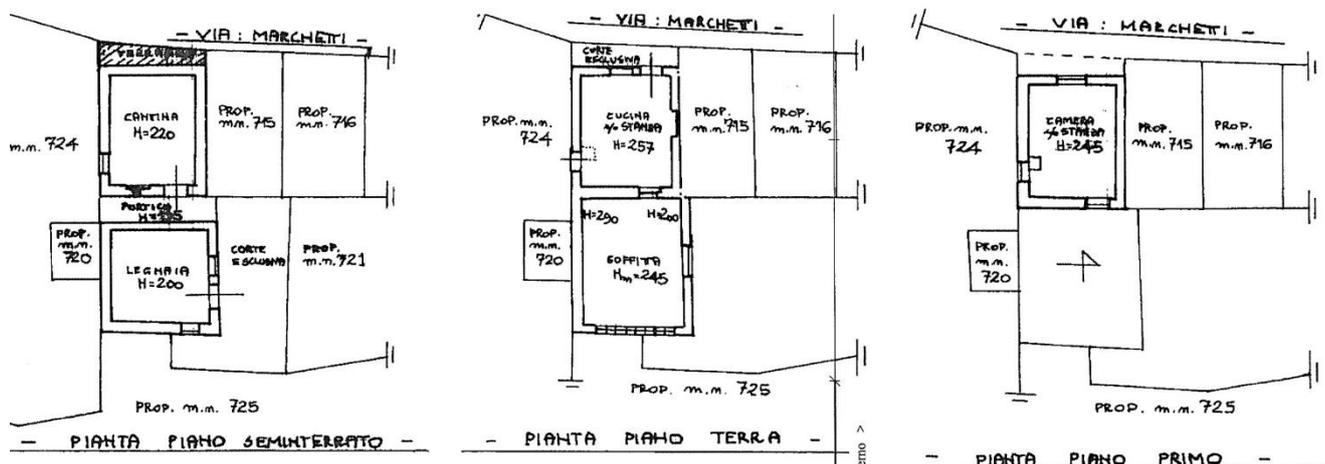
Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile abitativo ritenuto mediamente scarso/pessimo, alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

L'esperto evidenzia che l'abitazione è stata oggetto di alcuni interventi edilizi per quanto concerne le murature ed i solai non del tutto adeguati sotto il profilo strutturale ed attualmente molte componenti sono ancora allo stato grezzo, pertanto, si dovranno considerare gli interventi di verifica statica.

Certificazione energetica.

In assenza dell'A.P.E. l'esperto ha provveduto alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica "simulata" con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Planimetria pc. 949

Storia catastale del bene.

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

- Abitazione** – Comune di Marostica VI - Catasto Fabbricati, Foglio 8, mapp. 949, Cat. A/3, Cl.1, Cons. 3,5 vani, RC Euro 189,80;
- Terreno** – Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, mapp. 949, Cl.1, Cons. 80 mq;
- Magazzino** - Comune di Marostica VI - Catasto Fabbricati, Foglio 8, 975 sub 2 Cat. C/2, Cl.2, Cons. 37 mq, RC Euro 84,08;
- Magazzino** - Comune di Marostica VI - Catasto Fabbricati, Foglio 8, 975 sub 3 C/2, Cl.2, Cons. 38 mq, RC Euro 86,35;

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. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede sono derivanti ed hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 949.

- COSTITUZIONE del 13/08/1999 in atti dal 13/08/1999 (n. L05213.1/1999)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536126 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10585.1/2001)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 949 E.U.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974
- Variazione del 03/03/1998 Pratica n. VI0117721 in atti dal 22/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7649.1/1998)

Particella 975 sub 2.

- COSTITUZIONE del 07/05/2003 Pratica n. 151514 in atti dal 07/05/2003 COSTITUZIONE (n. 2422.1/2003) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0055858 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9065.1/2005)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 975 sub 3.

- COSTITUZIONE del 07/05/2003 Pratica n. 151514 in atti dal 07/05/2003 COSTITUZIONE (n. 2422.1/2003)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0055858 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9065.1/2005)
- 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 all'abitazione part. 949 e dei depositi agricoli di cui alla pc. 975 sub 2, così come realizzati presentano, rispetto quanto indicato nelle schede catastali depositate all'AE di Vicenza, delle difformità.

Nello specifico l'unità abitativa di cui alla particella 949 presenta sul lato ovest un'appendice volumetrica ad uso servizio igienico, peraltro non completato nelle componenti edilizie, non indicato nella relativa scheda catastale.

Mentre il deposito di cui alla pc. 975 sub 3 presenta allo stato attuale un portone di ingresso leggermente più largo di quello indicato nella scheda catastale.

L'esperto, comunque, evidenzia che le planimetrie catastali non riportano graficamente con la dovuta chiarezza dimensionale l'esatta posizione dei fori delle porte e delle finestre.

Le difformità possono essere sanate mediante aggiornamento della planimetria catastale il cui costo delle spese tecniche comprensive di diritti catastali ammontano a c.a euro 700,00.



Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

a) Mapp. 949 - abitazione;

Confinata a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 1051; a Sud: mapp. 1239; ad Ovest: mapp. 1050; (salvo più precisi);

b) Mapp. 949 - Terreno;

Confinata a NESO - nord: mapp. 1051; a Est: mapp. 947; a Sud: mapp. 1239; ad Ovest: mapp. 1239; (salvo più precisi);

c) Mapp. 975 sub 2 – deposito;

Confinata a NESO - nord: mapp. 259, mapp 711, mapp 709; a Est: strada; a Sud: via Marchetti; ad Ovest: mapp. 709; (salvo più precisi);

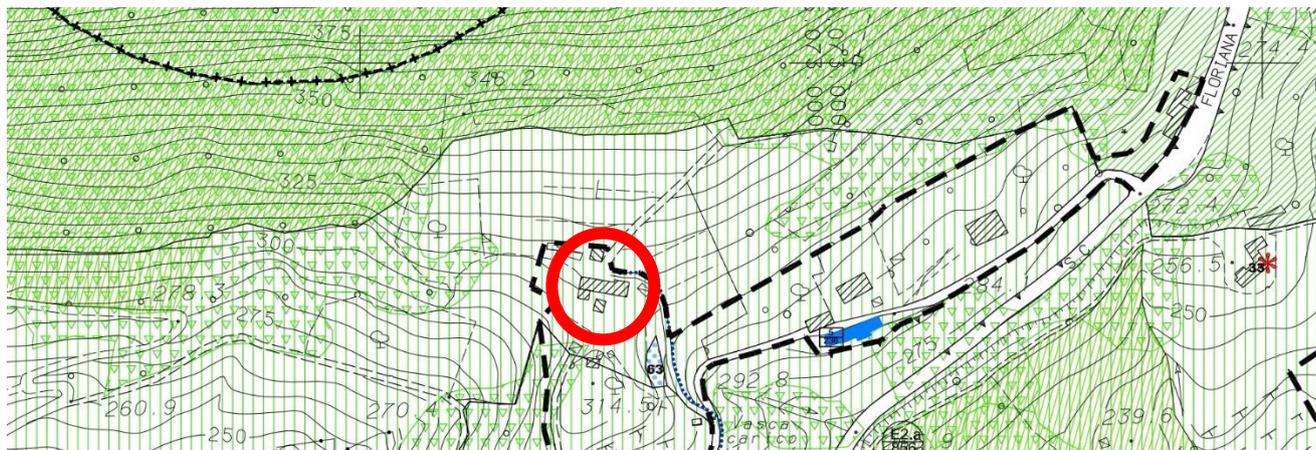
d) Mapp. 975 sub 3 – deposito;

Confinata a NESO - nord: mapp. 259, mapp 711, mapp 709; a Est: strada; a Sud: via Marchetti; ad Ovest: mapp. 709; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Marostica

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso residenziale di cui al mapp. n. 1051 ed i depositi di cui al mappale 1050 ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E2A"- "ZONA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA IN AMBITO COLLINARE", rientrano negli Ambiti aggregati abitativi che garantiscono la massima tutela e sottoposti ai seguenti vincoli:

- ⇒ Idrogeologico-forestale RDL 3267/1923 e art. 24 pt. 1.1 NTA;
- ⇒ Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 136 lett. C e D (ex L.1497/1939) e art. 24 pt. 1.2 NTA aree di notevole interesse pubblico;
- ⇒ Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 142 lett. G e art. 9 p. B all. A delle NTA (ex L.431/85 Galasso) - Aree boscate;

Titoli edilizi.

Gli immobili pignorati sono stati oggetto dei seguenti interventi edilizi in forza dei sotto riportati titoli abilitativi rilasciati dal Comune di MAROSTICA VI.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 3585 di prot. e n. 7445 di U.T. rilasciata in data 22/06/1983 relativa alla costruzione di servizi igienici e annessi rustici;
Concessione edilizia in sanatoria n. 865/86 di U.T. rilasciata in data 09/09/1986 relativa alla costruzione di un fabbricato rurale.

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che gli immobili di cui all'abitazione part. 949 e dei depositi agricoli di cui alla pc. 975 sub 2 e sub 3, così come realizzati non presentano, rispetto quanto assentito dall'U.T.C. di Marostica VI delle difformità.

Lesperto evidenzia, comunque, che non sono stati reperiti presso l'UTC titoli edilizi con rappresentazione grafica completa dell'unità abitativa tali da poter procedere con l'la verifica di conformità.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata **OCCUPATA** dal comproprietario non esecutato.

Titolo di occupazione: si

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.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

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



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Vincoli beni culturali e storico-ambientali: no.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: no.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Nessuna.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Nessuno.

Procedimenti giudiziari in corso.

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.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

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

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

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

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

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

In data 18/05/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

In data 19.08.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA 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 06.09.2022 l'U.T.C. del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.08.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

In data 08.0.2022 e 11.07.2022 il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Montecchio Maggiore VI e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 19/05/2022 al giorno 30/09/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

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

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

<i>Tipologia del Parametro</i>	<i>Definizione</i>	<i>Analisi del parametro di segmentazione del mercato</i>
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Unità immobiliari ubicate in zona residenziale 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 seminouvo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Abitazioni plurifamiliari sviluppate su 2/3 livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici unifamiliari - plurifamiliari condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 700 €/mq. a 1.000 €/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 abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia da considerarsi mediamente "molto scarso".

Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, comunque, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

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:

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 89 aggiudicazioni su 89 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,4 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 24,00% 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 € 12.500,00.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET						
Descrizione sintetica	Trattasi di abitazione ai piani S1 – T – P1 e deposito al PT e P1 con corte esclusiva.					
Proprietà	Quota di 1/2 di piena proprietà di un'abitazione/depositi m.n. 949 – 975 sub 2 e 3.					
Anno di costr.	Edificio ante 1 settembre 1967					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea Agricola E2A.					
Identificativi-catastali	Comune di MAROSTICA VI – C.F., Foglio 8 mapp. 949 – 975 sub 2 e 3 Via Marchetti.					
Destinazione uso	Residenziale – deposito agricolo					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	76,90	100%	76,90	Quantitativa
	Sup. Accessori	SUP	47,00	50%	23,50	Quantitativa
	Sup. Portico	SUP	5,20	33%	1,55	Quantitativa
	Sup. Depositi agricoli	SUP	87,00	50%	43,50	Quantitativa
	Sup. Corte esclusiva	SUP	1.230	5%	43,50	Quantitativa
Totale sup. commerciale					206,95	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Marchetti, nel Comune di MAROSTICA VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di difficile accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di una cortina edilizia - edificio a blocco					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, scarse.					
Tipologia	Abitazione all'interno di una cortina edilizia. – edificio a blocco					
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	Nessuno					
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>					

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

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

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. A/4 e A/3; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

ATTO 1

Probabilità Intestati

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13375 del Notaio DE NEGRI TOMMASO del 18/01/2021

[Dettaglio](#)

DATI IMMOBILE

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

Comune	MAROSTICA (VI)
Dati catastali	Sa.5 Fg.8 Par.1185
Superficie Totale	103 m ²
Superficie Totale escluse aree scoperte	96 m ²
Periodo	23/08/2022 - 23/08/2019
Categoria / Qualità	A 4 -Abitazione di tipo popolare
Classe	03
Consistenza	4,00 vani
Rendita	165,27 Euro
Via	VIA ZEGGIO
Civico	8
Piani	T-1 - 2

POSIZIONE

Modifica posizione

STREET VIEW

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

IMMOBILE 1		Unità A	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Abitazione al PT – 1 – 2 con corte esclusiva con garage		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	72,00
	Balcone	BAL	4,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	15,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	30,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	18/01/2021		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	Classe G		
Prezzo convenuto	€ 41.500,00		

ATTO 2

Probabilità Intestati

VERIFICA COMPRAVENDITA

Verifica in corso

Periodo analizzato

Data inizio: 23/08/2022
Data fine: 23/08/2019
Ordine
Data ordine: 24/08/2022 15:06
Importo: 2 Credite
Data inizio elaborazione: 24/08/2022 15:06

DATI IMMOBILE

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

Comune: **MAROSTICA (VI)**
Dati catastali: **Sa,S Pg.10 Pa:383**
Subalterno: **2**
Periodo: **23/08/2022 - 23/08/2019**
Categoria / Qualità: **A 2 -abitazioni di tipo civile**
Classe: **03**
Consistenza: **7,50 vani**
Rendita: **890,89 Euro**
Via: **VIA COSTAME**
Piani: **S1-T - 1**

POSIZIONE

Attenzione: questo immobile è localizzato senza il civico pertanto Google Maps non è in grado di posizionarlo correttamente.

Modifica posizione

STREET VIEW

23 Via Peridiana
Venezia
Visualizza su Google Maps

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Abitazione a schiera al PT - 1 cat A/3 con cantina e autorimessa		
Stato conservazione	Usato anno 1986 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	91,00
	Balcone	BAL	9,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	41,00
	Garage	GAR	23,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	10/12/2019		
A.P.E.	Classe F		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 165.000		

ATTO 3

Probabilità Intestatari

VERIFICA COMPRAVENDITA

Verifica in corso

Periodo analizzato

Data inizio: 23/08/2022

Data Fine: 23/08/2019

Ordine

Data ordine: 24/08/2022 15:09

Importo: 2 Crediti

Data inizio elaborazione: 24/08/2022 15:09

DATI IMMOBILE

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

Comune: **MAROSTICA (VI)**

Dati catastali: **Sa.5 Fg.10 Par.383**

Subalterno: **14**

Periodo: **23/08/2022 - 23/08/2019**

Categoria / Qualità: **A 2 - Abitazioni di tipo civile**

Classe: **03**

Consistenza: **8,50 vani**

Rendita: **1.009,67 Euro**

Via: **VIA MERIDIANA**

Civiltà: **19**

Piani: **51-2**

POSIZIONE

Modifica posizione

STREET VIEW

23 Via Meridiana

Visualizza su Google Maps



IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/3		
Tipologia	Abitazione al PT – 1 – 2 con garage e accessori		
Stato conservazione	Usato anno 1989 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	136,00
	Balconi	BAL	12,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	IN+T	64,00
	Garage	GAR	27,00
	Superficie esterna	SUE	175,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	10/06/2020		
APE	Classe E		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 195.000		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (abitazione - deposito), 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

TABELLA DEI DATI – LOTTO N. 06				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	41.500,00	165.000,00	195.000,00	€ -
Data (mesi)	18/01/2021	10/12/2019	10/06/2020	30/09/2022
Superficie principale (m ²) SEL	72,00	91,00	136,00	76,90
Terrazza (m ²)	4,00	9,50	12,50	0,00
Accessori (m ²)	0,00	41,00	64,00	139,20
Superficie esterna	30	0,00	175	61,50
Autorimessa	15,00	23,00	27,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	0	2	2	0
Bagni (n)	1	2	2	1
Classe energetica (0-1)	0	4	5	0
Sup. commerciale	83,82	126,14	203,13	152,65

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%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00
Bagno	€ 14.000,00
Classe energetica	€ 8.000,00

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 103,75	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 412,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 487,50	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 543,76	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.752,80	Euro/m2	€ 543,76
Prezzo sup. princ. A	€ 1.237,11	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 179,44	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 271,88	Euro/m2	
Autorimessa	€ 271,88	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 20.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 14.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 8.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI – LOTTO N. 06

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 41.500,00		€ 165.000,00		€ 195.000,00	-
Data (mesi)	20,7	€ 2.144,17	34,2	€ 14.093,75	28,1	€ 13.682,50	30/09/2022
Superficie principale (m ²)	72	€ 2.664,44	91	-€ 7.667,06	136	-€ 32.136,40	76,9
Terrazza (m ²)	4	-€ 717,77	9,5	-€ 1.704,70	12,5	-€ 2.243,02	0
Accessori(m ²)	0	€ 7.569,18	41	€ 5.339,75	64	€ 4.089,10	139,2
Superficie esterna giardino	30	€ 1.712,85	0	€ 3.344,14	175	-€ 6.171,71	61,5
Autorimessa (m2)	15	-€ 4.078,22	23	-€ 6.253,28	27	-€ 7.340,80	0
Stato di manutenzione (n)	0	-€ 20.000,00	3	-€ 80.000,00	3	-€ 80.000,00	-1
Bagni (n)	0	€ 14.000,00	2	-€ 14.000,00	2	-€ 14.000,00	1
Classe energetica	0	€ 0,00	4	-€ 32.000,00	5	-€ 25.000,00	0
Prezzi corretti		€ 44.794,65		€ 46.152,61		€ 45.879,66	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,8%						€ 45.608,98	

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. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

STIMA VALORE IMMOBILI – LOTTO N. 06

VALORE Subject – Quota di 1/2 del diritto di proprietà.	€ 22.804,49
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 3.402,67
Detrazione per spese tecniche e diritti catastali per la regolarizzazione della planimetria catastale.	€ 600,00
Detrazione per spese tecniche e diritti comunali di segreteria e/o di sanzioni per la regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari pignorate.	€ 0,00
TOTALE	€ 18.783,81
PREZZO BASE D'ASTA Arrotondato Euro Diciottomilasettecento/00	€ 18.700,00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi scarsa poiché trattasi della quota di 1/2 del diritto di proprietà di abitazione di piccole dimensioni all'interno di una cortina edilizia rurale con depositi sita in ambito agricolo.

Forme di pubblicità:

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

- p. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- q. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- r. Pubblicità 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.

L'Esperto Vicenza li, 11/10/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello





LOTTO N. 7

Diritto:

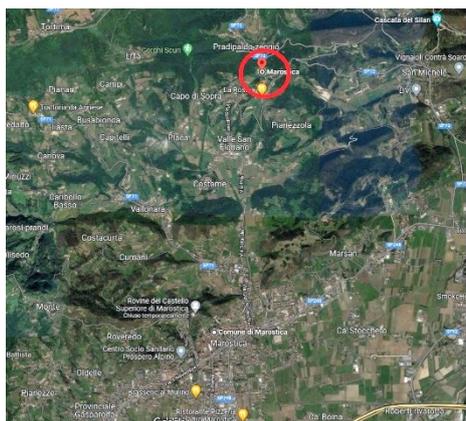
Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

a) **Mapp. 947 (abitazione) Cat. A/4, Cl.4, Cons. 2,5 vani, RC Euro 121,37;**

Confinante a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 717; a Sud: mapp. 947; ad Ovest: mapp. 1051;
(salvo più precisi);

Risultano del diritto di proprietà della quota di 1/2 ciascuno dei sig.ri:

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Trattasi della quota di 1/2 del diritto di piena proprietà di un'abitazione rurale sviluppata su due livelli fuori terra ed un livello seminterrato inserita in una cortina edilizia composta da sei unità abitative affiancate aventi accesso pedonale direttamente dalla via pubblica di Via Marchetti.

L'immobile è situato in ambito collinare della frazione di Vallonara del comune di Marostica lungo la Via Marchetti la quale termina a fondo cieco in corrispondenza del fabbricato rurale.

L'ambito urbanistico ha prevalente destinazione agricola con presenza di ampie zone boschive e di alcuni settori piantumati ad uliveto.

Il piccolo nucleo rurale, di fatto isolato nel contesto collinare di Vallonara, è raggiungibile mediante il percorso stradale, non sempre facilmente agibile per le ridotte dimensioni della carreggiata, di via Marchetti e dista circa 6,5 Km delle aree urbanizzate di centro del comune di Marostica VI.

Nello specifico, l'abitazione pignorata si compone di una legnaia al piano seminterrato il cui accesso avviene all'esterno dal retro del fabbricato, di un locale cucina al piano al piano terra ed una camera al piano primo il cui accesso avviene mediante una scala a chiocciola in ferro.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**



Vista dalla strada della cortina edilizia del fabbricato rurale



Vista dalla strada della cortina edilizia del fabbricato rurale



Vista della legnaia al piano seminterrato



Vista della cucina al Piano terra



Vista della cucina al piano terra



Vista della camera al piano primo

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. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Non verificabili	Non verificabili
Strutture verticali	Muratura portante in sasso	Scarse	Scarse
Impalcati	Solai in travetti e tavelloni.	Scarse	Scarse
Copertura	A falde	Scarse	Scarse
Manto di copertura	Coppi	Molto Scarse	Molto Scarse
Finiture esterne	Intonaco	Scarse	Scarse
Finiture interne	Tinteggiate	Scarse	Scarse
Pavimenti zona giorno	In ceramica	N.p.	N.p.
Pavimenti zona notte	In ceramica	N.p.	N.p.
Pavimenti bagni	Assente	N.p.	N.p.
Pavimenti esterni	In battuto di cemento	Scarse	Scarse
Serramenti esterni	Legno con vetro singolo – Alluminio anodizz.	Scarse	Scarse
Oscuranti	Assenti	N.p.	N.p.
Serramenti interni	Assenti	N.p.	N.p.
Portoncino d'ingresso	Alluminio anodizzato.	N.p.	N.p.
Impianto elettrico	Assente	N.p.	N.p.
Impianto termico	Assente	N.p.	N.p.
Impianto idro-sanitario	Assente	N.p.	N.p.

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

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Abitazione	mq	37,00	1,00	mq	37,00
Accessori	mq	15,80	0,50	mq	7,90
TOTALE				mq	44,90

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

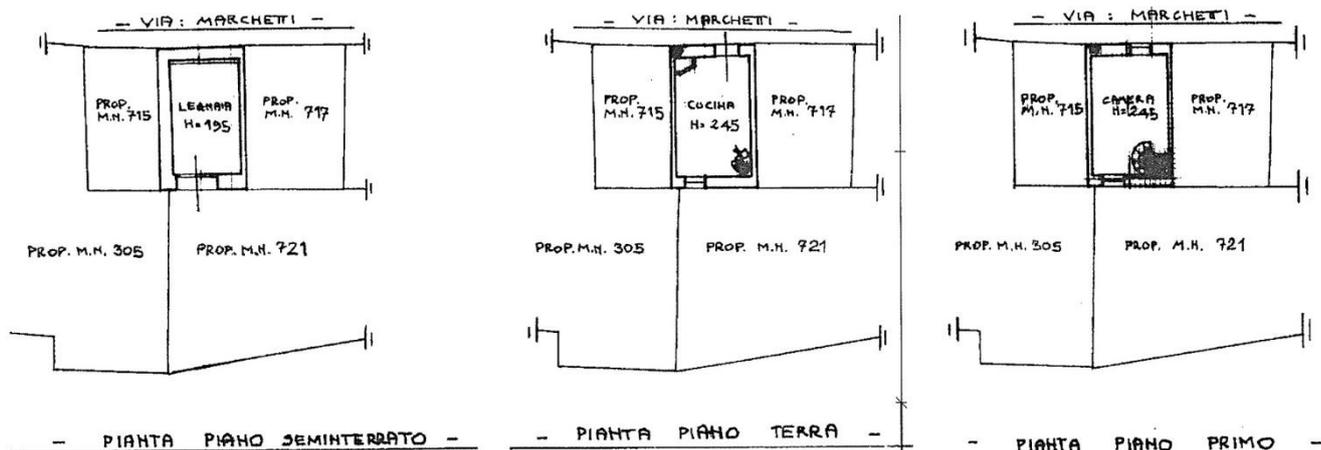
Certificazione energetica.

In assenza dell'A.P.E. l'esperto ha provveduto alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica "simulata" con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.



Planimetria pc. 947

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

- e) **Abitazione** – Comune di Marostica VI - Catasto Fabbricati, Foglio 8, mapp. 947, Cat. A/4, Cl.4, Cons. 2,5 vani, RC Euro 121,37;

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede sono derivanti ed hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 947.

- COSTITUZIONE del 13/08/1999 in atti dal 13/08/1999 (n. L05211.1/1999);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536126 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10585.1/2001);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui all'abitazione part. 947, così come realizzato non presenta, rispetto quanto riportato nelle schede catastali del 13.08.1999 depositata all'AE di Vicenza, delle difformità.



L'esperto, comunque, evidenzia che le planimetrie catastali non riportano graficamente con la dovuta chiarezza dimensionale l'esatta posizione dei fori delle porte e delle finestre.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

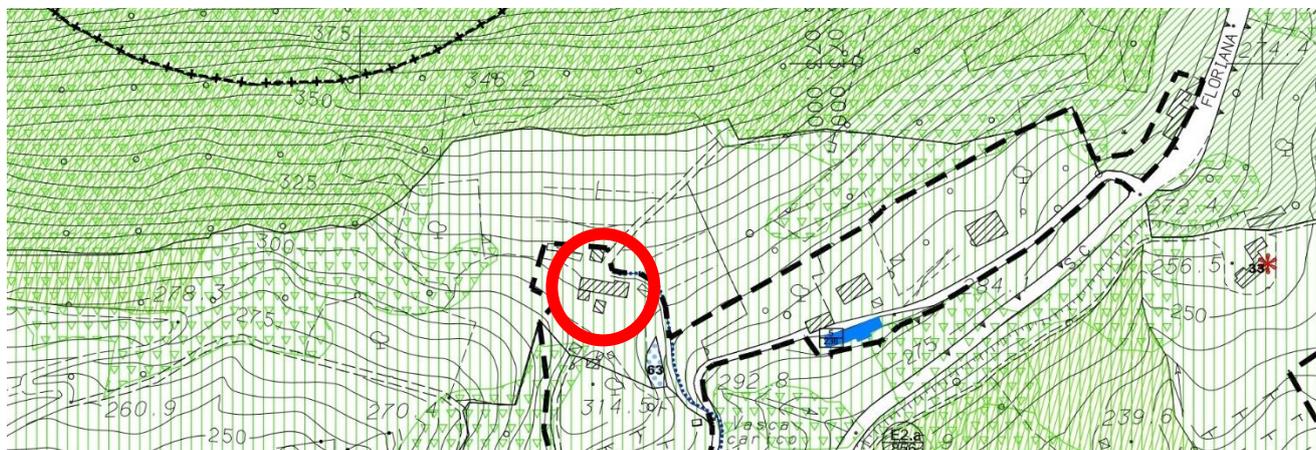
e) Mapp. 947 - abitazione;

f) Confinata a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 717; a Sud: mapp. 947; ad Ovest: mapp. 1051; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Marostica

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso residenziale di cui al mapp. n. 947 ricade in Zona Territoriale Omogenea "E2A" - "ZONA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA IN AMBITO COLLINARE", rientrano negli Ambiti aggregati abitativi che garantiscono la massima tutela e sottoposti ai seguenti vincoli:

- ⇒ Idrogeologico-forestale RDL 3267/1923 e art. 24 pt. 1.1 NTA;
- ⇒ Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 136 lett. C e D (ex L.1497/1939) e art. 24 pt. 1.2 NTA aree di notevole interesse pubblico;

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

⇒ Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 142 lett. G e art. 9 p. B all. A delle NTA (ex L.431/85 Galasso) - Aree boscate;

Titoli edilizi.

Riguardo all'immobile pignorato di cui al presente lotto l'esperto, previa istanza di accesso agli atti presso l'UTC di Marostica, non ha reperito i relativi titoli abilitativi in quanto non presenti, pertanto lo stato assentibile per l'abitazione è quello di fatto poiché trattasi di costruzione ante 1° settembre 1967 (l'abitazione risale all'anno 1945 c.a).

Conformità urbanistico-edilizia.

In assenza di titoli edilizi, poiché trattasi di immobile ante 1 settembre 1967, lo stato assentibile dell'abitazione corrisponde allo stato di fatto.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata **OCCUPATA** dal comproprietario non esecutato.

Titolo di occupazione: sì

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.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali e storico-ambientali: no.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: no.

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

Spese di gestione dell'immobile.

Nessuna.

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Nessuno.

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.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

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

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

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

In data 18/05/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

In data 19.08.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA 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 06.09.2022 l'U.T.C. del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.08.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 08.0.2022 e 11.07.2022 il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Marostica VI e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 19/05/2022 al giorno 30/09/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.



Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

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

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

<i>Tipologia del Parametro</i>	<i>Definizione</i>	<i>Analisi del parametro di segmentazione del mercato</i>
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Unità immobiliari ubicate in zona residenziale 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 seminouvo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Abitazioni plurifamiliari sviluppate su 2/3 livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici unifamiliari - plurifamiliari condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.



Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 700 €/mq. a 1.000 €/mq. indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattava	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia da considerarsi mediamente "scarso".

Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, comunque, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

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 89 aggiudicazioni su 89 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,4 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 24,00% 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 € 10.000,00.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di abitazione ai piani S1 – T – P1 e deposito al PT e P1 con corte esclusiva.				
Proprietà	Quota di 1/2 di piena proprietà di un'abitazione/depositi m.n. 949 – 975 sub 2 e 3.				
Anno di costr.	Edificio ante 1 settembre 1967				
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea Agricola E2A.				
Identificativi-catastali	Comune di MAROSTICA VI – C.F., Foglio 8 mapp. 949 – 975 sub 2 e 3 Via Marchetti.				
Destinazione uso	Residenziale – deposito agricolo				
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo	MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	37,00	100%	37,00



	Sup. Accessori	SUP	15,80	50%	7,90	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				44,90	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Marchetti, nel Comune di MAROSTICA VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di difficile accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di una cortina edilizia - edificio a blocco					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, scarse.					
Tipologia	Abitazione all'interno di una cortina edilizia. – edificio a blocco					
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	Nessuno					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigrometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.					

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. A/4 e A/3; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

ATTO 1

Probabilità Intestati

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13375 del Notaio DE NEGRI TOMMASO del 18/01/2021

[Dettaglio](#)

DATI IMMOBILE

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

Comune **MAROSTICA (VI)**
Dati catastali **Sa.S Fg.8 Par.1185**
Superficie Totale **103 m²**
Superficie Totale escluse aree scoperte **96 m²**
Periodo **23/08/2022 - 23/08/2019**
Categoria / Qualità **A 4 -Abitazione di tipo popolare**
Classe **03**
Consistenza **4,00 vani**
Rendita **165,27 Euro**
Via **VIA ZEGGO**
Civico **8**
Piani **T-1 - 2**

POSIZIONE

[Modifica posizione](#)

STREET VIEW

IMMOBILE 1		Unità A	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Abitazione al PT – 1 – 2 con corte esclusiva con garage		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	72,00
	Balcone	BAL	4,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	15,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	30,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	18/01/2021		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	Classe G		
Prezzo convenuto	€ 41.500,00		

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

ATTO 2

Probabilità Intestati

VERIFICA COMPRAVENDITA

Verifica in corso

Periodo analizzato

Data inizio: 23/08/2022
Data fine: 23/08/2019

Ordine

Data ordine: 24/08/2022 15:06
Importo: 2 Credit
Data inizio elaborazione: 24/08/2022 15:06

DATI IMMOBILE

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

Comune	MAROSTICA (VI)
Dati catastali	5a,S Pg.10 Pa:383
Subalterno	2
Periodo	23/08/2022 - 23/08/2019
Categoria / Qualità	A 2 -abitazioni di tipo civile
Classe	03
Consistenza	7,50 vani
Rendita	890,89 Euro
Via	VIA COSTAME
Piani	S1-T - 1

POSIZIONE

Attenzione: questo immobile è scattato senza il civico pertanto Google Maps non è in grado di posizionarlo correttamente.

Modifica posizione

STREET VIEW

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Abitazione a schiera al PT - 1 cat A/3 con cantina e autorimessa		
Stato conservazione	Usato anno 1986 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	91,00
	Balcone	BAL	9,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	41,00
	Garage	GAR	23,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	10/12/2019		
A.P.E.	Classe F		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 165.000		

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

ATTO 3

Probabilità Intestati

VERIFICA COMPRAVENDITA

Verifica in corso

Periodo analizzato

Data inizio: 23/08/2022
Data fine: 23/08/2019

Ordine

Data ordine: 24/08/2022 15:09
Importo: 2 Crediti
Data inizio elaborazione: 24/08/2022 15:09

DATI IMMOBILE

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

Comune	MAROSTICA (VI)
Dati catastali	Sa.5 Fg.10 Pec.383
Subalterno	14
Periodo	23/08/2022 - 23/08/2019
Categoria / Qualità	A 2 - Abitazioni di tipo civile
Classe	03
Consistenza	8,50 vani
Rendita	1.009,67 Euro
Via	VIA MERIDIANA
Civico	19
Piani	S1-2

POSIZIONE

Modifica posizione

STREET VIEW

IMMOBILE 3			Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/3		
Tipologia	Abitazione al PT – 1 – 2 con garage e accessori		
Stato conservazione	Usato anno 1989 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	136,00
	Balconi	BAL	12,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	IN+T	64,00
	Garage	GAR	27,00
	Superficie esterna	SUE	175,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	10/06/2020		
APE	Classe E		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 195.000		

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **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 (abitazione), 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 oggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI



TABELLA DEI DATI – LOTTO N. 07

Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	41.500,00	165.000,00	195.000,00	€ -
Data (mesi)	18/01/2021	10/12/2019	10/06/2020	30/09/2022
Superficie principale (m ²) SEL	72,00	91,00	136,00	37,00
Terrazza (m ²)	4,00	9,50	12,50	0,00
Accessori (m2)	0,00	41,00	64,00	7,90
Superficie esterna	30	0,00	175	0,00
Autorimessa	15,00	23,00	27,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	0	3	3	0
Bagni (n)	0	2	2	1
Classe energetica (0-1)	0	4	5	0
Sup. commerciale	83,82	126,14	203,13	40,95

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%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00
Bagno	€ 14.000,00
Classe energetica	€ 8.000,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 103,75	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 412,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 487,50	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 543,76	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.752,80	Euro/m2	€ 543,76
Prezzo sup. princ. A	€ 1.237,11	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 179,44	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 271,88	Euro/m2	
Autorimessa	€ 271,88	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 20.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 14.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 8.000,00	da 0 a 1	



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI – LOTTO N. 07

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 41.500,00		€ 165.000,00		€ 195.000,00	-
Data (mesi)	20,7	€ 2.144,17	34,2	€ 14.093,75	28,1	€ 13.682,50	30/09/2022
Superficie principale (m ²)	72	-€ 19.031,71	91	-€ 29.363,21	136	-€ 53.832,55	37
Terrazza (m ²)	4	-€ 717,77	9,5	-€ 1.704,70	12,5	-€ 2.243,02	0
Accessori(m ²)	0	€ 429,57	41	-€ 1.799,86	64	-€ 3.050,51	7,9
Superficie esterna giardino	30	-€ 1.631,29	0	€ 0,00	175	-€ 9.515,85	0
Autorimessa (m2)	15	-€ 4.078,22	23	-€ 6.253,28	27	-€ 7.340,80	0
Stato di manutenzione (n)	0	€ 0,00	3	-€ 60.000,00	3	-€ 60.000,00	0
Bagni (n)	0	€ 14.000,00	2	-€ 14.000,00	2	-€ 14.000,00	1
Classe energetica	0	€ 0,00	4	-€ 32.000,00	5	-€ 25.000,00	0
Prezzi corretti		€ 32.614,75		€ 33.972,71		€ 33.699,76	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,2%						€ 33.429,08	

STIMA VALORE IMMOBILI – LOTTO N. 07

VALORE Subject – Quota di ½ del diritto di proprietà.	€ 16.714,54
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 2.507,18
Detrazione per spese tecniche e diritti catastali per la regolarizzazione della planimetria catastale.	€ 0,00
Detrazione per spese tecniche e diritti comunali di segreteria e/o di sanzioni per la regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari pignorate.	€ 0,00
TOTALE	€ 14.207,36
PREZZO BASE D'ASTA Arrotondato Euro Quattordicimiladuecento/00	€ 14.200,00

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa 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 scarsa poiché trattasi della quota di 1/2 del diritto di proprietà di abitazione di piccole dimensioni all'interno di una cortina edilizia rurale con depositi situata in ambito agricolo.

Forme di pubblicità:

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

- s. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- t. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- u. Pubblicità 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.

Vicenza li, 11/10/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello



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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice **Dr.ssa Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

LOTTO N. 8

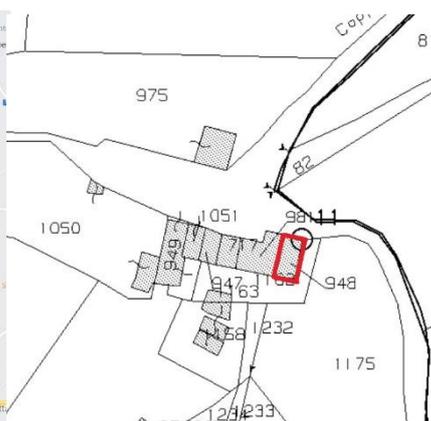
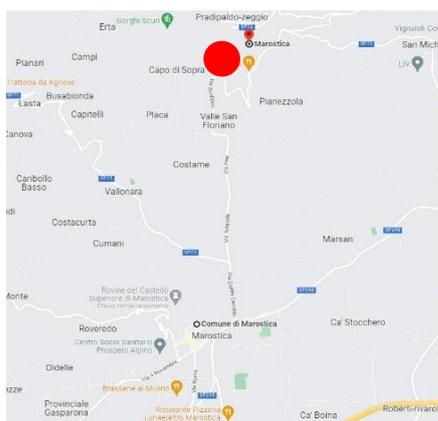
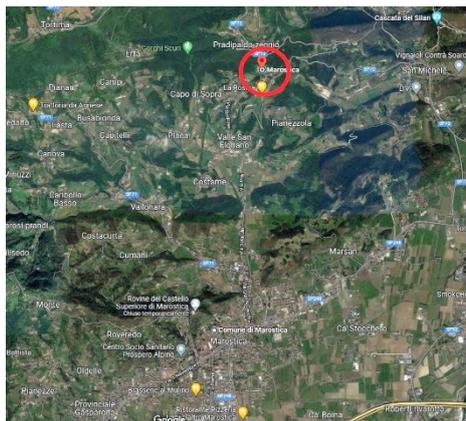
Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 8:

b) **Mapp. 948 (abitazione) Cat. A/3, Cl.2, Cons. 4 vani, RC Euro 258,23;**

Confinante a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 1162; a Sud: mapp. 1162; ad Ovest: mapp. 981; (salvo più precisi);

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Trattasi della quota di 1/2 del diritto di piena proprietà di un'abitazione rurale sviluppata su tre livelli fuori terra inserita in una cortina edilizia composta da sei unità abitative affiancate avente accesso pedonale dal retro fabbricato mediante servitù di passaggio.

L'immobile è situato in ambito collinare della frazione di Vallonara del comune di Marostica lungo la Via Marchetti la quale termina a fondo cieco in corrispondenza del fabbricato rurale.

L'ambito urbanistico ha prevalente destinazione agricola con presenza di ampie zone boschive e di alcuni settori piantumati ad uliveto.

Il piccolo nucleo rurale, di fatto isolato nel contesto collinare di Vallonara, è raggiungibile mediante il percorso stradale, non sempre facilmente agibile per le ridotte dimensioni della carreggiata, di via Marchetti e dista circa 6,5 Km delle aree urbanizzate di centro del comune di Marostica VI.

Nello specifico, l'abitazione pignorata si compone di una di un locale cucina al piano al piano terra, una camera al piano primo e secondo il cui accesso avviene mediante una scala interna in muratura.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**



Vista dalla strada della cortina edilizia del fabbricato rurale



Vista dalla strada della cortina edilizia del fabbricato rurale



Vista dell'abitazione di testa del fabbricato rurale



Vista dell'abitazione di testa del fabbricato rurale



Vista dell'accesso dal retro mediante servitù di passaggio



Vista della facciata dell'abitazione

✉ 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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**



Vista della cucina al piano terra



Vista della cucina al piano terra



Vista della cucina al piano terra



Vista della scala in muratura



Vista della camera al piano primo



Vista del bagno al piano secondo

✉ 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. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della camera al piano secondo



Vista della camera al piano secondo

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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	Non verificabili	Non verificabili
Strutture verticali	Muratura portante in sasso	Sufficiente	Sufficiente
Impalcati	Solai in travetti e tavelloni.	Sufficiente	Sufficiente
Copertura	A falde	Scarse	Scarse
Manto di copertura	Coppi	Molto Scarse	Molto Scarse
Finiture esterne	Intonaco	Sufficiente	Sufficiente
Finiture interne	Tinteggiate	Sufficiente	Sufficiente
Pavimenti zona giorno	In marmette	Scarse	Scarse
Pavimenti zona notte	In parquet	Sufficiente	Sufficiente
Pavimenti bagni	In piastrelle di ceramica	Scarse	Scarse
Pavimenti esterni	In battuto di cemento	Scarse	Scarse
Serramenti esterni	Alluminio anodizzato	Scarse	Scarse
Oscuranti	Assenti	N.p.	N.p.
Serramenti interni	In legno tamburato	Scarse	Scarse
Portoncino d'ingresso	Alluminio anodizzato.	N.p.	N.p.
Impianto elettrico	Assente	Non a norma	Non a norma
Impianto termico	Assente	N.p.	N.p.
Impianto idro-sanitario	Assente	Non a norma	Non a norma

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

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Abitazione	mq	85,80	1,00	mq	85,80
TOTALE				mq	85,80

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

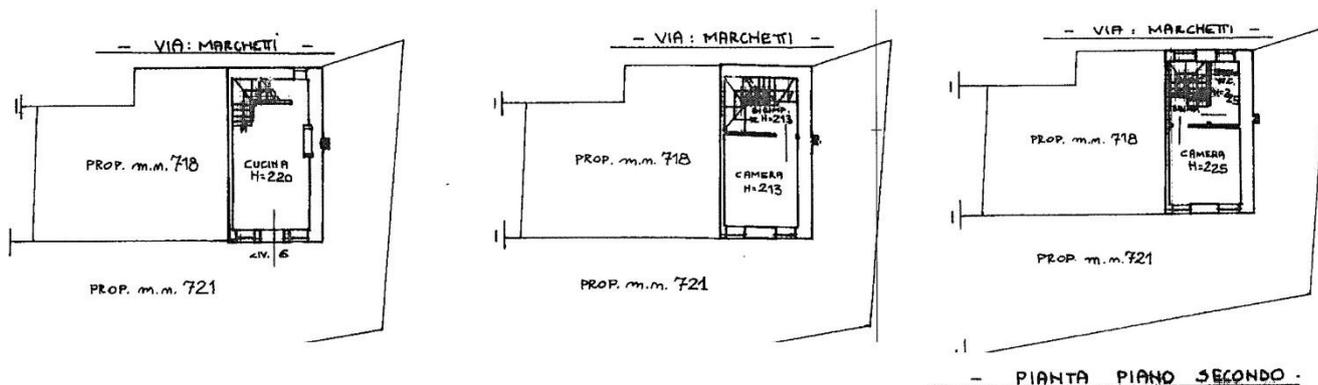
Si evidenzia che vi sono delle infiltrazioni d'acqua nella parete di confine della scala e alla base della muratura del piano terreno.

Certificazione energetica.

In assenza dell'A.P.E. l'esperto ha provveduto alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica "simulata" con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.



Planimetria pc. 948

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

- a) **Abitazione** – Comune di Marostica VI - Catasto Fabbricati, Foglio 8, mapp. 948, Cat. A/3, Cl.2, Cons. 4 vani, RC Euro 258,23;

Intestazione.



Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede sono derivanti ed hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 948.

- COSTITUZIONE del 13/08/1999 in atti dal 13/08/1999 (n. L05212.1/1999)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536126 in atti dal 27/11/2001
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10585.1/2001)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui all'abitazione part. 948, così come realizzato non presenta, rispetto quanto rappresentato nelle schede catastali del 13.08.1999 depositata all'AE di Vicenza, delle difformità.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

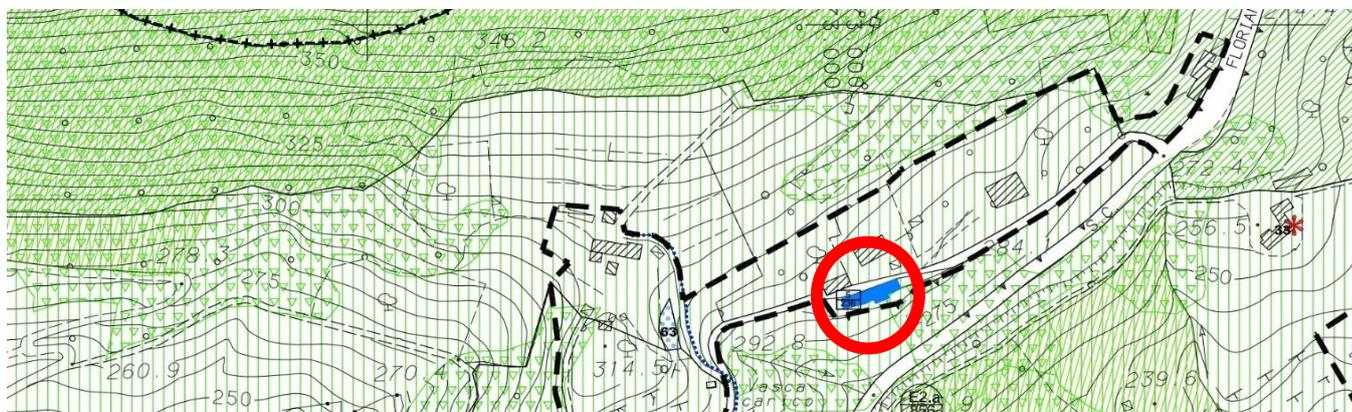
a) **Mapp. 948 - abitazione;**

b) Confinata a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 1162; a Sud: mapp. 1162; ad Ovest: mapp. 981; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Marostica

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso residenziale di cui al mapp. n. 948 ricade in Zona Territoriale Omogenea "E2A" - "ZONA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA IN AMBITO COLLINARE", rientrano negli Ambiti aggregati abitativi che garantiscono la massima tutela e sottoposti ai seguenti vincoli:

- ⇒ Idrogeologico-forestale RDL 3267/1923 e art. 24 pt. 1.1 NTA;
- ⇒ Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 136 lett. C e D (ex L.1497/1939) e art. 24 pt. 1.2 NTA aree di notevole interesse pubblico;
- ⇒ Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 142 lett. G e art. 9 p. B all. A delle NTA (ex L.431/85 Galasso) - Aree boscate;

Titoli edilizi.

Riguardo all'immobile pignorato di cui al presente lotto l'esperto, previa istanza di accesso agli atti presso l'UTC di Marostica, non ha reperito i relativi titoli abilitativi in quanto non presenti, pertanto lo stato assentibile per l'abitazione è quello di fatto poiché trattasi di costruzione ante 1° settembre 1967 (l'abitazione risale all'anno 1945 c.a).

Conformità urbanistico-edilizia.

In assenza di titoli edilizi, poiché trattasi di immobile ante 1 settembre 1967, lo stato assentibile dell'abitazione corrisponde allo stato di fatto.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata **OCCUPATA** in quanto in uso del comproprietario non esecutato.

Titolo di occupazione: si

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.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali e storico-ambientali: no.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: no.

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa 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.

Nessuna.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Nessuno.

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.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

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

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

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

In data 18/05/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

In data 19.08.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA 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 06.09.2022 l'U.T.C. del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.08.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 08.0.2022 e 11.07.2022 il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Montecchio Maggiore VI e dall'Agenzia del Territorio.

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. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Dal giorno 19/05/2022 al giorno 30/09/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

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

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

<i>Tipologia del Parametro</i>	<i>Definizione</i>	<i>Analisi del parametro di segmentazione del mercato</i>
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Unità immobiliari ubicate in zona residenziale 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 seminouvo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Abitazioni plurifamiliari sviluppate su 2/3 livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici unifamiliari - plurifamiliari condominiali.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.



Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 700 €/mq. a 1.000 €/mq. indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattava	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia da considerarsi mediamente "scarso".

Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, comunque, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

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 89 aggiudicazioni su 89 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,4 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 24,00% 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 **€ 36.000,00**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di abitazione ai piani S1 – T – P1 e deposito al PT e P1 con corte esclusiva.
Proprietà	Quota di 1/2 di piena proprietà di un'abitazione/depositi m.n. 949 – 975 sub 2 e 3.
Anno di costr.	Edificio ante 1 settembre 1967
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea Agricola E2A.
Identificativi-catastali	Comune di MAROSTICA VI – C.F., Foglio 8 mapp. 949 – 975 sub 2 e 3 Via Marchetti.
Destinazione uso	Residenziale – deposito agricolo



Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	85,80	100%	85,80	Quantitativa
	Sup. Accessori	SUP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				85,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Marchetti, nel Comune di MAROSTICA VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di difficile accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di una cortina edilizia - edificio a blocco					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, scarse.					
Tipologia	Abitazione all'interno di una cortina edilizia. – edificio a blocco					
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	Nessuno					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigrometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.					

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. A/4 e A/3; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

ATTO 1

Probabilità Intestati

COMPRAVENDITE (1)

Atto 13375 del Notaio DE NEGRI TOMMASO del 18/01/2021

[Dettaglio](#)

DATI IMMOBILE

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

Comune MAROSTICA (VI)
Dati catastali Sa.S Fg.8 Par.1185
Superficie Totale 103 m²
Superficie Totale escluse aree scoperte 96 m²
Periodo 23/08/2022 - 23/08/2019
Categoria / Qualità A 4 -Abitazione di tipo popolare
Classe 03
Consistenza 4,00 vani
Rendita 165,27 Euro
Via VIA ZEGGTO
Civico 8
Piani T-1 - 2

POSIZIONE

Modifica posizione

STREET VIEW

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Abitazione al PT – 1 – 2 con corte esclusiva con garage		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	72,00
	Balcone	BAL	4,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	15,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	30,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	18/01/2021		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	Classe G		
Prezzo convenuto	€ 41.500,00		

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

ATTO 2

Probabilità Intestati

VERIFICA COMPRAVENDITA

Verifica in corso

Periodo analizzato

Data inizio: 23/08/2022
Data fine: 23/08/2019

Ordine

Data ordine: 24/08/2022 15:06
Importo: 2 Crediti
Data emissione elaborazione: 24/08/2022 15:06

DATI IMMOBILE

Comune: **MAROSTICA (VI)**
Dati catastali: **Sa.5 Pg.10 Pa.383**
Subalterno: **2**
Periodo: **23/08/2022 - 23/08/2019**
Categoria / Qualità: **A 2 -abitazioni di tipo civile**
Classe: **03**
Consistenza: **7,50 vani**
Rendita: **890,89 Euro**
Via: **VIA COSTAHE**
Piani: **S1-T - 1**

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

POSIZIONE

Attenzione: questo immobile è accatastrato senza il civico pertanto Google Maps non è in grado di posizionarlo correttamente.

Modifica posizione

STREET VIEW

IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Abitazione a schiera al PT - 1 cat A/3 con cantina e autorimessa		
Stato conservazione	Usato anno 1986 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	91,00
	Balcone	BAL	9,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	41,00
	Garage	GAR	23,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	10/12/2019		
A.P.E.	Classe F		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 165.000		

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

ATTO 3

Probabilità Intestatari

VERIFICA COMPRAVENDITA

Verifica in corso

Periodo analizzato

Data inizio: 23/08/2022
Data fine: 23/08/2019

Ordine

Data ordine: 24/08/2022 15:09
Importo: 2 Crediti
Data inizio elaborazione: 24/08/2022 15:09

DATI IMMOBILE

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

Comune: **MAROSTICA (VI)**
Dati catastali: **Sa.S Fg.10 Pcc.383**
Subalterno: **14**
Periodo: **23/08/2022 - 23/08/2019**
Categoria / Qualità: **A 2 - Abitazioni di tipo civile**
Classe: **03**
Consistenza: **8,50 vani**
Rendita: **1.009,67 Euro**
Via: **VIA MERIDIANA**
Civico: **19**
Piani: **S1-2**

POSIZIONE

Modifica posizione

STREET VIEW

23 Via Meridiana
Vianello
Visualizza su Google Maps

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/3		
Tipologia	Abitazione al PT – 1 – 2 con garage e accessori		
Stato conservazione	Usato anno 1989 in discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	136,00
	Balconi	BAL	12,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	IN+T	64,00
	Garage	GAR	27,00
	Superficie esterna	SUE	175,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	10/06/2020		
APE	Classe E		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 195.000		

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. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa 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 (abitazione), 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 oggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI



TABELLA DEI DATI – LOTTO N. 08

Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	41.500,00	165.000,00	195.000,00	€ -
Data (mesi)	18/01/2021	10/12/2019	10/06/2020	30/09/2022
Superficie principale (m ²) SEL	72,00	91,00	136,00	85,80
Terrazza (m ²)	4,00	9,50	12,50	0,00
Accessori (m2)	0,00	41,00	64,00	0,00
Superficie esterna	30	0,00	175	0,00
Autorimessa	15,00	23,00	27,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	0	3	3	0
Bagni (n)	0	2	2	1
Classe energetica (0-1)	0	4	5	0
Sup. commerciale	83,82	126,14	203,13	85,80

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%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00
Bagno	€ 14.000,00
Classe energetica	€ 8.000,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 103,75	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 412,50	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 487,50	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 543,76	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.752,80	Euro/m2	€ 543,76
Prezzo sup. princ. A	€ 1.237,11	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 179,44	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 271,88	Euro/m2	
Autorimessa	€ 271,88	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 20.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 14.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 8.000,00	da 0 a 1	



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI – LOTTO N. 08

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Data (mesi)		€ 41.500,00		€ 165.000,00		€ 195.000,00	-
Superficie principale (m ²)	20,7	€ 2.144,17	34,2	€ 14.093,75	28,1	€ 13.682,50	30/09/2022
Terrazza (m ²)	72	€ 7.503,93	91	-€ 2.827,57	136	-€ 27.296,91	85,8
Accessori(m ²)	4	-€ 717,77	9,5	-€ 1.704,70	12,5	-€ 2.243,02	0
Superficie esterna giardino	0	€ 0,00	41	-€ 2.229,43	64	-€ 3.480,08	0
Autorimessa (m2)	30	-€ 1.631,29	0	€ 0,00	175	-€ 9.515,85	0
Stato di manutenzione (n)	15	-€ 4.078,22	23	-€ 6.253,28	27	-€ 7.340,80	0
Bagni (n)	0	€ 0,00	3	-€ 60.000,00	3	-€ 60.000,00	0
Classe energetica	0	€ 14.000,00	2	-€ 14.000,00	2	-€ 14.000,00	1
Prezzi corretti	0	€ 0,00	4	-€ 32.000,00	5	-€ 25.000,00	0

Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 2,3%

€ 59.535,14

STIMA VALORE IMMOBILI – LOTTO N. 08

VALORE Subject – Quota di 1/2 del diritto di proprietà.	€ 29.767,57
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 4.465,14
Detrazione per spese tecniche e diritti catastali per la regolarizzazione della planimetria catastale.	€ 0,00
Detrazione per spese tecniche e diritti comunali di segreteria e/o di sanzioni per la regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari pignorate.	€ 0,00
TOTALE	€ 25.302,44
PREZZO BASE D'ASTA Arrotondato Euro Venticinquemilatrecento/00	€ 25.300,00

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa 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 scarsa poiché trattasi di quota di 1/2 del diritto di proprietà di abitazione all'interno di una cortina edilizia rurale situata in ambito agricolo.

Forme di pubblicità:

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

- v. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- w. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- x. Pubblicità telematica sui siti www.astegjudiziarie.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.

Vicenza li, 11/10/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello



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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

LOTTO N. 9

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA VI censite al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 8:

- a) **Mapp. 253 (terreno) Cat. Bosco Ceduo, Cl. 3, Cons. 1862 mq, Rd Euro 1,44 Ra Euro 0,38;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 223; a Est: mapp. 254; a Sud: 279; ad Ovest: mapp. 559; (salvo più precisi);
- b) **Mapp. 254 (terreno) Cat. Bosco Ceduo, Cl. 3, Cons. 4552 mq, Rd Euro 3,53 Ra Euro 0,94;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 223 mapp 225; a Est: mapp. 255 mapp 708; a Sud: 279; ad Ovest: mapp. 253 mapp. 279; (salvo più precisi);
- c) **Mapp. 705 (terreno) Cat. Bosco Ceduo, Cl. 2, Cons. 1850 mq, Rd Euro 1,91 Ra Euro 0,48;**
Confinate a NESO - nord: strada Pradipaldo; a Est: mapp. 706; a Sud: 708; ad Ovest: mapp. 704; (salvo più precisi);
- d) **Mapp. 711 (terreno) Cat. Pascolo, Cl.U, Cons. 1230 mq, Rd Euro 1,91 Ra Euro 0,64;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 707; a Est: mapp. 707 mapp. 713 mapp. 259; a Sud: 975; ad Ovest: mapp. 706 mapp. 709; (salvo più precisi);
- e) **Mapp. 713 (terreno) Cat. Pascolo, Cl. U, Cons. 1550 mq, Rd Euro 2,40 Ra Euro 0,80;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 761 mapp. 712; a Est: strada Coppola; a Sud: 259; ad Ovest: mapp. 711; (salvo più precisi);

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA VI censite al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 9:

- f) **Mapp. 135 (terreno) Cat. Prato Arboreo, Cl. 2, Cons. 235 mq, Rd Euro 0,97 Ra Euro 0,91;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 106; a Est: mapp. 54; a Sud: mapp. 15, mapp. 520; ad Ovest: mapp. 3, mapp. 8, mapp 474, mapp.405, mapp. 7, mapp 106; (salvo più precisi);



2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della quota intera di 1/1 del diritto di piena proprietà di sei appezzamenti di terreno agricoli di diversa dimensione, forma e coltura caratterizzati da una giacitura che segue l'andamento delle pendenze collinari, più o meno accentuate, presenti nelle vicinanze della via Marchetti in località Vallonara e da una configurazione sempre diversa a forma di poligono irregolare.

I terreni sono perlopiù incolti o adibiti a bosco e le poche coltivazioni in essere, ove presenti, sono prive di sistemi irrigui.

L'esperto evidenzia che in loco non sono stati individuati picchetti e/o elementi fisicamente riconoscibili per procedere con la verifica puntuale dello sviluppo dimensionale di ciascun appezzamento di terreno, pertanto la stima viene effettuata sulla misura della superficie catastale e su quanto graficamente riportato nelle relative mappe.

Per una più precisa quantificazione delle superfici ed identificazione in loco dei terreni sarà necessario procedere con uno specifico rilievo strumentale topografico.

Dalle visure è stata determinata la consistenza catastale complessiva dei terreni la quale risulta essere pari a di 1 ha 12 are e 79 ca, di cui 8.264 mq adibiti a bosco riguardanti, nello specifico, le particelle n. 253, n. 254 e n. 705.

In loco l'esperto ha inoltre rilevato in alcuni terreni la parziale piantumazione di diversi uliveti.

I suddetti terreni situati in ambito collinare di pregio paesaggistico ricadono nella ZTO Agricola "E2A" e "E1" zona agricola di tutela del piano degli interventi del Comune di Marostica.

Per il calcolo della superficie commerciale dei terreni agricoli si è fatto riferimento alla superficie catastale acquisita mediante visure al portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate applicando i coefficienti di punti di merito quali fertilità, giacitura, accesso, forma, vincoli di servitù, ubicazione ed ampiezza variabili da 0,80 a 1,00.

TABELLA DELLE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DEI TERRENI - VINCOLI

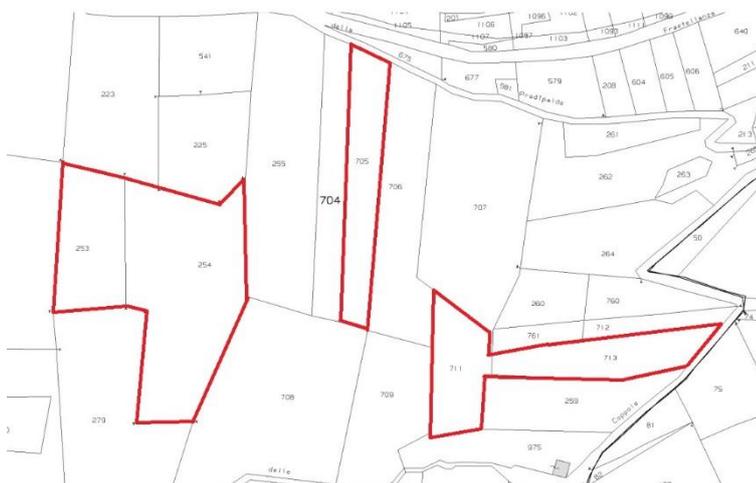
Fertilità		Giacitura		Accesso	
Ottima:	1.00	Pianeggiante:	1.00	Buono:	1.00
Buona:	0.90	Acclive:	0.95	Sufficiente:	0.90
Discreta:	0.80	Mediocre:	0.80	Insufficiente:	0.80
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare:	1.00	Eccellente:	1.00	Medio appezz.to:	1.00
Normale:	0.90	Normale:	0.90	Piccolo appezz.to:	0.90
Penalizzante:	0.80	Cattiva:	0.80	Grande appezz.to:	0.80

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale di ciascun appezzamento di terreno agricolo.



Catasto	Foglio	Part.IIa	Qualità	U.M	Superficie mq	Coeff.	Sup. commerciale	
Terreni	8	253	Bosco Ceduo	mq	1862,00	0,80	1489,60	
Terreni	8	254	Bosco Ceduo	mq	4552,00	0,80	3641,60	
Terreni	8	705	Bosco Ceduo	mq	1850,00	0,80	1480,00	
Terreni	8	711	Pascolo	mq	1230,00	0,80	984,00	
Terreni	8	713	Pascolo	mq	1550,00	0,80	1240,00	
Terreni	9	135	Prato Arboreo	mq	235,00	0,40	94,00	
TOTALE MQ								8.929,20

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa foglio 8 Vallonara



Estratto di mappa foglio 9 Vallonara

Storia catastale del bene.

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

- Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 253 - Cat. Bosco Ceduo, Cl. 3, Cons. 1862 mq, Rd Euro 1,44 Ra Euro 0,38;
- Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 254 - Cat. Bosco Ceduo, Cl. 3, Cons. 4552 mq, Rd Euro 3,53 Ra Euro 0,94;

Intestazione.

Risultano del diritto di proprietà della quota di 1/2 ciascuno dei sig.ri:

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

- c) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Cat. Bosco Ceduo, Foglio 8, Mapp. 705, Cl. 2, Cons. 1850 mq, Rd Euro 1,91 Ra Euro 0,48;
- g) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Cat. Pascolo, Foglio 8, Mapp. 711, Cl.U, Cons. 1230 mq, Rd Euro 1,91 Ra Euro 0,64;
- d) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 713 – Cat. Pascolo, Cl. U, Cons. 1550 mq, Rd Euro 2,40 Ra Euro 0,80;

Intestazione.

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

- h) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 9, Mapp. 135 - Cat. Prato Arboreo, Cl. 2, Cons. 235 mq, Rd Euro 0,97 Ra Euro 0,91;

Intestazione.

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

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da COSTITUZIONE del 03/06/2004 Pratica n. VI0140543 in atti dal 03/06/2004 COSTITUZIONE (n. 3593.1/2004) per il fabbricato e da Impianto meccanografico del 31/01/1972 i terreni hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 253.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

Particella 254.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

Particella 705.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974
- TABELLA DI VARIAZIONE del 16/12/2011 Pratica n. VI0421908 in atti dal 16/12/2011 (n. 6988.1/2011)

Particella 711.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974
- TABELLA DI VARIAZIONE del 16/12/2011 Pratica n. VI0421908 in atti dal 16/12/2011 (n. 6988.1/2011)

Particella 713.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974
- TABELLA DI VARIAZIONE del 16/12/2011 Pratica n. VI0421908 in atti dal 16/12/2011 (n. 6988.1/2011)

Particella 135.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

a) Mapp. 253 - Terreno;

b) Confinata a NESO - nord: mapp. 223; a Est: mapp. 254; a Sud: 279; ad Ovest: mapp. 559; (salvo più precisi);

c) Mapp. 254 - Terreno;

d) Confinata a NESO - nord: mapp. 223 mapp 225; a Est: mapp. 255 mapp 708; a Sud: 279; ad Ovest: mapp. 253 mapp. 279; (salvo più precisi);

e) Mapp. 705 - Terreno;

f) Confinata a NESO - nord: strada Pradipaldo; a Est: mapp. 706; a Sud: 708; ad Ovest: mapp. 704; (salvo più precisi);

g) Mapp. 711 - Terreno;

h) Confinata a NESO - nord: mapp. 707; a Est: mapp. 707 mapp. 713 mapp. 259; a Sud: 975; ad Ovest: mapp. 706 mapp. 709; (salvo più precisi);

i) Mapp. 713 - Terreno;

j) Confinata a NESO - nord: mapp. 761 mapp. 712; a Est: strada Coppola; a Sud: 259; ad Ovest: mapp. 711; (salvo più precisi);

k) Mapp. 135 - Terreno;

l) Confinata a NESO - nord: mapp. 106; a Est: mapp. 54; a Sud: mapp. 15, mapp. 520; ad Ovest: mapp. 3, mapp. 8, mapp 474, mapp.405, mapp. 7, mapp 106; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

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



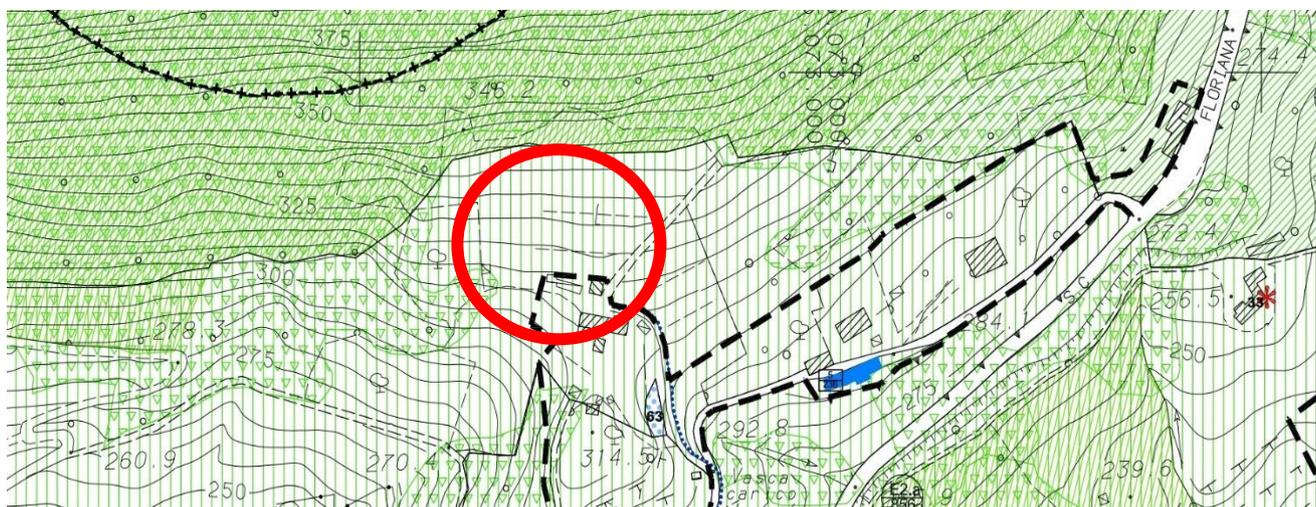
Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Marostica

L'ambito in cui insistono i terreni pignorati ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E2A"- "ZONA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA IN AMBITO COLLINARE" e "E1" - ZONA AGRICOLA DI TUTELA. Per i relativi vincoli si veda il CDU allegato.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

I terreni oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo sono risultati liberi.

Titolo di occupazione: no

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

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: no.

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



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali e storico-ambientali: si.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: no

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

Spese di gestione dell'immobile.

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Nessuno

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.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.



Vista dell'ambito collinare in cui ricadono i terreni pignorati

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**



Vista dell'ambito collinare in cui ricadono i terreni pignorati

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 18/05/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

In data 19.08.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA 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 06.09.2022 l'U.T.C. del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.08.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 08.0.2022 e 11.07.2022 il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Montecchio Maggiore VI e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 19/05/2022 al giorno 30/09/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

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 89 aggiudicazioni su 89 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,4 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 24,00% 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 **€ 11.000,00**.

Valutazione dei beni.

In considerazione della conformazione, delle dimensioni, della destinazione d'uso e della localizzazione dei terreni si è ritenuto di utilizzare il criterio di stima basato sulla classificazione culturale per i terreni agricoli.

Sono stati ricercati quindi valori provenienti da banche dati di pubblico dominio (Osservatorio del Mercato Immobiliare – V.A.M.), offerte di vendita di beni simili tramite indagine attraverso professionisti del settore, e ricercati i comparabili in zona mediante Portale Telematico STIMATRIX.

Quest'ultima ricerca ha dato esito negativo in quanto non sono state rinvenute sufficienti vendite comparabili nella medesima zona nell'arco di 24/36 mesi non rendendo così possibile l'applicazione del procedimento per la valutazione immobiliare del 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 di stima.

Pertanto, per la stima dei beni pignorati l'esperto ha preso in considerazione i VALORI AGRICOLI MEDI di riferimento per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2022 pubblicati dalla Provincia di Vicenza.

V.A.M. (Valori agricoli medi) anno 2022		
Provincia di Vicenza		
Regione Agraria n. 4 Colline Medio Astico		
Bosco Ceduo	euro/mq	1,50
Pascolo	euro/mq	3,40
Prato Arboreo	euro/mq	7,82



I valori tabellari vanno diminuiti del 5% se i terreni si trovano in zona collinare (altitudine compresa tra 301 a 700 metri s. l. m.) e diminuiti del 20% se i terreni si trovano in zone montane (altitudine superiore a 700 m sul livello del mare). Riferimento al punto pi ù basso dell'appezzamento.

Applicando i valori agricoli medi alle superfici catastali/commerciali come sopra determinate relative alle singole particelle distinte per coltura si determina così il più probabile valore di stima di ciascun appezzamento di terreno agricolo.

Pertanto si ha:

LOTTO 09 - STIMA DEI TERRENI AGRICOLI (Catasto Terreni Comune di Marostica Foglio 8)							
Mapp.	Categoria	U.m.	Sup. Comm.	€/mq.	Importo	Coeff.	Valore di Stima
253	Bosco Ceduo	Mq	1.489,60	1,50	€ 2.234,40	- 5%	€ 2.122,68
254	Bosco Ceduo	Mq	3.641,60	1,50	€ 5.462,40	- 5%	€ 5.189,28
705	Bosco Ceduo	Mq	1.480,00	1,50	€ 2.220,00	- 5%	€ 2.109,00
711	Pascolo	Mq	984,00	3,40	€ 2.234,40	- 5%	€ 2.122,68
713	Pascolo	Mq	1.240,00	3,40	€ 4.216,00	- 5%	€ 29.797,39
135	Prato Arboreo	Mq	94,00	7,82	€ 735,08	- 5%	€ 698,32
Totale valore di stima dei terreni agricoli							€ 17.302,81
Valore della quota di diritto di 1/1 pignorata							€ 17.302,81

STIMA DEL VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 IMMOBILI LOTTO N. 9	
VALORE DELLA QUOTA DI 1/1	€ 17.302,81
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 2.595,42
TOTALE	€ 14.707,39
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 9 arrotondato Euro Quattordicimilasettecento/00	€ 14.700,00

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa 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 poiché trattasi di terreni agricoli in ambito collinare a prevalente destinazione boschiva.

Forme di pubblicità:

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

- y. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- z. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- aa. Pubblicità 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.

Vicenza li, 11/10/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello



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. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 10

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA VI censite al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 8:

- a) **Mapp. 547 (terreno) Cat. Prato Arboreo, Cl. 3, Cons. 2526 mq, Rd Euro 8,48 Ra Euro 5,87;**
Confinata a NESO - nord: Via Marchetti; a Est: mapp. 1050 mapp. 1239; a Sud: mapp. 1216, mapp. 308, mapp. 307; ad Ovest: mapp. 1216, mapp. 1217; (salvo più precisi);
- b) **Mapp. 704 (terreno) Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 1580 mq, Rd Euro 4,08 Ra Euro 2,45;**
Confinata a NESO - nord: strada Pradipaldo; a Est: mapp. 705; a Sud: mapp. 708; ad Ovest: mapp. 255; (salvo più precisi);
- c) **Mapp. 709 (terreno) Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 2080 mq, Rd Euro 5,37 Ra Euro 3,22;**
Confinata a NESO - nord: 706; a Est: mapp. 711 mapp. 975; a Sud: 708; ad Ovest: mapp. 704; (salvo più precisi);
- d) **Mapp. 259 (terreno) Cat. Seminativo, Cl. 5, Cons. 1762 mq, Rd Euro 4,09 Ra Euro 3,64;**
Confinata a NESO - nord: mapp. 707; a Est: mapp. 707 mapp. 713 mapp. 259; a Sud: via Marchetti; ad Ovest: mapp. 708; (salvo più precisi);
- e) **Mapp. 706 (terreno) Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 2620 mq, Rd Euro 6,77 Ra Euro 4,06;**
Confinata a NESO - nord: strada Pradipaldo; a Est: mapp. 707, mapp. 711; a Sud: mapp. 709; ad Ovest: mapp. 705; (salvo più precisi);

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della quota di 1/2 del diritto di piena proprietà di cinque appezzamenti di terreno agricoli di diversa dimensione, forma e coltura caratterizzati da una giacitura che segue l'andamento delle pendenze collinari, più o meno accentuate, presenti nelle vicinanze della via Marchetti in località Vallonara e da una configurazione sempre diversa a forma di poligono irregolare.

I terreni sono perlopiù incolti e adibiti a prato e le poche coltivazioni in essere, ove presenti, sono prive di sistemi irrigui.

L'esperto evidenzia che in loco non sono stati individuati picchetti e/o elementi fisicamente riconoscibili per procedere con la verifica puntuale dello sviluppo dimensionale di ciascun appezzamento di terreno, pertanto la stima viene effettuata sulla misura della superficie catastale e su quanto graficamente riportato nelle relative mappe.

Per una più precisa quantificazione delle superfici ed identificazione in loco dei terreni sarà necessario procedere con uno specifico rilievo strumentale topografico.

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista dell'ambito collinare in cui ricadono i terreni pignorati



Vista dell'ambito collinare in cui ricadono i terreni pignorati

Dalle visure è stata determinata la consistenza catastale complessiva dei terreni la quale risulta essere pari a di 1 ha 5 are e 68 ca, di cui 6.280 mq adibiti a prato, nello specifico, le particelle n. 704, n. 709 e n. 706.

In loco l'esperto ha inoltre rilevato in alcuni terreni la parziale piantumazione di diversi uliveti.

I suddetti terreni situati in ambito collinare di pregio paesaggistico ricadono nella ZTO Agricola "E2A" ed "E1" del piano degli interventi del Comune di Marostica.

Per il calcolo della superficie commerciale dei terreni agricoli si è fatto riferimento alla superficie catastale acquisita mediante visure al portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate applicando i coefficienti di punti di merito quali fertilità, giacitura, accesso, forma, vincoli di servitù, ubicazione ed ampiezza variabili da 0,80 a 1,00.



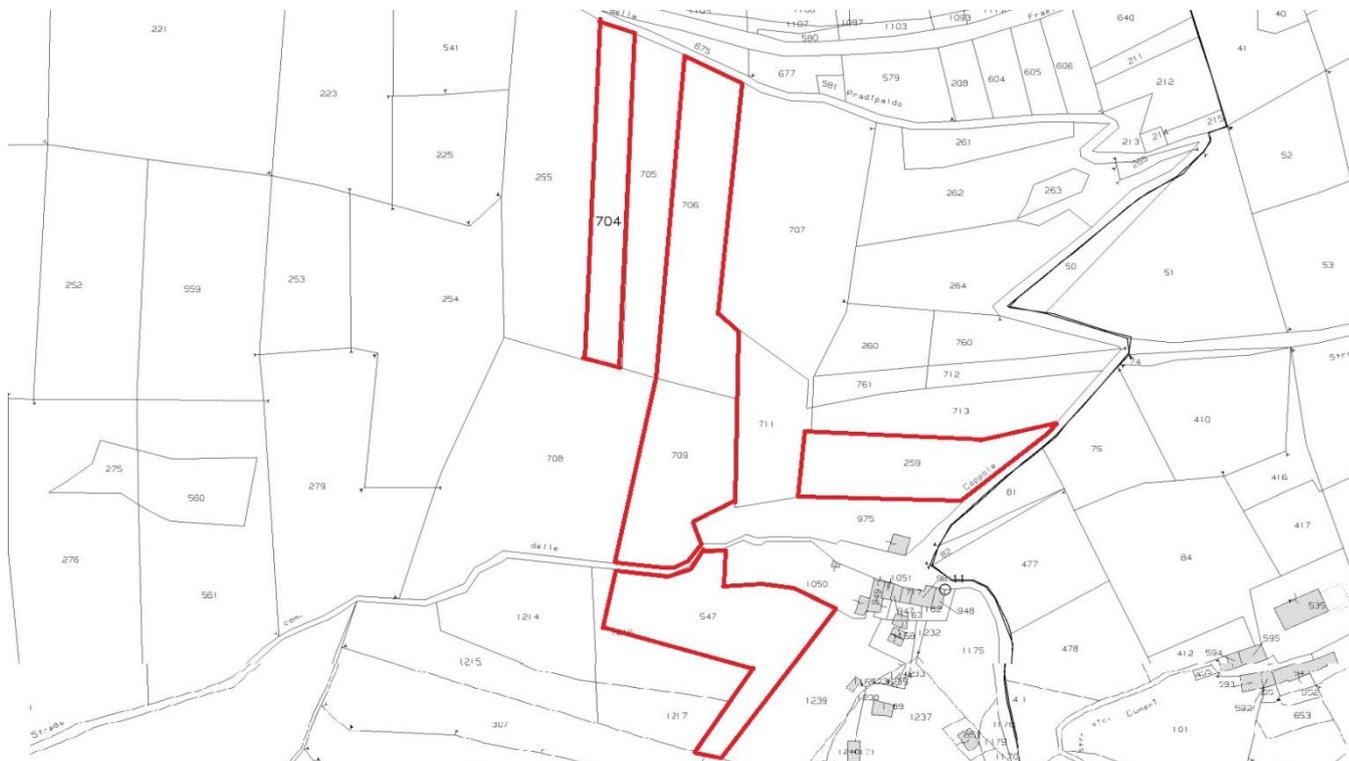
TABELLA DELLE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DEI TERRENI

Fertilità		Giacitura		Accesso	
Ottima:	1.00	Pianeggiante:	1.00	Buono:	1.00
Buona:	0.90	Acclive:	0.95	Sufficiente:	0.90
Discreta:	0.80	Mediocre:	0.80	Insufficiente:	0.80
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare:	1.00	Eccellente:	1.00	Medio appezz.to:	1.00
Normale:	0.90	Normale:	0.90	Piccolo appezz.to:	0.90
Penalizzante:	0.80	Cattiva:	0.80	Grande appezz.to:	0.80

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale di ciascun appezzamento di terreno agricolo.

Catasto	Foglio	Part.IIa	Qualità	U.M	Superficie mq	Coeff.	Sup. commerciale
Terreni	8	547	Prato arboreo	mq	2.526,00	0,80	2.020,80
Terreni	8	704	Prato	mq	1580,00	0,80	1.264,00
Terreni	8	709	Prato	mq	2080,00	0,80	1.664,00
Terreni	8	259	Seminativo	mq	1762,00	0,80	1.409,60
Terreni	8	706	Prato	mq	2620,00	0,80	2.096,00
TOTALE MQ							8.454,40

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa foglio 8 Vallonara

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRASSENDE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Storia catastale del bene.

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

- a) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 547 - Cat. Prato Arboreo, Cl. 3, Cons. 2526 mq, Rd Euro 8,48 Ra Euro 5,87
- b) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 704 - Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 1580 mq, Rd Euro 4,08 Ra Euro 2,45
- c) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 709 - Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 2080 mq, Rd Euro 5,37 Ra Euro 3,22;
- d) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 259 - **Cat. Seminativo, Cl. 5, Cons. 1762 mq, Rd Euro 4,09 Ra Euro 3,64;**
- f) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 706 - **Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 2620 mq, Rd Euro 6,77 Ra Euro 4,06;**

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede i terreni hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 547.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

Particella 704.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

Particella 709.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

Particella 259.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

Particella 706.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.



Confini.

a) Mapp. 547 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: Via Marchetti; a Est: mapp. 1050 mapp. 1239; a Sud: mapp. 1216, mapp. 308, mapp. 307; ad Ovest: mapp. 1216, mapp. 1217; (salvo più precisi);

b) Mapp. 704 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: strada Pradipaldo; a Est: mapp. 705; a Sud: mapp. 708; ad Ovest: mapp. 255; (salvo più precisi);

c) Mapp. 709 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: 706; a Est: mapp. 711 mapp. 975; a Sud: 708; ad Ovest: mapp. 704; (salvo più precisi);

d) Mapp. 259 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: mapp. 707; a Est: mapp. 707 mapp. 713 mapp. 259; a Sud: via Marchetti; ad Ovest: mapp. 708; (salvo più precisi);

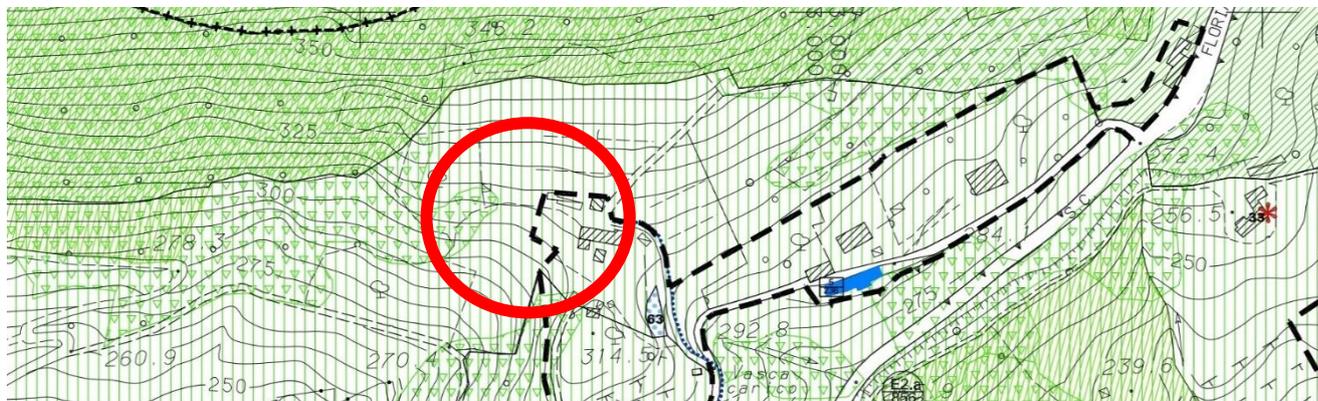
e) Mapp. 706 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: strada Pradipaldo; a Est: mapp. 707, mapp. 711; a Sud: mapp. 709; ad Ovest: mapp. 705; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Marostica

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'ambito in cui insistono i terreni pignorati ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E2A"- "ZONA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA IN AMBITO COLLINARE" ed "E1" - ZONA AGRICOLA DI TUTELA. Per i vincoli si veda il CDU allegato.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

I terreni oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo sono risultati liberi.

Titolo di occupazione: no

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

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.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali e storico-ambientali: si.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: no

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

Spese di gestione dell'immobile.

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Nessuno

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.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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.

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

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 18/05/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

In data 19.08.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA 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 06.09.2022 l'U.T.C. del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.08.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 08.0.2022 e 11.07.2022 il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Montecchio Maggiore VI e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 19/05/2022 al giorno 30/09/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 89 aggiudicazioni su 89 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,4 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 24,00% 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 **€ 16.000,00**.

Valutazione dei beni.

In considerazione della conformazione, delle dimensioni, della destinazione d'uso e della localizzazione dei terreni si è ritenuto di utilizzare il criterio di stima basato sulla classificazione colturale per i terreni agricoli.

Sono stati ricercati quindi valori provenienti da banche dati di pubblico dominio (Osservatorio del Mercato Immobiliare – V.A.M.), offerte di vendita di beni simili tramite indagine attraverso professionisti del settore, e ricercati i comparabili in zona mediante Portale Telematico STIMATRIX.

Quest'ultima ricerca ha dato esito negativo in quanto non sono state rinvenute sufficienti vendite comparabili nella medesima zona nell'arco di 24/36 mesi non rendendo così possibile l'applicazione del procedimento per la valutazione immobiliare del 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 di stima.

Pertanto, per la stima dei beni pignorati l'esperto ha preso in considerazione i VALORI AGRICOLI MEDI di riferimento per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2022 pubblicati dalla Provincia di Vicenza.

V.A.M. (Valori agricoli medi) anno 2022 Provincia di Vicenza Regione Agraria n. 4 Colline Medio Astico		
Seminativo	euro/mq	7,52
Prato	euro/mq	5,15
Prato Arboreo	euro/mq	7,82
I valori tabellari vanno diminuiti del 5% se i terreni si trovano in zona collinare (altitudine compresa tra 301 a 700 metri s. l. m.) e diminuiti del 20% se i terreni si trovano in zone montane (altitudine superiore a 700 m sul livello del mare). Riferimento al punto pi ù basso dell'appezzamento.		

Applicando i valori agricoli medi alle superfici catastali/commerciali come sopra determinate relative alle singole particelle distinte per coltura si determina così il più probabile valore di stima di ciascun appezzamento di terreno agricolo.



Pertanto si ha:

LOTTO 10 - STIMA DEI TERRENI AGRICOLI (Catasto Terreni Comune di Marostica Foglio 8)								
Mapp.	Categoria	U.m.	Sup. Comm.	€/mq.	Importo	Coeff.	Valore di Stima	
547	Prato Arboreo	Mq	2.020,80	7,82	€ 15.802,66	- 5%	€ 15.012,52	
704	Prato	Mq	1.264,00	5,15	€ 6.509,60	- 5%	€ 6.184,12	
709	Prato	Mq	1.664,00	5,15	€ 8.569,60	- 5%	€ 8141,12	
259	Seminativo	Mq	1.409,60	7,52	€ 10.600,19	- 5%	€ 10.070,18	
706	Prato	Mq	2.096,00	5,15	€ 10.794,40	- 5%	€ 10.254,68	
Totale valore di stima dei terreni agricoli							€	49.662,63
Valore della quota di diritto di 1/2 pignorata							€	24.831,31

STIMA DEL VALORE DELLA QUOTA DI 1/2 IMMOBILI LOTTO N. 10	
VALORE DELLA QUOTA DI 1/2	€ 24.831,81
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.	€ 3.724,70
TOTALE	€ 21.106,62
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 10 arrotondato	€ 21.100,00
Euro Ventunomilacent0/00	

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **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 dei terreni sia da considerarsi discreta poiché trattasi di quota di 1/2 di terreni agricoli in ambito collinare di pregio paesaggistico.

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.

Nella relazione notarile ventennale non è stata considerata nell'esame la particella 259, Fg. 8, catasto terreni, comune di Marostica, Sez. Vallonara oggetto di pignoramento e di trascrizione.

Si vedano le note riportate nella check list.

L'esperto valutatore ha inviato copia della presente consulenza agli esecutati.

Vicenza li, 11/10/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

LOTTO N. 11

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA VI censite al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 8:

- g) **Mapp. 708 (terreno) Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 5435 mq, Rd Euro 14,03 Ra Euro 8,42;**
Confinata a NESO - nord: mapp. 205, mapp. 704, mapp. 705; a Est: mapp. 709; a Sud: via Marchetti; ad Ovest: mapp. 254, mapp. 279, mapp. 1217; (salvo più precisi);
- h) **Mapp. 1214 (terreno) Cat. Prato arboreo Cl. 2, Cons. 1737 mq, Rd Euro 7,18 Ra Euro 6,73;**
Confinata a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 1216; a Sud: mapp. 1215; ad Ovest: mapp. 1215; (salvo più precisi);
- i) **Mapp. 1215 (terreno) Cat. Bosco Ceduo, Cl. 2, Cons. 1659 mq, Rd Euro 1,71 Ra Euro 0,43;**
Confinata a NESO - nord: via Marchetti, mapp. 1214; a Est: mapp. 1217; a Sud: mapp. 307; ad Ovest: mapp. 303; (salvo più precisi);
- j) **Mapp. 1216 (terreno) Cat. Prato arboreo, Cl. 3, Cons. 982 mq, Rd Euro 3,30 Ra Euro 2,28;**
Confinata a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 547; a Sud: mapp. 1217; ad Ovest: mapp. 1214; (salvo più precisi);
- k) **Mapp. 1217 (terreno) Cat. Bosco ceduo, Cl. 2, Cons. 822 mq, Rd Euro 0,85 Ra Euro 0,21;**
Confinata a NESO - nord: mapp. 1216; a Est: mapp. 547; a Sud: mapp. 307; ad Ovest: mapp. 1215; (salvo più precisi);

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



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della quota di 51/192 del diritto di piena proprietà di cinque appezzamenti di terreno agricoli di diversa dimensione, forma e coltura caratterizzati da una giacitura che segue l'andamento delle pendenze collinari, più o meno accentuate, presenti nelle vicinanze della via Marchetti in località Vallonara e da una configurazione sempre diversa a forma di poligono irregolare.

I terreni sono perlopiù incolti e adibiti a prato e le poche coltivazioni in essere, ove presenti, sono prive di sistemi irrigui.

L'esperto evidenzia che in loco non sono stati individuati picchetti e/o elementi fisicamente riconoscibili per procedere con la verifica puntuale dello sviluppo dimensionale di ciascun appezzamento di terreno, pertanto la stima viene effettuata sulla misura della superficie catastale e su quanto graficamente riportato nelle relative mappe.

Per una più precisa quantificazione delle superfici ed identificazione in loco dei terreni sarà necessario procedere con uno specifico rilievo strumentale topografico.



Vista dell'ambito collinare in cui ricadono i terreni pignorati



Vista dell'ambito collinare in cui ricadono i terreni pignorati



Dalle visure è stata determinata la consistenza catastale complessiva dei terreni la quale risulta essere pari a di 1 ha 6 are e 35 ca, di cui 2.481 mq adibiti a bosco e 8154 mq adibiti a prato.

In loco l'esperto ha inoltre rilevato in alcuni terreni la piantumazione di diversi uliveti.

I suddetti terreni situati in ambito collinare di pregio paesaggistico ricadono nella ZTO Agricola "E2A" ed "E1" del piano degli interventi del Comune di Marostica.

Per il calcolo della superficie commerciale dei terreni agricoli si è fatto riferimento alla superficie catastale acquisita mediante visure al portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate applicando i coefficienti di punti di merito quali fertilità, giacitura, accesso, forma, vincoli di servitù, ubicazione ed ampiezza variabili da 0,80 a 1,00.

TABELLA DELLE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DEI TERRENI

Fertilità		Giacitura		Accesso	
Ottima:	1.00	Pianeggiante:	1.00	Buono:	1.00
Buona:	0.90	Acclive:	0.95	Sufficiente:	0.90
Discreta:	0.80	Mediocre:	0.80	Insufficiente:	0.80
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare:	1.00	Eccellente:	1.00	Medio	apezz.to: 1.00
Normale:	0.90	Normale:	0.90	Piccolo	apezz.to: 0.90
Penalizzante:	0.80	Cattiva:	0.80	Grande	apezz.to: 0.80

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale di ciascun appezzamento di terreno agricolo.

Catasto	Foglio	Part.IIa	Qualità	U.M	Superficie mq	Coeff.	Sup. commerciale
Terreni	8	708	Prato arboreo	mq	5.435,00	0,80	4.348,00
Terreni	8	1214	Prato	mq	1.737,00	0,80	1.289,60
Terreni	8	1215	Prato	mq	1.659,00	0,80	1.327,20
Terreni	8	1216	Seminativo	mq	982,00	0,80	785,60
Terreni	8	1217	Prato	mq	822,00	0,80	657,60
TOTALE MQ							8.508,00

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Estratto di mappa foglio 8 Vallonara

Storia catastale del bene.

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

- a) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 708 - Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 5435 mq, Rd Euro 14,03 Ra Euro 8,42;
- b) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 1214 - Cat. Prato arboreo Cl. 2, Cons. 1737 mq, Rd Euro 7,18 Ra Euro 6,73;
- c) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 1215 - Cat. Bosco Ceduo, Cl. 2, Cons. 1659 mq, Rd Euro 1,71 Ra Euro 0,43;
- d) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 1216 - Cat. Prato arboreo, Cl. 3, Cons. 982 mq, Rd Euro 3,30 Ra Euro 2,28;
- e) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 1217 - Cat. Bosco ceduo, Cl. 2, Cons. 822 mq, Rd Euro 0,85 Ra Euro 0,21;

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede i terreni hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 708.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

Particella 1214.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974
- FRAZIONAMENTO del 07/11/2014 Pratica n. VI0218486 in atti dal 07/11/2014 presentato il 07/11/2014 (n. 218486.1/2014)

Particella 1215.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974
- FRAZIONAMENTO del 07/11/2014 Pratica n. VI0218486 in atti dal 07/11/2014 presentato il 07/11/2014 (n. 218486.1/2014)
- TABELLA DI VARIAZIONE del 11/12/2014 Pratica n. VI0284251 in atti dal 11/12/2014 (n. 9723.1/2014)

Particella 1216.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974
- FRAZIONAMENTO del 07/11/2014 Pratica n. VI0218486 in atti dal 07/11/2014 presentato il 07/11/2014 (n. 218486.1/2014)

Particella 1217.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974
- FRAZIONAMENTO del 07/11/2014 Pratica n. VI0218486 in atti dal 07/11/2014 presentato il 07/11/2014 (n. 218486.1/2014)
- TABELLA DI VARIAZIONE del 11/12/2014 Pratica n. VI0284251 in atti dal 11/12/2014 (n. 9723.1/2014)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

a) Mapp. 708 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: mapp. 205, mapp. 704, mapp. 705; a Est: mapp. 709; a Sud: via Marchetti; ad Ovest: mapp. 254, mapp. 279, mapp. 1217; (salvo più precisi);

b) Mapp. 1214 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 1216; a Sud: mapp. 1215; ad Ovest: mapp. 1215; (salvo più precisi);

c) Mapp. 1215 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: via Marchetti, mapp. 1214; a Est: mapp. 1217; a Sud: mapp. 307; ad Ovest: mapp. 303; (salvo più precisi);



d) Mapp. 1216 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 547; a Sud: mapp. 1217; ad Ovest: mapp. 1214; (salvo più precisi);

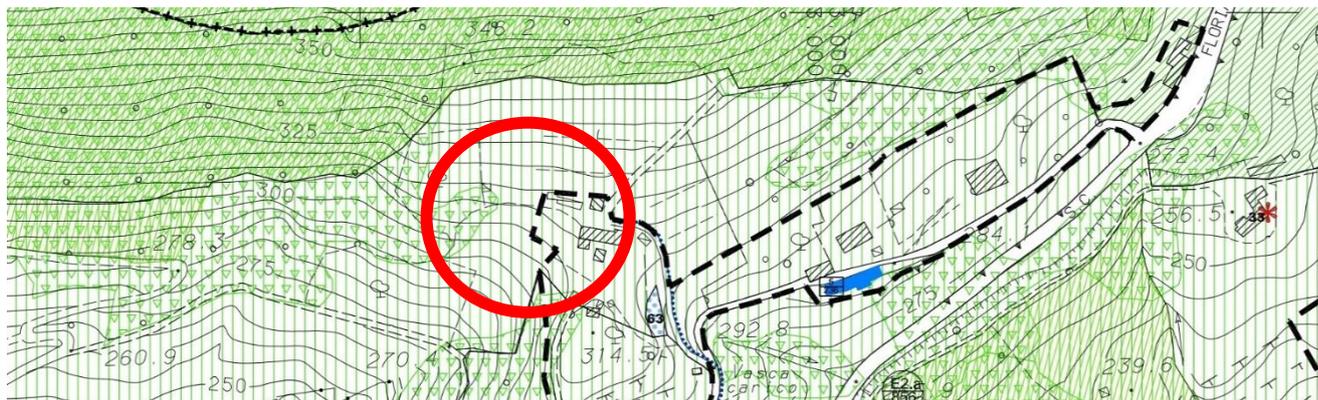
e) Mapp. 1217 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: mapp. 1216; a Est: mapp. 547; a Sud: mapp. 307; ad Ovest: mapp. 1215; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Marostica

L'ambito in cui insistono i terreni pignorati ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E2A"- "ZONA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA IN AMBITO COLLINARE" ed "E1" – ZONA AGRICOLA DI TUTELA. Per i vincoli si veda il CDU allegato.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

I terreni oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo sono risultati in uso dei comproprietari.

Titolo di occupazione: no

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

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

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. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Opponibilità: no.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali e storico-ambientali: si.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: no

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

Spese di gestione dell'immobile.

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Nessuno

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.

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

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

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

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

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

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

In data 18/05/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX City
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

In data 19.08.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA 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 06.09.2022 l'U.T.C. del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.08.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 08.0.2022 e 11.07.2022 il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Montecchio Maggiore VI e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 19/05/2022 al giorno 30/09/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

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 89 aggiudicazioni su 89 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,4 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 24,00% 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 **€ 8.700,00**.

Valutazione dei beni.

In considerazione della conformazione, delle dimensioni, della destinazione d'uso e della localizzazione dei terreni si è ritenuto di utilizzare il criterio di stima basato sulla classificazione culturale per i terreni agricoli.

Sono stati ricercati quindi valori provenienti da banche dati di pubblico dominio (Osservatorio del Mercato Immobiliare – V.A.M.), offerte di vendita di beni simili tramite indagine attraverso professionisti del settore, e ricercati i comparabili in zona mediante Portale Telematico STIMATRIX.

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. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Quest'ultima ricerca ha dato esito negativo in quanto non sono state rinvenute sufficienti vendite comparabili nella medesima zona nell'arco di 24/36 mesi non rendendo così possibile l'applicazione del procedimento per la valutazione immobiliare del 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 di stima.

Pertanto, per la stima dei beni pignorati l'esperto ha preso in considerazione i VALORI AGRICOLI MEDI di riferimento per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2022 pubblicati dalla Provincia di Vicenza.

V.A.M. (Valori agricoli medi) anno 2022 Provincia di Vicenza Regione Agraria n. 4 Colline Medio Astico		
Bosco ceduo	euro/mq	1,50
Prato	euro/mq	7,82
Prato Arboreo	euro/mq	7,82
I valori tabellari vanno diminuiti del 5% se i terreni si trovano in zona collinare (altitudine compresa tra 301 a 700 metri s. l. m.) e diminuiti del 20% se i terreni si trovano in zone montane (altitudine superiore a 700 m sul livello del mare). Riferimento al punto pi ù basso dell'appezzamento.		

Applicando i valori agricoli medi alle superfici catastali/commerciali come sopra determinate relative alle singole particelle distinte per coltura si determina così il più probabile valore di stima di ciascun appezzamento di terreno agricolo.

Pertanto si ha:

LOTTO 11 - STIMA DEI TERRENI AGRICOLI (Catasto Terreni Comune di Marostica Foglio 8)							
Mapp.	Categoria	U.m.	Sup. Comm.	€/mq.	Importo	Coeff.	Valore di Stima
708	Prato	Mq	4.348,00	7,82	€ 34.001,36	- 5%	€ 32.301,29
1214	Prato Arboreo	Mq	1.389,60	7,82	€ 10.866,67	- 5%	€ 10.323,34
1215	Bosco ceduo	Mq	1.327,20	1,50	€ 1.990,80	- 5%	€ 1.891,26
1216	Prato Arboreo	Mq	785,60	7,82	€ 6.143,39	- 5%	€ 5.836,22
1217	Bosco ceduo	Mq	657,60	1,50	€ 986,40	- 5%	€ 937,00
Totale valore di stima dei terreni agricoli							€ 51.289,19
Valore della quota di diritto di 51/192 pignorata							€ 13.623,69

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. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

STIMA DEL VALORE DELLA QUOTA DI 51/192 IMMOBILI LOTTO N. 11

VALORE DELLA QUOTA DI 51/192	€ 13.623,69
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 2.043,55
TOTALE	€ 11.580,14
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 11 arrotondato	€ 11.500,00

Euro Undicimacinquecento/00

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dei terreni sia da considerarsi discreta poiché trattasi di quota di 51/192 di terreni agricoli in ambito collinare di pregio paesaggistico.

Forme di pubblicità:

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

- Publicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- Publicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- Publicità telematica sui siti www.astegjudiziarie.it 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.

Nella relazione notarile ventennale non è stata considerata nell'esame la particella 259, Fg. 8, catasto terreni, comune di Marostica, Sez. Vallonara oggetto di pignoramento e di trascrizione.

Si vedano le note riportate nella check list.

L'esperto valutatore ha inviato copia della presente consulenza agli esecutati.

Vicenza li, 11/10/2022

L'Esperto

Arch. Marco Vianello

