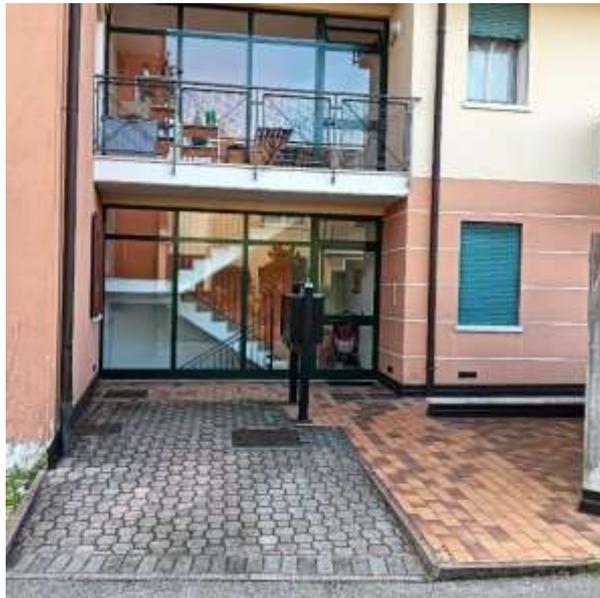




TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 27/2024 RGE
ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/09/2024**

Identificazione beni: Beni in THIENE(VI), Via Arturo Ferrarin 43

Dati Catastali: NCEU, foglio 2, m.n. 2305, sub 36 (A2) sub. 7
(C6), sub. 21 (C6)

per il diritto di piena proprietà in quota pari a 1/1

Esperto stimatore: **Ing. Marco Primo Bressan**

Custode Giudiziario: **I.V.G. VICENZA**



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n.27 / 2024 R.G.

Giudice DOTT.SSA MARIA LUISA NITTI

Udienza ex art. 569 c.p.c.:

Esperto DOTT. ING. MARCO PRIMO BRESSAN

Custode I.V.G. VICENZA

BENE IMMOBILE 1

Diritto pignorato: piena proprietà

Tipologia bene: appartamento. Piano terra composto da ingresso- soggiorno, cucina, disimpegno, lavanderia e bagno, camera, camera, guardaroba con giardino uso esclusivo;

Ubicazione: Comune di THIENE (VI) – via F. FERRARIN.

Dati Catastali attuali: Comune di THIENE - CATASTO FABBRICATI – foglio 2 - m.n.2305 – SUB 36 - A/2

Metri quadri: 101 m² commerciali circa complessivi

Stato di manutenzione (scarso/sufficiente/buono/ottimo): buono.

Differenze rispetto al pignoramento: non si sono rilevate difformità che necessitino di regolarizzazione in sanatoria, fatta salva una modestissima tettoia attestata sul giardino privato per la quale si prevede la rimessa in pristino a carico dell'acquirente.

Situazione urbanistico/edilizia: regolare

Valore di mercato dell'intero immobile. OMV: 134'882 € lordi

Date/valori comparabili reperiti: è stato utilizzato il metodo di stima per apprezzamenti e detrazioni (S.A.D.)

Valore base d'asta proposto per l'intero immobile: 119'000.00 €

Valore del debito:

Occupazione: occupato dalla famiglia anagrafica dell'esecutata.

Titolo di occupazione: piena proprietà

Oneri: v. pagina

APE: non redatto in quanto non è presente il codice chiave di registrazione del catasto regionale ("CIRCE" istituito dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014). Premesso quindi che la Delibera della G.R.V. 1258 del 28/09/2015 (pubblicata nel BUR n.94 del 02/10/2015) ha stabilito che *"per gli impianti termici, come definiti dal D.Lgs 192/2005 e s.m.i. dichiarati presenti nell'APE nella sezione "dati di dettaglio degli impianti" deve essere indicato il codice di registrazione del catasto degli impianti termici CIRCE istituito ed attivato dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014"*, preciso che allo stato non è possibile emettere l'Attestato di Prestazione Energetica in assenza di tale elemento.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. Errore. Il segnalibro non è definito.): nulla di rilievo



Lotti : unico

Problemi particolari - informazioni utili – criticità. Nulla di rilevante.

BENE IMMOBILE 2

Diritto pignorato: piena proprietà

Tipologia bene: Autorimessa.

Ubicazione: Comune di MONTICELLO CONTE OTTO (VI) – via FERRARIN

Dati Catastali attuali: Comune di THIENE

CATASTO FABBRICATI – foglio 2 - m.n2305 – SUB 7 - C/6

Metri quadri: 16 m² circa

Stato di manutenzione (scarso/sufficiente/buono/ottimo): buono.

Differenze rispetto al pignoramento: “nessuno”

Situazione urbanistico/edilizia: “nessuna”

Date/valori comparabili reperiti: si è applicato il **metodo S.D.A.**

Valore di mercato dell'intero immobile. OMV: 10'652.00 €

Date/valori comparabili reperiti è stato utilizzato il metodo di stima per apprezzamenti e detrazioni (S.A.D.)

Valore base d'asta proposto per l'intero immobile: 9'500.00 €

Valore del debito:

Occupazione: famiglia anagrafica eseguita

Titolo di occupazione: piena proprietà

Oneri: v. pagina

APE: non soggetto

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: nulla di rilievo

Lotti (pag. 70): unico

BENE IMMOBILE 3

Diritto pignorato: piena proprietà

Tipologia bene: Autorimessa.

Ubicazione: Comune di MONTICELLO CONTE OTTO (VI) – via FERRARIN

Dati Catastali attuali: Comune di THIENE

CATASTO FABBRICATI – foglio 2 - m.n2305 – SUB 21 - C/6

Metri quadri: 18 m² circa

Stato di manutenzione (scarso/sufficiente/buono/ottimo): buono.



Differenze rispetto al pignoramento: “nessuno”

Situazione urbanistico/edilizia: “nessuna”

Date/valori comparabili reperiti: si è applicato il **metodo S.D.A.**

Valore di mercato dell'intero immobile. OMV: 9'586.00 €

Date/valori comparabili reperiti è stato utilizzato il metodo di stima per apprezzamenti e detrazioni (S.A.D.)

Valore base d'asta proposto per l'intero immobile: 8'500.00 €

Valore del debito:

Occupazione: famiglia anagrafica eseguita

Titolo di occupazione: piena proprietà

Oneri: v. pagina

APE: non soggetto

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: nulla di rilievo

Lotti (pag. 70): unico

Descrizione	Più probabile valore di mercato	Prezzo base d'asta proposto
Appartamento	134'882.18 €	119'000.00 €
Autorimessa interrato	10'652.00 €	9'500.00 €
Posto auto interrato	9'586.00 €	8'500.00 €
Totale del lotto	155'120.18 €	137'000.00 €

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.



Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	7
2.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	7
2.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	10
2.3	Opportunità di divisione in lotti	10
2.4	Confini N-E-S-O	10
2.5	Descrizione dettagliata dei beni	11
2.6	Certificazione energetica.....	39
3.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	39
4.	ASPETTI CATASTALI.....	40
5.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	52
6.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	52
6.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	52
6.2	Abusi/difformità riscontrati.....	57
6.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	57
6.4	Perimetro del “mandato”.....	57
7.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	58
7.1	Oneri e vincoli.....	58
7.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	59
7.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	60
8.	SUOLO DEMANIALE.....	61
9.	USO CIVICO O LIVELLO	61
10.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	61
10.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	61
11.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	61
11.1	Metodo di valutazione	62
11.2	Determinazione del valore a base d'asta.....	65
	Più probabile valore di mercato netto dell'immobile	66
11.3	Confronto con trasferimenti pregressi	67
11.4	Giudizio di vendibilità'	67



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data di nomina	= 20/02/2024
Data della prossima udienza	= 12/09/2024 ORE 10.20
Tempo limite per il deposito della relazione	= 12/08/2024
Richiesta Agenzia Entrate per contratti	= 07/04/2024
Richiesta Uff. Anagrafe	= 09/04/2024 risposta= 08/05/2024
Richiesta Uff. Stato Civile	= 09/04/2024 risposta= 02/05/2024
Richiesta Uff. Edilizia Privata	= 09/04/2024 risposta= 08/05/2024
Accesso Uff. Edilizia Privata	= 17/07/2024
Richiesta copia atto conservatoria	= 13/07/2024
Richiesta info ad Aste Legale	= 07/04/2024
Accesso Sister Uff. del territorio di Vicenza	= 04/04/2024
Accesso Sister Conservatoria di Vicenza	= 04/04/2024
Richiesta Sister planimetria catastale	= 04/04/2024
Sopralluogo	= 08/04/2024 ORE 9.30 a vuoto
Secondo sopralluogo	= 17/04/2024 ore 15.00
Terzo sopralluogo	= 11/07/2024 ORE 16.30

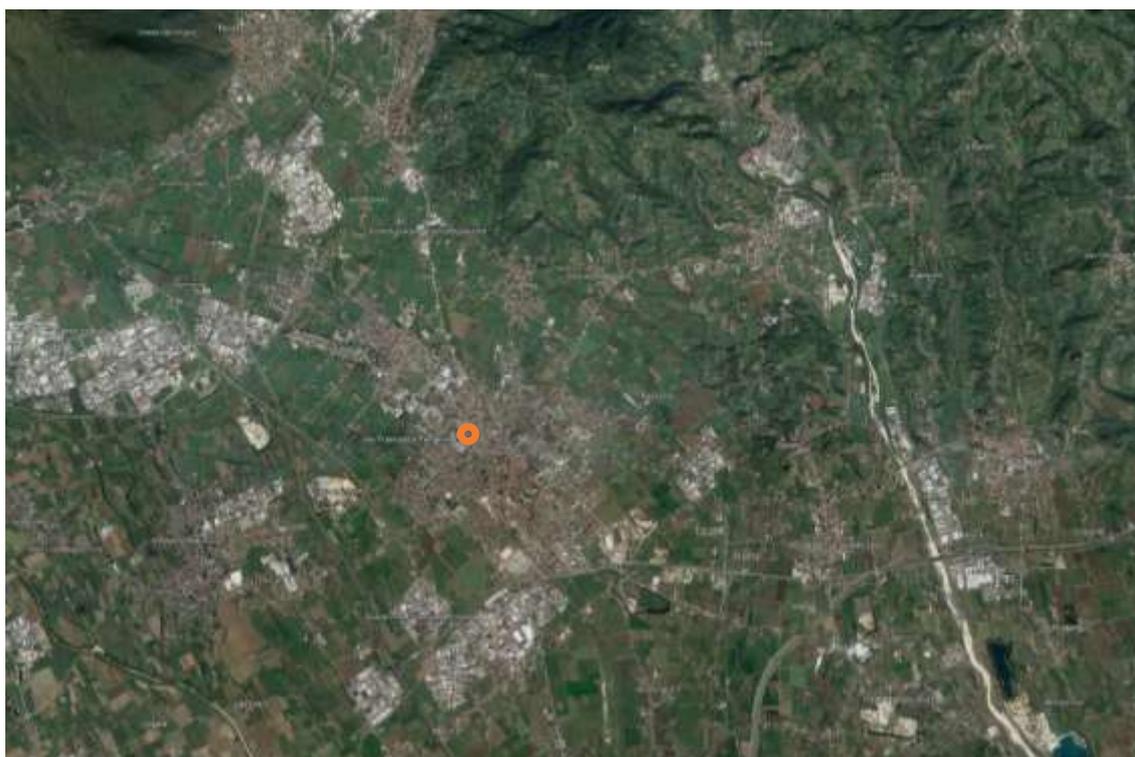
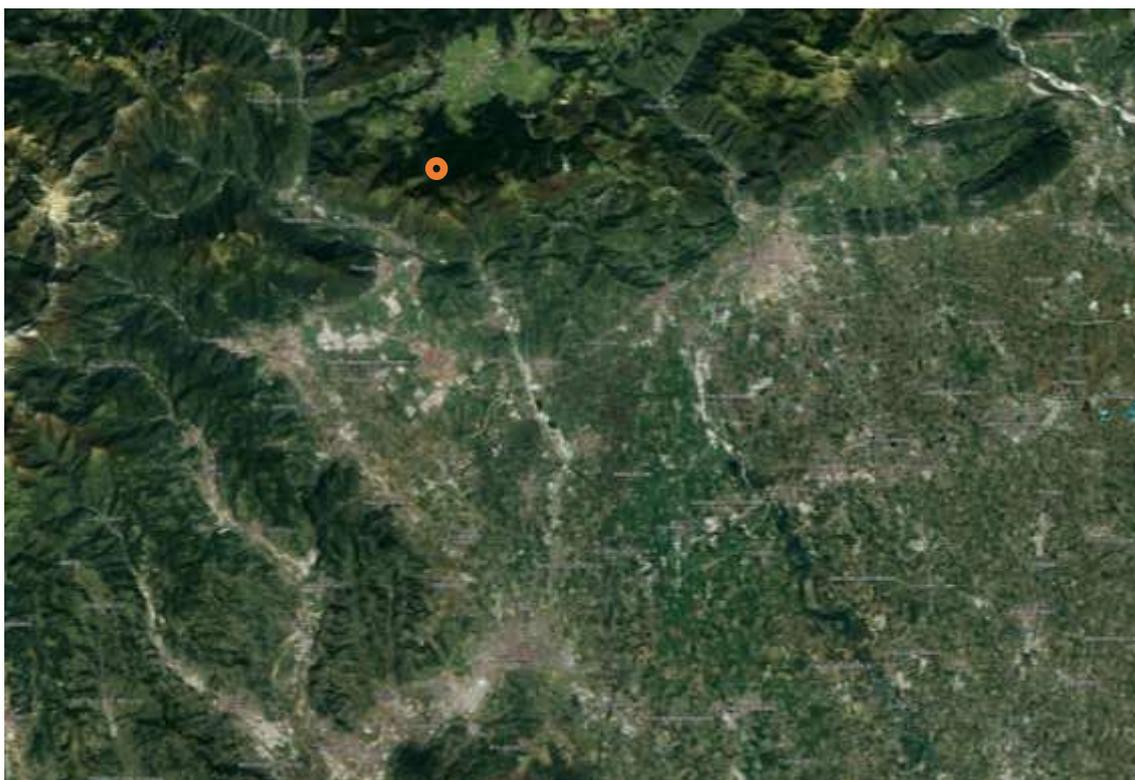
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

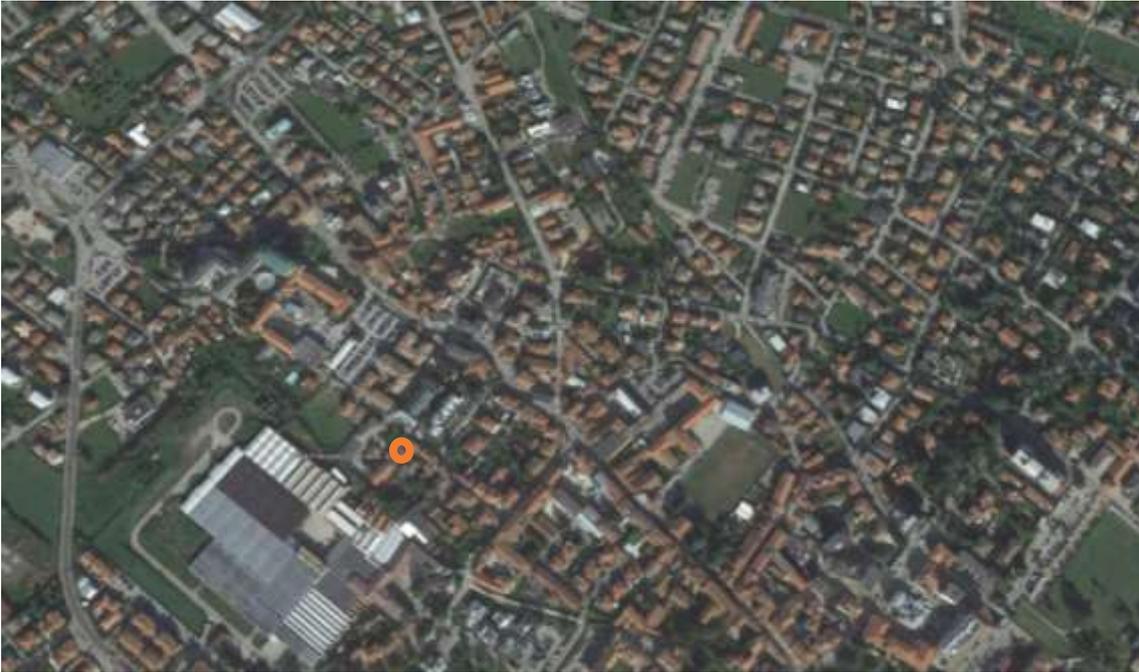
2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni di cui al lotto di vendita d'interesse sono costituiti da un appartamento al piano terra, una autorimessa al piano interrato, un posto auto coperto sempre al piano interrato ed un giardino uso esclusivo.

Si tratta di immobili siti a THIENE in Via FRANCESCO FERRARIN n.43 direttamente accessibili dalla pubblica via.







Millesimi di comproprietà: ai beni del lotto spettano 98/1000 per l'appartamento, 6/1000 per l'autorimessa, 5/1000 per il posto auto sulle parti comuni dell'intero edificio quali previste dall'art.1117 del Codice Civile tra le quali rientrano:

- il m.n.2305 sub 2 – scivolo e porticato, comune ai subalterni da 7 a 22;
- il m.n.2305 sub 3 – corte comune ai subalterni da 23 a 29 e da 31 a 36;
- il m.n.2305 sub 6 – ingresso e vano scala comune ai subalterni da 29 e da 31 a 34 a 36;
- il m.n.2305 sub 35 – corte, comune ai subalterni da 23 a 29 e da 31 a 36;



2.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena Proprietà all'intero dei seguenti beni. Comune di THIENE:

CATASTO FABBRICATI – foglio 2 - m.n.2305 – SUB 36 - A/2

CATASTO FABBRICATI – foglio 2 - m.n.2305 – SUB 7 - C/6

CATASTO FABBRICATI – foglio 2 - m.n.2305 – SUB 21 - C/6

PRECISAZIONI. IDENTIFICATIVI CATASTALI: non c'è incertezza, gli identificativi dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione corrispondono tra loro e con quelli utilizzati presso il catasto a quella stessa data. DIRITTI PIGNORATI: si conferma che il diritto pignorato è in titolarità all'esecutata in regime di separazione dei beni.

Comproprietà. Alle unità pignorate corrispondono PROPORZIONALI QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETA' sulle parti comuni dell'intero fabbricato indicate dall'art.1117 c.c., oltre alle quote dei beni comuni non censibili sub 2 e sub 3 e sub6 e sub35 quand'anche non dettagliatamente pignorati.

2.3 Opportunità di divisione in lotti

Si considera la vendita di un **UNICO LOTTO** per l'appunto costituito dalla piena proprietà degli immobili come sopra censiti nel Comune di THIENE:

CATASTO FABBRICATI – foglio 2 - m.n.2305 – SUB 36 - A/2

CATASTO FABBRICATI – foglio 2 - m.n.2305 – SUB 7 - C/6

CATASTO FABBRICATI – foglio 2 - m.n.2305 – SUB 21 - C/6

Si considerano inoltre compresi nel lotto di vendita, poiché implicitamente pignorati, anche **quote di comproprietà** dei sub 2 e sub 3 e sub 6 e sub 35.

2.4 Confini N-E-S-O

Le unità immobiliari d'interesse confinano rispettivamente con:

- m.n. 2305 sub 6, m.n.2305 sub 35, muri perimetrali, m.n.2305 sub 29 quanto all'appartamento;
- m.n. 2305 sub 2, muri perimetrali, m.n.2305 sub 8 quanto all'autorimessa;
- m.n. 2305 sub 2, m.n.2305 sub 20, muri perimetrali, m.n.2305 sub 22 quanto al posto auto.



Salvi i più precisi.

2.5 Descrizione dettagliata dei beni

I beni d'interesse sono costituiti da: appartamento al piano terra in buone condizioni di manutenzione composto da ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, due camere, guardaroba, bagno, wc e corte di pertinenza esclusiva oltre ad un'autorimessa al piano sotto strada e ad un posto auto pure al piano sotto strada.

La superficie calpestabile netta dell'appartamento d'interesse risulta pari a 78.82 m² essendo determinata come segue:

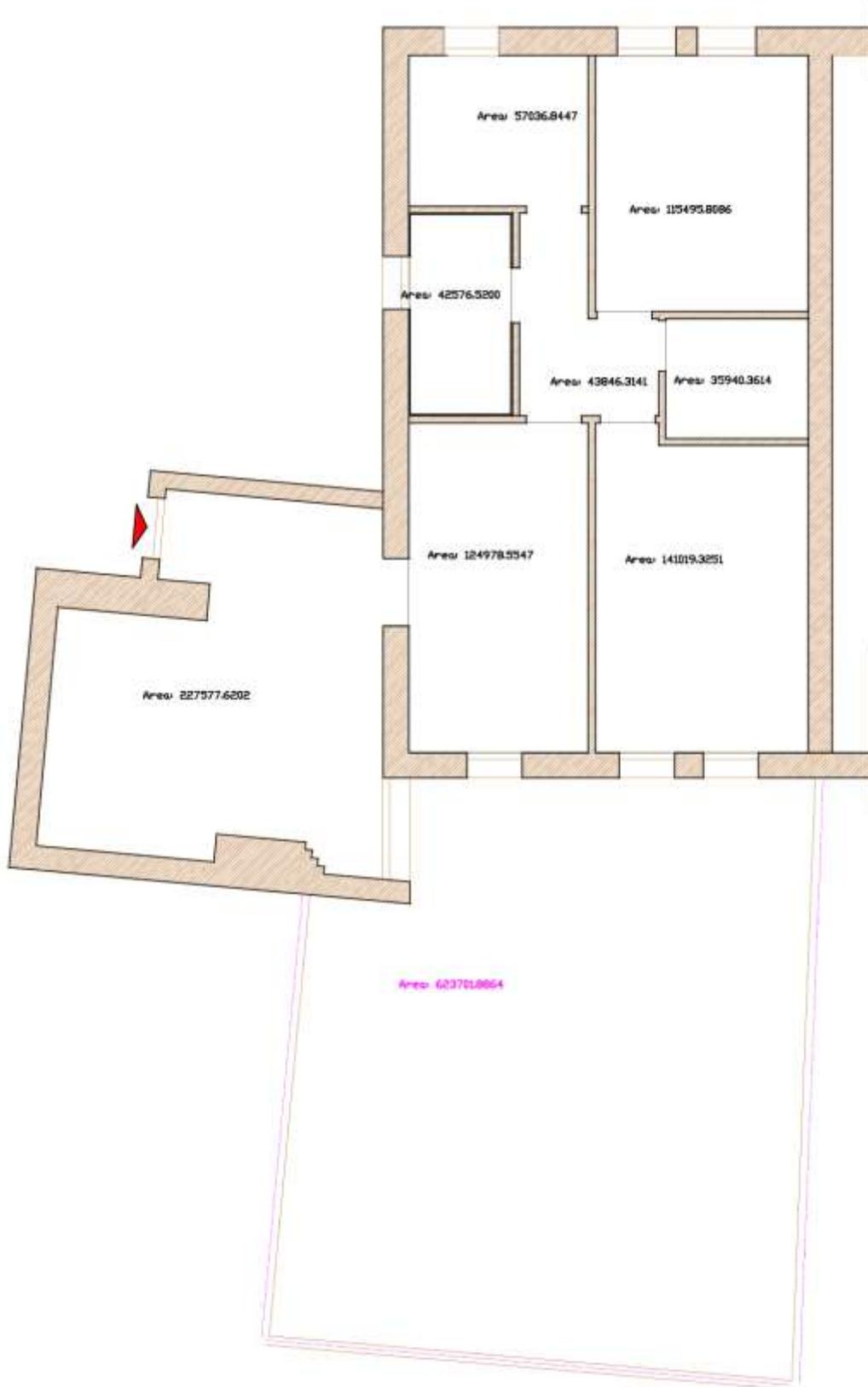
- Entrata e soggiorno 22.75 m²
- Cucina 12.49 m²
- Bagno 4.25 m²
- isimpegno 4.38 m²
- Camera 11.55 m²
- Bagno 3.59 m²
- Camera 14.11 m²
- Guardaroba 5.70 m²

Vi sono altresì circa 63 m² di giardino esclusivo, un'autorimessa interrata da 16 m² e un posto auto coperto interrato da 18 m².

NB l'amministratrice ha precisato che "l'appartamento ha i tubi di scarico che attraversano la proprietà in leggera contropendenza per cui almeno una volta all'anno è necessario eseguire la pulizia dall'interno (dallo scarico della cucina)." La superficie lorda commerciale dell'appartamento è calcolata come nella tabella seguente:

Destinazione della superficie	m ² effettivi lordi	Peso	m ² commerciali
Piano terra	95.00	1.00	95.00
Giardino	63.00	0.10	6.30
Totale			101.30 m²

















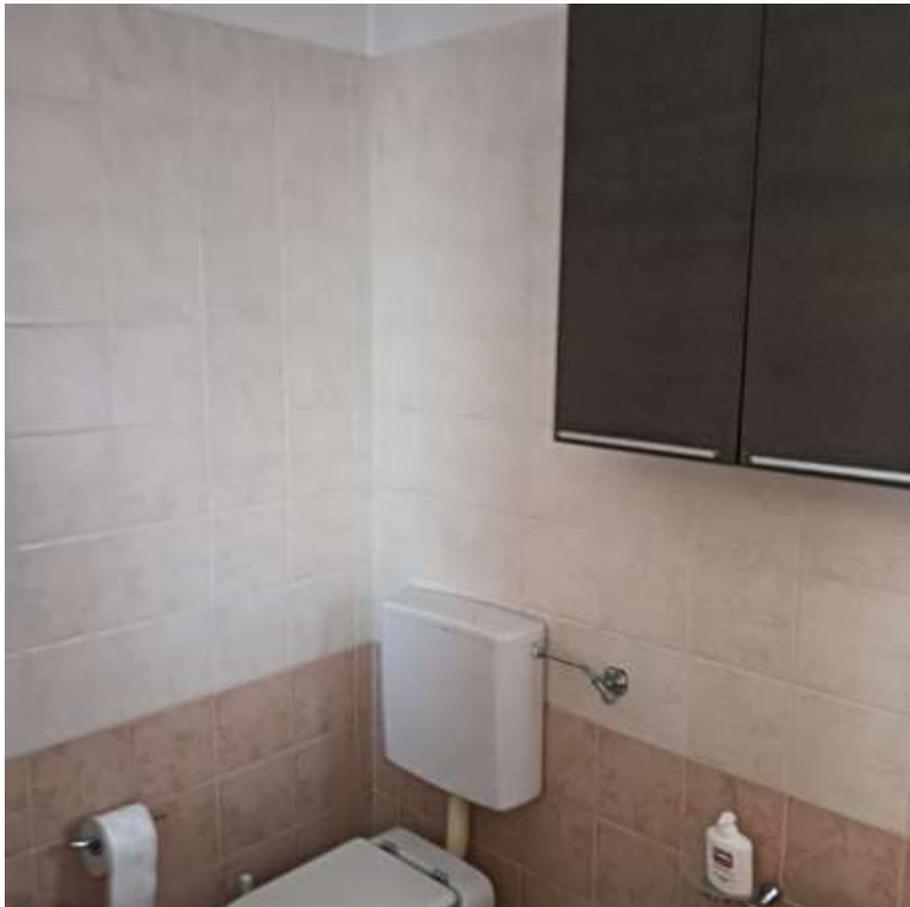














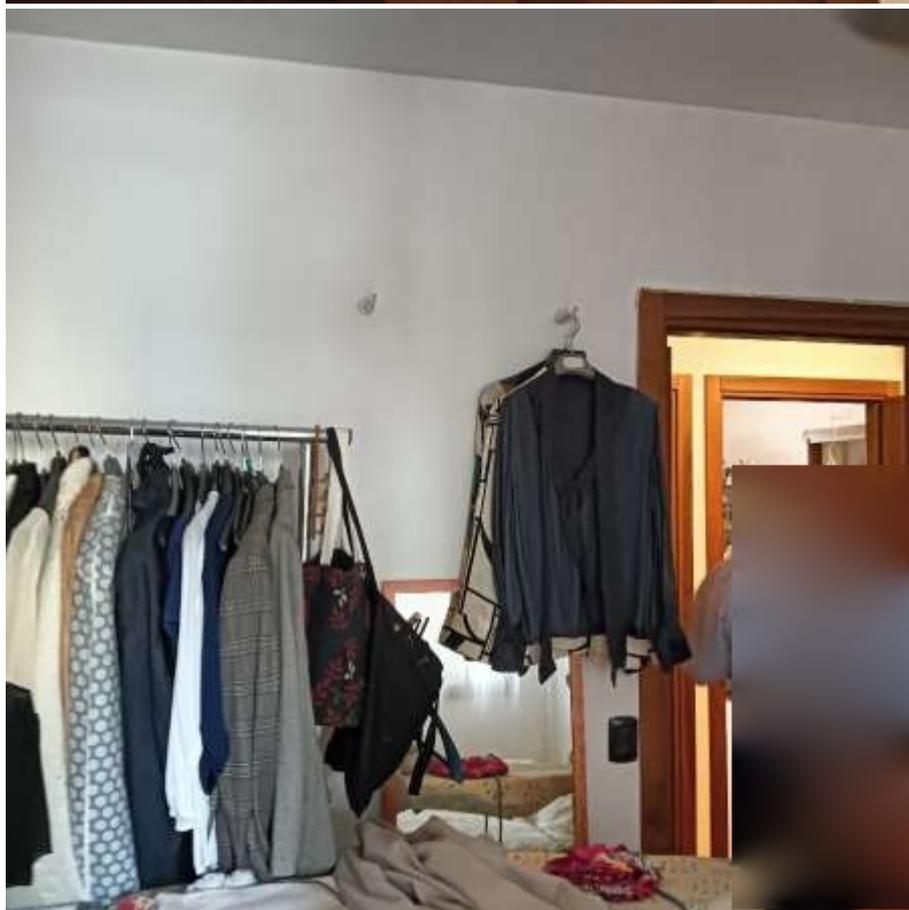








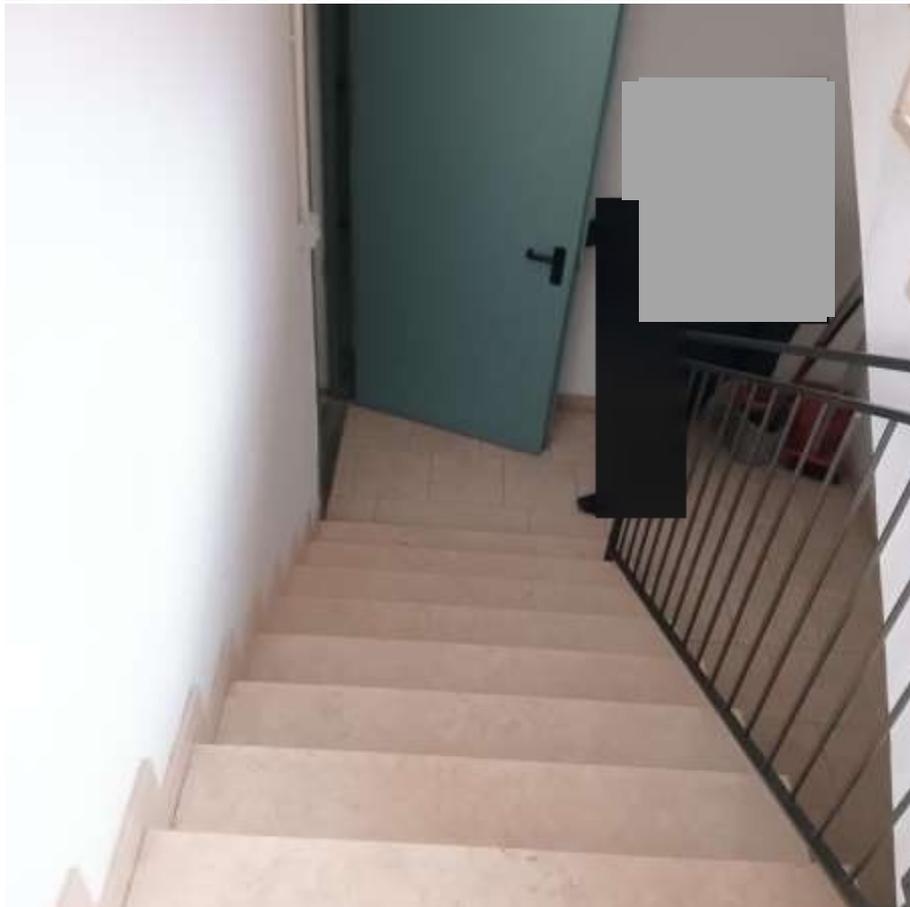




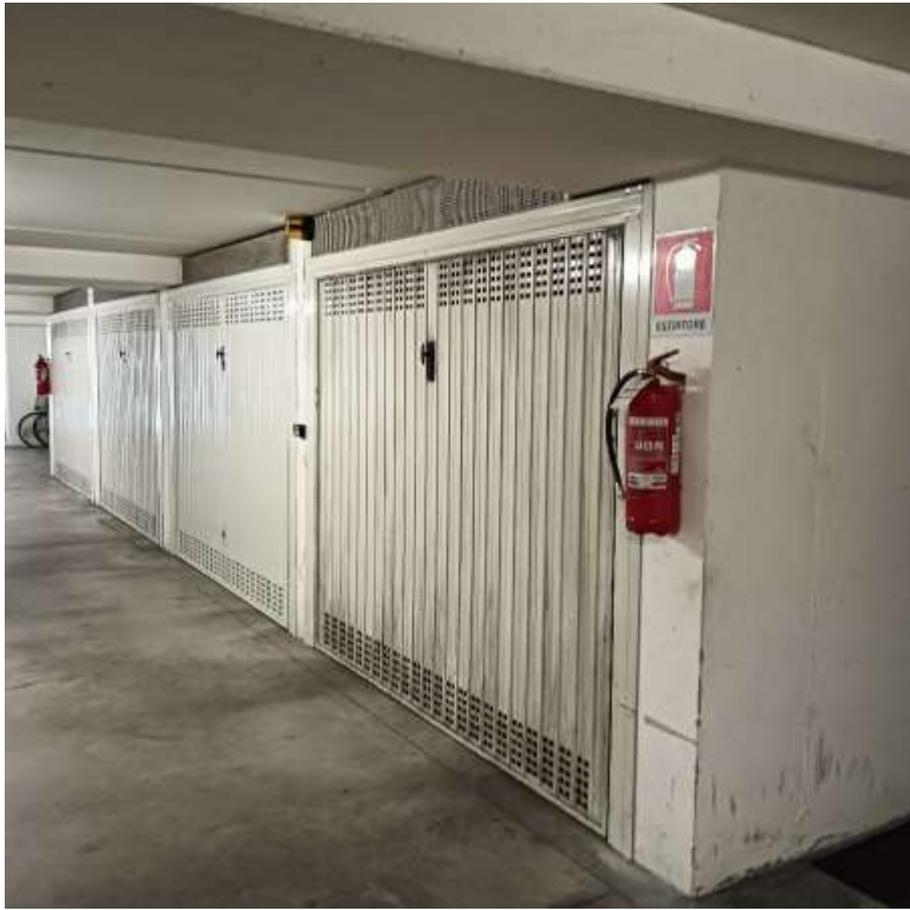














2.6 Certificazione energetica

Certificazione energetica: nel corso del sopralluogo non è emerso il codice chiave di registrazione del catasto regionale ("CIRCE" istituito dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014). Premesso quindi che la Delibera della G.R.V. 1258 del 28/09/2015 (pubblicata nel BUR n.94 del 02/10/2015) ha stabilito che "per gli impianti termici, come definiti dal D.Lgs 192/2005 e s.m.i. dichiarati presenti nell'APE nella sezione "dati di dettaglio degli impianti" deve essere indicato il codice di registrazione del catasto degli impianti termici CIRCE istituito ed attivato dal 02/01/2015 con DGRV 2569/2014", preciso che allo stato non è possibile emettere l'Attestato di Prestazione Energetica in assenza di tali elementi. Solo successivamente all'assegnazione del codice CIRCE l'APE potrà essere redatto, inviato in Regione, emesso, depositato PCT e consegnato ai potenziali acquirenti.

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento del 2° sopralluogo alla presenza del Custode IVG Vicenza era occasionalmente presente, in quanto delegato ad aprire l'immobile, il sig. _____ che confermava l'occupazione dell'appartamento da parte della famiglia anagrafica dell'esecutata. L'Agenzia delle Entrate ha confermato che non risultano contratti registrati di locazione e/o comodato d'uso. Nel corso dell'ultimo sopralluogo di verifica dimensionale era presente l'esecutata di persona.



Oggetto: RE IMM. 27 2024 - RICHIESTA CONTRATTI D'AFFITTO

Buongiorno,
a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento ai contratti stipulati a nome di

Le significo quanto segue:
Non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodati gratuiti (di nessuna specie e natura) inerenti i beni immobili eseguiti, così come catastalmente indicati.
Resto a disposizione per ulteriori eventuali necessari chiarimenti in merito a quanto sopra indicato.
Distinti saluti.



4. ASPETTI CATASTALI



Estratto di mappa del foglio 2 di THIENE (VI)

SEDIME

I beni pignorati sono parte di un immobile che ha sedime sul **m.n.2305 (superficie catastale 902 m²)** censito al **foglio 2** del **Catasto Terreni** del Comune di **THIENE (VI)** quale **ENTE URBANO** in **partita 1**. L'ultima variazione catastale registrata è relativa alla presentazione del tipo mappale n.186779 del 23/10/2002 in atti dallo stesso giorno.

Area di enti urbani e promiscui dal 23/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	2	2305	-	-	ENTE URBANO	09 02				Tipo Mappale del 23/10/2002 Pratica n. 186779 in atti dal 23/10/2002 (n. 11125.1/2002)
Nota						Partita	1			

In precedenza, con variazione n.186779 dello stesso giorno, il m.n.2305 era identificato al numero m.n.56 del foglio 2 del catasto terreni ed aveva assunto la superficie di 902 m² in luogo che la superficie di 859 m² in partita 1 già dall'impianto meccanografico del 31/12/1974.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/10/2002

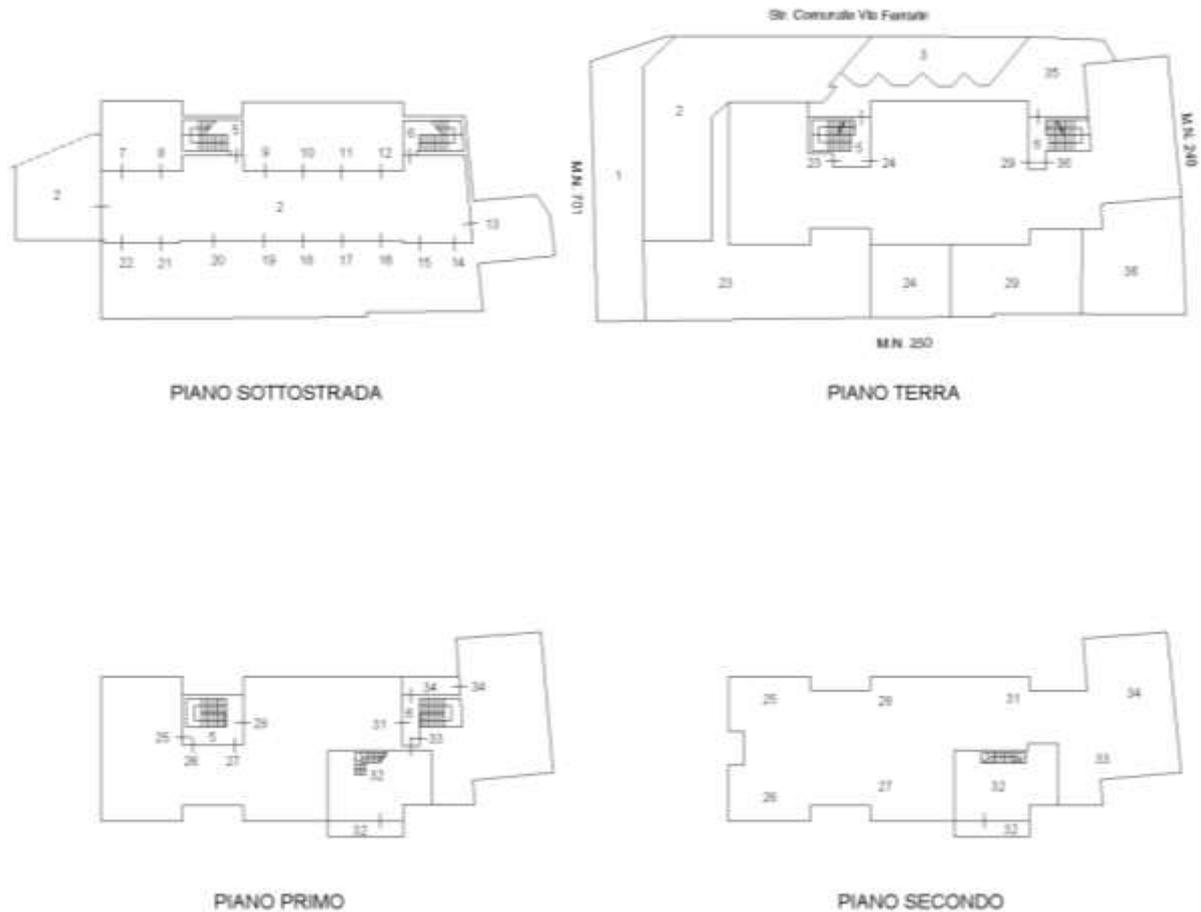
N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	2	56	-	-	ENTE URBANO	09 02				Variazione del 23/10/2002 Pratica n. 186779 in atti dal 23/10/2002 (n. 11125.1/2002)
Nota						Partita	1			
Annotazioni						di studio, vana con la particella 549				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	2	56	-	-	ENTE URBANO	09 59				Impianto meccanografico del 31/12/1974
Nota						Partita	1			



Dalla lettura dell'ultimo elaborato planimetrico depositato (il 29/07/2016) rilevo che oltre ai beni esplicitamente pignorati sul mappale d'interesse sono censiti diversi beni immobili, non tutti oggetto di pignoramento: sono stati esplicitamente pignorati i beni **sub 36** (appartamento) e **sub 21** (garage) e **sub 7** (garage) ma devono intendersi implicitamente pignorati IN QUOTA anche i **sub 1** e **sub 2** e **sub 3** e **sub 4** e **sub 5** e **sub 6** e **sub 7** (in quanto beni non censibili).



APPARTAMENTO

L'appartamento è censito quale m.n.2305 sub 36 del foglio 2 del **Catasto Fabbricati** del Comune di **THIENE (VI)** di categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **5.5 vani catastali**, superficie catastale **101 m²** (95 m² escluse le aree scoperte), rendita **525.49 €**, sita in **VIA FRANCESCO FERRARIN** piano TERRA. L'ultima variazione catastale registrata risale al 12/12/2018 per **VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC**.

Unità immobiliare dal 12/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Servizio Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Com.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	2305	36			A/2	2	5.5 vani	Totale: 101 m ² Totale: 95 m ² escluse aree scoperte**	Euro 525,49	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2018 Pratica n. VID147716 in atti del 12/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 46008-1/2018)
Indirizzo		VIA FRANCESCO FERRARIN Piano T			Partita		Mod.38					
Avvertenze		classamento e rendita non certificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (L.n. 10/19)										



La precedente variazione catastale registrata è da riferire al 09/11/2015 con l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	2305	36			A/2	2	5,5 vani	Totale: 181 m ² Totale: escluse aree scoperte***) 43 m ²	Euro 525,49	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA FERRARIN Piano I										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Mod.58										

La precedente variazione catastale registrata è da riferire al 08/03/2005 con la conferma del classamento (in quanto non rettificata nei dodici mesi successivi all'iscrizione).

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	2305	36			A/2	2	5,5 vani		Euro 525,49	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. V/0063340 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6347.1/2005)
Indirizzo		VIA FERRARIN Piano I										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Mod.58										
-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.ln. 301/94)												

La precedente variazione catastale registrata è da riferire al 12/12/2002 con la COSTITUZIONE del bene d'interesse a seguito di DIVISIONE-FUSIONE.

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	2305	36			A/2	2	5,5 vani		Euro 525,49	VARIAZIONE del 12/12/2002 Pratica n. 380317 in atti dal 12/12/2002 DIVISIONE-FUSIONE (n. 16664.1/2002)
Indirizzo		VIA FERRARIN Piano I										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Mod.58										
-classamento e rendita propri (d.ln. 301/94)												

La precedente variazione catastale registrata è da riferire al 12/12/2002 con la SOPPRESSIONE a seguito di DIVISIONE-FUSIONE del m.n.2305 sub 30 cat. A/2 – classe 2 – consistenza catastale = 5.5 vani – rendita 525.49 €

Unità immobiliare soppressa dal 12/12/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	2305	30			A/2	2	5,5 vani			VARIAZIONE del 12/12/2002 Pratica n. 380317 in atti dal 12/12/2002 DIVISIONE-FUSIONE (n. 16664.1/2002)
Notifica		Partita										
Annotazioni		Mod.58										

La precedente variazione catastale registrata è da riferire al 29/11/2002 con la COSTITUZIONE DEL m.n.2305 sub 30 cat. A/2 – classe 2 – consistenza catastale = 5.5 vani – rendita 525.49 € a seguito di EDIFICAZIONE DI UNITA' AFFERENTI SU AREA URBANA previa DEMOLIZIONE TOTALE dell'edificio preesistente e costituzione del m.n.2305 F/1 di 902 m²



Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		2	2305	30			A/2	2	5,5 vani		Euro 525,49	Variazione del 29/11/2002 Pratica n. 368839 in atti dal 29/11/2002 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 19672.1/2002)		
Indirizzo		VIA FERRARINI Fiumi T												
Notifica							Partita						Mod.38	
Assettamenti		classamento e realtà proprii (L.n. 11/2004)												

La precedente variazione catastale registrata è da riferirsi al 29/11/2002 per demolizione totale dell'edificio

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		2	2305				F/I		902 m ²			DEMOLIZIONE TOTALE del 29/11/2002 Pratica n. 368799 in atti dal 29/11/2002 DEMOLIZIONE TOTALE n. 19671.1/2002		
Indirizzo		VIA FERRARINI												
Notifica							Partita						Mod.38	

INTESTATARI CATASTALI ATTUALI:

La piena proprietà è oggi intestata a:

- _____ con atto di compravendita rep. 169322 del 14/11/2003 del dott. BARONE GIOVANNI

In precedenza la piena proprietà del bene d'interesse catastalmente intestata a:

- _____ a seguito di atto di identificazione catastale rep. 169323 del 12/12/2002 del dott. BARONE GIOVANNI successiva alla variazione catastale.

In precedenza la piena proprietà del bene d'interesse era catastalmente intestata a:

- _____ dal 12/12/2002 a seguito di atto di identificazione catastale rep. 169323 del 12/12/2002 del dott. BARONE GIOVANNI successiva alla variazione catastale (quota 826/1000)
- _____



Data: 04/04/2024 - n. T300501 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. 000389317 del 12/12/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Thiene

Via Ferrarin

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: 2305
Subalterno: 36

Compilata da:
Borgo Francesco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Vicenza

N. 2071

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
h=2,70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2024 - Comune di THIENE(L.157) - < Foglio 2 - Particella 2305 - Subalterno 36 >
VIA FRANCESCO FERRARIN Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 04/04/2024 - n. T300501 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data: 04/04/2024 - n. T300501 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza	Dichiarazione protocollo n. 000389317 del 12/12/2002	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Thiene Via Ferrarin civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 2 Particella: 2305 Subalterno: 36	Compilata da: Borgo Francesco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza	N. 2071

Scheda n. 1 Scala 1:200



REGOLARITA' CATASTALE

Per quanto attiene al profilo formale. Preciso che: (a) gli identificativi catastali attuali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; (b) gli intestatari catastali attuali CORRISPONDONO con i titolari dei diritti reali risultanti dai registri depositati in Conservatoria dei beni immobiliari.

Per quanto attiene alla planimetria. L'ultima planimetria catastale depositata il 12/12/2002 dal Geom. Borgo Francesco corrisponde con lo stato di fatto dell'immobile; le modestissime difformità rilevate non hanno rilevanza sul piano catastale.

AUTORIMESSA n.1

L'autorimessa è censita quale **m.n.2305 sub 7** del **foglio 2** del **Catasto Fabbricati** del Comune di **THIENE (VI)** di categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **13 m²**, superficie catastale **16 m²**, rendita **36.93 €**, sita in VIA FRANCESCO FERRARIN PIANO S1. L'ultima variazione catastale registrata risale al 12/12/2018 per VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cem.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		2	2305	7			C/6	4	13 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 36,93	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2018 Pratica n. V10142486 in atti dal 12/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 43980-1/2018)
Indirizzo		VIA FRANCESCO FERRARIN Piano S1				Partita		Mod.38				
Note												
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (L.n. 301/94)										

La precedente variazione catastale registrata è da riferire al 09/11/2015 con l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cem.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		2	2305	7			C/6	4	13 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 36,93	Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA FERRARIN Piano S1				Partita		Mod.38				
Note												
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (L.n. 301/94)										

La precedente variazione catastale registrata è da riferire al 08/03/2005 con la conferma del classamento (in quanto non rettificata nei dodici mesi successivi all'iscrizione).

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cem.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		2	2305	7			C/6	4	13 m ²		Euro 36,93	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. V10053025 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4232-1/2005)
Indirizzo		VIA FERRARIN Piano S1				Partita		Mod.38				
Note												
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (L.n. 301/94)										

La precedente variazione catastale registrata è da riferire al 29/11/2002 con la costituzione del bene d'interesse a seguito di UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA.



Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		2	2305	7			C/6	4	13 m ³		Euro 36,93	Variazione del 29/11/2002 Pratica n. 30800 in atti del 29/11/2002 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA in. 15672.1/2002
Indirizzo		VIA FERRARIN Piano 01										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (l.n. 701/94)										

La precedente variazione catastale registrata è da riferire al 29/11/2002 per costituzione del m.n.2305 in categoria F/1 a seguito di DEMOLIZIONE TOTALE

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		2	2305				F/1		902 m ²			DEMOLIZIONE TOTALE del 29/11/2002 Pratica n. 308789 in atti del 29/11/2002 DEMOLIZIONE TOTALE in. 15671.1/2002
Indirizzo		VIA FERRARIN										
Notifica		Partita										
		Mod.38										

La piena proprietà è oggi intestata a:

- con atto di compravendita rep. 169322 del 14/11/2003 del dott. BARONE GIOVANNI

In precedenza la piena proprietà del bene d'interesse catastalmente intestata a:

- dal 12/12/2002 a seguito di atto di identificazione catastale rep. 169323 del 12/12/2002 del dott. BARONE GIOVANNI successiva alla variazione catastale.

In precedenza la piena proprietà del bene d'interesse era catastalmente intestata a:

- dal 12/12/2002 a seguito di atto di identificazione catastale rep. 169323 del 12/12/2002 del dott. BARONE GIOVANNI successiva alla variazione catastale (quota 826/1000)
-

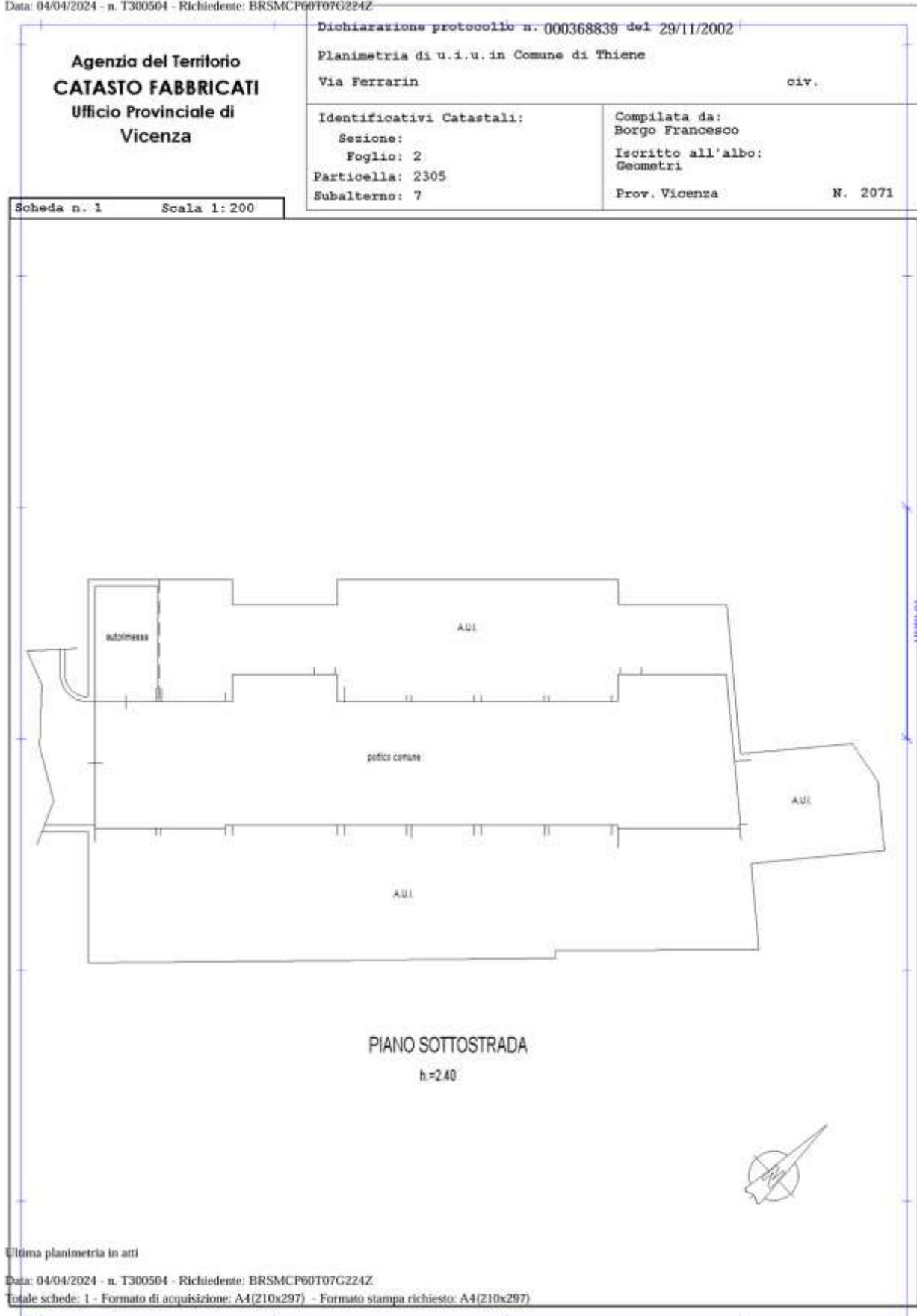
REGOLARITA' CATASTALE

Per quanto attiene al profilo formale. Preciso che: (a) gli identificativi catastali attuali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; (b) gli intestatari catastali attuali CORRISPONDONO con i titolari dei diritti reali risultanti dai registri depositati in Conservatoria dei beni immobiliari.

Per quanto attiene alla planimetria. L'ultima planimetria catastale depositata il 29/11/2002 dal Geom. Borgo Francesco corrisponde con lo stato di fatto dell'immobile; le modestissime difformità rilevate non hanno rilevanza sul piano catastale.



Data: 04/04/2024 - n. T300504 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z



POSTO AUTO COPERTO

Il posto auto coperto interrato è censito quale **m.n.2305 sub 21** del **foglio 2** del **Catasto Fabbricati** del Comune di **THIENE (VI)** di categoria **C/6**, classe **3**, consistenza **17 m²**, superficie catastale **18 m²**, rendita **41.26 €**, sita in VIA FRANCESCO FERRARRIN PIANO S1. L'ultima variazione catastale registrata risale al 12/12/2018 per VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC.

Unità immobiliare dal 12/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	2305	21			C/6	3	17 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 41,26	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2018 Pratica n. V10142702 in atti dal 12/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 43994.L/2018)
Indirizzo		VIA FRANCESCO FERRARRIN Piano S1										
Notifica		Partita Mod.58										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (L.n. 70/94)										

La precedente variazione catastale registrata è da riferire al 09/11/2015 con l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	2305	21			C/6	3	17 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 41,26	Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA FERRARRIN Piano S1										
Notifica		Partita Mod.58										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (L.n. 70/94)										

La precedente variazione catastale registrata è da riferire al 08/03/2005 con la conferma del classamento (in quanto non rettificata nei dodici mesi successivi all'iscrizione).

La precedente variazione catastale registrata è da riferire al 29/11/2002 con la costituzione del bene d'interesse a seguito di UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA.

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	2305	21			C/6	3	17 m ²		Euro 41,26	Variazione del 29/11/2002 Pratica n. 38838 in atti dal 29/11/2002 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15672.L/2002)
Indirizzo		VIA FERRARRIN Piano S1										
Notifica		Partita Mod.58										
Annotazioni		classamento e rendita propri (L.n. 70/94)										

La precedente variazione catastale registrata è da riferire al 29/11/2002 per costituzione del m.n.2305 in categoria F/1 a seguito di DEMOLIZIONE TOTALE

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	2305				F/1		902 m ²			DEMOLIZIONE TOTALE del 29/11/2002 Pratica n. 38838 in atti dal 29/11/2002 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 15671.L/2002)
Indirizzo		VIA FERRARRIN										
Notifica		Partita Mod.58										



La piena proprietà è oggi intestata a:

- con atto di compravendita rep. 169322 del 14/11/2003 del dott. BARONE GIOVANNI

In precedenza la piena proprietà del bene d'interesse catastalmente intestata a:

- dal 12/12/2002 a seguito di atto di identificazione catastale rep. 169323 del 12/12/2002 del dott. BARONE GIOVANNI successiva alla variazione catastale.

In precedenza la piena proprietà del bene d'interesse era catastalmente intestata a:

- dal 12/12/2002 a seguito di atto di identificazione catastale rep. 169323 del 12/12/2002 del dott. BARONE GIOVANNI successiva alla variazione catastale (quota 826/1000)
-

REGOLARITA' CATASTALE

Per quanto attiene al profilo formale. Preciso che: (a) gli identificativi catastali attuali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; (b) gli intestatari catastali attuali CORRISPONDONO con i titolari dei diritti reali risultanti dai registri depositati in Conservatoria dei beni immobiliari.

Per quanto attiene alla planimetria. L'ultima planimetria catastale depositata il 29/11/2002 dal Geom. Borgo Francesco corrisponde con lo stato di fatto dell'immobile; le modestissime difformità rilevate non hanno rilevanza sul piano catastale.

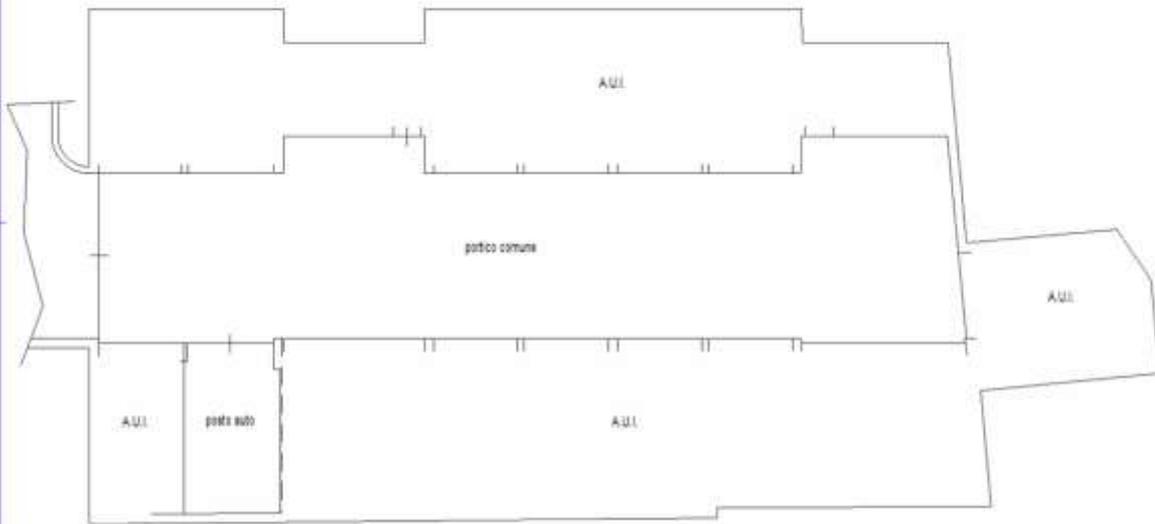


Data: 04/04/2024 - n. T300503 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. 000368839 del 29/11/2002	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Thiene	
Via Ferrarin civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bergo Francesco
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 2	Prov. Vicenza
Particella: 2305	N. 2071
Subalterno: 21	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SOTTOSTRADA
h.=240



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2024 - Comune di THIENE (I.157) - < Foglio 2 - Particella 2305 - Subalterno 21 >
VIA FRANCESCO FERRARIN Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 04/04/2024 - n. T300503 - Richiedente: BRSMCP60T07G224Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Dopo aver analizzato i documenti pubblici archiviati presso l'Agenda delle Entrate di VICENZA – Uffici di pubblicità immobiliare di SCHIO e presso gli Uffici del territorio di VICENZA – nonché quelli depositati presso il Comune di THIENE - Ufficio Edilizia Privata - ad integrazione di quanto indicato nella certificazione notarile redatta dott. VINCENZO CALDERINI del distretto notarile di SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) depositata in atti, preciso quanto segue:

Il **primo atto inter vivos ultraventennale** (rispetto alla trascrizione del pignoramento 2024) è costituito dall'atto di compravendita del 14/11/2003 rep.169322/raccolta 14517 del notaio dott. GIOVANNI BARONE trascritto il **26/11/2003** al numero **RG/RP = 12922/9076**:

- contro: provenienza RG/RP = 2571/1969 08/03/2001 e
atto di individuazione catastale RG/RP = 14118/10225 del 23/12/2002
- a favore di:
- diritto: piena proprietà QUOTA 1/1

6. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

In risposta alla richiesta d'accesso agli atti il Comune di THIENE ha posto all'attenzione del sottoscritto i seguenti documenti:

- **Titolo C.E. 52/01/1 del 06/04/2001 – “Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione di edifici residenziali”**
 - Tav.01 “stato attuale” 06/04/2001
 - Tav.02 “stato attuale prospetti e sezioni” 06/04/2001
 - Tav.03 “Dimostrazioni grafiche pianta piano terra” 06/04/2001
 - Tav.04 “Progetto: schema fognature e piano interrato” 06/04/2001
 - Tav.05 “Progetto: piano terra e primo” 06/04/2001
 - Tav.06 “Progetto: piano secondo e copertura” 06/04/2001
 - Tav.07 “Progetto: prospetti” 06/04/2001
 - Tav.08 “Progetto: sezioni” 06/04/2001
 - Tav.09 “Sovrapposizioni: planimetrie prospetti e sezioni” 06/04/2001



- **CE 052/01/V1 “RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI. VARIANTE 1 alla CE 52/01/1”** come da progetto Geom. Borgo Francesco
 - Legge 10
 - Relazione su requisiti acustici
 - Tav.1 VAR1 “tavola urbanistica” 02/08/2001
 - Tav.2 VAR1 “SOLUZIONE DEFINITIVA” 02/08/2021
 - Tav.3 VAR1 “Soluzione definitiva piano primo e secondo” 02/08/2001
 - Tav.4 VAR1 “PROSPETTI” 02/08/2021
 - Tav.5 VAR1 “PIANTE DI SOPRAPPOSIZIONE” 02/08/2001
 - Tav.6 VAR1 “SOVRAPPOSIZIONI” 02/08/2001
- **Modulo D.I.A. 007801 del 20/03/2002 per variante V2 alle CE 52/01/1 e CE 52/01/1 V1**
 - Tavola U del marzo 2002 – variazione distribuzione interna appartamento piano terra
- **TITOLO C.E. 52/01/1 VARIANTE V3 Del 24/01/2003 - “Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione di edifici residenziali. Variante n.3 alla CE 052/01/1 per opere interne e modifiche prospettiche (esclusa parte interrata relativa alle autorimesse).”**
 - Tavola U del maggio 2002 – piante e prospetti in variante
- **MODULO D.I.A. 034648 DEL 28/11/2002 PER VARIANTE V4 – “Opere interne”**
 - Tavola U del novembre 2002 – piante di variante
- **P.D.C. IN SANATORIA 092/05/01 per la costruzione dell’interrato fuori dal sedime dell’edificio. Fine lavori 12/06/2003**
 - Tavola U del novembre 2002: planimetrie e sezioni
- **ISTANZA DI AGIBILITA’ PARZIALE 31/01/2003 DEL SUB 30 E SUB 7 CON CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE E DICHIARAZIONI EX DPR 425/94– CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA’ IMPIANTI ELETTRICI – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA’ IMPIANTI IDRICO SANITARIO E GAS METANO – DICHIARAZIONE L 13/89 – RELAZIONE GEOTECNICA- GEOLOGICA SILENZIO / ASSENSO**
- **ISTANZA DI AGIBILITA’ PARZIALE 016868 del 12/06/2003 DEL SUB 21 OLTRE AD ALTRI**
- **TITOLO P.D.C. 061/07/1 del 26/06/2007 – spostamento posto auto condominiale e sanatoria cancello carraio**
 - Tav.01- pianta e prospetto
 - Inizio lavori 13/11/2007 + fine lavori 29/11/2007



REGOLARITA' URBANISTICA - SANABILITA' - COSTI

Senza entrare nel merito della conformità urbanistica/edilizia dell'intero complesso condominiale e limitando quindi l'attenzione alla sola unità immobiliare d'interesse, preciso che nel corso del sopralluogo sono state controllate le quote indicate nell'ultimo stato autorizzato (tavola U del novembre 2002 DIA 034648 del 28/11/2002 per V4 opere interne") rilevando la sostanziale corrispondenza delle opere allo stato autorizzato: le modestissime differenze rilevate in alcuni punti sono legittime.

REGOLARITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Si precisa inoltre che l'edificio è dotato di CERTIFICATO DI AGIBILITA' con riferimento all'appartamento (sub 36 e sub 30), all'autorimessa (sub 7) e posto auto (sub 21) che si intende rilasciato con SILENZIO – ASSENSO non risultando alcuna richiesta di integrazione documentale inevasa.



Figura 1 - Stato autorizzato



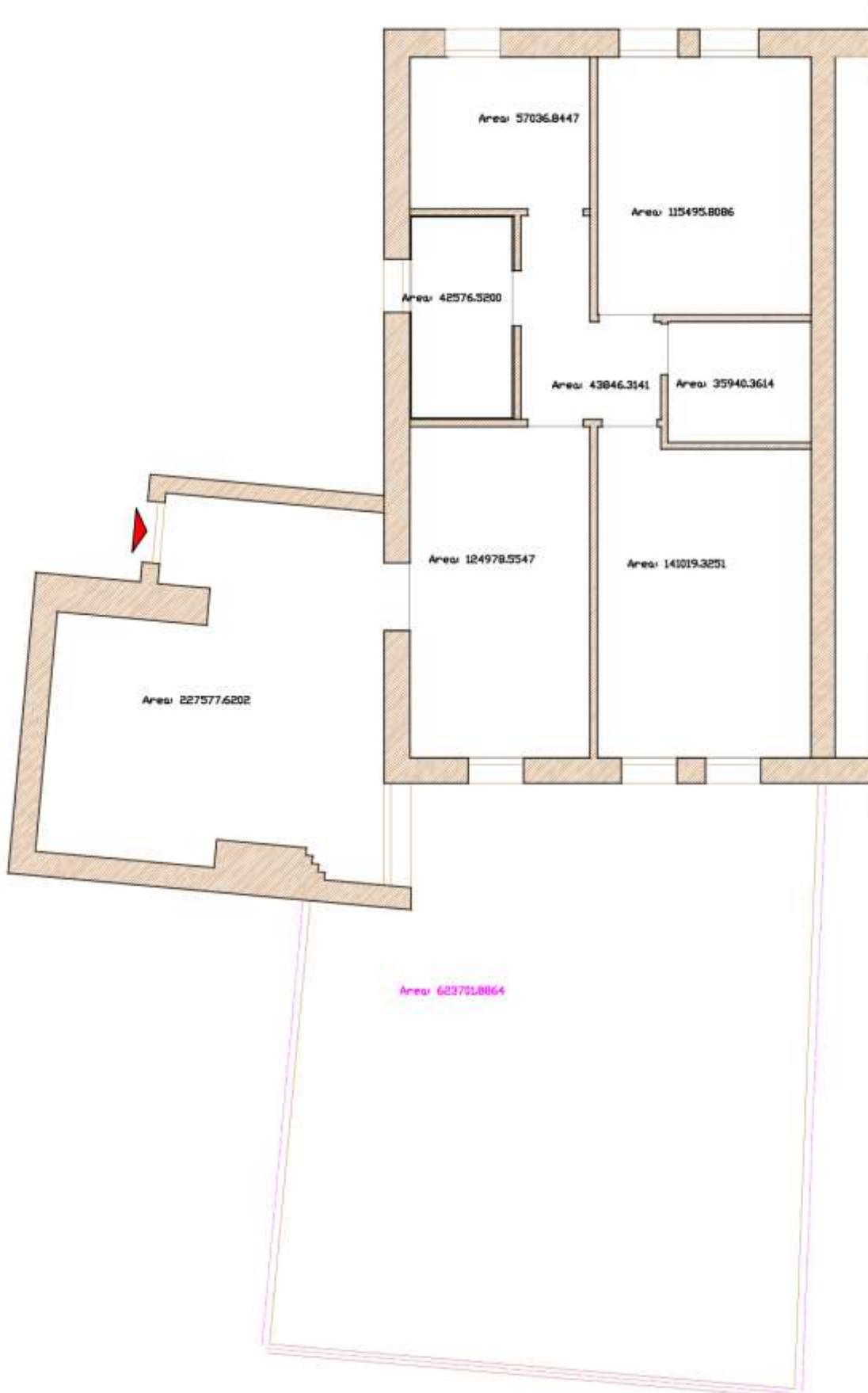


Figura 2 - Stato di fatto indicativo rilevato nel corso dei sopralluoghi



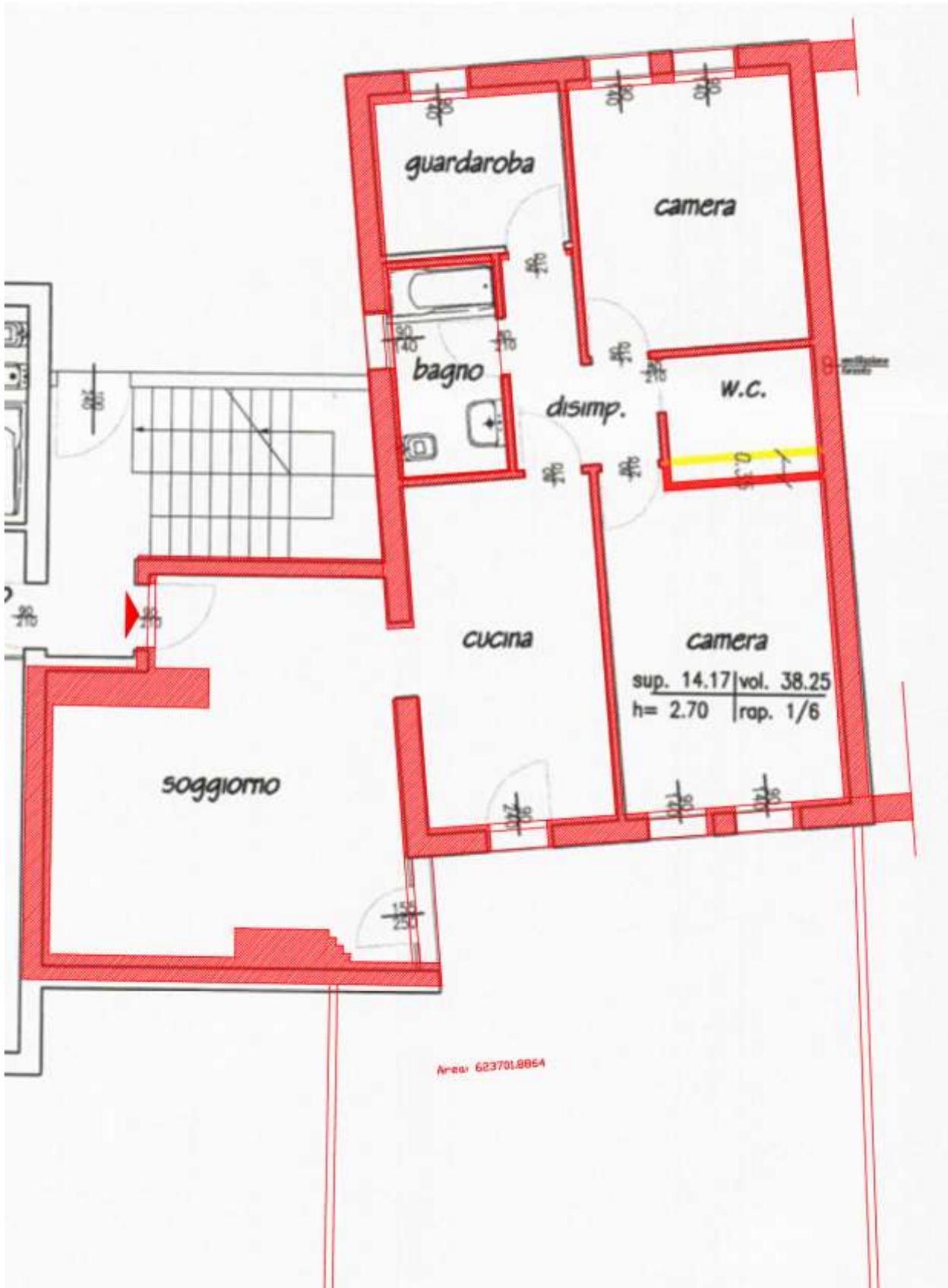


Figura 3 - Stato comparativo autorizzato - di fatto indicativo



6.2 Abusi/difformità riscontrati

Sul piano urbanistico durante i sopralluoghi negli immobili non si sono rilevate difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato.

6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non si ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

6.4 Perimetro del “mandato”

L’incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell’impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono stimate in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento determinare sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell’incarico e competerà all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l’Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l’altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “urbanistico-edilizie” non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.



Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

7.1 Oneri e vincoli

- **Procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati:** nulla è emerso
- **Procedure espropriative per pubblica utilità:** nulla è emerso
- **Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale:** nulla è emerso
- **Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici:** nulla è emerso
- **Esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso:** nulla è emerso
- **Atti impositivi di servitù sul bene pignorato:** nulla è emerso
- **Provvedimenti di sequestro penale:** nulla è emerso
- **Domande giudiziali:** nulla è emerso
- **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** nulla è emerso



- **Convenzioni urbanistiche:** nulla è emerso
- **Convenzioni matrimoniali:** nulla è emerso
- **Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** nulla è emerso
- **Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente:** nulla è emerso
- **Fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.:** nulla è emerso
- **Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile:** nulla è emerso
- **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:** nulla è emerso
- **Provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo:** nulla è emerso

La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà - ove necessaria - essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico al pari degli oneri per le eventuali opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati, interventi di manutenzione di elementi strutturali, finiture ed impianti ed oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.

7.2 **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023)**

Dalla documentazione in atti rilevo l'indicazione delle seguenti iscrizioni formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA ATTO DI MUTUO REP./RACC.= 169323/14518 DEL 14/11/2003 ISCRITTA IL 26/11/2003 RG/RP = 12923/2500 RINNOVATA IL 11/10/2003 RG/RP = 10144/1113 :**
 - **A FAVORE:**
 - **IMPORTO CAPITALE = 184'000.00 €**
 - **IMPORTO TOTALE = 368'000.00 € DURATA 25 ANNI**
 - **CONTRO:**
 - **BENI: Comune di THIENE (VI) - CATASTO FABBRICATI:**
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 36 – PIENA PROPRIETA' 1/1
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 7 – PIENA PROPRIETA' 1/1
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 21 – PIENA PROPRIETA' 1/1
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 2 – PIENA PROPRIETA' 109/1000
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 3 – PIENA PROPRIETA' 109/1000
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 6 – PIENA PROPRIETA' 109/1000
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 35 – PIENA PROPRIETA' 109/1000



- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO A SCHIO IL 07/02/2024 RG/RP = 1283/1025
 - **A FAVORE**
 - CONTRO:
 - BENI - Comune di THIENE (VI) - CATASTO FABBRICATI
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 36 – PIENA PROPRIETA' 1/1
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 7 – PIENA PROPRIETA' 1/1
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 21 – PIENA PROPRIETA' 1/1

7.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA ATTO DI MUTUO REP./RACC.= 169323/14518 DEL 14/11/2003 ISCRITTA IL 26/11/2003 RG/RP = 12923/2500 RINNOVATA IL 11/10/2003 RG/RP = 10144/1113 :
 - **A FAVORE:**
 - **IMPORTO CAPITALE = 184'000.00 €**
 - **IMPORTO TOTALE = 368'000.00 € DURATA 25 ANNI**
 - CONTRO:
 - BENI: Comune di THIENE (VI) - CATASTO FABBRICATI:
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 36 – PIENA PROPRIETA' 1/1
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 7 – PIENA PROPRIETA' 1/1
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 21 – PIENA PROPRIETA' 1/1
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 2 – PIENA PROPRIETA' 109/1000
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 3 – PIENA PROPRIETA' 109/1000
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 6 – PIENA PROPRIETA' 109/1000
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 35 – PIENA PROPRIETA' 109/1000
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO A SCHIO IL 07/02/2024 RG/RP = 1283/1025
 - **A FAVORE:**
 - CONTRO:
 - BENI - Comune di THIENE (VI) - CATASTO FABBRICATI
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 36 – PIENA PROPRIETA' 1/1
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 7 – PIENA PROPRIETA' 1/1
 - Foglio 2 - m.n.2305 - SUB 21 – PIENA PROPRIETA' 1/1



8. SUOLO DEMANIALE

Nulla da rilevare, il bene oggetto di pignoramento non interessa suoli demaniali.

9. USO CIVICO O LIVELLO

Nulla da rilevare: dalla lettura dei registri degli atti di conservatoria non risulta nulla di significativo a questo proposito.

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

10.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

- **Dati ed i recapiti dell'amministratore di condominio:** Studio Amico (sig.ra Stefania Zilio): Thiene. 0445/366036 mail studio_amico@libero.it
- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione condominiali ordinarie:** è indicativamente pari a **600 €** (negli ultimi anni è variato da un minimo di 515.71 € ad un massimo di 724.11 €)
- **Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** non ci sono spese straordinarie deliberate
- **Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** al 31/05/2024 le spese condominiali da versare ammontavano a **1'715.19 €** (il bilancio 2024/2025 non è ancor stato deliberato).
- **Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:** non ci sono procedimenti giudiziari in corso
- **Presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione:** v. allegato
- **Dotazioni, impianti e servitù condominiali:** non ci sono dotazioni condominiali rilevanti.
- **Tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati:** v. tabella allegata (appartamento 98/1000; autorimessa 6/1000; posto auto interrato 5/1000).
- **Certificati di conformità degli impianti condominiali:** v. allegati
- **Certificato di prevenzione incendi condominiale:** rinnovato fino al 2026

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI



11.1 Metodo di valutazione

Premesso che un bene immobiliare può essere valutato con riferimento a criteri estimativi diversi, si precisa innanzitutto che lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti d'interesse. Valore definito dalla "International Valuation Standards" quale più probabile "prezzo al quale la proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel loro interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione". Per la stima di tale valore sia l'International Valuation Standard (I.V.S.) sia l'estimo tradizionale propongono i seguenti procedimenti:

- DEL CONFRONTO, a livello internazionale detto anche "market approach".
- FINANZIARIO, a livello internazionale detto anche "income approach".
- DEL COSTO DEPREZZATO, a livello internazionale detto anche "cost approach".

In particolare:

- Al procedimento per confronto di mercato fanno riferimento metodi estimativi quali: i metodi della stima a vista; i metodi mono-parametrici; i pluri-parametrici quali il metodo dei punti di merito, il metodo di stima per valore medio, il metodo M.C.A., il metodo MCA e sistema di stima, il metodo M.R.A., il metodo S.D.A., ed altri ancora. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento del confronto è da preferirsi tra tutti a condizione che esista un mercato immobiliare delle compravendite attivo per quel settore immobiliare al quale riferirsi. La sua applicazione necessita infatti della conoscenza dei prezzi di vendita e delle caratteristiche degli immobili appartenenti allo stesso settore di mercato, oggetto di recente compravendita nella zona, da porre a confronto con il bene oggetto di stima.
- Al procedimento finanziario fanno riferimento metodi estimativi quali: metodo di capitalizzazione diretta; metodo della capitalizzazione del reddito; metodo del flusso di cassa scontato. Tutti metodi che determinano il più probabile valore di mercato un immobile a partire dal reddito netto ritraibile dallo stesso. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento finanziario è da utilizzarsi solo se il mercato immobiliare delle compravendite è in stagnazione, ma esiste un mercato immobiliare delle locazioni attivo nello stesso settore di mercato.
- Al procedimento del costo fanno riferimento i metodi estimativi che determinano il valore di un immobile quale somma di tutti i costi necessari alla sua realizzazione (dall'acquisto del terreno, alla progettazione, direzione lavori, consulenze, oneri di varia natura, prezzo di costruzione comprensivo dell'utile dell'imprenditore, nonché oneri finanziari) infine adeguati, per deprezzamento, in funzione della vetustà dei beni. Per quanto attiene all'utilizzabilità, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore, indicano che il procedimento del costo deprezzato può essere utilizzato



laddove siano inattivi sia il mercato immobiliare delle compravendite sia quello delle locazioni.

Nel caso in esame ho adottato quindi il **PROCEDIMENTO DEL CONFRONTO DI MERCATO** e il **METODO DELLA STIMA PER APPREZZAMENTI E DETRAZIONI** (S.A.D.) che si basa sulla comparazione tra le caratteristiche del bene di riferimento oggetto di stima e quelle dell'immobile ordinario di confronto, il cui più probabile valore è stato statisticamente individuato rispetto ad una vasta popolazione di beni recentemente compravenduti nello stesso settore di mercato e nella stessa zona. Quale fonte diretta strumentale utile alla determinazione del più probabile valore ordinario di confronto ho utilizzato il sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che raccoglie, analizza, pubblica di semestre in semestre i dati delle transazioni immobiliari.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini."

Dal sito dell'Agenzia delle Entrate ho rilevato che nella zona d'interesse il prezzo di compravendita delle ABITAZIONI CIVILI in condizioni OTTIME, ovvero nuovi o pari al nuovo, nel SECONDO semestre 2023 era compreso tra **1'500-1'900 €/m²**. Assumo quindi quale prezzo unitario più probabile, di riferimento generale, l'importo di **1'700.00 €/m²** corrispondente al valore medio risultante dall'analisi statistica del monte complessivo delle compravendite in zona effettuata dall'Agenzia delle Entrate, così evitando d'incorrere negli errori che conseguirebbero se si elaborassero pochi dati di dubbia origine.

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1250	L	4,6	6,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1900	L	6,5	8,5	L
Box	Normale	530	710	L			
Vile e Villini	Ottimo	1800	2300	L			

Stampa

Legenda



Dal sito www.immobiliare.it rilevo inoltre che il mercato immobiliare ha subito un aumento prossimo al 1.5% dal settembre 2023 per cui assumo un valore attualizzato di riferimento pari a **1'725 €/m²**. Moltiplico questo



valore per la **superficie commerciale** prima calcolata (101.30 m²) ottenendo la stima del più probabile valore di mercato di un'abitazione ordinaria (principio dell'ordinarietà dell'estimo) nuova o in condizioni pari al nuovo, di analoga consistenza, nella stessa zona dell'immobile in esame. Quindi considero gli adeguamenti, ovvero gli **apprezziamenti e le detrazioni** per le caratteristiche specifiche del bene in esame (v. tabella seguente) stimati rapportando le caratteristiche dell'immobile in esame a quelle dell'immobile ordinario assunto a riferimento e applicando criticamente gli standard di letteratura riferibili al metodo.

STIMA DELL'APPARTAMENTO

Sup. commerciale mq	Prezzo unitario medio di un'abitazione nuova o pari al nuovo		Stima di valore ordinario
101.30	1'750 €/m²		174'742.50 €
Caratteristiche rispetto alla zona	Caratteristiche posizionali rispetto alla media della zona	100.0 %	
	Rapporto T1 = 100.00 %		
	Caratteristiche di livello dell'urbanizzazione primaria (+) rispetto alla media della zona	100.00 %	
	Rapporto T2 = 100.00 %		
COEFFICIENTI DI ZONA = T1*T2			100.00 %
Caratteristiche dell'edificio	Variazioni per caratteristiche particolari dell'edificio	99.00 %	
	Rapporto D1 = 99.00 %		
	Variazione per caratteristiche estetiche dell'edificio	100.00 %	
	Rapporto D2 = 100.00 %		
	Variazione per lo stato di manutenzione dell'edificio	100.00 %	
Rapporto D3 = 100.00 %			
COEFFICIENTI DI EDIFICIO = D1*D2*D3			99.00 %
Caratteristiche dell'unità d'interesse	Variazione per tipologia, vetustà e manutenzione dell'unità immobiliare	78.00 %	
	Rapporto O0 = 78.00 %		
	Variazione per le caratteristiche funzionali dell'unità immobiliare (luminosità, altezza interna, insolazione, dimensioni, presenza di zone morte)	102.00 %	



		Rapporto O1 = 102.00 %
Variazione per le caratteristiche qualitative ed estetiche dell'unità immobiliare (pavimenti, rivestimenti, serramenti interni, serramenti esterni, sanitari, oscuranti)	100.00 %	
		Rapporto O2 = 100.00 %
Variazione per caratteristiche posizionali (livello di piano, affacci)	98.00 %	
		Rapporto O3 = 98.00 %
Variazione per le caratteristiche funzionali e qualitative degli impianti (impianto elettrico, idraulico, gas, riscaldamento, raffrescamento, telefonico, citofonico) taglio dimensionale dell'unità	100.00 %	
		Rapporto O4 = 100.00 %
COEFFICIENTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE = O0*O1*O2*O3*O4		77,97 %
Più probabile VALORE DI MERCATO LORDO dell'immobile = 134'882.18 € = 1'331.51 €/mq		

STIMA DELL'AUTORIMESSA INTERRATA

Il più probabile valore di mercato lordo del lotto è pertanto stimato in pari a $16 \times 0.5 \times 1'331.51 = 10'652.00 \text{ €}$

STIMA DEL POSTO AUTO INTERRATO

Il più probabile valore di mercato lordo del lotto è pertanto stimato in pari a $18 \times 0.40 \times 1'331.51 = 9'586.00 \text{ €}$

Descrizione	Più probabile valore di mercato lordo
Appartamento	134'882.18 €
Autorimessa interrata	10'652.00 €
Posto auto interrato	9'586.00 €
Più probabile valore di mercato complessivo del lotto	155'120.18 €

11.2 Determinazione del valore a base d'asta

Applico ora a tale valore le correzioni stimate opportune in considerazione della regolarità urbanistica, edilizia, catastale dell'unità immobiliare, eventuali sanzioni e spese condominiali insolute nonché gli oneri giuridici non



eliminabili nel corso del procedimento.

Stima del lotto	
Più probabile valore di mercato lordo	155'120.00
Riduzione per le spese professionali di <u>regolarizzazione urbanistica</u> ,	- 0.00 €
Riduzione per le spese professionali di <u>regolarizzazione catastale</u>	- 0.00 €
Riduzione per spese condominiali insolute negli ultimi due anni	≈ - 1'200.00 €
Arrotondamento	+ 80.00 €
Più probabile valore di mercato netto dell'immobile	154'000.00 €

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO NETTO -OMV-** dei beni del lotto oggetto d'interesse è pertanto stimato in **154'000.00 €**

L'immobile sarà però proposto nel mercato delle aste giudiziarie, regolato da specifiche procedure di legge, non nel libero mercato. In tale prospettiva ha interesse conoscere anche il **VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI -JMV-** così come definito dall'A.B.I. nelle proprie Linee Guida del 2018 punto 3.1. Al fine di giungere ad una stima di tale valore osservo innanzitutto che:

1) La vendita è a corpo, non a misura, e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, per cui la presenza di difformità nelle misure e/o vizi o mancanza di qualità della cosa venduta per qualsiasi motivo non dettagliatamente indicata in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Assumo che il rischio residuo dell'operazione sia del **10 %** rispetto al valore dell'immobile stesso per cui detraggo l'importo corrispondente dal più probabile valore di mercato; e che:

2) la stima del valore di mercato è riferita alla data odierna, ma la vendita si realizzerà in futuro. Al trascorrere del tempo tra la data della stima e la data di aggiudicazione il bene d'interesse subisce sia un deprezzamento prodotto dal suo deperimento fisico e funzionale, sia un'ulteriore variazione di valore (che può essere positiva o negativa o nulla) in funzione della fase in cui si trova il mercato immobiliare locale (espansione, contrazione, recessione, recupero). La tabella che segue è costruita nell'ipotesi che la vendita si realizzi entro i primi **5 mesi** dopo l'udienza fissata tra **1 mese** e che nel frattempo il mercato si mantenga al livello attuale, senza subire ulteriori variazioni di prezzo unitario, mentre l'immobile subisce un deprezzamento del 1.1% annuo per deperimento fisico e funzionale;

3) i tempi del trasferimento e di entrata in possesso dell'immobile non sono tempi certi. La tabella che segue



è costruita nell'ipotesi che il possesso si realizzi a **3 mesi** dall'assegnazione e che nel frattempo il mercato si mantenga al livello attuale, senza subire ulteriori variazioni di prezzo unitario, mentre l'immobile subisce un deprezzamento del 1.1% annuo per deperimento fisico e funzionale;

- 4) il venditore non opera in modo indipendente: è il G.E. ad autorizzare la vendita, applicando le procedure di legge e fissandone il prezzo base d'asta e minimo.

Ciò noto, stimo il **VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI** come segue:

Valutazione del valore di mercato con assunzioni	mesi	variazione % in 6 mesi	Importi
Più probabile valore netto di mercato			154.000,00 €
Stima del rischio per mancanza di garanzia		-10%	15.400,00 €
Stima del tempo per udienza di vendita (mesi)	1	0,00%	- €
Stima del tempo di assegnazione (mesi)	5	0,00%	- €
Stima del tempo di possesso (mesi)	3	0,00%	- €
stima del deperimento fisico e funzionale (mesi)	9	-1,1%	1.270,50 €
Valore di mercato con assunzioni			137.329,50 €

Anche al fine di contenere i tempi di vendita e favorire fin da subito la massima partecipazione possibile alla procedura e la conseguente rapida, libera e trasparente formazione del prezzo per rilancio secondo il meccanismo dell'asta, **propongo** quindi di assumere un **VALORE BASE D'ASTA** pari a **137'000.00 €** ovvero **1'158.00 €/m²**.

Nel chiarire che quanto sopra indicato è il VALORE proposto, mentre il **PREZZO BASE D'ASTA** e la conseguente **OFFERTA MINIMA** saranno fissati dal G.E. in udienza, si precisa che il **PREZZO DI VENDITA** si formerà solo nell'ambito della procedura e verrà fissato solo al termine di questa.

11.3 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene è stato compravenduto al prezzo di 145'000.00 € + iva con atto di compravendita trascritto il 26/11/2003. Secondo la camera di Commercio di Vicenza nel 2007 il valore medio degli immobili nuovi, o ristrutturato pari al nuovo, era stimato in 2'075 €/mq [= (1'850-2'300)/2] €/mq mentre nel 2023 era stimato in 1'850 €/mq [= (1'600 – 2'100)/2] €/mq. La diminuzione di prezzo tra il 2007 ed il 2003 è quantificabile nel 10.84 % circa.

11.4 Giudizio di vendibilità

Si ritiene che la vendita dei beni sia appetibile nel mercato.

Il Tecnico Incaricato
firma digitale)





COMUNE DI THIENE

**Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile,
di Stato di famiglia con rapporti di parentela**

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI THIENE

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI THIENE

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,
n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.

1 / 2



16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.

16, tabella allegato B) DPR 642/1972



