

Sei che utilizza dati di vere compravendite
per prestare valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
**MARCO
VIANELLO**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATORIA

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. **11/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

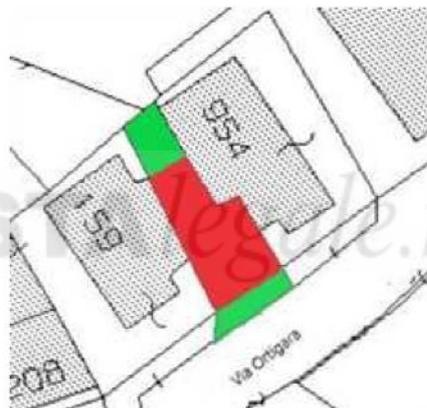
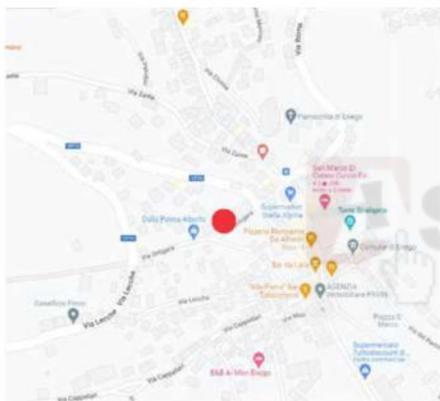
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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. **11/2022 R.G** delle Esecuzioni Civili

Giudice : **dott.ssa Maria Antonietta ROSATO**



Esperto arch. M. Vianello



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 0



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

Proc. n. **11/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

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



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

Proc. n. **11/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 1

Procedura es. imm. n. **11/2022 R.G.E.** Giudice dott.ssa ROSATO maria Antonietta promossa da:

Diritto (cfr. pag. 3): piena proprietà per 1/1 Comune di Enego VI - CF fg. 11 mapp. 953 – CT fg.11 mapp.1379;

Bene: (cfr. pag. 4) intera proprietà di un'abitazione su tre livelli con corte e relitto stradale;

Ubicazione: (cfr. pag.4) Via Ortigara n. 10 a Enego VI.

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

Lotti: no.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 10 - 11) – Comune di Enego VI, CF fg. 11 mapp. 953 (Cat. A/3) – CT fg.11 mapp.1379 (relitto stradale) via Ortigara n. 10.

Differenze rispetto al pignoramento: (cfr. pag.12): nessuna;

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 12) In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui all'abitazione part. 953 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale delle difformità. In particolare, l'esperto ha riscontrato le modifiche alle fometrie dei locali del piano seminterrato unitamente all'apertura di un'ampia porta dal locale cantina al locale taverna e la parziale chiusura della porta di collegamento della taverna con il vano scala. Il ricavo di un servizio igienico nel pianerottolo del giro scala del piano primo con relativa riduzione della adiacente stanza adibita a camera.

Valore di stima: (cfr. pag.23) valore di stima **€ 48.000,00** (Euro Quarantottomila/00)

Vendibilità: (cfr. pag.24) Scarsa.

Motivo: (cfr. pag.24) Trattasi di abitazione su tre livelli di impianto vetusto con dotazioni impiantistiche obsolete.

Pubblicità: (cfr. pag.24) Annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

Occupazione: (cfr. pag. 15) Occupato dall'esecutata.

Titolo occupazione: nessuno.

Oneri: (cfr. pag.14): nessuno.

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

Locazione: no.

Altre procedure in corso: no.



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

Proc. n. **11/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
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 18.05.2022 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott.ssa Maria Antonietta Rosato; il 19.05.2022 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;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Eneo (VI), per richiesta di certificato di residenza storico degli esecutati ed estratto di matrimonio;
- UT del Comune di Eneo (VI) mediante richiesta di accesso agli atti in data 30.06.2022 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 Vicenza – Conservatoria 11.08.2022 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie;
- Verifiche dei comparabili nel mese di Agosto 2022;

In data 14.07.2022 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. per conto di IVG VICENZA.

Il primo sopralluogo è stato eseguito il 16.06.2022.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato per utilizzo quale casa vacanze.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site in Via Ortigara al civico 10 nel Comune di Eneo VI censite al Catasto Fabbricati/Terreni di detto comune al Foglio 11:

- ⇒ **Mapp. 953 Cat. A/3 (Abitazione economica) Cl. 3 Cons. 6 Vani, Rendita Euro 340,86;**
Confinata a NESO - nord: mapp. 1417, mapp. 1413; ad Est: mapp. 954; a Sud: mapp. 1379; ad Ovest: mapp 159, mapp. 1209; (salvo più precisi);
- ⇒ **Mapp. 1379 (Relitto stradale) c.a 11;**
Confinata a NESO - nord: mapp. 953; ad Est: mapp. 1380; a Sud: via Ortigara; ad Ovest: mapp 1378; (salvo più precisi);

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



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

Proc. n. **11/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Beni e ubicazione:

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti dalla intera proprietà di un'abitazione con piccola corte esclusiva all'interno di un edificio a blocco composto da più unità affiancate sviluppata su tre livelli, di cui uno seminterrato e due fuori terra, i quali si attestano direttamente sulla via Ortigara mediante una piccola porzione di terreno costituita da un relitto stradale da cui avviene anche l'accesso pedonale.

Gli immobili sono situati nell'ambito del centro urbano del Comune di Enego a poche decine di metri dalla Chiesa e dalla piazza cittadina ove si collocano le principali attività commerciali di servizio alla residenza, dei trasporti pubblici e le attrezzature scolastiche.

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Mapa Google



Estratto mappa fg. 11



Ortofoto

Trattasi di un'abitazione con relitto stradale e piccola corte, di costruzione vetusta, (ante 1 settembre 1967) sviluppata su tre livelli di cui uno seminterrato composto da un locale di sgombero attualmente adibito a taverna, una cantina, un ripostiglio con accesso su una piccola corte interna adibito a cucina. Mediante una scala interna si accede al piano primo dove si distribuiscono due locali adibiti rispettivamente a soggiorno e piccola camera.

L'accesso al servizio igienico avviene mediante il pianerottolo del giroscala.

Di fatto, oltre che dal piano seminterrato, l'ingresso all'abitazione avviene dal piano rialzato mediante un'ampia terrazza posta al di sopra del locale sgombero poiché l'andamento in pendenza del terreno e della strada pubblica consentono la connessione dall'esterno dei livelli.

Proseguendo per la scala interna si giunge al piano primo nel quale si sviluppano ulteriori due camere e, sempre dal pianerottolo del giroscala, si ha accesso ad un ulteriore servizio igienico.

Dalla scala si accede inoltre ad una terrazza rivolta sempre a Sud sul lato di via Ortigara.

L'abitazione, costituendo l'unità centrale del fabbricato, dispone del solo orientamento Nord- Sud poiché le pareti Est – Ovest confinano direttamente con altre unità immobiliari.

Sei che utilizza dati di vere compravendite può prestare valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

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

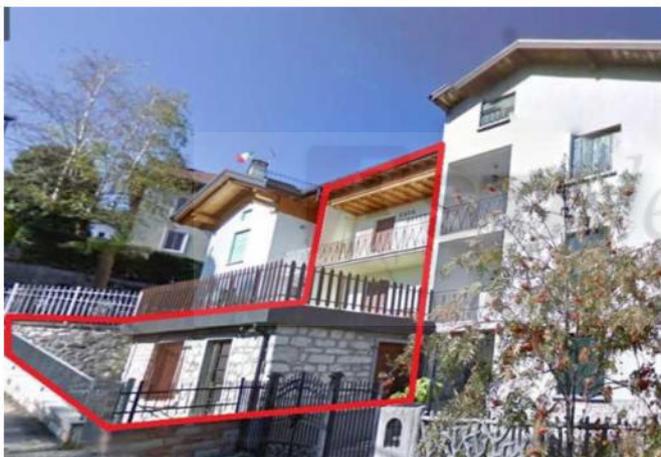
Proc. n. **11/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista del fabbricato dalla via Ortigara



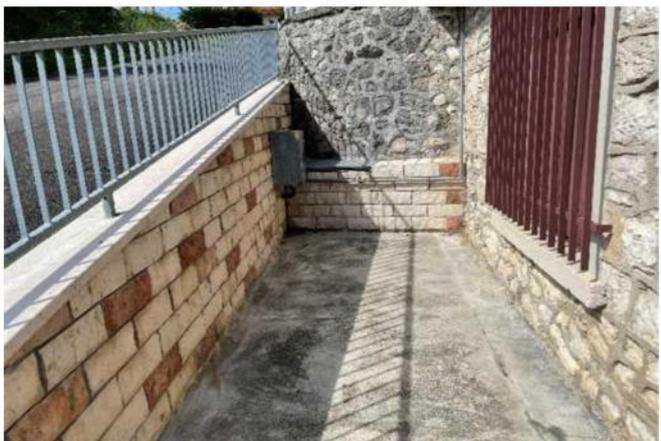
Vista del fabbricato dalla Via Ortigara



Vista del fabbricato dalla via Ortigara



Vista dell'ingresso all'abitazione dal piano seminterrato



Vista del relitto stradale di cui al mapp. 1359



Vista dell'ingresso dal piano rialzato

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

Scopri il servizio di veri compravendite
più preziose valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRICE

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. **11/2022** RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della facciata posteriore



Vista della corte interna



Vista della taverna del seminterrato



Vista della taverna del seminterrato



Vista della cantina del seminterrato



Vista del ripostiglio/cucina del seminterrato

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

Sei che utilizza tutti i veri compravendite può prestare valutazioni conforme agli standard



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

STIMATRIX
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. **11/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista del bagno del pianerottolo della prima rampa scale



Vista del soggiorno del piano rialzato



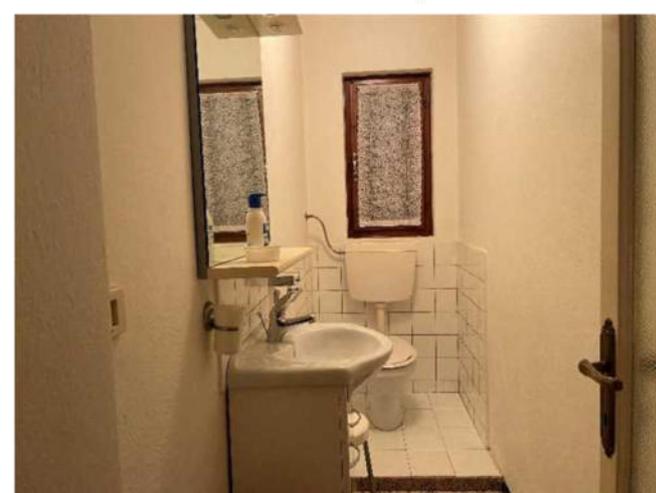
Vista della cucina adibita a camera al p. rialzato



Vista della cucina adibita a camera al p. rialzato



Vista della scala interna



Vista del bagno sul pianerottolo della 3 rampa scale

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

Sei chi utilizza dati di vere compravendite
può prestare valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRUVENDITE

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. **11/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista della terrazza del piano rialzato



Vista della terrazza del piano rialzato di accesso all'abitazione



Vista della camera mat. del piano primo



Vista della camera mat. del piano primo



Vista della terrazza del piano primo



Vista della 2 camera del piano primo

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

Sei chi utilizza tutti i veri compravendite può prestare valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIDI.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. 11/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
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	n.d.	n.d.
Strutture verticali	Muratura portante in sasso	n.d.	n.d.
Impalcati	Travi di legno	Scarsa	Scarsa
Copertura	A falde, in travi di legno	Scarsa	Scarsa
Manto di copertura	Tegole	n.d.	n.d.
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato	Scarsa	Scarsa
Finiture interne	Intonaco e piastrelle ceramiche nei Bagni – rivestimenti in perline	Scarsa Sufficiente	Scarsa Sufficiente
Pavimenti zona giorno	In piastrelle p. semint. legno – tipo veneziana p. rialzato	Scarsa	Scarsa
Pavimenti zona notte	Tavolato in legno	Scarsa	Scarsa
Pavimenti bagni	In piastrelle di ceramica - marmette	Scarsa	Scarsa
Pavimenti terrazze	Asfalto - Piastrelle ceramiche	Scarsa	Scarsa
Serramenti esterni	Legno con vetro camera P. semin. – rialz.	Scarsa	Scarsa
Serramenti esterni	PVC con vetrocamera piano primo	Discreta	Discreta
Oscuranti	Balconi in legno	Scarsa	Scarsa
Serramenti interni	Legno tamburato	Scarsa	Scarsa
Portoncino d'ingresso	Legno – alluminio anodizzato e vetro	Scarsa	Scarsa
Impianto elettrico	Sottotraccia/a vista - non conforme	n.d.	Da verificare
Impianto termico	Caldia a gas con ventilconvettori non conforme	Non funzionante	Non funzionante
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta Alla r.c. - non conforme.	n.d.	Da verificare
Impianto video citofonico	Assente	n.d.	n.d.
Impianto di allarme	Assente	n.d.	n.d.
Impianto raffrescamento	Assente	n.d.	n.d.

Sei chi utilizza dati di vere compravendite
per prestare valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIZI
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. **11/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
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.
Abitazione	mq	94,00	1,00	mq	94,00
Terrazze	mq	42,00	0,33	mq	12,60
Locali accessori	mq	78,00	0,50	mq	39,00
Corte – relitto stradale mapp.1359	mq	36,00	0,10	mq	3,60
TOTALE				mq	149,20

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

Si segnalano comunque la sussistenza di infiltrazioni d'acqua dalla terrazza del piano rialzato nel locale taverna, infiltrazioni nella muratura di confine del locale cantine per perdite di una tubazione di scarico di altra proprietà, infiltrazioni alla base della muratura del locale seminterrato ed il mancato funzionamento della caldaia.

Certificazione energetica.

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

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa Fg. 11 Comune di Enego

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 10

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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

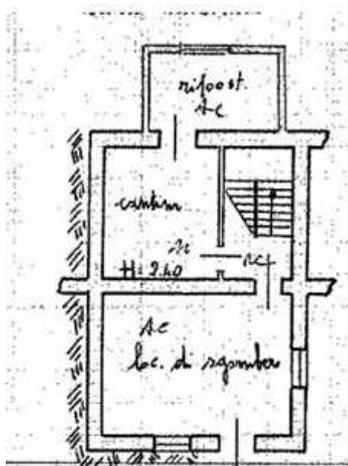
STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



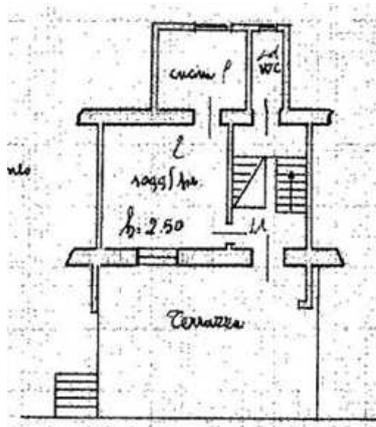
Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **11/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

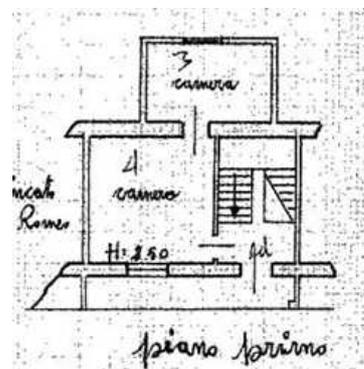
Planimetria catastale



Piano Seminterrato



Piano Rialzato



Piano Primo

Storia catastale del bene.

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

- Abitazione** - Comune di ENEGO, Catasto Fabbricati, Foglio 11, in Via Ortigara n. 10, piano S1 – T - P1, Cat. A/3, Cl.3, Consistenza 6 vani, Sup. Cat. 129 mq, R.C. Euro 340,86;
- Relitto stradale** - Comune di ENEGO, Catasto Terreni, Foglio 11, in Via Ortigara n. 10, Sup. Cat. 11 mq, R.C. Euro 0,00;

Risultano del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 della signora:

Intestazione.

→

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alla seguente scheda derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 ha subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 953.

- SCRITTURA PRIVATA del 03/07/1979 in atti dal 13/11/1992 (n. 167.1/1979)
- VARIAZIONE del 15/04/1999 in atti dal 15/04/1999 CLS - P.F. 98/99 (n. 953/1999)
- VARIAZIONE del 28/07/2014 Pratica n. VI0118124 in atti dal 28/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 46380.1/2014)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **11/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui all'abitazione part. 953 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 19.04.1979 depositata all'AE di Vicenza e redatte dal geom. Cappellaro Lino, delle difformità.

In particolare, l'esperto ha riscontrato le modifiche alle forometrie dei locali del piano seminterrato unitamente all'apertura di un'ampia porta dal locale cantina al locale taverna e la parziale chiusura della porta di collegamento della taverna con il vano scala.

Il ricavo di un servizio igienico nel pianerottolo del giro scala del piano primo con relativa riduzione della adiacente stanza adibita a camera.

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 800,00.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 953 Cat. A/3 (Abitazione economica);**

Confinate a NESO - nord: mapp. 1417, mapp. 1413; ad Est: mapp. 954; a Sud: mapp. 1379; ad Ovest: mapp. 159, mapp. 1209; (salvo più precisi);

⇒ **Mapp. 1379 (Relitto stradale);**

Confinate a NESO - nord: mapp. 953; ad Est: mapp. 1380; a Sud: via Ortigara; ad Ovest: mapp. 1378; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Con atto di compravendita del Notaio Busnardo del 03/07/1979, rep. 54085, trascritto in data 07/07/1979 ai nn. 3783/3167 I sig.ri _____ hanno acquistato dal sig. _____ la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Enego VI, censito al Catasto Fabbricati al foglio 1, mappale 953.

In data 15/03/2007, con Certificato di Denuncia di Successione della _____ la quota di 1/2 dell'immobile, in forza di legge, è stata devoluta

Con accettazione tacita di eredità con atto del 24/02/2015 del Notaio Sicari Giuseppe, rep. 10314/6790, accettano la quota di 4/18 dell'immobile censito al CF del Comune di Enego, al foglio 11, mappale 953, trascritto il 25/02/2015 ai nn. 1532/1208;

Con accettazione tacita di eredità con atto del 29/06/2020 del Notaio Sicari Giuseppe, rep. 10314/6790, accettano la quota di 5/18 dell'immobile censito al CF del Comune di Enego, al foglio 11, mappale 953, trascritto il 01/07/2020 ai nn. 5427/4000;

Con atto di permuta del Notaio Sicari Giuseppe del 24/02/2015, rep. 10314/6790, è stata ceduta a favore _____ la quota di 1/9 della piena proprietà dell'immobile censito al CF del Comune di Enego, al foglio 11, mappale 953;

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **11/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Con atto di permuta del Notaio Sicari Giuseppe del 24/02/2015, rep. 10314/6790, è stata ceduta a favore
la quota di 1/9 della piena proprietà dell'immobile censito
al CF del Comune di Enego, al foglio 11, mappale 953;

Con atto di permuta del Notaio Sicari Giuseppe del 29/06/2020, rep. 21232/14277, è stata ceduta a
favore la quota di 1/9 della piena proprietà dell'immobile
censito al CF del Comune di Enego, al foglio 11, mappale 953;

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile pignorato di cui alla particella 953 relativo all'abitazione è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

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

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Enego.

L'ambito in cui insiste l'immobile ad uso residenziale di cui al mapp. n. 953 ricade in Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. C/1 – 59 “Residenziale intermedia di Espansione”, mentre il mapp. 1379 in Z.T.O. “Viabilità pubblica”.

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

Titoli edilizi.

L'immobile pignorato di cui alla particella 953 relativo all'abitazione è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

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

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 13



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

Proc. n. **11/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 all'atto del sopralluogo è risultata **OCCUPATA** dall'esecutato e dotata di elementi di arredo poiché utilizzata come casa vacanze.

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: Secondo quanto dichiarato dall'esecutato All'unità immobiliare pignorata non compete una quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C.

Fondo patrimoniale: no
Usufrutto, uso, abitazione: no.
Servitù: si. Viene confermato il diritto di accesso ai piani superiori del fabbricato attraverso la scala posta ad Ovest ed insistente sul m.n. 159.
Convenzioni edilizie: no.
Vincoli storico artistici: no.
Vincoli beni culturali, 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.

Nessuna.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Nessuno.

Procedimenti giudiziari in corso.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **11/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

All'esperto non risultano iscritti procedimenti giudiziari in corso.

9. VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

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

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

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

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONE

Del 22/06/2021 - Registro Particolare 857 Registro Generale 7039 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 3312/2021 del 14/06/2021 – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 1.692.187,14.

Beni colpiti:

Comune di ENEGO VI - CF al Fg. 11 pc. 953.

Comune di ENEGO VI - CT al Fg. 11 pc. 1379.

TRASCRIZIONE

Del 28/01/2022 - Registro Particolare 624 Registro Generale 790 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5812/2021 del 15/12/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore

Beni colpiti:

Comune di ENEGO VI - CF al Fg. 11 pc. 953.

Comune di ENEGO VI - CT al Fg. 11 pc. 1379.

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 07/04/2022 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 19.05.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di MONTICELLO CONTE OTTO 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 30.06.2022 l'U.T.C. del Comune di MONTICELLO CONTE OTTO ha consegnato in visione le pratiche

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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

Proc. n. **11/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

edilizie oggetto di interesse ed in data 20.08.2022 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 16.06.2022, 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 Schio e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 08/04/2022 al giorno 31/08/2022, 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

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

Solo chi utilizza dati diversi compravendite può garantire valutazioni conformi agli standard



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. 11/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 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 abitativo, lo scrivente ritiene che lo stato di manutenzione sia mediamente scarso. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore non appaiono, quindi, necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti.

Si segnalano comunque la sussistenza di infiltrazioni d'acqua dalla terrazza del piano rialzato nel locale taverna, infiltrazioni nella muratura di confine del locale cantine per perdite di una tubazione di scarico di altra proprietà, infiltrazioni alla base della muratura del locale seminterrato ed il mancato funzionamento della caldaia.

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 7 aggiudicazioni su 7 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 - 43,00% 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 € **27.500**.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

Sei chi utilizza dati di veri compravendite
per prestare valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRICE
Il sito per le valutazioni immobiliari affidate



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

Proc. n. **11/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di abitazione con corte esclusiva e relitto stradale.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 953 - 1379					
Anno di costr.	Edificio ante 1967					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo C/1					
Identificativi-catastali	Comune di ENEGO VI – C.F., Foglio 11 mapp. 953 Via Ortigara n. 10 – CT Fg. 11 mapp. 1379.					
Destinazione uso	Residenziale					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	94,00	100%	94,00	Quantitativa
	Sup. Terrazze	SUP	42,00	33%	12,60	Quantitativa
	Sup. Accessori piano S1	SUP	78,00	50%	39,00	Quantitativa
	Sup. Corte + relitto strad.	SUP	36,00	10%	3,60	Quantitativa
Totale sup. commerciale					149,20	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Ortigara n. 10, nel Comune di Enego VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di buona accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di un fabbricato a blocco con abitazioni affiancate.					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, scarse.					
Tipologia	Appartamento all'interno di un edificio condominiale da n. 19 unità abitative.					
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.					



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

Proc. n. **11/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

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

1 - Atto rep. 24.870

Notaio NARCISO DONATO Data compravendita 30/11/2020

Immobile 1: ENEGO A/3 - Abitazioni di tipo civile S1 – T – 1 Fg. 11 Par. 845 Via Mori 58

2 - Atto rep. 51620

Notaio stefani massimo Data compravendita 08/03/2021

Immobile 2: ENEGO A/3 - Abitazioni di tipo civile P2 - Fg. 11 Par. 1206 sub 3 Via Mori 20

3 - Atto rep. 40.248

Notaio SILVA MARCO Data compravendita 27/09/2021

Immobile 3: ENEGO A/3 - Abitazioni di tipo civile P1 - Fg. 11 Par. 1046 sub 7-17-25 Via Mori 1



ATTO 1

Probabilità Intestati

COMPRAVENDITE (1)

Atto 24870 registrato in data del
Notaio
NARCISO DONATO
del 30/11/2020

[Dettaglio](#)

DATI IMMOBILE

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

Comune	ENEGO (VI)
Dati catastali	Fg.11 Par.845
Subalterno	3
Superficie Totale	131 m²
Superficie Totale escluse aree scoperte	127 m²
Periodo	12/08/2022 - 12/08/2019
Categoria / Qualità	A 3 - Abitazione economica
Classe	04
Consistenza	8,00 vani
Rendita	537,12 Euro
Via	VIA MORI
Civico	58
Piani	S1-T - 1

POSIZIONE

Modifica posizione

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 19

Solo chi utilizza dati di vere compravendite può prestare 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. **11/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Abitazione al S1 – T - P1		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in sufficienti condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	131,00
	Balcone	BAL	9,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	30/11/2020		
N° bagni dotazione	2		
A.P.E.	Classe G		
Prezzo convenuto	€ 85.000		

ATTO 2

ASTAlegale.net

Probabilità Intestati

COMPRAVENDITE (1)

Atto S1620 registrato in data del Notaio **STEFANI MASSIMO** del 08/03/2021

DATI IMMOBILE

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

Comune: **BIEGGIO (VI)**
Dati catastali: **Fg.11 Par.1206**
Subalterno: **3**
Superficie Totale: **37 mq**
Superficie Totale escludere ante rispetto: **37 mq**
Periodo: **12/08/2022 - 12/08/2019**
Categoria / Qualità: **A.3 -Abitazione economica**
Classe: **04**
Consistenza: **3,00 vani**
Rendita: **201,42 Euro**
Via: **VIA MORE**
Civico: **20**
Piani: **2**

POSIZIONE

Modifica posizione

STREET VIEW

40 Via More Bioggio, Veneto
Visualizza su Google Maps

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 20

Firmato Da: VIANELLO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37e8fdcc737f8d4d1fbce31eb0d3e5b5

Solo chi utilizza dati di veri compravendite può prestare 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. **11/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 2		Unità B	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Appartamento al P2		
Stato conservazione	Usato ante 1967 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	52,00
	Balcone	BAL	0,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	0,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	08/03/2021		
A.P.E.	Classe F		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 20.000		

ATTO 3

Probabilità Intestati

COMPRAVENDITE (1)

Atto 40248 registrato in data del **08/03/2021**
SILVA MARCO
del 27/09/2021

Dettaglio

DATI IMMOBILE

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

Comune: ENEGO (VI)
Dati catastali: Fg.11 Par.1046
Subalterno: 7
Superficie Totale: 55 m²
Superficie Totale escluse aree scoperte: 53 m²
Periodo: 12/06/2022 - 12/06/2019
Categoria / Qualità: A.2 - abitazioni di tipo civile
Classe: 02
Consistenza: 4,00 vani
Rendita: 256,23 Euro
Via: VIA MORI
Piani: 1

POSIZIONE

Attenzione, questo immobile è accollato verso il civico pertanto Google Maps non è in grado di posizionarlo correttamente.

STREET VIEW

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

pag. 21

Sei chi utilizza dati di vere compravendite
per prestare valutazioni conformi agli standard



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. 11/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

IMMOBILE 3		Unità C	
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/3		
Tipologia	Appartamento P1 con garage e cantina.		
Stato conservazione	Usato anno 1983 in sufficienti condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	55,00
	Balconi	BAL	7,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	INT	5,00
	Garage	GAR	17,00
	Superficie esterna	SUE	0,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	27/09/2021		
APE	Classe C		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 45.000		

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 su 3 livelli), 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:

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

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



STIMATORIA: 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. 11/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

- 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)	85.000,00	20.000,00	45.000,00	€ -
Data (mesi)	30/11/2020	08/03/2021	22/01/2021	30/09/2022
Superficie principale (m ²) SEL	145,00	68,00	55,00	94,00
Terrazza (m ²)	9,50	8,00	7,00	42,00
Accessori (m ²)	0,00	0,00	5,00	78,00
Superficie esterna	0	0,00	0	36,00
Autorimessa	0,00	0,00	17,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	1	-1	1	0
Bagni (n)	3	1	1	2
Classe energetica (0-1)	0	0	0	0
Sup. commerciale	148,14	70,64	68,31	150,46

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%

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

Sei chi utilizza dati di vere compravendite
 può prestare valutazioni conformi agli standard



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

STIMATORIA
 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. 11/2022 RGE – Rapporto di valutazione
 Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
 Custode IVG VI
 Perito Arch. Marco VIANELLO

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 212,50	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 50,00	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 112,50	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 573,80	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 283,13	Euro/m2	€ 283,12
Prezzo sup. princ. A	€ 785,20	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 93,43	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 141,56	Euro/m2	
Autorimessa	€ 141,56	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 15.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 9.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 5.000,00	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		€ 85.000,00		€ 20.000,00		€ 45.000,00	-
Data (mesi)	22,3	€ 4.738,75	19	€ 951,67	20,5	€ 2.310,00	30/09/2022
Superficie principale (m ²)	145	-€ 14.439,41	68	€ 7.361,27	55	€ 11.041,90	94
Terrazza (m ²)	9,5	€ 3.036,52	8	€ 3.176,67	7	€ 3.270,10	42
Accessori(m ²)	0	€ 2.208,38	0	€ 2.208,38	5	€ 2.066,82	78
Superficie esterna giardino	0	€ 1.019,25	0	€ 1.019,25	0	€ 1.019,25	36
Autorimessa (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	17	-€ 2.406,57	0
Stato di manutenzione (n)	1	-€ 15.000,00	-1	€ 15.000,00	1	-€ 15.000,00	0
Bagni (n)	3	-€ 9.000,00	1	€ 9.000,00	1	€ 9.000,00	2
Classe energetica	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Prezzi corretti		€ 57.563,50		€ 58.717,24		€ 56.301,51	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,3%						€ 57.527,41	

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

Sei chi utilizza dati di vere compravendite
per prestare valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATORIA
Il sito per le valutazioni immobiliari affidate



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

Proc. n. 11/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr. Maria Antonietta ROSATO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

STIMA VALORE IMMOBILI

VALORE Subject	€ 57.527,41
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.	€ 8.629,11
Riduzione per spese tecniche e diritti di regolarizzazione catastale delle unità immobiliari pignorate per aggiornamento della planimetria dell'abitazione.	€ 800,00
TOTALE	€ 48.098,30
PREZZO BASE D'ASTA arrotondato	€ 48.000,00

Euro Quarantottomila/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 abitazione su tre livelli vetusta con dotazioni impiantistiche obsolete.

Forme di pubblicità:

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

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

Osservazioni finali

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

Vicenza li, 07/09/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello



✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it