



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

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

LOTTO N. 8

Diritto:

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

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

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

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

⇒

⇒

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



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

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

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

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

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



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

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



Vista dalla strada della cortina edilizia del fabbricato rurale



Vista dalla strada della cortina edilizia del fabbricato rurale



Vista dell'abitazione di testa del fabbricato rurale



Vista dell'abitazione di testa del fabbricato rurale



Vista dell'accesso dal retro mediante servitù di passaggio



Vista della facciata dell'abitazione

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

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



Vista della cucina al piano terra



Vista della cucina al piano terra



Vista della cucina al piano terra



Vista della scala in muratura



Vista della camera al piano primo



Vista del bagno al piano secondo

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it

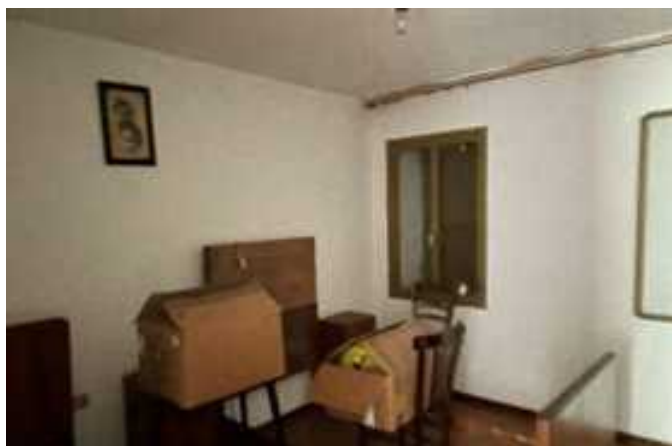




Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione

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



Vista della camera al piano secondo



Vista della camera al piano secondo

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

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

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

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





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

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

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

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

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

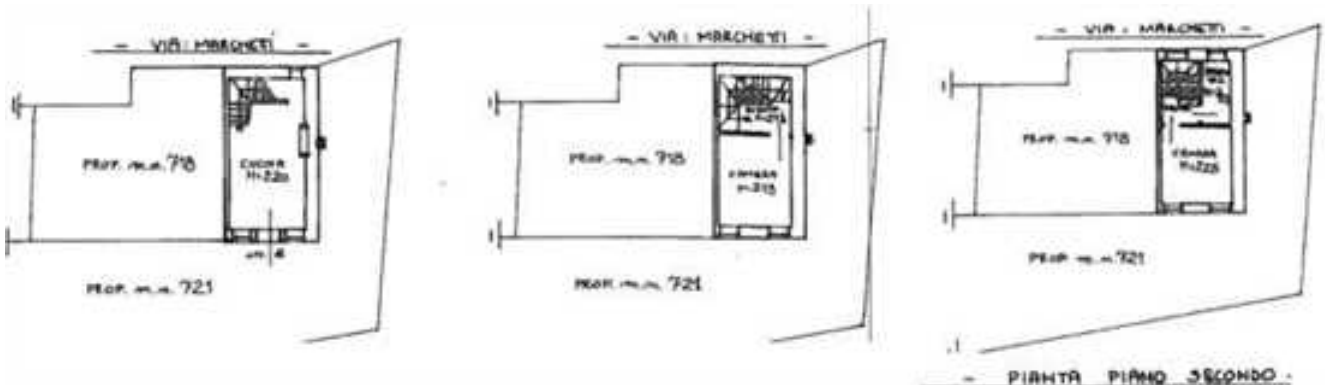
Si evidenzia che vi sono delle infiltrazioni d'acqua nella parete di confine della scala e alla base della muratura del piano terreno.

Certificazione energetica.

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

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Storia catastale del bene.



Planimetria pc. 948

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

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

Intestazione.

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

⇒
⇒



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

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

Variazioni storiche.

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

Particella 948.

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

Giudizio di regolarità/Docfa.

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

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

a) Mapp. 948 - abitazione;

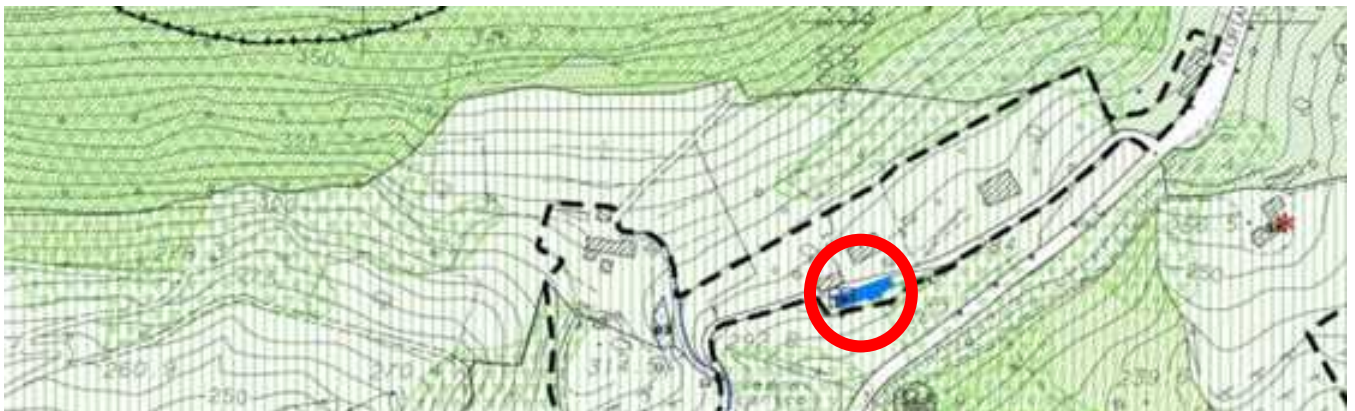
- b) Confini a NESO - nord: via Marchetti; a Est: mapp. 1162; a Sud: mapp. 1162; ad Ovest: mapp. 981; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Relativamente ai mappali 947, 948, 949, 975 sub 2 e 975 sub 3 del fg. 8 Sez. S (Vallonara), siti in Marostica e censiti al C.F., nonché i mappali 256, 706, e 949 del fg. 8 censiti al C.T. intestate ai sigg. in ragione della quota indivisa di 1/2 ciascuno in forza di successione in morte del sig. successione in morte della sig.ra

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Marostica

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





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

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

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

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

Titoli edilizi.

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

Conformità urbanistico-edilizia.

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

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata **OCCUPATA** in quanto in uso del comproprietario non eseguito.

Titolo di occupazione: sì

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

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: no.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali e storico-ambientali: no.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: no.





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

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

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

Spese di gestione dell'immobile.

Nessuna.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Nessuno.

Procedimenti giudiziari in corso.

Non risultano iscritti procedimenti giudiziari in corso.

9. VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

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

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

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

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONE

Del 23/04/2007 - Registro Particolare 1130 Registro Generale 4734 Atto Notarile Pubblico Repertorio 9002/2975 del 18/04/2007 del Notaio BERNINI EDOARDO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO, Capitale € 362.000, interessi € 543.000. Durata 15 anni A favore

o
i
i
a
a

Beni colpiti: Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI - CF al Fg. 4 pc. 1424 sub 8, sub 22 – CF al Fg. 21 pc. 925 sub 1, sub 5, sub 9 – CF al Fg. 8 pc. 1291 sub 126, sub 257 – CF Fg. 36 pc. 723 sub 2 – CT Fg. 36 pc. 935.

ISCRIZIONE

Del 15/03/2021 - Registro Particolare 397 Registro Generale 2253 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TRENTO Repertorio 375/2011 del 01/03/2011 – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 53.093,23.
A favore di

Beni colpiti: Comune di Bassano del G. Fg. 8 pc. 1291 sub 126, sub 257 – CF, Fg. 4 pc. 1424 sub 8, sub 22 – CF, Fg. 21 pc. 925 sub 9 – Comune di Marostica CT, Fg. 9 pc. 135 – Comune di Bassano del G. CF, pc. Fg. 36, pc. 723 sub 1, sub 2 - CT Fg. 36 pc. 935 – CF Fg. 12 pc. 9, pc.8, pc. 10, pc. 25, pc. 38 – Comune di Marostica CT Fg. 8 pc. 253, pc. 254, - CF, Fg. 8 pc. 949, pc. 975 sub 2, sub 3 – CT, Fg. 8 pc. 305, pc. 547, pc. 704, pc. 709, CF, Fg. 8, pc. 947, pc. 948 – CT, Fg. 8 pc.304, pc. 546, pc.708, pc. 259, pc. 706, pc. 716, pc. 719.

ISCRIZIONE

Del 15/06/2011 - Registro Particolare 1021 Registro Generale 5504 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA Repertorio 720/2011 del 15/06/2011 – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 131.950,84.





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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

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

A favore di

Beni colpiti: Comune di Bassano del G. Fg. 8 pc. 1291 sub 126, sub 257 – CF, Fg. 4 pc. 1424 sub 8, sub 22 – CF, Fg. 21 pc. 925 sub 9 – Comune di Marostica CT, Fg. 9 pc. 135 – Comune di Bassano del G. CF, pc. Fg. 36, pc. 723 sub 1, sub 2 – CT Fg. 36 pc. 935 – CF Fg. 12 pc. 9, pc.8, pc. 10, pc. 25, pc. 38 – Comune di Marostica CT Fg. 8 pc. 253, pc. 254, - CF, Fg. 8 pc. 949, pc. 975 sub 2, sub 3 – CT, Fg. 8 pc. 305, pc. 547, pc. 704, pc. 709, CF, Fg. 8, pc. 947, pc. 948 – CT, Fg. 8 pc.304, pc. 546, pc.708, pc. 259, pc. 706, pc. 716, pc. 719.

ISCRIZIONE

Del 15/06/2011 - Registro Particolare 1022 Registro Generale 5505 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA Repertorio 718/2011 del 14/06/2011 – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 299.638,89.

A favore di

. Beni colpiti: Comune di Bassano del G. Fg. 8 pc. 1291 sub 126, sub 257 – CF, Fg. 4 pc. 1424 sub 8, sub 22 – CF, Fg. 21 pc. 925 sub 9 – Comune di Marostica CT, Fg. 9 pc. 135 – Comune di Bassano del G. CF, pc. Fg. 36, pc. 723 sub 1, sub 2 – CT Fg. 36 pc. 935 – CF Fg. 12 pc. 9, pc.8, pc. 10, pc. 25, pc. 38 – Comune di Marostica CT Fg. 8 pc. 253, pc. 254, - CF, Fg. 8 pc. 949, pc. 975 sub 2, sub 3 – CT, Fg. 8 pc. 305, pc. 547, pc. 704, pc. 709, CF, Fg. 8, pc. 947, pc. 948 – CT, Fg. 8 pc.304, pc. 546, pc.708, pc. 259, pc. 706, pc. 716, pc. 719.
Restrizione beni RP 1124 RG 7488 del 17/08/2017.

ISCRIZIONE

Del 16/05/2008 - Registro Particolare 1018 Registro Generale 4873 Atto Notarile Pubblico Repertorio 181036/56464 del 29/04/2008 del Notaio FIETTA GIUSEPPE IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO, Capitale € 285.000, interessi € 570.000. Durata 10 anni A favore di

Restrizione beni RP 1122 RG 7486 del 17/08/2017.

TRASCRIZIONE

Del 24/03/2022 - Registro Particolare 2089 Registro Generale 2912 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 614 del 17/02/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

O
O
-
i
o

Beni colpiti: Comune di Bassano del G. Fg. 8 pc. 1291 sub 126, sub 257 – CF, Fg. 4 pc. 1424 sub 8, sub 22 – Comune di Marostica CT, Fg. 9 pc. 135 – CT Fg. 36 pc. 935 - CF Fg. 12 pc. 9 – Comune di Bassano del G. CT pc.8, pc. 10, pc. 25, pc. 38
Comune di Marostica CT Fg. 8 pc. 253, pc. 254, - CF, Fg. 8 pc. 949, pc. 975 sub 2, sub 3 – CT, Fg. 8 pc. 1050, pc. 1051 – CT

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





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

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

Fg. 8 pc. 547, pc. 705, pc. 708, pc. 711, pc. 713 pc. 709, pc. 708, pc. 259, pc. 706, pc. 1214, pc. 1215, pc. 1216, pc. 1217 - CF, Fg. 8, pc. 947, pc. 948

TRASCRIZIONE

Del 21/05/2021 - Registro Particolare 3761 Registro Generale 5315 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 323/2021 del 12/05/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

Beni colpiti: Comune di Bassano del G. Fg. 36 pc. 723 sub 1, sub 2.

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

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

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

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

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

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

In data 19.08.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA per esaminare gli atti amministrativi relativi agli interventi edilizi inerenti ai beni pignorati e unitamente ha altresì richiesto di Certificato di destinazione urbanistica.

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

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

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

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





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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

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

Due Diligence.

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

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

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

Analisi del segmento di mercato.

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

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

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





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

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 700 €/mq. a 1.000 €/mq. indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

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

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

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

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

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 89 aggiudicazioni su 89 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,4 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 24,00% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di € 36.000,00.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

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



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	85,80	100%	85,80	Quantitativa
	Sup. Accessori	SUP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				85,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Marchetti, nel Comune di MAROSTICA VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di difficile accessibilità,					
Caratteristica tipologica	Unità abitativa all'interno di una cortina edilizia - edificio a blocco					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono, salvo eventuali vizi occulti, scarse.					
Tipologia	Abitazione all'interno di una cortina edilizia. – edificio a blocco					
Saggio di variazione mensile	Dalle informazioni desunte il saggio di variazione del reddito è pari a 0.25 (prevedendo il segno atteso del prezzo marginale positivo, si applicherà il saggio di variazione con segno negativo)					
Numero dei bagni	Nessuno					
Tipologia mercato	Monopolio bilaterale.					
Fase di mercato	Recessione					
Filtering	Down					
Metodo di stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>					
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.					

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

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

1 - Atto rep. 13375

Notaio DE NEGRI MASSIMO Data compravendita 18/01/2021

Immobile 1: MAROSTICA A/4 - Abitazioni di tipo civile Fg. 8 Par. 1185 – 1183 Via Zeggio n. 8

2 - Atto rep. 11082

Notaio DE NEGRI MASSIMO Data compravendita 11/12/2019

Immobile 2: MAROSTICA A/4 - Abitazioni di tipo civile Fg. 10 Par. 383 sub 2 e sub 7 Via Costame

3 - Atto rep. 50551

Notaio STEFANI MASSIMO Data compravendita 10/06/2020

Immobile 3: MAROSTICA A/4 - Abitazioni di tipo civile Fg. 10 Par. 383 sub 6 sub 14 Via Costame.



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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 1



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



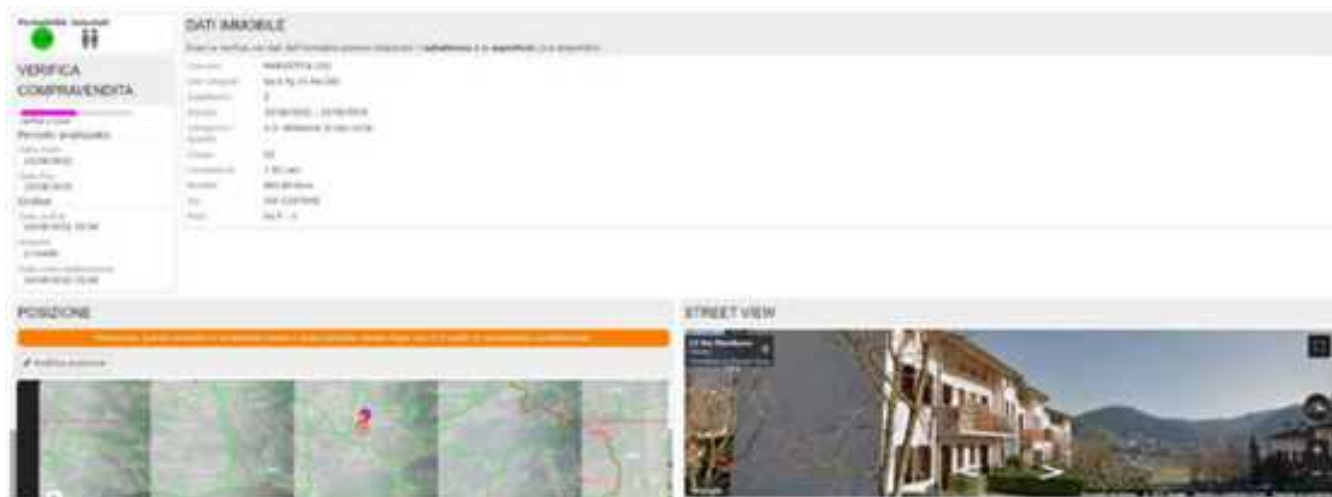


Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

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

ATTO 2



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





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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 3



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





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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

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

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi. Il procedimento di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative, in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- I pilastri/colonne interne;
- Lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- Eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- Gli 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





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

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

TABELLA DEI DATI – LOTTO N. 08

Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	41.500,00	165.000,00	195.000,00	€ -
Data (mesi)	18/01/2021	10/12/2019	10/06/2020	30/09/2022
Superficie principale (m ²) SEL	72,00	91,00	136,00	85,80
Terrazza (m ²)	4,00	9,50	12,50	0,00
Accessori (m2)	0,00	41,00	64,00	0,00
Superficie esterna	30	0,00	175	0,00
Autorimessa	15,00	23,00	27,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	0	3	3	0
Bagni (n)	0	2	2	1
Classe energetica (0-1)	0	4	5	0
Sup. commerciale	83,82	126,14	203,13	85,80

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	3%
Rapporto mercantile dei balconi	33%
Mansarda - Sottotetto	33%
Cantine – Depositi – C.t. - Portico	50%
Superficie esterna	10%
Autorimessa	50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00
Bagno	€ 14.000,00
Classe energetica	€ 8.000,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

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





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

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO

Custode IVG VI

Perito Arch. Marco VIANELLO

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI – LOTTO N. 08

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Data (mesi)		€ 41.500,00		€ 165.000,00		€ 195.000,00	-
Superficie principale (m ²)	20,7	€ 2.144,17	34,2	€ 14.093,75	28,1	€ 13.682,50	30/09/2022
Terrazza (m ²)	72	€ 7.503,93	91	-€ 2.827,57	136	-€ 27.296,91	85,8
Accessori(m ²)	4	-€ 717,77	9,5	-€ 1.704,70	12,5	-€ 2.243,02	0
Superficie esterna giardino	0	€ 0,00	41	-€ 2.229,43	64	-€ 3.480,08	0
Autorimessa (m2)	30	-€ 1.631,29	0	€ 0,00	175	-€ 9.515,85	0
Stato di manutenzione (n)	15	-€ 4.078,22	23	-€ 6.253,28	27	-€ 7.340,80	0
Bagni (n)	0	€ 0,00	3	-€ 60.000,00	3	-€ 60.000,00	0
Classe energetica	0	€ 14.000,00	2	-€ 14.000,00	2	-€ 14.000,00	1
Prezzi corretti	0	€ 0,00	4	-€ 32.000,00	5	-€ 25.000,00	0

Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 2,3%

€ 59.535,14

STIMA VALORE IMMOBILI – LOTTO N. 08

VALORE Subject – Quota di 1/2 del diritto di proprietà.	€ 29.767,57
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 4.465,14
Detrazione per spese tecniche e diritti catastali per la regolarizzazione della planimetria catastale.	€ 0,00
Detrazione per spese tecniche e diritti comunali di segreteria e/o di sanzioni per la regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari pignorate.	€ 0,00
TOTALE	€ 25.302,44
PREZZO BASE D'ASTA Arrotondato Euro Venticinquemilatrecento/00	€ 25.300,00





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

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

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

Giudizio di vendibilità:

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

Forme di pubblicità:

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

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

Vicenza li, 11/10/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello

