

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. **415/2024 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

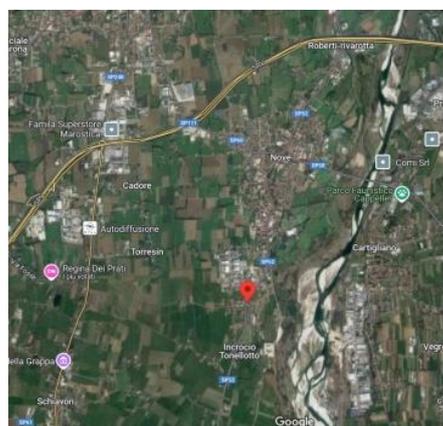
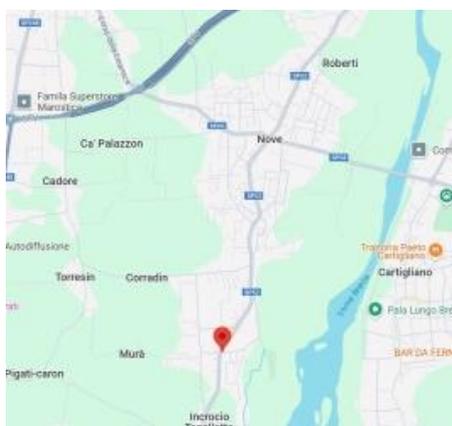
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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. **415/2024 R.G** delle Esecuzioni Civili

Giudice : **GOP dott.sa Marialuisa NITTI**



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 COMPRVENDITE

STIMATRIXcity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 415/2024 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

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

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 415/2024 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO UNICO

Procedura es. imm. n. 415/2024 R.G.E. Giudice dott.ssa NITI Marialuisa promossa da:

Diritto (cfr. pag. 3): piena proprietà per 1/1 Comune di Nove VI - CF fg. 5 mapp. 195 sub 8 sub 11;

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

Ubicazione: (cfr. pag.4) Via Martini n. 62 a Nove VI.

Stato: (cfr. pag.17). Sufficiente;

Lotti: no.

Dati catastali attuali: (cfr. pag.10) – Comune di Nove VI, CF fg. 5 mapp. 195 sub 11 (Cat. C/6) mapp. 195 sub 8 (Cat. A/3) via Martini n. 62.

Differenze rispetto al pignoramento: (cfr. pag.11): nessuna.

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 12) n fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 195 sub 8 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nei progetti assentiti, delle difformità. L'esperto, segnala che l'originaria camera da letto principale è stata ridotta e resa senza finestra per il ricavo al suo interno di un ulteriore locale uso ripostiglio/stireria. Tale difformità rispetto il progetto assentito non rende il locale della camera abitabile se non viene demolita la parete divisoria con il locale ripostiglio/stireria finestrato. Oltre quanto sopra, l'esperto ha verificato i rapporti aero illuminanti delle camere ed ha riscontrato che la superficie delle rispettive finestre non raggiunge il rapporto minimo di 1/8 della superficie calpestabile. Di fatto, allo stato attuale ambedue le camere dell'abitazione non possono essere considerate come vani abitabili. La superficie finestrata delle camere è pari ad 1,5 mq e consente la realizzazione di una camera abitabile di superficie non superiore a 12,00 mq. Una generale non conformità dei locali interni dovuta alla traslazione dei divisori con conseguente differenza della superficie calpestabile dei vani. Le difformità possono essere sanate mediante presentazione di istanza C.I.L.A. in sanatoria.

Valore di stima: (cfr. pag.22) valore di stima €. 86.800,00 (Euro Ottantaseimilaottocento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.22) Scarsa.

Motivo: (cfr. pag.22) Trattasi di appartamento di medie dimensioni ubicato in ambito urbanistico adiacente alla viabilità di scorrimento.

Pubblicità: (cfr. pag.22) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 12) L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata OCCUPATA dall'esecutato .

Titolo occupazione: nessuno.

Oneri: (cfr. pag.13): All'unità immobiliare pignorata compete una quota di comproprietà pari a 150/1000 sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C.

A.P.E: (allegato n. 2) Attestazione di Prestazione Energetica redatta dall'esperto e registrata all'Archivio Regionale Ve.Net.energia-edifici.

Locazione: no.

Altre procedure in corso: 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

STIMATRIXcity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **415/2024 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

Svolgimento delle operazioni.

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato in data 03.12.2024 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott.ssa NITTI Marialuisa; il 05.12.2024 l'esperto ha accettato l'incarico con giuramento telematico.

Per lo svolgimento sono state svolte ricerche presso:

- A.E. di Vicenza – Catasto per estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, planimetrie catastali dell'immobile al fine di verificare la regolarità catastale;
- Anagrafe del Comune di Nove (VI), per richiesta certificato di residenza storico ed estratto di matrimonio;
- UT del Comune di Nove (VI) mediante richiesta di accesso agli atti in data 20.12.2024 per verifica pratiche edilizie ed acquisizione di copie e richiesta di C.D.U.;
- A.E. di Vicenza – Conservatoria 13.12.2025 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie;
- Verifiche dei comparabili nel mese di Febbraio 2025;

In data 22.01.2025 è stata trasmessa la check list preliminare di controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 d.a. c.p.c su modulo dell'ufficio, previa valutazione con il custode nominato avv. Tagliaro Elisa per conto di IVG VICENZA.

Il primo sopralluogo è stato eseguito il 21.01.2025.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via Martini al civico 65 nel Comune di Nove VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 7:

- ⇒ **Mapp. 195 sub 8 Cat. A/2 (Abitazione) Cl. 2 Cons. 4,5 vani, Rendita Euro 395,09;**
Confinate a NESO - nord: Via Martini; ad Est: mapp. 276; a Sud: mapp. 195 sub 9; ad Ovest: mapp. 195 sub 3 sub 9; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 195 sub 11 Cat. C/6 (Autorimessa) Cl. 3 Cons. 16 mq, Rendita Euro 35,53;**
Confinate a NESO - nord: mapp. 195 sub 12; ad Est: mapp. 276; a Sud; mapp. 276; ad Ovest: mapp. 195 sub 3; (salvo più precisi);



Beni e ubicazione:

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti dalla intera proprietà di un appartamento ubicato al piano secondo e di una autorimessa situata al piano terra di un fabbricato condominiale ad uso residenziale, privo di amministratore, composto da cinque unità abitative, un negozio e sei autorimesse su tre livelli fuori terra ed un livello interrato.

L'appartamento di cui trattasi è situato nel Comune di Nove VI, in Via Martini al civico n. 62, a c.a 1,7 Km dal centro urbano.

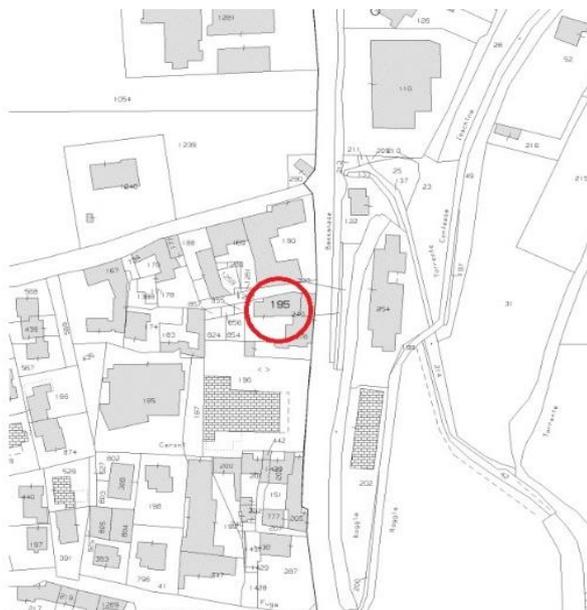
Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutato.

L'accesso all'appartamento pignorato avviene mediante la scala comune, priva di ascensore, lo stesso si compone di un locale ingresso – cucina – soggiorno, un disimpegno due camere, due bagni di uno cieco ed un ripostiglio stieria ricavato all'interno della seconda camera la quale di conseguenza risulta "impropriamente" priva di finestra.

L'autorimessa situata al piano interrato è raggiungibile dalla via pubblica mediante rampa di collegamento con l'area di manovra.

L'ambito urbanistico in cui ricade l'immobile rientra nella Zona "B.34" – Residenziale esistente e di completamento – Art. 36 delle N.T.O.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Estratto mappa fg. 5 PC. 195



Ortofoto - Mappa

Il fabbricato condominiale, risale ai primi anni '80 del secolo scorso e l'appartamento in questione si presenta in un sufficiente stato di conservazione e manutenzione con tipologia impiantistica e finiture standard risalenti all'epoca della costruzione.

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



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

Proc. n. 415/2024 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della via Martini



Vista dalla Via Martini



Vista del fabbricato condominiale



Vista dell'ingresso pedonale del fabbricato condominiale



Vista della rampa di collegamento con il piano interrato



Vista dell'autorimessa interrata

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. 415/2024 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista del vano comune di ingresso all'appartamento



Vista dell'ingresso – soggiorno cucina



Vista del locale soggiorno cucina



Vista locale soggiorno cucina



Vista del disimpegno notte



Vista del bagno

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. 415/2024 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della camera



Vista della camera



Vista del bagno cieco



Vista della stanza (ex camera) priva di finestra



Vista della stanza (ex camera) priva di finestra



Vista del ripostiglio/stireria (ex camera)

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIXcity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 415/2024 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'esperto, segnala che l'originaria camera da letto principale è stata ridotta e resa senza finestra per il ricavo al suo interno di un ulteriore locale uso ripostiglio/stireria.

Tale difformità rispetto il progetto assentito non rende il locale della camera abitabile se non viene demolita la parete divisoria con il locale ripostiglio/stireria finestrato.

Oltre quanto sopra, l'esperto ha verificato i rapporti aero illuminanti delle camere ed ha riscontrato che la superficie delle rispettive finestre non raggiunge il rapporto minimo di 1/8 della superficie calpestabile.

Di fatto, allo stato attuale ambedue le camere dell'abitazione non possono essere considerate come vani abitabili.

La superficie finestrata delle camere è pari ad 1,5 mq e consente la realizzazione di una camera abitabile di superficie non superiore a 12,00 mq.

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

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
Fondazioni	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Muratura portante	n.d.	n.d.
Impalcati	Solaio in laterocemento	n.d.	n.d.
Copertura	A falde, in laterocemento	n.d.	n.d.
Manto di copertura	Tegole	n.d.	n.d.
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Scarsa	Scarsa
Finiture interne	Intonaco tinteggiato e piastrelle	Sufficiente	Sufficiente
Pavimenti	Parquet zona giorno e notte	Sufficiente	Sufficiente
Pavimenti bagni	In piastrelle di ceramica	Sufficiente	Sufficiente
Serramenti esterni	In legno vetro doppio – tapparelle plastica	Sufficiente	Sufficiente
Serramenti interni	Legno tamburato	Sufficiente	Sufficiente
Portoncino d'ingresso	In legno non blindato	Sufficiente	Sufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia	n.d.	Da verificare
Impianto termico	Con radiatori in alluminio	n.d.	Da verificare
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta Alla rete idrica.	n.d.	Da verificare

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. 415/2024 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Appartamento	mq	96.00	1,00	mq	96.00
Autorimessa	mq	15.60	0,50	mq	7.80
TOTALE				mq	103.80

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Si segnalano comunque alcune problematiche inerenti casi di rigurgito della fognatura comunale, come segnalato dall'esecutato.

Certificazione energetica.

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

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Sovrapposizione estratto di mappa Fg. 5 mappale 195 Comune di Nove VI - Ortofoto

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **415/2024 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
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:

- ⇒ Mapp. 195 sub 8 Cat. A/2 (Abitazione) Cl. 2 Cons. 4,5 vani, Rendita Euro 395,09;
- ⇒ Mapp. 195 sub 11 Cat. C/6 (Autorimessa) Cl. 3 Cons. 16 mq, Rendita Euro 35,53;

Intestazione.

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/06/1984 in atti dal 30/05/1990 VCO (n. 2282/1984) hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 195 sub 8.

- VARIAZIONE del 28/06/1984 in atti dal 29/09/1999 CLS. P.F. 98/99 (n. 2282.1/1984)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 195 sub 8.

- VARIAZIONE del 28/06/1984 in atti dal 29/09/1999 CLS. P.F. 98/99 (n. 2282.1/1984)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 08/10/2014 Pratica n. VI0193583 in atti dal 08/10/2014 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 103031.1/2014)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 195 sub 8 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 28.06.1984 n. T10199 depositata all'AE di Vicenza e redatte arch. Umberto Zilio, delle difformità.

In particolare nell'abitazione, all'interno della camera è stato ricavato un locale finestrato uso ripostiglio con conseguente perdita di luce ed aria dell'originario locale abitabile.

Il disimpegno risulta essere leggermente ridotto verso l'ingresso del locale soggiorno – cucina.

Le difformità, previa regolarizzazione dei rapporti aeroilluminanti, 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.

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIXcity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 415/2024 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso residenziale di cui al mapp. n. 195 ricade in Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. - Zona "B.34" – Residenziale esistente e di completamento – Art. 36 delle N.T.O. Per maggiori dettagli si veda quanto meglio specificato nell'allegato CDU.

Titoli edilizi.

L'immobile pignorato di cui alla particella 195 relativo al fabbricato condominiale residenziale è stato costruito in data 1984.

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

- Concessione edilizia n.38 prat. ed. 21/1984 del 08.05.1984;
- Licenza abitabilità prat. ed. n. 21/1984 del 06.06.1984;
- Concessione edilizia prat. 125/1983 del 13.02.1984;
- Concessione edilizia n. 28 prat. 113/1982 del 11.04.1983;
- Concessione edilizia n.73 prat. 174/79 del 23.06.1980

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 195 sub 8 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nei progetti assentiti, delle difformità.

L'esperto, segnala che l'originaria camera da letto principale è stata ridotta e resa senza finestra per il ricavo al suo interno di un ulteriore locale uso ripostiglio/stireria.

Tale difformità rispetto il progetto assentito non rende il locale della camera abitabile se non viene demolita la parete divisoria con il locale ripostiglio/stireria finestrato.

Oltre quanto sopra, l'esperto ha verificato i rapporti aero illuminanti delle camere ed ha riscontrato che la superficie delle rispettive finestre non raggiunge il rapporto minimo di 1/8 della superficie calpestabile.

Di fatto, allo stato attuale ambedue le camere dell'abitazione non possono essere considerate come vani abitabili.

La superficie finestrata delle camere è pari ad 1,5 mq e consente la realizzazione di una camera abitabile di superficie non superiore a 12,00 mq.

Una generale non conformità dei locali interni dovuta alla traslazione dei divisori con conseguente differenza della superficie calpestabile dei vani.

Le difformità possono essere sanate mediante presentazione di istanza C.I.L.A. in sanatoria il cui costo delle spese tecniche comprensive di diritti comunali ammontano a c.a euro 2.300,00.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata OCCUPATA dall'esecutato.

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.

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



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

Proc. n. **415/2024 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Parti comuni e pertinenze: All'unità immobiliare pignorata compete una quota di comproprietà pari a 150/1000 sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Altri vincoli. no.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: no.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: no

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

Spese di gestione dell'immobile.

All'esperto non risulta sia stato incaricato alcun amministratore condominiale e secondo quanto riferito dall'esecutato la gestione è di tipo "familiare" con scambio di compiti da parte dei condomini.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione stimate in c.a: 250,00 euro.

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

Procedimenti giudiziari in corso.

Nessuno.

9. VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

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

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

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

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

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. **415/2024 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
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 03/12/2024 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

In data 20.12.2024 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di NOVE per esaminare gli atti amministrativi relativi agli interventi edilizi inerenti ai beni pignorati e unitamente ha altresì richiesto di Certificato di destinazione urbanistica. In data 13.02.2025 l'U.T.C. del Comune di NOVE ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 21.01.2025 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

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



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. 415/2024 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

In data 08.02.2024, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 05/12/2024 al giorno 14/02/2025, il valutatore eseguirà accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene immobile o un patrimonio immobiliare oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

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

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

Tipologia del Parametro	Definizione	Analisi del parametro di segmentazione del mercato
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Unità immobiliari ubicate in zona residenziale/Commerciale adiacente all'immobile da stimare.
Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc)	Compravendite
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie	Residenziale
Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminuovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Edifici residenziali in linea e/o a blocco su 2/3 livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici residenziali
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari piccolo/medie.

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



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

Proc. n. 415/2024 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 600 €/mq. a 1.100 €/mq. indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

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

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

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 9 aggiudicazioni su 9 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 2,8 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 19,0% 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 € 70.000.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di appartamento al piano secondo con autorimessa al piano interrato.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 195 sub 8 – sub 11.					
Anno di costr.	Edificio anno 1984					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona "B.34" – Residenziale esistente e di completamento					
Identificativi-catastali	Comune di NOVE VI – C.F., Foglio 5 mapp. 195 sub 8 - 11 Via Martini n. 62					
Destinazione uso	Residenziale/Commerciale					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo	MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica	
	Sup. Principale	SUP	96.00	100%	96.00	Quantitativa
	Sup. Autorimessa	SUP	15.60	50%	7.80	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				103.80	Mq.

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



STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 415/2024 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via martiri 65, nel Comune di NOVE VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di scarsa accessibilità,
Caratteristica tipologica	Fabbricato residenziale a blocco
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono sufficienti, salvo eventuali vizi occulti,
Tipologia	Fabbricato 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, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

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



ATTO 1

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Appartamento al PT – garage al S1		
Stato conservazione	Nuovo anno 2021 in buone condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	163,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	38,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	215,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	06/09/2022		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	Classe A4		
Prezzo convenuto	€ 254.000		

ATTO 2

IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/2		
Tipologia	Appartamento al PT – garage al S1		
Stato conservazione	Nuovo anno 2021 in buone condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	94,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	0,00
	Garage	GAR	30,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	65,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	19/11/2021		
A.P.E.	Classe A4		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 220.000		



ATTO 3

IMMOBILE 3			Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/2		
Tipologia	Appartamento al P2 – garage al PT		
Stato conservazione	Usato anno 1967 in pessime condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	90,00
	Balconi	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	INT	0,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna	SUE	0,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/03/2023		
APE	Classe G		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 30.000		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

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

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

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



STIMATRIXcity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 415/2024 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	254.000,00	220.000,00	30.000,00	€ -
Data (mesi)	06/09/2022	19/11/2021	27/03/2023	30/03/2025
Superficie principale (m ²) SEL	163,00	94,00	90,00	96,00
Terrazza (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Accessori (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna	215	65,00	0	0,00
Autorimessa	38,00	30,00	0,00	15,60
Stato di manutenzione (n)	5	5	0	2
Bagni (n)	1	1	1	1
Classe energetica (0-1)	8	8	0	0
Sup. commerciale	203,50	115,50	90,00	103,80

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. 415/2024 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 635,00	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 550,00	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 75,00	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.376,69	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 2.189,05	Euro/m2	€ 333,33
Prezzo sup. princ. A	€ 333,33	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 141,10	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 166,67	Euro/m2	
Autorimessa	€ 166,67	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 36.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 10.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 3.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 254.000,00		€ 220.000,00		€ 30.000,00	-
Data (mesi)	31,2	€ 19.812,00	40,9	€ 22.495,00	24,5	€ 1.835,00	30/03/2025
Superficie principale (m ²)	163	-€ 22.333,33	94	€ 666,67	90	€ 2.000,00	96
Terrazza (m ²)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Accessori(m ²)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Superficie esterna giardino	215	-€ 7.166,67	65	-€ 2.166,67	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m2)	38	-€ 3.733,33	30	-€ 2.400,00	0	€ 2.600,00	15,6
Stato di manutenzione (n)	5	-€ 108.000,00	5	-€ 108.000,00	0	€ 72.000,00	2
Bagni (n)	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Classe energetica	8	-€ 24.000,00	8	-€ 24.000,00	0	€ 0,00	0
Prezzi corretti		€ 108.578,67		€ 106.595,00		€ 108.435,00	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 1,9%						€ 107.869,56	



STIMA VALORE IMMOBILI

VALORE Subject	€ 107.869,56
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.	€ 16.180,43
Riduzione per spese tecniche e diritti di regolarizzazione catastale delle unità immobiliari pignorate per aggiornamento della planimetria.	€ 700,00
Riduzione per spese tecniche e diritti di segreteria per la regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare pignorata mediante istanza di C.I.L.A. in sanatoria.	€ 2.300,00
Riduzione per spese condominiali insolute relative all'esercizio dell'ultimo biennio	€ 0,00
TOTALE	€ 86.799,14
PREZZO BASE D'ASTA arr.	€ 86.800,00

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

Forme di pubblicità:

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

- Publicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- Publicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- Publicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it 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

dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c., risulta un precedente pignoramento trascritto in data 08/05/2024 ai nn. 4134 RG e 3171 RP a favore dell'odierno creditore precedente e contro l'esecutato; trattasi dell'esecuzione n. RGE 128/2024, estinta in data 19/07/2024

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

Vicenza li, 14/02/2025

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 COMPRVENDITE

STIMATRIXcity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

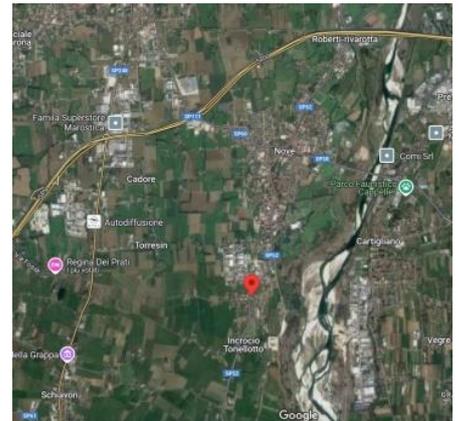
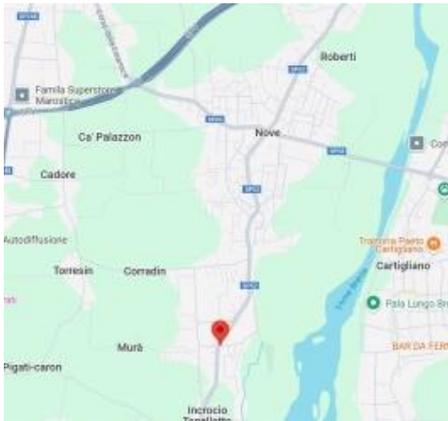


Studiodiaarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **415/2024 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.sa Marialuisa NITTI
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. **415/2024 R.G** delle Esecuzioni Civili



ELENCO ALLEGATI

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

Vicenza li, 14/02/2025

L'Esperto
Arch. Marco Vianello

