



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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

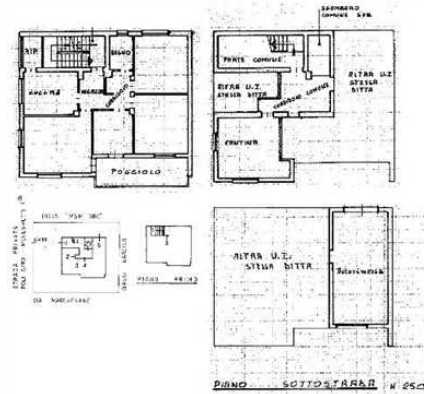
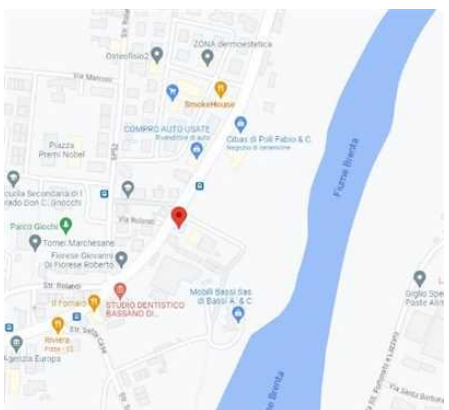
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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. **RG 185/2023 RIUNITA 44872023 RG** delle Esecuzioni Civili

Giudice : dott.sa Maria Antonietta Pantano



Nel processo di esecuzione promosso da:

Contro

Esperto arch. M. Vianello





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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA
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.*





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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **185/2023** R.G.E. riunita **448/2023** R.G.E. Giudice dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA
promossa da:

Diritto (cfr. pag. 3): piena proprietà per 1/1 Comune di Bassano del Grappa VI - CF fg. 25 mapp. 230 sub 3 e quota indivisa di 1/3 mapp. 230 sub 5;

Bene: (cfr. pag. 4) intera proprietà di un appartamento al piano primo con cantina al piano seminterrato e quota indivisa di 1/3 di un'autorimessa seminterrata;

Ubicazione: (cfr. pag.4) Via Marchesane n. 223 a Bassano del Grappa VI.

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

Lotti: no.

Dati catastali attuali: (cfr. pag. 9 - 10) – Comune di Bassano del Grappa VI, CF fg. 25 mapp. 230 sub 3 (Cat. A/3) via Marchesane n. 223 e mapp. 230 sub 5 (Cat. C/6).

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

Irregolarità/abusi: (cfr. pag. 14) In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 230 sub 3 così come realizzato presenta delle modifiche rispetto quanto assentito dall'UTC del comune di Bassano VI. In particolare nella pianta non sono presenti i pilastri ricadenti nel locale cucina e nel locale antibagno, nelle camere sono presenti due finestre invece di una per locale e le spesse sono di conformazione differente. Nel locale soggiorno è stata aperta una porta di collegamento con la terrazza esterna e nella cantina è stata aperta una finestra e modificata la parete divisoria con la cantina posta a Sud.

Al piano seminterrato l'autorimessa risulta essere stata ridotta di superficie poiché è stato eseguito un muro di separazione sul lato nord modificando le parti comuni e non è presente il setto portante trasversale.

Le difformità possono essere sanate mediante presentazione di istanza C.I.L.A. in sanatoria.

Valore di stima: (cfr. pag.22) valore di stima €. 62.100,00 (Euro Sessantaduemilacento/00)

Vendibilità: (cfr. pag.23) Discreta.

Motivo: (cfr. pag.23) Trattasi di appartamento di medie dimensioni ubicato in ambito urbanistico adiacente alla viabilità di scorrimento.

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

Occupazione: (cfr. pag. 13) L'unità immobiliare oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo è risultata OCCUPATA dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Titolo occupazione: nessuno.

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

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

Locazione: no.

Altre procedure in corso: no.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice **Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA**
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 07.09.2023 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott.ssa PANTANO SONIA; il 21.09.2023 l'esperto ha accettato l'incarico con giuramento telematico.

Per lo svolgimento sono state svolte ricerche presso:

- A.E. di Vicenza – Catasto per estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, planimetrie catastali dell'immobile al fine di verificare la regolarità catastale;
- Anagrafe del Comune di Bassano del Grappa (VI), per richiesta certificato di residenza storico ed estratto di matrimonio;
- UT del Comune di Bassano del Grappa (VI) mediante richiesta di accesso agli atti in data 21.09.2023 per verifica pratiche edilizie ed acquisizione di copie e richiesta di C.D.U.;
- A.E. di Vicenza – Conservatoria 26.09.2023 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie;
- Verifiche dei comparabili nel mese di Novembre 2023;

In data 27.09.2023 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 07.11.2023.

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

A seguito della riunione della procedura con la procedura RGE 448/2023 in data 07/0572024 l'esperto ha proceduto con l'integrazione del rapporto di stima.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

La seguente unità immobiliari site in Via Marchesane al civico 223 nel Comune di Bassano del Grappa VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 25:

- ⇒ **Mapp. 230 sub 3 Cat. A/3 (Abitazione) Cl. 3 Cons. 7 vani, Rendita Euro 759,19;**
Confinete a NESO - nord: mapp. 230 sub 1; ad Est: mapp. 230 sub 1; a Sud: mapp. 230 sub 1; ad Ovest: mapp. 230 sub 1; (salvo più precisi);

Risulta del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.:

⇒

La seguente unità immobiliari site in Via Marchesane al civico 223 nel Comune di Bassano del Grappa VI censite al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 25:





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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice **Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

⇒ **Mapp. 230 sub 5 Cat. C/6 (Autorimessa) Cl. 3 Cons. 34 mq, Sup. Cat. 42 mq, Rendita Euro 128,18;**

Confinato a NESO - nord: cortile comune; ad Est: mapp. 230 sub 4; a Sud: corridoio; ad Ovest: mapp. 230 sub 3; (salvo più precisi);

Risulta del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/3 in regime di separazione dei beni del sig.:

⇒

Beni e ubicazione:

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti dalla intera proprietà di un appartamento situato al piano primo, da una cantina e dalla quota indivisa di 1/3 di un'autorimessa situate al piano seminterrato di un fabbricato condominiale composto da n. 3 appartamenti con cantine e una autorimessa ubicato nel Comune di Bassano del Grappa VI, in Via Marchesane al civico n. 223, lungo la strada Provinciale denominata "Bassanese", a circa 4.2 km dalle aree di centro urbano.

Dalla via pubblica si entra in una strada interna privata censita al catasto terreni del comune di Bassano, Sez. Q, alla particella 231 attraverso la quale si accede all'edificio condominiale.

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutato con la propria famiglia composta dalla coniuge e da tre figli maggiorenni.

L'accesso all'appartamento pignorato avviene mediante percorso pedonale e scala comune, priva di ascensore, avente collegamento diretto con il piano seminterrato delle cantine ed autorimessa.

All'autorimessa indivisa seminterrata si accede dall'area comune mediante cancello carraio prospiciente la strada privata di cui alla suddetta particella 231.

L'appartamento si compone di un locale cucina, soggiorno-pranzo con poggiolo esterno, un corridoio di distribuzione, tre camere, di cui una priva dei necessari rapporti aero luminanti ed una avente l'accesso al suddetto poggiolo, un bagno.

L'ambito urbanistico in cui ricade l'immobile pignorato rientra parte in "Zona residenziale a intervento diretto (R n. 1056)",

Inoltre è classificato Z.T.O. di tipo "B" ai sensi del D.M. 1444/1968 come specificato dall'art. 25 – Zonizzazione funzionale delle N.T.O.

Vincoli: - il mappale 230 parte ricade in "Fasce tutela corsi acqua di pregio ambientale" vale quanto previsto dall'art. 3 punti 3 e 4.6 del Prontuario di Mitigazione Ambientale (P.M.A). - il mappale 230 ricade in "Buffer Zone ovvero zone di amplificazione degli Habitat" vale quanto previsto nell'art. 2 del Prontuario di Mitigazione Ambientale (P.M.A). N° protocollo Città di Bassano del Grappa - Area 5° - Urbanistica Pagina 2 di 2 - il mappale 230 ricade in "Zona Tutelata di interesse paesaggistico - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua" ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, vincolo già ai sensi dell'art.146 del D.L. n. 490 del 29.10.1999, e già ai sensi della Legge n. 431/1985.



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

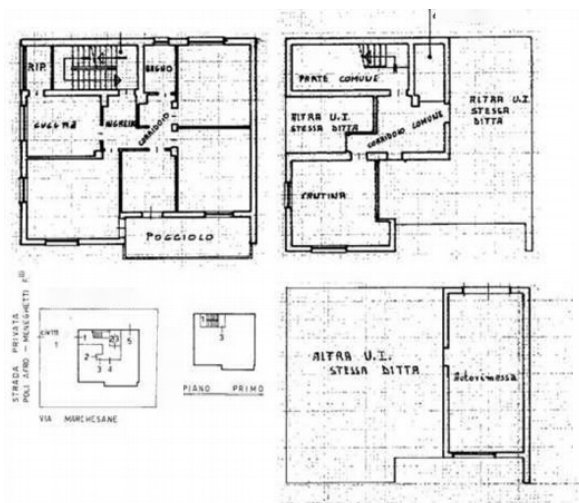
STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



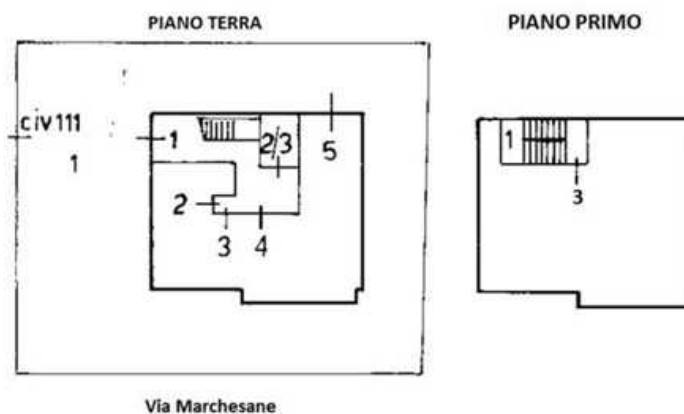
Studiodiarchitettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI



Planimetria catastale



Elaborato planimetrico

Il fabbricato condominiale risale ai primi anni '60 e l'appartamento in questione si presenta in uno scarso stato di conservazione e manutenzione con tipologia impiantistica e finiture standard risalenti all'epoca della costruzione. Durante il sopralluogo sono state riscontrate, sia nelle murature perimetrali che nel solaio, la formazione di diffuse muffe ed umidità presente in tutti i locali dell'abitazione.

La caldaia a gas, alla data del sopralluogo, è risultata non funzionante.

Il riscaldamento dell'appartamento avviene mediante una stufa a legna priva dei necessari requisiti di conformità come peraltro la colonna di scarico dei fumi la quale non risulta certificata.

L'esecutato non ha esibito alcun libretto della caldaia e l'esperto, ai fini di effettuare l'Attestazione di Prestazione Energetica ha provveduto alla stessa mediante la redazione di un'A.P.E. con metodo simulato.

L'accesso all'appartamento pignorato avviene mediante percorso pedonale e scala comune, priva di ascensore, avente collegamento diretto con il piano seminterrato delle cantine ed autorimessa.

L'appartamento si compone di un locale cucina, soggiorno-pranzo con poggiolo esterno, un corridoio di distribuzione, tre camere, di cui una priva dei necessari rapporti aero luminanti ed una avente accesso al suddetto poggiolo, un bagno.

All'immobile compete la quota di 1/3 delle parti comuni dell'intero edificio in particolare m.n. 230 sub 1 (B.C.N.C.) costituito da atrio, scala e cortile come identificati nell'elaborato planimetrico e quant'altro in ragione della superficie utile agli enti in oggetto ai sensi dell'art. 1.117 C.C.

L'esecutato ha riferito al sottoscritto ed al custode che non è stato nominato alcun amministratore condominiale e le spese relative al vano scala, luce e pulizia ammontano a circa 120 euro l'anno.



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice Dr.sa **ROSATO MARIA ANTONIETTA**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **MARCO VIANELLO**



Vista del fabbricato da Sud-Est dalla via Marchesane



Vista del fabbricato da Sud-Ovest



Vista del fabbricato da Nord-Ovest



Vista dell'ingresso pedonale e carrabile



Vista dell'ingresso al vano scala comune



Vista del locale soggiorno

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice **Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**



Vista del secchiaio della cucina



Vista della camera



Vista della camera



Vista della camera



Vista del bagno



Vista dell'ingresso

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
 Giudice **Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA**
 Custode **IVG VI**
 Perito **Arch. Marco VIANELLO**



Vista del disimpegno



Vista dell'ingresso



Vista dell'ingresso all'autorimessa indivisa



Vista dell'autorimessa indivisa

In relazione alle caratteristiche qualitative e di conservazione delle componenti edilizie e delle relative finiture si riporta di seguito quanto riscontrato sul posto in sede di sopralluogo.

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
<i>Fondazioni</i>	Senza lesioni visibili	n.d.	n.d.
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante.	n.d.	n.d.
<i>Impalcati</i>	Solaio in laterocemento	n.d.	n.d.
<i>Copertura</i>	A falde	n.d.	n.d.
<i>Manto di copertura</i>	Tegole	n.d.	n.d.



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



STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

<i>Finiture esterne</i>	Intonaco tinteggiato	Scarsa	Scarsa
<i>Finiture interne</i>	Intonaco tinteggiato e piastrelle Ceramiche nei Bagni	Scarsa	Scarsa
<i>Pavimenti</i>	In piastrelle di ceramica zona giorno Parquet zona notte	Scarsa	Scarsa
<i>Pavimenti bagni</i>	In piastrelle di ceramica	Scarsa	Scarsa
<i>Serramenti esterni</i>	In legno vetro singolo – tapparelle plastica	Scarsa	Scarsa
<i>Serramenti interni</i>	Legno tamburato /vetro	Scarsa	Scarsa
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Tipo blindato	Scarsa	Scarsa
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia	n.d	Da verificare
<i>Impianto termico</i>	Con radiatori in alluminio – caldaia a gas	n.d	Da verificare
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sottotraccia con alimentazione diretta Alla rete idrica.	n.d	Da verificare

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

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Appartamento	mq	113,50	1,00	mq	113.50
Terrazza	mq	13.00	0,33	mq	3.90
Cantina	mq	19.00	0,50	mq	9.50
Autorimessa indivisa - proquota	mq	10,20	0,50	mq	5,10
TOTALE				mq	132,00

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 alcune problematiche inerenti la diffusa presenza di muffa nelle murature e nel solaio.

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.



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



SI CERTIFICA CHE
MARCO
VIANELLO

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIX

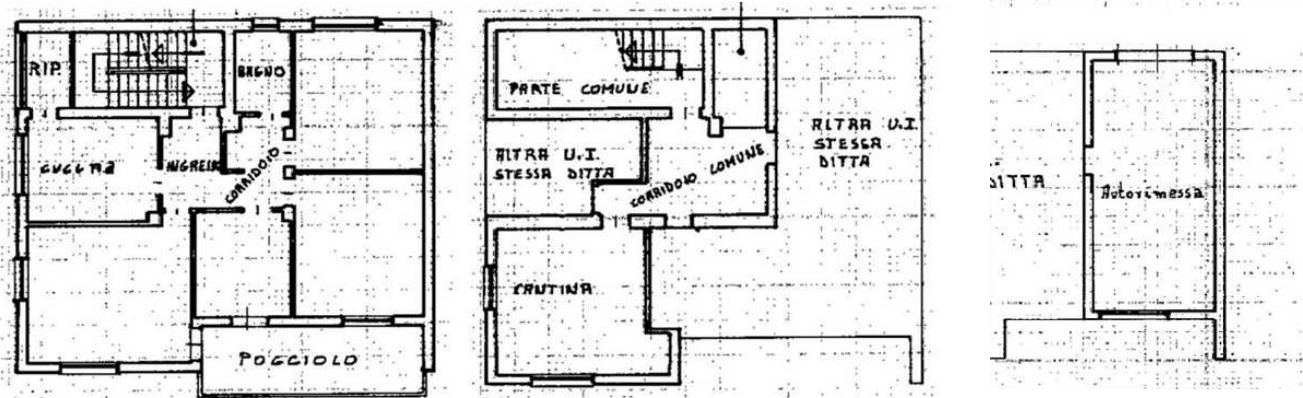
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Planimetrie catastali m.n. 230 sub 3 sub 5

Storia catastale del bene.

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

⇒ **Mapp. 230 sub 3 Cat. A/3 (Abitazione) Cl. 3 Cons. 7 vani, Rendita Euro 759,19;**

Intestazione.

Risulta del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 in regime di separazione dei beni del sig.:

⇒

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

⇒ **Mapp. 230 sub 5 Cat. C/6 (Autorimessa) Cl. 3 Cons. 34 mq, Sup. Cat. 42 mq, Rendita Euro 128,18;**

Intestazione.

Risultano del diritto di proprietà per la quota indivisa di 2/6 del sig.:

⇒

del diritto di proprietà per la quota indivisa di 2/6 della sig.ra.:

⇒

del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/6 in regime di separazione dei beni del sig.:

⇒

⇒ del diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/6 in regime di separazione dei beni del sig.:

⇒





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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice **Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

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:

Particella 230 sub 3.

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario,
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/06/2007 Pratica n. VI0286189 in atti dal 29/06/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 24525.1/2007);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Particella 230 sub 5.

- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 18/10/1985 in atti dal 02/12/1991 (n. 7402A/1985)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 02/12/2014 Pratica n. VI0261997 in atti dal 02/12/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 153002.1/2014)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudizio di regolarità/Docfa.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 230 sub 3 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 01.01.1985 n. T214537 depositata all'AE di Vicenza e redatte dal geom. Basso Claudio, delle difformità.

In particolare la posizione della porta della cucina risulta spostata e la finestra della cantina situata a sud tamponata.

L'immobile di cui alla particella 230 sub 5 presenta delle difformità poiché risulta essere stata aperta una finestra sul lato sud.

Le difformità possono essere sanate mediante aggiornamento della planimetria catastale il cui costo delle spese tecniche comprensive di diritti catastali ammontano a c.a euro 1.300,00.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

Confini.

⇒ **Mapp. 230 sub 3 Cat. A/3 (Abitazione) Cl. 3 Cons. 7 vani, Rendita Euro 759,19;**

Confinata a NESO - nord: mapp. 230 sub 1; ad Est: mapp. 230 sub 1; a Sud: mapp. 230 sub 1; ad Ovest: mapp. 230 sub 1; (salvo più precisi);

⇒ **Mapp. 230 sub 5 Cat. C/6 (Autorimessa) Cl. 3 Cons. 34 mq, Sup. Cat. 42 mq, Rendita Euro 128,18;**

Confinata a NESO - nord: cortile comune; ad Est: mapp. 230 sub 4; a Sud: corridoio; ad Ovest: mapp. 230 sub 3; (salvo più precisi);





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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice Dr.sa **ROSATO MARIA ANTONIETTA**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **MARCO VIANELLO**

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

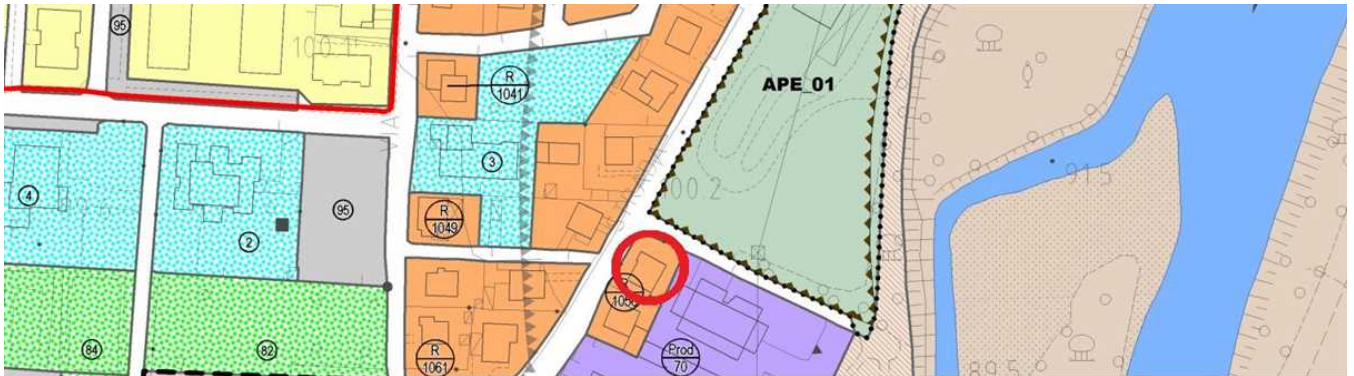
Con atto notarile del Notaio Fietta Giuseppe in data 04/08/2006, Rep. 170602/49434, trascritto a Bassano del Grappa il 24/08/2006 al n. 7239 di formalità il sig.

ha acquistato la piena proprietà della quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, dell'immobile censito al CF del Comune di Bassano del Grappa VI, Foglio 25, particella 230 sub 3, da potere del sig.

detto immobile è pervenuto in virtù di scrittura privata del 16.10.1986, Notaio Rinaldi, registrato a Bassano del Grappa VI il 04.11.1986, Voltura n. 789/1987, in atti dal 30/05/1990.

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Bassano.

L'ambito urbanistico in cui ricade l'immobile pignorato rientra parte in "Zona residenziale a intervento diretto (R n. 1056)",

Inoltre è classificato Z.T.O. di tipo "B" ai sensi del D.M. 1444/1968 come specificato dall'art. 25 – Zonizzazione funzionale delle N.T.O.

Vincoli:

- il mappale 230 parte ricade in "Fasce tutela corsi acqua di pregio ambientale" vale quanto previsto dall'art. 3 punti 3 e 4.6 del Prontuario di Mitigazione Ambientale (P.M.A).
- il mappale 230 ricade in "Buffer Zone ovvero zone di amplificazione degli Habitat" vale quanto previsto nell'art. 2 del Prontuario di Mitigazione Ambientale (P.M.A). N° protocollo Città di Bassano del Grappa - Area 5°
- Urbanistica Pagina 2 di 2 - il mappale 230 ricade in "Zona Tutelata di interesse paesaggistico
- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua" ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, vincolo già ai sensi dell'art.146 del D.L. n. 490 del 29.10.1999, e già ai sensi della Legge n. 431/1985.





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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice **Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

Titoli edilizi.

L'immobile pignorato di cui alla particella 230 sub 3 relativo all'abitazione è stato costruito nei primi anni '60.

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

- Autorizzazione edilizia n. 6852 del 22/06/1961;
- Autorizzazione edilizia n. 14793 del 15/01/1962;
- Autorizzazione/concessione in sanatoria n. 6917/86 –del 03/09/1993
- Rilascio del permesso di abitabilità/agibilità in data 30.04.1962 n. 2419.

Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 230 sub 3 così come realizzato presenta molteplici modifiche rispetto quanto assentito dall'UTC del comune di Bassano VI.

In particolare, nella pianta non sono presenti i pilastri ricadenti nel locale cucina e nel locale antibagno, nelle camere sono presenti due finestre invece di una per locale e le stesse sono di conformazione e misure differenti. Anche i divisori interni e le porte non coincidono con quanto assentito e la camera situata a Sud-Est presenta una superficie interna di mq 17,30 a fronte di una finestra avente una superficie aero luminante di mq 1,80 con conseguente insufficiente rapporto di luce. Nel locale soggiorno è stata aperta una porta di collegamento con la terrazza esterna e nella cantina è stata aperta una finestra e modificata la parete divisoria con la cantina posta a Sud.

Al piano seminterrato l'autorimessa risulta essere stata ridotta di superficie poiché è stato eseguito un muro di separazione sul lato nord modificando le parti comuni e non è presente il setto portante trasversale.

Le difformità possono essere sanate mediante presentazione di istanza C.I.L.A. in sanatoria il cui costo delle spese tecniche comprensive di diritti comunali ammontano a c.a euro 2.000,00.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

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

Titolo di occupazione: no

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

Comodato: No

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: no.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Parti comuni e pertinenze: All'unità immobiliare pignorata compete la quota di 1/3 di proprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti C.C.

Fondo patrimoniale: no





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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Altri vincoli. Si. Vedere il CDU allegato.

Vincoli beni culturali, storico, ambientali: si. Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: no.

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

Spese di gestione dell'immobile.

L'esecutato ha riferito al sottoscritto ed al custode che non è stato nominato alcun amministratore condominiale e le spese relative al vano scala, luce e pulizia ammontano a circa 120 euro l'anno.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese medie ordinarie annue di gestione stimate in c.a: € 120,00.

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.

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

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 24/08/2006 - Registro Particolare 2698 Registro Generale 11397 Atto Notarile Pubblico Repertorio 170603/49435 del 04/08/2006 del Notaio FIETTA GIUSEPPE - IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO, Capitale € 126.040, interessi € 252.080. Durata 30 anni.

A favore

per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI - CF al Fg. 25 pc. 230 sub 3;

TRASCRIZIONE

Del 01/06/2023 - Registro Particolare 4075 Registro Generale 5605 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2018/2023 del 19/04/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore

per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI - CF al Fg. 25 pc. 230 sub 3;





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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

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

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

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

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

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

In data 07/09/2023 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 30.09.2023 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA per esaminare gli atti amministrativi relativi agli interventi edilizi inerenti ai beni pignorati e unitamente ha altresì richiesto di Certificato di destinazione urbanistica. In data 21.12.2022 l'U.T.C. del Comune di BASSANO DEL GRAPPA ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 23.11.2023 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 24.10.2023, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

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

Dal giorno 08/09/2023 al giorno 10/02/2024, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

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

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





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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
 Giudice **Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA**
 Custode **IVG VI**
 Perito **Arch. Marco VIANELLO**

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 seminovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Edifici residenziali in linea e/o a blocco su 2/3 livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici residenziali
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari piccolo/medie.
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 1.100 €/mq. indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattativa	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

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

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



Solo chi utilizza dati & veri comparandoli può garantire valutazioni conformi agli standard



STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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 18 aggiudicazioni su 18 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 - 23,00% 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 **€ 49.000**.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET

Descrizione sintetica	Trattasi di appartamento al piano primo con cantina e quota indivisa di autorimessa al piano seminterrato.					
Proprietà	Quota di 1/1 di piena proprietà m.n. 230 sub 3 – quota indivisa di 1/3 m.n. 230 sub 5					
Anno di costr.	Edificio anno 1961					
Zona strumento urbanistico vigente	Il fabbricato ricade in Zona di tipo B – Zona residenziale a intervento diretto (R n. 1056)					
Identificativi-catastali	Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI – C.F., Foglio 25 mapp. 230 sub 3 – sub 5 Via Marchesane n. 223					
Destinazione uso	Residenziale					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo		MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	SUP	113.50	100%	113.50	Quantitativa
	Sup. Terrazza	SUP	13,00	33%	3,90	Quantitativa
	Sup. Cantina	SUP	19,00	50%	9,50	Quantitativa
	Sup. Autorimessa	SUP	10,20	50%	5,10	Quantitativa
Totale sup. commerciale					132,00	Mq.
Caratteristica posizionale	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Sottoriva 24, nel Comune di Altissimo VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di scarsa accessibilità,					
Caratteristica	Fabbricato residenziale a blocco					
Stato di conservazione	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono scarse, salvo eventuali vizi occulti,					
Tipologia	Fabbricato a blocco					
Saggio di variazione mensile	Dalle informazioni desunte il saggio di variazione del reddito è pari a 0.25 (prevedendo il segno atteso del prezzo marginale positivo, si applicherà il saggio di variazione con segno negativo)					
Numero dei bagni	Uno					





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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice **Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA**
Custode **IVG VI**
Perito **Arch. Marco VIANELLO**

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

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

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

1 - Atto rep. 241.428

Notaio FIETTA GIUSEPPE Data compravendita 05/10/2023

Immobile 1: BASSANO DEL GRAPPA A/3 – C/6 T – P1 Fg. 24 Par. 514 sub 11 – 24 Via Sardegna.

2 - Atto rep. 6.052

Notaio giulio di martino Data compravendita 09/08/2023

Immobile 2: BASSANO DEL GRAPPA A/3 – C/6 T – P2-3 Fg. 24 Par. 178 sub 7 via Dindo 15.

3 - Atto rep. 2.233

Notaio ZANELLA MARCO Data compravendita 12/05/2023

Immobile 3: BASSANO DEL GRAPPA A/3 – C/6 T – P1 Fg. 24 Par. 511 sub 16 – 4 Via Romagna.



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



STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 1

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/23		
Tipologia	Appartamento al P2 . – garage al S1		
Stato conservazione	Usato anno 1979 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	50,00
	Balcone	BAL	4,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	10,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	05/10/2023		
N° bagni dotazione	1		
A.P.E.	Classe G		
Prezzo convenuto	€ 52.000		

ATTO 2

IMMOBILE 2			Unità B
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat. A/3		
Tipologia	Appartamento al P 2-3		
Stato conservazione	Usato ante 01/09/1967 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	96,00
	Balcone	BAL	6,00
	Portico	PORT	0,00
	Accessori (cantina)	INT	12,00
	Garage	GAR	0,00
	Superficie esterna (corte esclusiva)	SUE	0,00
	Posto auto	PA	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	09/08/2023		
A.P.E.	Classe G		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 58.144,11		



Solo chi utilizza dati & veri comparandoti
può garantire valutazioni conformi agli standard



STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

ATTO 3

IMMOBILE 3			Unità C
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale Cat A/3		
Tipologia	Appartamento al PT – P1 – garage al PT		
Stato conservazione	Usato anno 1993 in scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	83,00
	Balconi	BAL	5,50
	Portico	PORT	0,00
	Accessori	INT	0,00
	Garage	GAR	10,00
	Superficie esterna	SUE	0,00
	Volume residuo disponibile	VER	0,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	12/05/2023		
APE	Classe F		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 55.000		

Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (hbu)

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

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



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



STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

La SEL include:

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

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- Gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

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

Stima del valore dell'immobile (mca + sistema)

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	52.000,00	58.144,11	55.000,00	€ -
Data (mesi)	05/10/2023	09/08/2023	12/05/2023	31/12/2024
Superficie principale (m ²) SEL	50,00	96,00	83,00	113,50
Terrazza (m ²)	4,00	6,00	5,50	13,00
Accessori (m ²)	0,00	12,00	0,00	19,00
Superficie esterna	0	0,00	0	0,00
Autorimessa	10,00	0,00	10,00	10,20
Stato di manutenzione (n)	1	0	0	0
Bagni (n)	1	1	1	1
Classe energetica (0-1)	0	0	0	0
Sup. commerciale	56,32	103,98	89,82	132,00



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



STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

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

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 130,00	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 145,36	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 137,50	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.013,25	Euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 593,43	Euro/m2	€ 593.43
Prezzo sup. princ. A	€ 648,47	Euro/m2	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 195,83	Euro/m2	
Prezzo Cantina C.t.	€ 296,71	Euro/m2	
Autorimessa	€ 296,71	Euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 18.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 9.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 4.000,00	da 0 a 1	



Solo chi utilizza dati & veri comparandoli può produrre valutazioni conformi agli standard



STIMATRIX.it
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice Dr.sa ROSATO MARIA ANTONIETTA
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 52.000,00		€ 58.144,11		€ 55.000,00	-
Data (mesi)	15,1	€ 1.963,00	17	€ 2.471,12	20	€ 2.745,42	31/12/2024
Superficie principale (m ²)	50	€ 37.682,70	96	€ 10.385,00	83	€ 18.099,56	113,5
Terrazza (m ²)	4	€ 1.762,48	6	€ 1.370,82	5,5	€ 1.468,74	13
Accessori(m ²)	0	€ 1.127,51	12	€ 415,40	0	€ 1.127,51	19
Superficie esterna giardino	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m2)	10	€ 59,34	0	€ 3.026,48	10	€ 59,34	10,2
Stato di manutenzione (n)	1	-€ 18.000,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni (n)	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Classe energetica	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Prezzi corretti		€ 76.595,04		€ 75.812,93		€ 78.500,57	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,5%						€ 76.969,52	

STIMA VALORE IMMOBILI

VALORE Subject	€ 73.098,96
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.	€ 11.545,43
Riduzione per spese tecniche e diritti di regolarizzazione catastale delle unità immobiliari pignorate per aggiornamento delle planimetrie ed eventuale aggiornamento classificazione/intestazione della particella 231 poiché identificata come strada.	€ 1.300,00
Riduzione per spese tecniche e diritti di segreteria per la regolarizzazione edilizio-urbanistica delle unità immobiliari pignorate mediante istanza di C.I.L.A. in sanatoria.	€ 2.000,00
TOTALE	€ 62.124,09
PREZZO BASE D'ASTA arrotondato	€ 62.100,00
Euro Sessantaduemilacento/00	





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

Proc. n. **RG 185/2023 RIUNITA RG 448/2023**
Giudice Dr.sa **ROSATO MARIA ANTONIETTA**
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 discreta poiché trattasi di appartamento di medie dimensioni ubicato in ambito urbanistico adiacente alla viabilità di scorrimento.

Forme di pubblicità:

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

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

Osservazioni finali

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

Vicenza li, 07/05/2024

L'Esperto
Arch. Marco Vianello

