



**COPIA DI
CORTESIA**

TRIBUNALE DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedente: *****

Esecutati: *****



Procedura Esecutiva Immobiliare N° 523/2018

RIUNITA

Procedura Esecutiva Immobiliare N° 43/2024

TECNICO INCARICATO:

Arch. MEZZALIRA ELENA - via vescovana 36 -arcugnano (vi)
tel/fax 0444273623 - cell. 3480064120 - P.IVA 02664070246
email:Mezzalira.elena@gmail.com
PEC: elena.mezzalira@archiwoldpec.it

SCHEMA SINTETICAProcedura Esecutiva Immobiliare N° 523/2018
(LOTTO 1 - Thiene)

Procedente: *****

Esecutato: *****

DIRITTO PIGNORATO	Piena Proprietà per la quota di 1/1
COMPROPRIETARI	- Per la Quota di ***** - Per la Quota di ***** - Per la Quota di *****
TIPOLOGIA DEL BENE	APPARTAMENTO + GARAGE e CANTINOLA
UBICAZIONE	sito in Via S. Rocco 74 - Thiene (VI)
DATI CATASTALI ATTUALI	Comune di Thiene(VI) Catasto fabbricati : Fg. 4 mapp 460, sub 2, C/6, PT, mq 10 autorimessa; Fg. 4, mapp. 60, Sub 10, A/3, vani 5,5, T-2° abitazione;
METRI QUADRATI	Abitazione 84.00m ² ca., terrazzino 4.90 m ² ca., cantinola 12.55 m ² ca., garage 12.70 847m ² ca.
STATO BENE	Il bene si presenta in un stato SUFFICIENTE di CONSERVAZIONE
DIFFERENZE RISPETTO PIGNORAMENTO	Sono state rilevate LIEVI DIFFERENZE PLANIMETRICHE non rilevanti rispetto a quanto riportato nel pignoramento
REGOLARITÀ/ABUSI	Tamponamento Porta Cucina
VALORE DI STIMA M.C.A	88.500,00 €. (ottantaottomilacinquecentoeuro/00)
VALORE BASE D'ASTA	85.800,00 €. (ottantacinquemilaottocentoeuro/00)
VENDIBILITÀ	MINIMA – APPARTAMENTO IN CONTESTO CONDOMINIALE PARTICOLARMENTE DATATO
PUBBLICITÀ	FORME DI PUBBLICITÀ OPPORTUNE IN RELAZIONE AL TIPO DI BENE
OCCUPAZIONE	1) ***** 2) ***** 3) *****
TITOLO DI OCCUPAZIONE	NESSUNO In riferimento al soggetto; L'immobile è nella disponibilità degli esecutati che lo utilizzano come residenza familiare
ONERI	non ci sono spese condominiali arretrate: si riporta che non è presente alcun amministratore condominiale e che le spese per luce scale/pulizie sono di ca. 50,00€ ogni 3 mesi.
APE	Classe Energetica F 154.53 kWh/m ² anno
LIBRETTO IMPIANTO	CODICE CHIAVE: b93394380a CODICE CATASTO 201600098849 P.D.R.: n.15530000046849
PROBLEMI	DIFFORMITÀ DISTRIBUTIVA INTERNA RILEVATO IN SEDE PERITALE SANABILE con una spesa pari a 1.500,00 €
LOTTO	Unico
VALORE PROCEDIMENTO	Capitale 11.331.11€. – Ipoteca 20.000,00€
***	*****

INDICE LOTTO 1

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI		pag. 5
QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI in OGGETTO		pag. 6
1.1	Diritto	
1.2	Titolo di Provenienza	
QUESITO 2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE		pag. 7
2.1	Ubicazione	
2.2	Descrizione della Zona	
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	
2.4	Caratteristiche strutturali di finitura generale	
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e del beni pignorati	
2.6	Interventi manutentivi urgenti	
2.7	Certificazione energetica	
QUESITO 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO		pag. 20
3.1	Dati catastali attuali	
3.2	Variazioni Catastali Storiche	
3.3	Variazioni Catastali Storiche Proprietà'	
3.4	Variazioni dati identificativi bene successivi alla trascrizione	
QUESITO 4 SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO		pag. 22
QUESITO 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA		pag. 22
5.1	Variazioni storiche della proprietà del beni pignorati	
5.2	Primo passaggio di proprietà trascritto antecedente i 20 dal pignoramento	
QUESITO 6 REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA		pag. 22
6.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	
6.2	Giudizio di regolarità catastale	
6.3	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	
6.4	Individuazione Urbanistica	
6.5	Titoli edilizi	
6.6	Abitabilità/agibilità	
6.7	Abusi	
6.8	Difformità edilizie e catastali	
QUESITO 7 - STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE		pag. 29
7.1	Stato di possesso	
7.2	Occupazione	
QUESITO 8 - VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE		pag. 30
8.1	Ispezioni Ipotecarie	
8.2	Trascrizioni e Iscrizioni	
QUESITO 9 VERIFICA SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE		pag. 31
9.1	Documentazione amministrativa condominiale	
9.2	Contratto di locazione	
QUESITO 10 ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO		pag. 31
QUESITO 11 SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO		pag. 32
QUESITO 12 VALUTAZIONE DEL BENE E STIMA		pag. 32
12.1	Metodo di valutazione — Market Comparison Approach (MCA)	
12.2	Valore di mercato attribuito	
12.3	Analisi del segmento di mercato	
12.4	Descrizione Subject e ricerca dei Comparabili	
12.5	Identificazione immobili osservati (comparabili)	
12.6	Analisi degli indici mercantili	
12.7	Tabella dei dati-caratteristiche quantitative	
12.8	Calcolo della superficie commerciale in funzione degli indici mercantili	
12.9	Analisi dei prezzi marginali	
12.10	Riepilogo Prezzi marginali	
12.11	Tabella di valutazione	
12.12	Verifica attendibilità	
12.13	Sintesi Sistema di Stima per Valutazione Caratteristiche qualitative	
12.14	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi	estimativa
12.15	Prezzo d'asta dell'immobile	
12.16	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	
QUESITO 13 VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA		pag. 42
QUESITO 14 ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI		pag. 42
14.1	Certificazioni di stato civile	
14.2	Ispezioni ufficio Anagrafe	
14.3	Ispezioni Regime Patrimoniale	

PRECISAZIONI SUL PERIMETRO DELL'INCARICO DEMANDATO 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 soli 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 a 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 degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista 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 e 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 a eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari 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 e arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

RELAZIONE DEL CTU

In data 06/08/2019 l'Ill.ma Dott.ssa Sonia Pantano Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta Arch. Elena Mezzalira con studio in Arcugnano. (VI) via Vescovana n. 36, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 954, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1431, libero professionista.

In data 05/10/2019 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, al interno del quale veniva formulato il quesito, da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, di conseguenza la sottoscritta in qualità di consulente incaricato ho provveduto a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

06/08/2019	Comunicazione del conferimento dell'incarico
14/01/2020	Giuramento telematico
05/02/2020	Comunicazione agli esecutati di accesso ai beni ed inizio operazioni peritali
05.02.2020	Accesso ai beni, presso l'immobile sito a Thiene (VI) in Via S. Rocco 74, alla presenza del Custode Giudiziario, IVG (INCARICATO DELEGATO) al fine di <ul style="list-style-type: none">▪ verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici;▪ effettuare un rilievo celerimetrico per il calcolo analitico della superficie del lotto;▪ effettuare un rilievo strumentale interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale
23.08.2020	• eseguire un rilievo fotografico
23.08.2020	Invio richiesta di accesso agli atti all' Ufficio Tecnico di Thiene per acquisire la documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione;
27.02.2021	Richiesta certificazioni presso gli Uffici Anagrafe del Comune di THIENE
02.03.2021	Ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie;

Dal giorno 05.02.2021 al giorno 28.02.2021 il valutatore eseguiva accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari provenienti da acquisizioni di immobili comparabili. Inoltre da indagini in loco presso operatori di mercato sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati all'ufficio Stato Civile del comune di Arzignano (VI);
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l' 'Agenzia delle Entrate;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo, dandone notizia alle parti a mezzo di lettera raccomandata e di mail certificata;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico. Pertanto, tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN THIENE (VI) - VIA SAN ROCCO 74****QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI in OGGETTO DI PIGNORAMENTO E
SOMMARIA DESCRIZIONE - Lotto 1****1.1 DIRITTO**

Piena proprietà per:

A. ABITAZIONE IN TIPO ECONOMICO

Fabbricato sito in Thiene (Vi), Via S. Rocco 74

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati

Foglio 4 - Mappale n. 460 - sub 10 - A/3, 5,5 vani, P.T-2, Rendita € 497,09;

B. AUTORIMESSA

Fabbricato sito in Thiene (Vi), Via S. Rocco 74

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati

Foglio 4 - Mappale n. 460 - sub 2, C/6, mq 10, P.T.;

Beni immobili erano di proprietà

per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni a:

- *****
- *****

Con dichiarazione di Successione del 19/09/2014 - 1 / 2 PROPRIETA dell'immobile sopra identificato SONO DEVOLUTI PER DISPOSTO DI LEGGE NEL MODO SEGUENTE: (VEDI ALLEGATA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE denuncia di successione n° 1034 vol 9990 del 19/09/2014 Ufficio del Registro di bassano del Grappa (vi) trascritta il 17/12/2014 ai nn. 9959/7753

- 1/3 *****
- 1/3 *****
- 1/3 *****

Trattasi di appartamento posto al 2° piano di su condominio di edilizia popolare degli anni '60 con garage e ripostiglio posti al piano terra

Confini del LOTTO sono:

A NORD: confina con il Mappale 385

A SUD : confina con il Mappale 496

A EST : confina con la strada comune Via San Rocco

A OVEST : confina con il Mappale 454

Confini dell' APPARTAMENTO sono:

PER I TRE LATI SUD , OVEST , E NORD: confina con il MURO ESTERNO PERIPETRALE

A EST : confina con l'appartamento individuato con il Sub 9

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

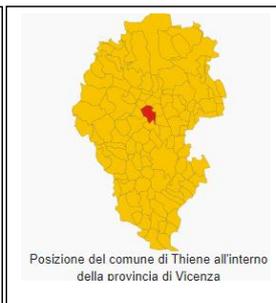
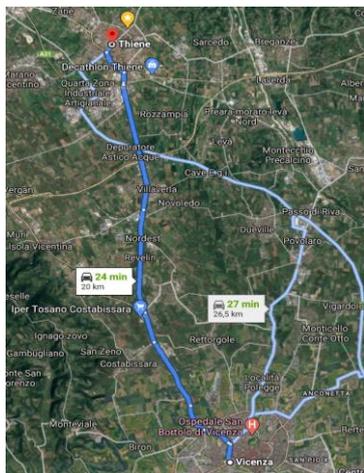
L'immobile è pervenuto con giusto atto a scrittura privata a firma del Notaio Dottor Cornelio Loretto a Thiene il 08/07/1992, registrazione al n° 816 del 20/07/1992 – compravendita(n. 8758.1/1992)

QUESITO 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE**Lotto 1****2.1 UBICAZIONE DEI BENI**

La città di Thiene è situata al centro dell'ampia pianura a nord di Vicenza, nella cosiddetta zona della Pedemontana, vicino allo sbocco della Val d'Astico, antica via per la Germania. Dista in linea d'aria 10 km da Schio, 20 da Vicenza e 22 da Bassano del Grappa.

Fanno da corona: a est le colline pedemontane di Sarcedo e Fara Vicentino; a sud la pianura che scende con dolce inclinazione verso il capoluogo di Vicenza e i suoi colli Berici; a sud-ovest le prime propaggini dei monti Lessini, la zona collinare di Monte di Malo e Monteviale digradante dolcemente fino a Sovizzo; a nord-ovest il cono del Monte Summano e a nord l'Altopiano dei Sette Comuni.

Il comune di Thiene dista 20 Km dalla città capoluogo di Provincia Vicenza.



Posizione del comune di Thiene all'interno della provincia di Vicenza

Monumenti e luoghi d'interesse

Il DUOMO è stato Erecto tra il 1625 e il 1630 sul luogo dove un tempo sorgeva la chiesa arcipretale di Santa Maria Assunta, risalente a prima del XII secolo. Subì vari interventi a fine Settecento per opera dell'architetto Ottone Calderari. Dal 1911 al 1926 l'edificio fu ampliato con l'aggiunta delle due navate laterali e dal 1927 al 1932 fu costruita la cupola, su progetto dell'architetto Pasinati.

All'interno il soffitto alla ducale è decorato con 15 tele di pittori veneti, tra i quali Giulio Carpioni e Giovan Battista Pittoni. La pala dell'altare del SS. Sacramento è del Maganza. Sul lato destro del Duomo vi è un sarcofago del 1344, contenente le spoglie di Miglioranza Thiene.

La CHIESA DI SAN GIROLAMO E SAN GAETANO è stata Edificata intorno al 1470 come oratorio privato del palazzo del conte Giacomo Thiene, nel quartiere detto "Conca", dal punto di vista storico e artistico è uno degli edifici di culto più interessanti della città.

La facciata presenta una terminazione a tre lobi, la superficie è suddivisa in tre parti da lesene che incorniciano il portale marmoreo animato da stemmi gentilizi, i superiori appartenenti alla famiglia Thiene. Il campanile è

addossato al fianco sinistro della chiesetta, in posizione arretrata. L'interno è a navata unica con soffitto a capriata lignea.

CHIESA DI SAN VINCENZO MARTIRE è stata Costruita nel 1333, è l'edificio religioso più antico di Thiene. Nel 1379 vi furono aggiunti il presbiterio, la sacrestia ed il campanile.

Sobria ed elegante nelle linee, realizzata in stile romanico-gotico. All'interno vi sono interessanti affreschi - attribuiti alla scuola veronese del Quattrocento - raffiguranti le storie della vita di San Vincenzo.

SANTUARIO DELLA MADONNA DELL'OLMO è stato costruito nel 1610 dai padri Cappuccini di Thiene. Le modifiche subite dall'edificio nel tempo sono innumerevoli, tanto che risulta difficile risalire alla struttura originaria. Nel 1919 fu eretta l'attuale facciata, opera dell'architetto Pasinati; nel 1926 fu costruita la Casa di San Francesco per le attività pastorali e nel 1930 il campanile.

CHIESA DEL ROSARIO è Attigua al Duomo, è considerata la più bella chiesa di Thiene, ricca di decorazioni e quadri. Costruita sopra l'antica chiesa cimiteriale di San Martino risalente al XIV secolo, fu ricostruita in stile barocco, ampliata e decorata tra il 1660 e il 1690, ristrutturata nei primi anni del Novecento con l'abbattimento dell'antico portico di San Martino, dell'adiacente oratorio e con la ristrutturazione della facciata; lavori di restauro che l'hanno riportata all'antico aspetto che la vede semplice all'esterno, ma ricca di arredi al suo interno
Da considerare anche:

Pinacoteca Comunale : che si trova in un salone attiguo al Teatro Comunale di Thiene. Le opere esposte sono legate del Premio nazionale di Pittura "Città di Thiene"[37].

Museo d'Arte Sacra : A fianco del duomo, inaugurato nel 1999. All'interno sono esposti paramenti sacri finemente lavorati, icone, oggetti liturgici, di diverse epoche, realizzati in argento nelle botteghe veneziane. Di particolare valore i reliquiari, il prezioso baldacchino del 1771, ricamato con fili d'oro e la quattrocentesca tavola con la Madonna della Rosa.

Economia:

Importante centro commerciale della zona, ha visto svilupparsi l'industria e il terziario a partire dagli anni settanta. L'associazione commercianti della città ospita la Borsa merci: i prezzi relativi al comparto lattiero-caseario sono riferimento per il mercato nazionale

Infrastrutture e trasporti

In località Rozzampia vi è un aeroporto turistico dedicato all'aviatore thienese Arturo Ferrarin. È stato la base della prima pattuglia acrobatica italiana Alpi Eagles, ora vi si allenano gli eredi Red Bulls e si svolge un'intensa attività paracadutistica nei week-end. Vi sono inoltre attività di volo turistico, acrobatico, a motore e a vela, e scuola di volo compreso quello per mongolfiera. A Thiene è presente anche una stazione ferroviaria, servita dalla linea Vicenza-Schio

Scuole Statali d'Infanzia	
Maria Amatori	
Scuole Statali Primarie	
Alfredo Talin	
Giacomo Zanella	
San Giovanni Bosco	
Thiene - C. Collodi	
Thiene – Scalcerle	

Istituti Comprensivi	
I.C. Thiene	
Bassani/ Ferrarin	
Istituti di Scuola Secondaria di II grado	
Ipsia G. B. Garbin - Thiene	
Itcg Aulo Ceccato	
Itt G. Chilesotti	
Lc F. Corradini	
Scuole Private	
Sc. Mat.non Stat. F. Ferrarin	
Sc. Mat.non Stat. S. Maria Della Neve	
Sc. Mat.non Stat. Santa Maria Dell'olmo	
Sc. Mat.non Stat. Sant'Antonio	
Sc. Mat.paritaria San Vincenzo	
Sc. Mat.paritaria Sole D'oro	
Sc.dell'infanzia Paritaria.. Lino Saugo	
Patronato S. Gaetano	
Scuola Primaria S. Dorotea	
Scuola Media - Ist.padri Giuseppini	
Scuola Media S.dorotea	
Liceo Scienze Umane (Pianostudibase) Santa Dorotea	
Il Sindaco è Giovanni Battista Casarotto	Il Municipio di Thiene sito in Piazza A. Ferrarin 1

Thiene è il secondo comune con maggiore densità di popolazione della provincia di Vicenza.

Si riporta l'andamento demografico della popolazione residente nel comune di Thiene dal 2001 al 2019. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



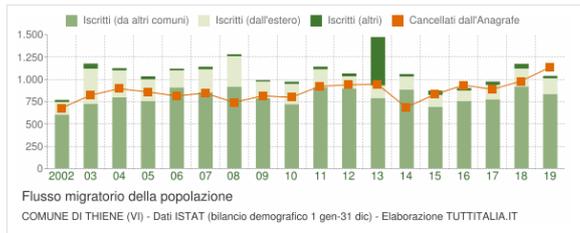
Al 31 dicembre
dicembre 2019 la
POPOLAZIONE
era = 23.837 Ab.

FLUSSO MIGRATORIO DELLA POPOLAZIONE

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Thiene negli ultimi anni.

I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



I Comuni confinanti sono

Zanè 3,3km | Sarcedo 4,0km | Zugliano 4,2km | Marano Vicentino 4,4km | Carrè 4,8km | Lugo di Vicenza 5,6km | Chiuppano 6,3km | Fara Vicentino 6,3km | Villaverla 6,4km | Piovene Rocchette 6,4km | Breganze 6,8km | Calvene 7,0km | Santorso 7,4km | Caltrano 7,7km | Malo 7,8km | Montebelluna 8,1km | San Vito di Leguzzano 8,5km | Salcedo 8,7km | Isola Vicentina 9,0km | Cogollo del Cengio 9,4km

CLASSIFICAZIONE CLIMATICA

La classificazione climatica dei comuni italiani è stata introdotta per regolamentare il funzionamento ed il periodo di esercizio degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia.

In basso è riportata la zona climatica per il territorio di Thiene, assegnata con Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993 e successivi aggiornamenti fino al 31 ottobre 2009.

Zona climatica E	Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile (14 ore giornaliere), salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.
Gradi-giorno 2.429	Il grado-giorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico.

2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona ove sorge l'immobile è una zona SEMICENTRALE ove la prima edificazione risale nella seconda metà del secolo scorso;. Nelle immediate vicinanze abbiamo entro la distanza di 1 Km sia scuole elementari "Pietro Scancerle" che la Scuola dell'infanzia Paritaria Lino Saugo; Scuole di secondo grado come L'istituto Garbin e ITS Kennedy con la Biblioteca Civica, la piscina comunale e il Parco di Santa Rita. Sempre entro il raggio di 1 Km è presente della Banca Intesa San Paolo – filiale HUB e la sede dell'Acì di Thiene.

Sono presenti una buona quantità di negozi e nelle immediate vicinanze c'è anche il grande centro commerciale Carrefour.

A neanche 100 m è presente la piccola chiesa di San Rocco che da nome all'area.

La tipologia edilizia prevalente dell'area è residenziale / con piccoli complessi condominiale di 6/8 unità abitative e di 2/3 piani al massimo. L'immobile è nelle immediate vicinanze di Via Valsugana e di Via Guglielmo marconi , arterie di traffico abbastanza sostenute e di circolazione perimetrale della città.

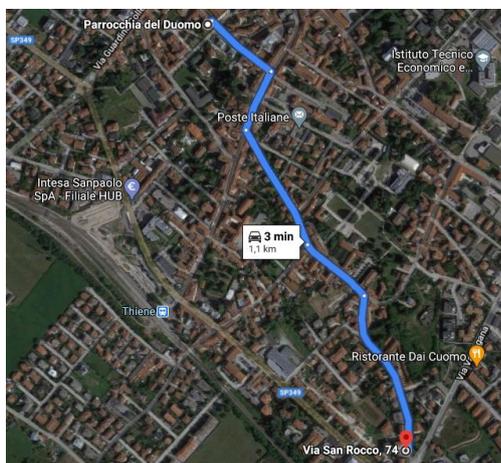




2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL BENE PIGNORATO

Il fabbricato in oggetto risale alla metà degli anni '60; Trattasi di edilizia economica popolare, con poche valenze architettoniche e costruttive. Il lotto di pertinenza del fabbricato è di forma trapezoidale, è recintato lungo la strada comunale con muretta alta ca. 40 cm. e ringhiera metallica, mentre il perimetro posteriore è delimitato con muretta e rete metallica. La corte non è pavimentata e lasciata a ghiaio inerbito. Il cortile comune non presenta alcuna piantumazione di piante o cespugli che possano decorare l'aspetto dell'area comune. L'accesso avviene da Via San Rocco con cancelletto Pedonale e Cancello scorrevole carraio.

La finitura muraria del fabbricato esternamente è ad intonaco civile. Il fronte principale è rivolto a sud e si presenta in modo decoroso.



Al piano terra sono presenti 1 6 garage con ripostigli nella parte a nord.

L'accesso condominiale è rialzato di alcuni gradini rispetto al piano stradale.

Il fabbricato è composto da 6 unità abitative e si sviluppa su 3 piani oltre al P.T.



Sono visibili le "CANALIZZAZIONE ESTERNE" per le salite delle nuove condutture del gas.
Le scale d'accesso esterne sono in TRANI ancora in buono stato di conservazione
Il portone d'ingresso è in metallo e vetro (mai sostituito dall'epoca della costruzione del fabbricato).

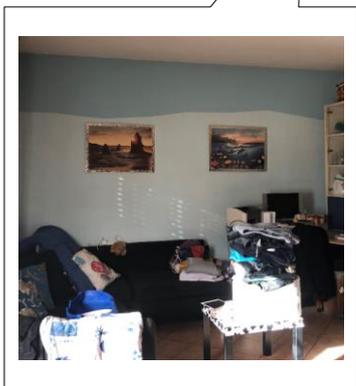
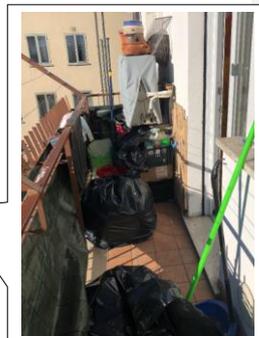
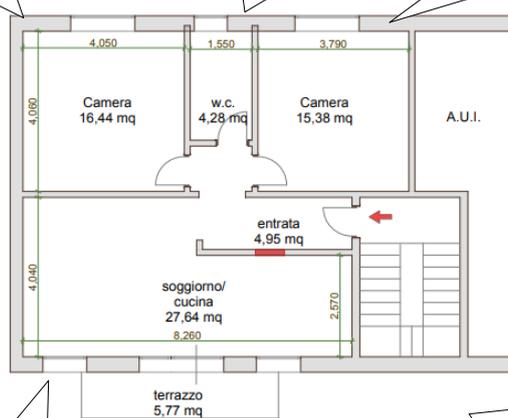
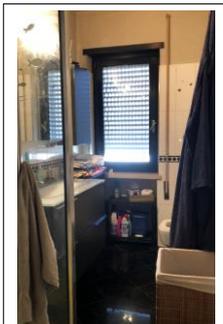
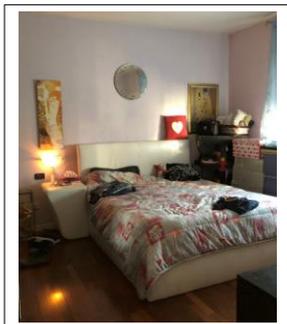


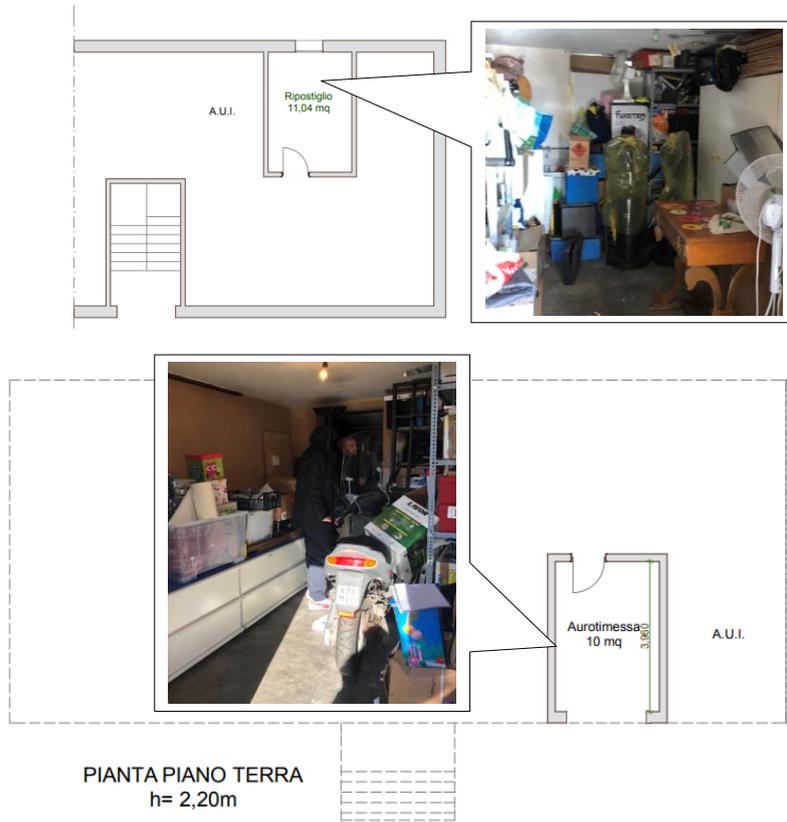
Le scale interne sono in marmo con parapetto in metallo. Il rivestimento interno delle pareti delle scale è in tintura plastica lavabile.



Il portoncino d'ingresso dell'unità abitativa NON è mai stato sostituito. Non è blindato ed è in condizioni sufficienti di manutenzione. L'impianto elettrico e gli interruttori delle scale sono degli anni '60

La pavimentazione interna dell'appartamento è stata sostituita: adesso è presente in tutte le stanze una piastrellatura in ceramica nella zona giorno, nelle camere una pavimentazione in doghe di legno mentre il Bagno presenta sempre una nuova piastrellatura in ceramica lucida nera che riprende il rivestimento delle pareti. I serramenti sono stati sostituiti e hanno il vetrocamera. La pavimentazione della terrazza è stata sostituita.





2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

UNITA' ABITATIVA — CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA SOGGETTO		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di Costruzione	in fabbricato residenziale a 3 piani fuori terra	sufficienti
Fondazioni	Presumibilmente in calcestruzzo armato	non visibili
Strutture e solai	Struttura di elevazione con telaio in CA e tamponamento in laterizio	sufficienti
Copertura	A due falde con tegole in cemento	sufficienti
Prospetti esterni	Intonacati e finteggiati	sufficienti
Facciate	Intonaco civile	sufficienti
Scale	Scale esterna in travertino, scala condominiale con pedate e alzate rivestite in lastre di marmo è parapetto metallico	sufficienti
Smaltimento Reflui	A conduttura cittadina comunale	sufficienti
Ascensore	NON Presente	/
Sistemazione esterna comune	Trattasi di appartamento su condominio , Il cortile non è pavimentato e la sistemazione generale è a ghiaio (verde inerbito).	sufficienti

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ALLOGGIO P.T. - CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)				
LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq= SEL	ESPOSIZIONE
ALLOGGIO AL PIANO SECONDO	84.00	1.00	84.00	S-N-O
TERRAZZO	4.90	1/3	1.63	S
ANNESI AL PIANO TERRA	12.55	1/2	6.28	N
GARAGE P.T.	12.70	2/3	8.38	S
TOTALE			100.29	

UNITA' ABITATIVA - CARATTERISTICHE TECNICHE DEL CESPITE				
COMPONENTI	TIPOLOGIA	MATERIALI	CONDIZIONI	FOTO
PARETI ESTERNE	INTOCACO CIVILE	PITTURA	SUFFICIENTI	
SCALE ESTERNE	A RAMP SINGOLA	RIVESTIMENTO IN MARMO	SUFFICIENTI	

SCALE INTERNE	A RAMPA DOPPIA	RIVESTIMENTO IN MARMO CON PARAPETTO METALLICO	SUFFICIENTI	
PAVIMENTI APPARTAMENTO		CERAMICA ZONA GIORNO	BUONE	
RIVESTIMENTI SCHIENA ANGOLO COTTURA		CERAMICA	BUONE	
PAVIMENTAZIONE TERRAZZA		CERAMICA	BUONE	
PAVIMENTAZIONE PERIMETRALE ESTERNA CONDominio		CEMENTO STAMPATO	PESSIME	

PAVIMENTI APPARTAMENTO		LEGNO PREFINITO ZONA NOTTE	BUONE	
PAVIMENTI BAGNO		CERAMICA	BUONE	
RIVESTIMENTI BAGNO		CERAMICA	BUONE	
PAVIMENTAZIONE TERRAZZO		CERAMICA	BUONE	

RADIATORI APPARTAMENTO		METALLO	SUFFICIENTE	
SERRAMENTI ESTERNI	A DUE BATENTI CON ANTA E RIBALTA	PVC	BUONI	
PORTE INTERNE	IN LEGNO CON VETRO SEMPLICE		SUFFICIENTE	
IMPIANTO ELETTRICO		RIFATTO EPOCA 1992		
		PLACCHE INTERRUITORI		

IMPIANTO RISCALDAMENTO	A GAS METANO	CALDAIA Istallata 1998 MARCA: Immergas MOD. : S.EOLO 21 Vip Matricola: 0977148-8 Ultimo Controllo 15/02/2016	SUFFICIENTI	
IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO		SPLITT INTERNO CON MACCHINA POSIZIONATA NEL TERRAZZO		
BASCULANTE GARAGE		METALLICO Scorrevole Lateralmente	SUFFICIENTI	

UNITA' ABITATIVA - CARATTERISTICHE TECNICHE DEL CESPITE

COMPONENTI	TIPOLOGIA	MATERIALI	CONDIZIONI
IMPIANTO IDRICO	Sottotraccia	Tubazioni in ferro	Buone (supposte)
IMPIANTO ELETTRICO	Sottotraccia	Canaline in Plastica	Buone (supposte)
IMPIANTO RISCALDAMENTO CON CALDAIA e BOILER per ACS + CONDIZIONATORE	Sottotraccia	Tubazioni in rame	Buone (supposte)
IMPIANTO FOGNARIO	Fognatura Comunale	Tubazioni in PVC	Buone (supposte)
BAGNO	1 Bagno con doccia	Sanitari Ceramici Bianchi: lavabo, bidet, water, doccia con Box in Vetro	Buone (supposte)
SCHIENA PIANO COTTURA	Rivestimento ceramico	Ceramica	Buone (supposte)

2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in uno stato di sufficiente manutenzione.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene che il grado della finiture presenti all'interno della casa siano, considerando lo stato di vetusta (immobile è stato costruito nel 1960, di livello sufficiente.

2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

L'impianto edilizio non necessita di interventi manutentivi urgenti, ma interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, ritinteggiature, ecc.)

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, in riferimento agli impianti tecnologici esistenti, si precisa quanto segue:

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

CALDAIA per la produzione di riscaldamento ambiente e produzione di acqua calda sanitaria, con impianto a radiatori in alluminio. E' presente anche l'impianto di condizionamento con split interno.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, come già sopra descritto, si effettua attraverso l'utilizzo di caldaia e boiler di accumulo.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinari, successivamente all'anno 1992 anno acquisto; Non si è in possesso della dichiarazione di Conformità degli impianti.

2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il proprietario ci ha fornito la CERTIFICAZIONE ENERGETICA in corso di Validità redatta il 28/06/2021 con il N° 63350/2021 a firma dell'Ing. Silvia Comparin iscritta all'Ordine degli Ingegneri Junior di Vicenza al n. 80/VI con studio in Vicenza, Contrà San Pietro TEL 0444291558 / 3492544565, email: comparinsilvia@gmail.com

Il sopralluogo fu effettuato in data 29/03/2019, ed elaborato con dati e caratteristiche costruttive rilevate da sopralluogo; Il SOFTWARE usato per la redazione della Certificazione Energetica e la metodologia di calcolo di riferimento nazionale è CTI, Acca Softwar - TerMus - Versione 40.00m sulla base delle norme tecniche UNI/TS 11300-1:2014 ecc.

Tipologia edilizia abitazione unifamiliare su 4 piani fuori terra. La tipologia costruttiva è tradizionale: costituita da struttura portante in pilastri di CA e tamponatura in muratura di laterizio. La copertura in laterizio con manto di coppi a padiglione. Non è rilevato alcun isolamento a cappotto. L'anno di costruzione 1964 - Agibilità 1964. Zona Climatica di THIENE: E - Coordinate GIS 45.6974 - 11.4830

PIANO TERRA: chiave b93394380a

Il volume lordo riscaldato $V = 255,88 \text{ m}^3$ e Superficie disperdente $106,09 \text{ m}^2$ - Rapporto S/V 0,41

CLASSE ENERGETICA F = $154,53 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$ (Allegato 10)

QUESITO 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

3.1 DATI CATASTALI

A. ABITAZIONE IN TIPO ECONOMICO - APPARTAMENTO P. 2° + RIPOSTIGLIO E GARAGE al P.T.

Fabbricato sito in Thiene (Vi), Via S. Rocco 74

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati

Foglio 4 - Mappale n. 460 - sub 10 - A/3, 5,5 vani, P.T-2, Rendita € 497,09;

B. AUTORIMESSA

Fabbricato sito in Thiene (Vi), Via S. Rocco 74
Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati
Foglio 4 - Mappale n. 460 - sub 2, C/6, mq 10, P.T.;

Beni immobili di proprietà

per la quota a:

- 1/3 *****
- 1/3 *****
- 1/3 *****

Questa quote di proprietà sono a seguito decesso di *****

3.2 VARIAZIONI CATASTALI STORICHE IMMOBILE

FABBRICATO SITO IN COMUNE DI THIENE (Vi) Via San Rocco 74

ABITAZIONE P.2. - FOGLIO 4, MAPPALE 460 - SUB 10

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 29/06/1992 in atti dal 27/01/1998 DIV. DISTR. SPAZI INTERNI E CLASSAMENTO (n. 5163/1992)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

GARAGE P.T. . - FOGLIO 4, MAPPALE 460 - SUB 2**3.3 VARIAZIONI CATASTALI STORICHE PROPRIETÀ' DELL'IMMOBILE**

1. *****
2. *****

A seguito SCRITTURA PRIVATA del 08/07/1992 protocollo n. 416084 Voltura in atti dal 21/09/2001 Repertorio n.: 47335 Rogante: C. LORETTU Sede: THIENE Registrazione: UR Sede: THIENE n: 816 del 20/07/1992 COMPRAVENDITA (n. 8758.1/1992)

1. *****
2. *****
3. *****

A seguito ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/01/1985 Voltura in atti dal 30/05/1990 Repertorio n.: 102313 Rogante: TESSARO F Sede: THIENE Registrazione: UR Sede: THIENE Volume: 1 n: 154 del 13/02/1985 (n. 2936/1985) Precedentemente:

1. *****
2. *****

Da Impianto meccanografico del 30/06/1987

3.4 VARIAZIONI DATI IDENTIFICATIVI BENE SUCCESSIVI ALLA TRASCRIZIONE

Non ci sono state variazioni successive alla data della trascrizione del pignoramento

QUESITO 4 SCHEMA SISTETICO E DESCRITTIVO DEL LOTTO (riportato in frontespizio)

Riportato in ANTEPRIMA COPERTINA pag. 2

QUESITO 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROENIENZA DEI BENI PIGNORATI

5.1 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA'

L'immobile identificato come

Foglio 4 - Mappale n. 460 - sub 2 - C/6

Foglio 4 - Mappale n. 460 - sub 10 - A/3

Nel ventennio c'è stato un unico passaggio di proprietà:

Con cui ***** acquistavano con

- SCRITTURA PRIVATA del 08/07/1992 protocollo n. 416084 Voltura in atti dal 21/09/2001 Repertorio n.: 47335 Rogante: C. LORETTU Sede: THIENE Registrazione: UR Sede: THIENE n: 816 del 20/07/1992 COMPRAVENDITA (n. 8758.1/1992)

5.2 PRIMO PASSAGGIO DI PROPRIETA' TRASCritto ANTE VENTENNIO

Ante ventennio c'è stato un atto di DONAZIONE

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/01/1985 Voltura in atti dal 30/05/1990 Repertorio n.: 102313 Rogante: TESSARO F Sede: THIENE Registrazione: UR Sede: THIENE Volume: 1 n: 154 del 13/02/1985 (n. 2936/1985)

1. Da ***** in qualità di nuda proprietaria

Questo è seguito da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/01/1985 Voltura in atti dal 30/05/1990 Repertorio n.: 102313 Rogante: TESSARO F Sede: THIENE Registrazione: UR Sede: THIENE Volume: 1 n: 154 del 13/02/1985 (n. 2936/1985)

2. Precedentemente l'appartamento era di proprietà di ***** per la quota di 1/2 ciascuno a seguito di

- Atto di Compravendita del 03/02/1966 n° 24.386 di Rep. A Firma del Notaio Dott. Fortunato Tessaro di Thiene l'11 febbraio 1966 al n° 90 vol. 90/l.

QUESITO 6 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

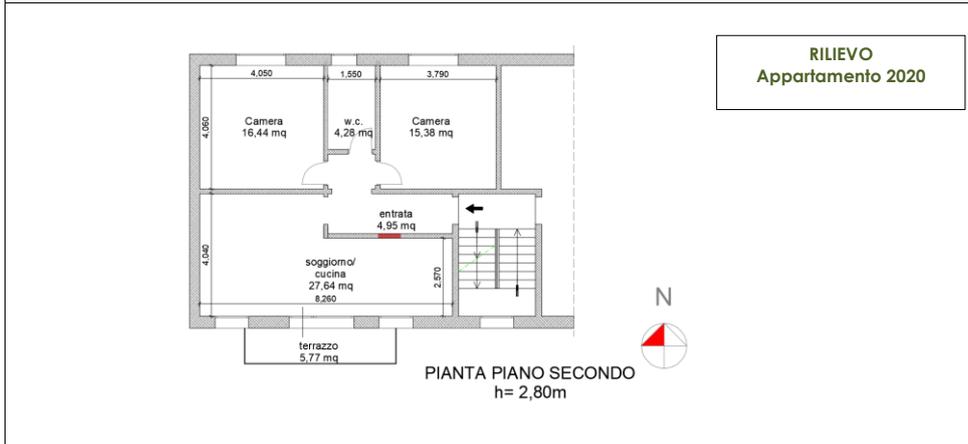
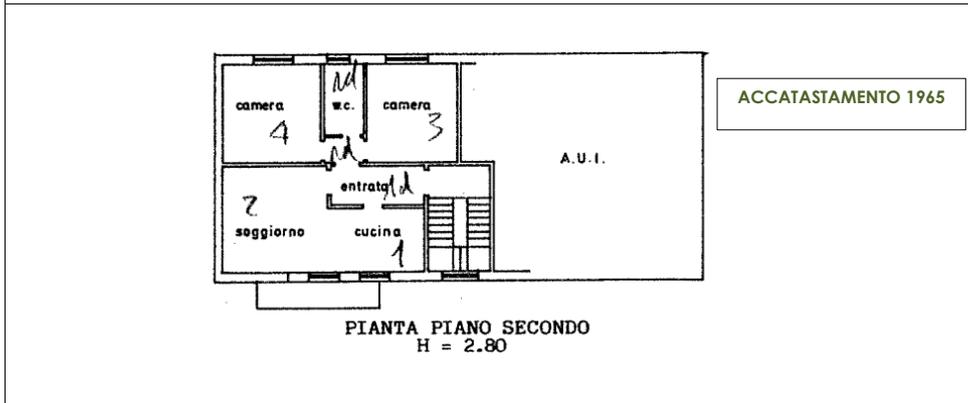
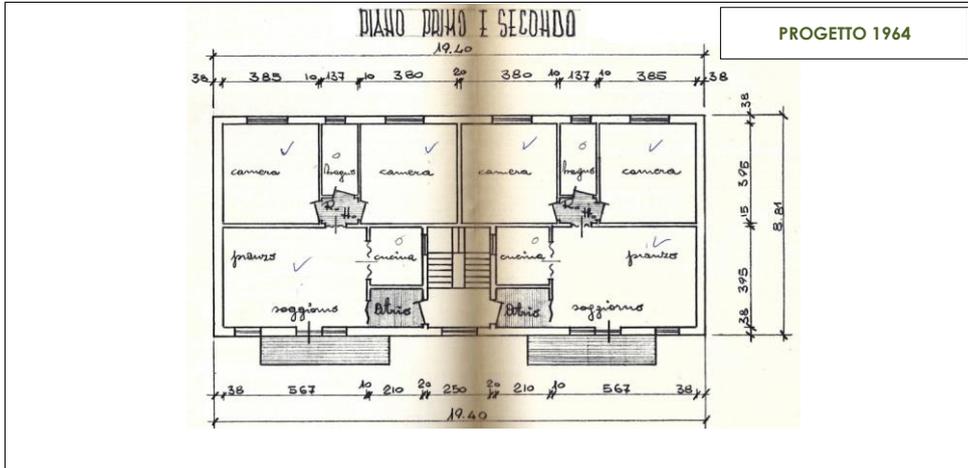
Le visure catastali, l'atto di compravendita, l'atto di mutuo, l'istanza di vendita, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento e la relazione notarile riportano i dati catastali corretti.

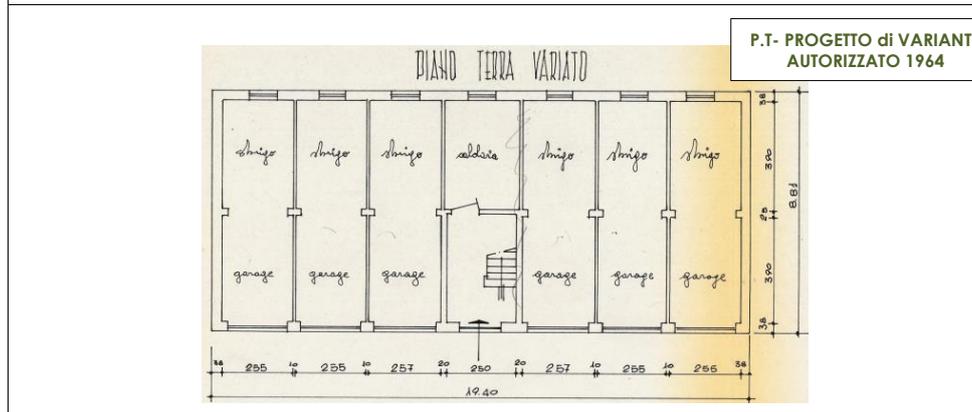
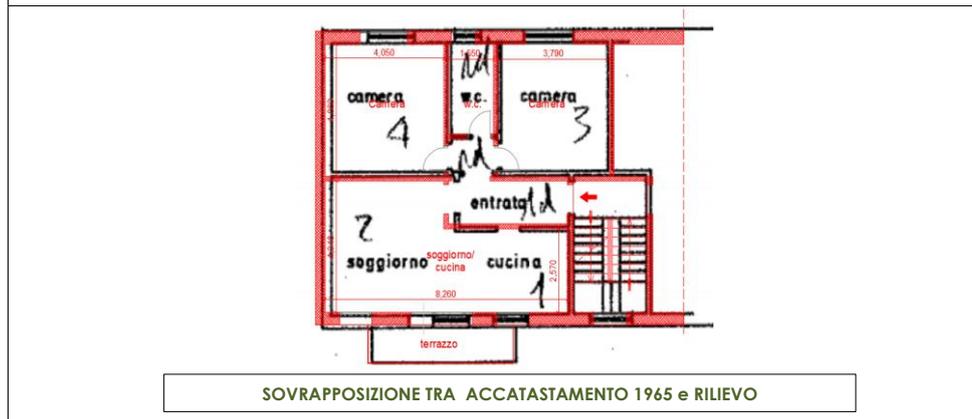
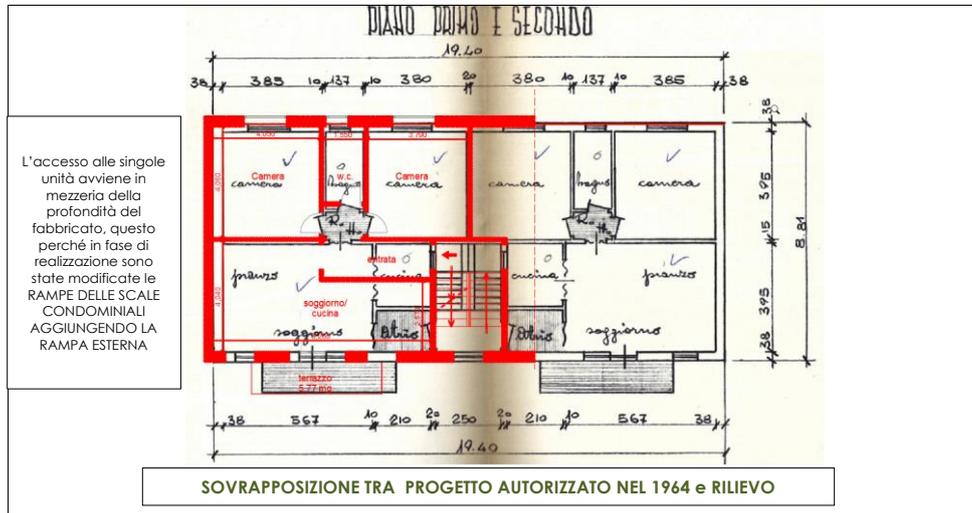
6.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE

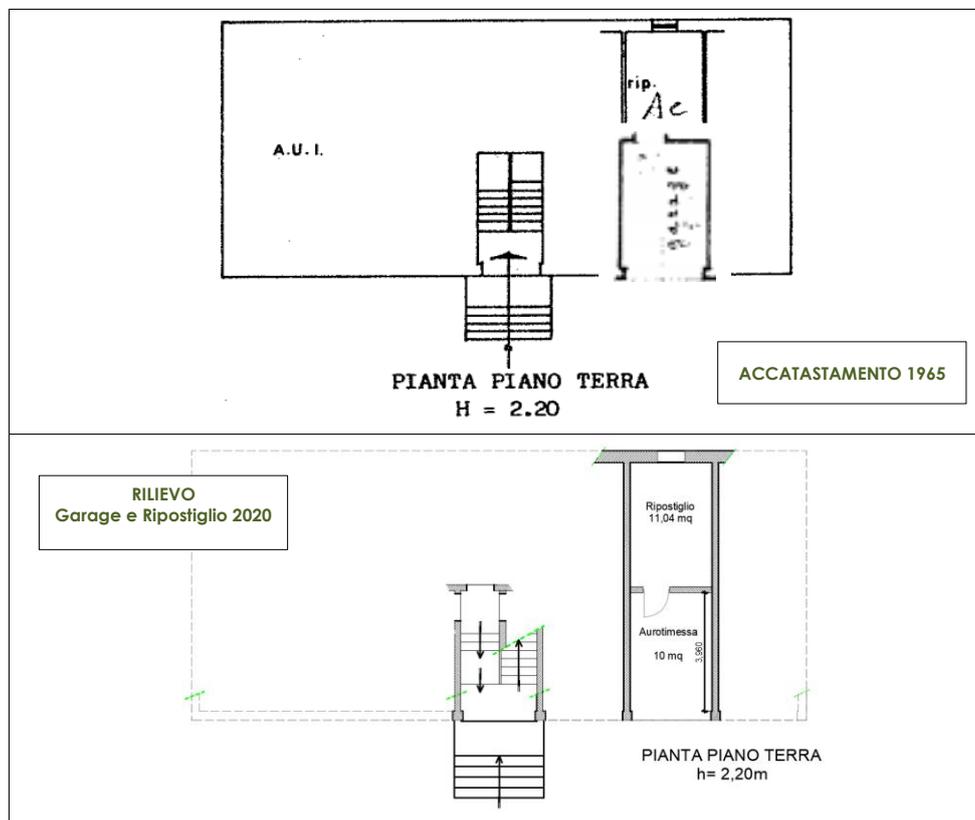
RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI IDENTIFICATI CON FOGLIO

- sono derivanti da Impianto meccanografico del 1987

Rispetto al progetto grafico dell'immobile riportato nella Licenza Edilizia sono state rilevate delle difformità: l'accesso alle singole unità avviene in mezzera della profondità del fabbricato, questo perché in fase di realizzazione sono state modificate le RAMPE DELLE SCALE CONDOMINIALI AGGIUNGENDO LA RAMPA ESTERNA. Già nella tavola catastale del 1964 si riportava la variazione planimetria dell'intera palazzina.







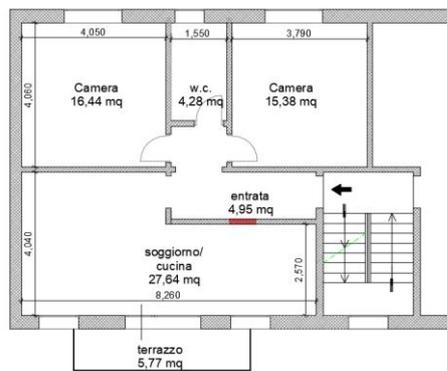
L'immobile oggetto di pignoramento non risulta conforme alla LICENZA EDILIZIA n° 50/64 del poi modificata con la successiva LICENZA EDILIZIA N° 76/64 di VARIANTE del 10/04/1964 .

Tutto il fabbricato condominiale sarebbe da sottoporre a SANATORIA.

Non è conforme il VANO SCALA COMUNE in quanto la rampa della scala realizzata è differente rispetto quanto autorizzato. Non è presente la Scalinata d'accesso esterna, e alla planimetria di distribuzione interna degli appartamenti è completamente stavolta in quanto l'accesso avviene in corrispondenza della mezzaria della profondità del fabbricato e non in aderenza al lato sud.

Inoltre, sono da rettificare anche le planimetrie catastali in quanto non c'è corrispondenza della rampa delle scale tra in P.T. e il Piano Secondo.

Relativamente all'appartamento non sono presenti difformità che possano comportare la necessità di rettifiche significative, se non la chiusura della porta che dall'ingresso porta all'angolo cottura :



Costi per la regolarizzazione URBANISTICA con SANATORIA =

12.000,00 € (*)

(*) IMPORTO PER LA RETTIFICA DI TUTTO IL FABBRICATO CONDOMINIALE; QUOTA A CARICO UNITA' PIGNORATA = 2.000,00 €

6.3 SOVRAPPOSIZIONE TRA MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO

Non c'è una buona corrispondenza tra mappa catastale e ortofoto, parte dell'errore è dovuto alla sporgenza della falda del tetto.



6.4 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Piano Regolatore Comunale: Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e Piano degli Interventi (P.I.)

Il Piano Regolatore Comunale (PRC) è costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI); Nel PAT e nel PI sono individuati e disciplinati gli interventi di tutela, valorizzazione ambientale, organizzazione e trasformazione del territorio a scopo insediario residenziale e produttivo. La Giunta Regionale del Veneto con delibera n.464 del 19.04.2011 ha ratificato l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio a seguito degli esiti della Conferenza dei Servizi del 15.03.2011.

Il P.A.T. è divenuto efficace in data 26.05.2011 a seguito della pubblicazione della delibera regionale sul B.U.R. n.34 del 10.05.2011.

ATTI AMMINISTRATIVI sono stati:

- Delibera di adozione del Consiglio Comunale n.178 del 29.09.2009
- Delibera di approvazione atto di indirizzo relativo alle modalità di valutazione delle osservazioni al PAT di controdeduzione di Consiglio Comunale n.227 del 27.05.2010
- Delibera di ratifica di Giunta Regionale Veneto n.464 del 19.04.2011 pubblicata nel B.U.R. n.34 del 10.05.2011, contenente Verbale di approvazione della Conferenza dei Servizi del 15.03.2011.

ELABORATI DEL P.A.T.

- Tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale
- Tav. 2 - Carta delle invarianti
- Tav. 3 - Carta delle fragilità
- Tav. 4 - Carta delle trasformabilità e individuazione degli ATO
- TAV. 4V- Perimetrazione ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi dell'art.2, comma 1, lettera e) della Legge Regionale n.14/2017
- Tavola SA4 - Progetto di riqualificazione, valorizzazione e miglioramento ambientale

VAS

- Rapporto ambientale VAS
- Sintesi non Tecnica
- Quadro Conoscitivo
- Dichiarazione sintesi
- TAV1 USO SUOLO

L'Ambito Territoriale dove ricade il sito dell'area immobile oggetto di perizia è ATO 2

Gli ATO sono AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI, e sono definiti dall'art. 29 delle NORME Tecniche di Attuazione del Comune di Thiene

A.T.O. 2 – Centro abitato nord

Per ogni ATO le schede allegate alle norme riportano:

- i dati identificativi: denominazione, limiti, superficie territoriale, popolazione;
- le indicazioni quantitative circa i carichi insediativi relativi alle diverse destinazioni d'uso e la dotazione di aree per i servizi standard.

Inoltre ricade all'interno a l'ambito di urbanizzazione consolidata, (art. 32 delle NORME Tecniche di Attuazione, ai sensi dell'art.2) della L.R. 6 giugno 2017, n° 14. 2. In tali ambiti il Piano di Assetto del Territorio persegue politiche di riqualificazione dei tessuti urbani, di incremento della sicurezza e della qualità della vita dei cittadini, di mantenimento ed evoluzione della varietà di funzioni compatibili presenti e di miglioramento delle dotazioni a standard mediante strumenti adeguati alle diverse situazioni.

P.1. Piano degli Interventi – VIGENTE - Ultimo aggiornamento: 29/12/2020

Con deliberazione consiliare n. 71 del 23/05/2013 è stato approvato il P.I. Piano degli Interventi. Il Piano è divenuto efficace il 28 Giugno 2013. Esso è stato successivamente modificato attraverso l'approvazione di alcune varianti parziali. La seguente documentazione comprende i contenuti delle varianti parziali approvate.

- Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 23 maggio 2013 "Delibera di approvazione primo PI"
- REGOLAMENTO EDILIZIO INTERCOMUNALE con modifiche efficaci dal 04-12-2020
- ALLEGATO A) QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI
- ALLEGATO B) RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

Le ZONE A TESSUTO INSEDIATIVO OMOGENEO (Z.T.O.)

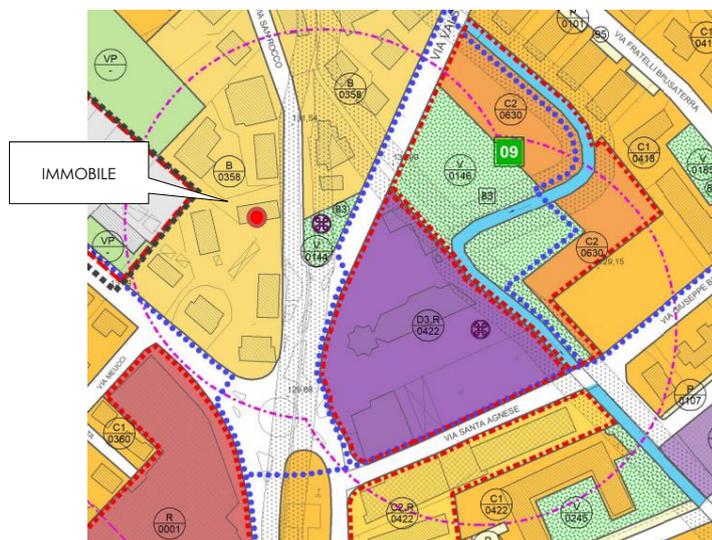
La ZTO dove ricade l'area immobile oggetto di perizia è B ed e le Caratteristiche di Zona sono definite nell'Art. 61 delle NORME TECNICHE OPERATIVE

Commentato [PRAI1]:

Commentato [PR2R1]:

Commentato [PR3R1]:

Commentato [PR4R1]:



ESTRATTO DAL PIANO DEGLI INTERVENTI - ZONE SIGNIFICATIVE - TAV. 67

ZONA B - TESSUTO SEDIMENTATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (Art.61.6)

TABELLA B - Z.T.O. B - indici urbanistici

ATO	Zto	Codice	IF (mc/mq)	IT (mc/mq)	RC	Hmax (ml)	individuazione
2	B	0358	2,50	-	30%	10,50	Via Valsugana

6.5 TITOLI EDILIZI

- LICENZA EDILIZIA n° 50/64 del 05/03/1964
"PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A SEI APPARTAMENTI DI TIPO POPOLARE (Fg IV° mapp. 358/b) - ora Fg. 4, Mapp. 460"
- VARIANTE alla precedente LICENZA EDILIZIA , n° 76/64 del 17/04/1964
- RINNOVO alla precedente LICENZA EDILIZIA , N° 13/65 del 22/01/1965

6.6 AGIBILITA'

Verbale di Autorizzazione del 23 giugno 1965
Pratica di Agibilità N° 13/65 rilasciata il 13/07/1965

6.7 ABUSI

Il dpr 380/2001 prevede tre fattispecie di abuso edilizio ordinate secondo la gravità dell'abuso stesso:

- ipotesi di interventi in assenza di permesso o di totale difformità;**
- ipotesi intermedia di variazioni essenziali dal titolo edilizio;**
- ipotesi residuale della parziale difformità da esso.**

Si osserva, peraltro, che molte sono le disposizioni del TUE che disciplinano la materia (dall'art.31 al 44). L'abuso edilizio è, quindi, la difformità tra ciò che viene costruito e quanto è autorizzato (o autorizzabile). A

seconda della gravità di questa differenza, si rinvencono:

ABUSO TOTALE, quando la costruzione avviene in assenza di qualsiasi titolo abilitativo;

ABUSO SOSTANZIALE, se il manufatto è completamente diverso - per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso - rispetto a quanto oggetto di permesso e se vi sono variazioni essenziali;

ABUSI MINORI, ossia gli interventi realizzati con modalità diverse da quelle previste e autorizzate ma che incidono su elementi particolari e non essenziali

Lo scrivente evidenzia che, a seguito del sopralluogo del 05/02/2020, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) CHE APPAIONO COMUNQUE SANABILI AI SENSI DEL dpr 380/01

6.8 SANABILITA' e COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, risultano oneri di regolarizzazione amministrativa,

- pari a 516,00€ + spese tecnico incaricato + oneri accessori, esclusi accessori di legge **2.000,00 €**
- successiva rettifica catastale **700,00 €**

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 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, 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.

QUESITO 7 STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

le unità immobiliari del presente procedimento risultano in possesso di :

- 1/3 *****
- 1/3 *****
- 1/3 *****

7.2 OCCUPAZIONE

***** in quanto proprietaria / nella disponibilità familiare

QUESITO 8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE A CARICO SOGGETTO ESECUTATO**

Viene riportata in allegato la DISTINTA DELE FORMALITA' principali:

- 1) ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2017** - registro particolare 245 registro generale 1804 pubblico ufficiale giudice di pace di Vicenza repertorio 173 del 02/02/2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Thiene(vi) soggetto debitore

a Favore di *****

a Carico di *****

Capitale 2.209,79 €. / Totale 3.039,34 €.

Anni /

Beni immobili Comune di THIENE (VI) Catasto Fabbricati, Foglio 4, Part. 460, Sub 2, Sub 10 - Via San Rocco, 74

colpiti:

- 2) ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/2017** - Registro Particolare 902 Registro Generale 6306 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3357 del 26/06/2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in thiene(vi) soggetto debitore

a Favore di *****

a Carico di *****

Capitale 29.671,24 €. / Spese € 623,14 / Interessi € 9.705,62 / Totale 40.000,00 €.

Anni /

Beni immobili Comune di THIENE (VI) Catasto Fabbricati, Foglio 4, Part. 460, Sub 2, Sub 10- Via San Rocco, 74

colpiti: Comune di MARANO VIC (VI) C. F. Foglio 7, Part. 1218, Sub 6, Sub 9, Sub 16 - Via Monte Novegno 7 la quota di 1/2

Comune di LUGO Di VICENZA (VI) C. F. Foglio 12, Part. 960, Sub 3 - Via Martiri della Libertà

- 3) ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2017** - Registro Particolare 986 Registro Generale 6869 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI VICENZA Repertorio 3685 del 10/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in THIENE(VI) SOGGETTO DEBITORE

a Favore di *****

a Carico di *****

Capitale 11.331,11 €. / Spese € 3.565,23 / Interessi € 5.103,66 / Totale 20.000,00 €.

Anni /

Beni immobili Comune di THIENE (VI) Catasto Fabbricati, Foglio 4, Part. 460, Sub 2, Sub 10- Via San Rocco, 74

colpiti: Comune di MARANO VIC (VI) C. F. Foglio 7, Part. 1218, Sub 6, Sub 9, Sub 16 - Via Monte Novegno 7 la per la quota di 1/2

Comune di LUGO Di VICENZA (VI) C. F. Foglio 12, Part. 960, Sub 3 - Via Martiri della Libertà per 1/1

8.2 TRASCRIZIONI

- 1) TRASCRIZIONE CONTRO del 22/10/2018** - Registro Particolare 7935 Registro Generale 11150 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5934 del 25/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in THIENE(VI)

a Favore di *****

a Carico di *****

Descrizione **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**Beni immobili Comune di THIENE (VI) Catasto Fabbricati, Foglio 4, Part. 460, Sub 2, Sub 10- Via San Rocco, 74colpiti: Comune di MARANO VIC (VI) C. F. Foglio 7, Part. 1218, Sub 6, Sub 9, Sub 16 - Via Monte Novegno 7 per la quota di 1/2**QUESITO 9 VERIFICA SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE**

I beni non risultano ricadere su suolo demaniale

QUESITO 10 ESISTENZA DI ONERI e VINCOLI DI ALTRO TIPO

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- | | | |
|----|---|---------------------------|
| a. | procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: | ----- |
| b. | procedure espropriative per pubblica utilità: | ----- |
| c. | provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: | ----- |
| d. | provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: | ----- |
| e. | l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: | ----- |
| f. | atti impositivi di servitù sul bene pignorato: | ----- |
| g. | provvedimenti di sequestro penale: | ----- |
| h. | domande giudiziali: | ----- |
| i. | atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: | ----- |
| j. | convenzioni urbanistiche: | ----- |
| k. | convenzioni matrimoniali: | ----- |
| l. | provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: | ----- |
| m. | i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: | ----- |
| n. | il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: | ----- |
| o. | i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: | ----- |
| p. | altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: | ----- |
| q. | provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: | ----- |
| r. | oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: | 2.700,00€ |
| s. | eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: | ----- |
| t. | vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: | ----- |
| u. | oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: | 50,00€/trimestrale |
| v. | spese condominiali arretrate ultimo biennio circa | ----- |
| w. | spese condominiali straordinarie | ----- |

Si deve evidenziare che 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 essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

QUESITO 11 SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO**11.1 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

Il fabbricato edilizio pignorato fa parte di un CONDOMINIO

AMMINISTRATORE CONDOMINIALE NON PRESENTE – Si pagano **ca. 50,00€ ogni 3 mesi** x spese comuni

Non ci sono spese preventivate

a.	Importo annuo delle spese fisse:	NON DISP.
b.	eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:	----
c.	eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi	----
d.	due anni anteriori alla data della perizia circa:	----
e.	eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:	----
f.	presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione:	----
g.	dotazioni, impianti e servitù condominiali: acqua e riscaldamento:	----
h.	tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati:	00,00/1000
i.	riscaldamento	00,00/1000
j.	ascensore	NON PRESENTE
k.	certificati di conformità degli impianti condominiali:	NON DISP.

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.).

QUESITO 12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

12.0 INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO - (HBU)

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Per stimare il Valore di mercato il Valutatore deve prima determinare il piu' conveniente e miglior USO o quello piu' probabile (HBU - Highest and best use)

L'HIGHEST and BEST USE (HBU), ossia il piu' conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Il Valore di Stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione piu' redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (APPARTAMENTO RESIDENZIALE) in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (per es. mini appartamenti)

L'HBU corrisponde al piu' probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

12.1 METODO DI VALUTAZIONE - MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze piu' probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il *Market Comparison Approach (MCA)*, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

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.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del "Codice delle valutazioni Immobiliari" - IV Edizione di Tecnoborsa.

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

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, la spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interne) 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 configui

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, anche per il terrazzo (balcone) è stato considerata il criterio della superficie esterna lorda.

12.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO — VALORE DI VENDITA FORZATA

Ai fini della valutazione del bene, si è proceduto come segue:

A)-Analisi del mercato : Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato. (Allegato n. 11 — Atti di compravendita comparabili A-B-C)

B)-Raccolta dei dati : Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di più dati possibili aggiornati al momento della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica ecc.).

C)-Individuazione delle caratteristiche di comparazione : Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.

D)-Costruzione della tabella dei dati Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, redazione di una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici e le quantity delle caratteristiche ecc. ecc.

E)-Analisi dei prezzi marginali : Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.

F)-Costruzione della tabella di stima (di valutazione) : Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili "comparabili" e al valore corretto del Subject.

G)-Verifica attendibilità del valore di stima : Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta

H)- Valutazione finale :Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene.

I)- Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata : Analisi dell'orizzonte temporale espresso in mesi, grafico dimostrativo, valutazione canone di mercato mensile, andamento del livello dei prezzi, quota ammortamento per mancata manutenzione immobile, garanzie postume e su vizi occulti, calcolo dei differenziali e del valore finale.

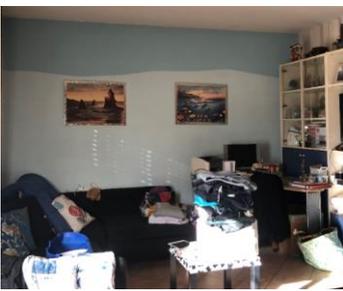
Quanto contenuto nei punti da A a I indicati sopra, è evidenziato e raccolto nelle schede/tabelle che seguono.

12.3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico
LOCALIZZAZIONE	Zona SEMICENTRALE
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite Immobiliari
DESTINAZIONE	Vendite di Unità ad uso residenziale
HIGHEST AND BEST USE (HBU)	La tipologia dell'immobile non è tale da prestarsi a particolari variazioni nella destinazione d'uso
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	APPARTAMENTO BICAMERE / 1 BAGNO
TIPOLOGIA EDILIZIA	CONDOMINIO DATATO USATO
DIMENSIONI	Unità residenziali in appartamenti di media/piccola dimensione
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Definisce gli operatori economici : La domanda nel caso specifico è costituita dal ceto sociale medio privato
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica ristretta: di tratta del "mercato dell'usato"
LIVELLO DI PREZZO	Prezzi stazionari – fase di recessione del ciclo immobiliare

12.4 DESCRIZIONE SUBJET E RICERCA DEI COMPARABILI

Scheda dell'immobile oggetto di valutazione	
<p>Localizzazione Subject (S) Città di THIENE Indirizzo: Via S. Rocco 64 - Ag. 1965 Comp A Città di THIENE Indirizzo: Via San Rocco 74 - Ag. 1966 Comp B Città di THIENE Indirizzo: Via S.Giustina 25 - Ag.1974 Comp C Città di THIENE Indirizzo: Via San Rocco 74- Ag. 1966</p>	

BREVE DESCRIZIONE (S)	RILIEVO FOTOGRAFICO(S)	
<p>ABITAZIONE in CONDOMINIO sviluppata su UNICO LIVELLO Al piano secondo; La distribuzione interna: Ingresso, Soggiorno, con Angolo Cottura, 1 camera matrimoniale 1 camera singola 1 bagno, 1 ripostiglio al P.T. e Garage; L'impianto di riscaldamento è FUNZIONANTE e AUTONOMO Acqua Calda è ottenuta con Boiler elettrico</p> <p>La L'UNITA' IMMOBILIARE è in VIA SAN ROCCO 64</p>	<p>ESTERNO</p> 	<p>INTERNO</p> 
	Superficie Commerciale SUP (m ²)	100.29 mq.

12.5 RICERCHE DI MERCATO - IDENTIFICAZIONE IMMOBILI COMPARATI

	COMP A (Via San Rocco 68)	COMP B (Via Santa Giustina 25)	COMP C (Via San Rocco 68)
LOCALIZZAZIONE	Zona Semicentrale	Zona Semicentrale	Zona Semicentrale
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari
DESTINAZIONE	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	APPARTAMENTO CONDOMINIALE USATO	APPARTAMENTO CONDOMINIALE USATO	APPARTAMENTO CONDOMINIALE USATO
TIPOLOGIA EDILIZIA	Unità Immobiliare Ag 1966	Unità Immobiliare Ag 1974	Unità Immobiliare Ag 1966
DIMENSIONE	MEDIA	MEDIA/GRANDE	MEDIA
CONTESTO	Residenziale	Residenziale	Residenziale
MISURAZIONE	SEL	SEL	SEL

12.6 ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

Indice e Informazione			
Saggio Annuale di Rivalutazione *	p(DAT) / PRZ (annuale)		İ DAT
Rapporto Mercantile del balcone	p(BAL) / PRZ (SUP) (%)	33 %	πBAL
Saggio di livello di Piano	p (LIV) / PRZ (annuale)	0.5 %	π LIV
Rapporto Mercantile della cantina	p(CAN) / PRZ (SUP) (%)	50 %	π CAN
Rapporto Mercantile dell'autorimessa	p(AUT) / PRZ (SUP) (%)	66 %	πAUT
Rapporto Mercantile del posto auto	p(PAUT) / PRZ (SUP) (%)	20 %	πAcc
Rapporto Mercantile del verde esclusivo	p(GIAR) / PRZ (SUP) (%)	17 %	π Acc

* Percentuale di apprezzamento/deprezzamento

12.7 TABELLA DEI DATI

	KOC Inizi	COMPARABILE A (Via San Rocco 64) - Ag 1966	COMPARABILE B (Via San Domenico Savio) - Ag. 1974	COMPARABILE C (Via San Rocco 64) - Ag 1966	SUBJECT (Via San Rocco 74) - Ag 1965
PREZZO TOTALE PRZ (I)	P	€ 56.132,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00	INCOGNITO
Data DAT (mesi)	DAT	50	42	42	0
Sup. Principale SUP (m ²) 100:	SUP	90,82	108,10	93,20	84,00
Sup. Balconi BAL (m ²) 33:	BAL	7,85	8,00	0,00	4,90
Sup. Loggia LOG (m ²) 30:	LOG	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (m ²) 66:		0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (m ²) 50:	CAN	0,00	20,00	0,00	12,55
Sup. Autorimessa AUT (m ²) 66:	AUT	15,90	28,00	12,50	12,70
Servizi	SER	1	2	1	1
Livello di Piano LIV (n)	P	3	1	2	2
Posto Auto Esterno (m ²) 20:	PAUT	0,00	0,00	36,00	0,00
Area esterna esclusiva GIAR (m ²) 17:	GIAR	0,00	0,00	250,00	0,00
Prestazione Energ. Kwh/m ² anno	APE	G 219,97	E 192,70	F 86,32	F 90,00
Stato di manutenzione		1	1	2	2
Orientamento		1	1	3	4
Trattico	MAN	1	3	1	1

12.8 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DI VALUTAZIONE : STIMA CON SISTEMA DEL MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	ACQUINI	COMPARABILE A (Via San Rocco 84) - Ag. 1966	COMPARABILE B (Via San Domenico Basso) - Ag. 1974	COMPARABILE C (Via San Rocco 84) - Ag. 1966	SUBJECT (Via San Rocco 74) - Ag. 1965				
PREZZO TOTALE PRZ (€)		NOTAIO Dott.ssa A. M. FIENGO R.G. N° 2732 R.P. N° 2045 € 56.132,00	NOTAIO Dott. ssa FRANCESCA PREZIOSO Rep. N° 2035 Racc. N° 1977 € 80.000,00	NOTAIO Dott. TOMMASO DE NEGRI Rep. N° 13.204 Racc. N° 10.841 € 80.000,00	?				
	P								
		SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM
Data DAT (mesi)	DAT	10/03/2020	50	10/12/2020	42	16/12/2020	42	20/02/2021	0
Sup. Principale SUP (m ²) 100%	SUP	90,82	90,82	108,10	108,10	93,20	93,20	84,00	84,00
Sup. Balconi BAL (m ²) 33%	BAL	7,85	0,79	8,00	2,67	8,45	2,79	4,90	1,63
Sup. Accessori (m ²) 50%	CAN	0,00	1,10	20,00	10,00	0,00	0,00	12,55	6,28
Sup. Autorimessa AUT (m ²) 68%	AUT	13,90	9,17	28,00	18,48	12,50	8,25	12,70	8,38
Servizi	SER		1		2		1		1
Livello di Piano LIV (m)	P		3		1		2		2
Posto Auto Esterno (m ²) 20%	PAUT	0,00	0,00	0,00	0,00	36,00	7,20	0,00	0,00
Area est. esclusiva GIAR (m ²) 10%	GIAR	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	25,00		0,00
Prestazione Energ. Kohler [®] anno	APE		G		E		F		F
			219,97		192,70		86,32		90,00
Stato di manutenzione	MAN		1		1		2		2
Orientamento	OPR		1		1		3		4
Traffico	TRA		1		3		1		1
SUPERFICIE COMMERCIALE	COM		MQ. 101,88		MQ. 139,25		MQ. 129,24		MQ. 100,29

12.9 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

12.9.a DETERMINAZIONE PREZZO MARGIALE DATA-SAGGIO DI DEPREZZAMENTO ANNUO

I valori di riferimento presi in esame per la determinazione della percentuale annua di Apprezzamento /deprezzamento dei beni similari, sono stati estrapolati dalla Borsa Immobiliare istituita presso la Camera di Commercio di Vicenza, al quale pubblica, su base semestrale, una rivalutazione dei valori dei beni negoziati nella provincia di Vicenza (c.d. " listino prezzi") Nel dettaglio, sono stati presi quali indici di riferimento la differenza, in percentuale, tra la media semplice dei valori minimi e massimi (indicati in €/mq) relativi alla compravendita di immobili nuovi nell'anno 2021 e l'anno 2024



- Maggio 2021 VALORE UNITARIO MEDIO AL mq = 1.305,00 €
- Maggio 2024 VALORE UNITARIO MEDIO AL mq = 1.497,00 €
- Pari a 14.71% in 3 anni - **4.90 %/anno**

Andamento del prezzo medio di vendita

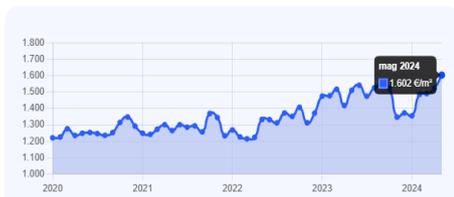
Integra Widget

Andamento del prezzo medio di vendita

Integra Widget

3 mesi 6 mesi 1 anno max

3 mesi 6 mesi 1 anno max



- Maggio 2021 VALORE UNITARIO MEDIO AL mq = 1.265,00 €
- Maggio 2024 VALORE UNITARIO MEDIO AL mq = 1.602,00 €
- Pari a 26.64% in 3 anni - **8.88%/anno**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VICENZA
 Comune: THIENE
 Fascia/zona: Semicentrale/AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE
 Codice di zona: C1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1250	L

- II° Semestre 2021 - VALORE UNITARIO MEDIO AL mq = 1.100,00 €
- II° Semestre 2024 - VALORE UNITARIO MEDIO AL mq = 1.075,00 €
- Pari a 26.64% in 3 anni - **0.62 % /anno**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VICENZA
 Comune: THIENE
 Fascia/zona: Semicentrale/AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE
 Codice di zona: C1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1150	L

	Stato di Conservazione « ABITAZIONI CIVILI »	Valori MIN €/mq.	Valori MAX €/mq.
Quotazione Anno 2023 2° Sem. THIENE - C1 DI ESPANSIONE SEMICENTRALE	NORMALE	950,00 €	1.250,00 €
Quotazione Anno 2021 2° Sem. THIENE - C1 DI ESPANSIONE SEMICENTRALE	NORMALE	1.000,00 €	1.150,00 €
Incrementi / Decrementi (€)		-50,00 €	100,00 €
Incrementi / Decrementi (%)		-5,00%	8,70%
Saggio di Rivalutazione Annuo=Incremento/Decremento Medio		0,62%	
Rivalutazione da WIKICASA.IT		8,88%	
Rivalutazione da IMMOBILIARE.IT		4,90%	
MEDIA		4,80%	

Deprezzamento annuo

+4.80%

Prezzo Marginale Data:

questa caratteristica avviene contando a ritroso il n. dei mesi che separano la DATA di CPV del comp. al tempo di stima 0. Questa operazione rende sempre un segno negativo (mercato in contrazione); sarà positivo solo nel caso di mercato in espansione

Acronimo	DAT	
Unità di Misura	(€/mese)	
Saggio Annuo di Variazione dei Prezzi iDAT	+0,48%	
Formula	PRZ x Idat/12	
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A	P _A (DAT) = 56.132,00 € x -4,80 %/12	-224,46 €.
Comp B	P _B (DAT) = 80.000,00 € x -4,80 %/12	-319,91 €.
Comp C	P _C (DAT) = 80.000,00 € x -4,80 %/12	-319,91 €.



12.9.b DETERMINAZIONE DEL PREZZO MARGINALE SUPERFICIE

Il prezzo totale degli immobili cresce all'aumentare della superficie ma non in modo proporzionale per cui interpolando alcuni prezzi di mercato. Il prezzo marginale è eguale al rapporto tra la variazione del prezzo totale e la variazione della superficie, il rapporto di posizione σ individua la posizione del prezzo marginale rispetto al prezzo medio della caratteristica.

Prezzo Marginale della Superficie Principale	
Acronimo	SUP
Unità di Misura	(€/mq)
Formula	Minimo dei Prezzi Medi §
Analisi dei prezzi marginali	
Comp A	P _A (SUP) = 56.132,00 € / 100,78 mq
Comp B	P _B (SUP) = 80.000,00 € / 139,25 mq.
Comp C	P _C (SUP) = 80.000,00 € / 104,24 mq.
Prezzo Marginale della Superficie Principale SUP = PSUP	550,97 €.
§ Il prezzo medio P è dato dal rapporto tra prezzo totale e superficie commerciale	



Non conoscendo il rapporto di posizione si assume come **prezzo marginale** il **minore dei prezzi medi**, = 550.97 €/mq.

A cascata i PREZZI MARGINI DELLE ALTRE CARATTERISTICHE SARANNO CALCOLATI in funzione dei RAPPORTI MERCANTILI

12.9.c DETERMINAZIONE DEL PREZZO MARGINALE BALCONE

Prezzo Marginale della Superficie Terrazzo		
Acronimo	BAL	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	PSUP X π _{BAL}	
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A= Comp B= Comp C=	P_{SUP} x 33%	183.66 €.

12.9.d DETERMINAZIONE DEL PREZZO MARGINALE GARAGE

Prezzo Marginale della Superficie Autorimessa		
Acronimo	AUT	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	PSUP X π _{can}	
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A= Comp B= Comp C=	P_{SUP} x 66%	367.31 €.

12.9.e DETERMINAZIONE DEL PREZZO MARGINALE CANTINA

Prezzo Marginale della Superficie Accessorio		
Acronimo	P ACC	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	PSUP X π _{can}	
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A= Comp B= Comp C=	P_{SUP} x 50%	275,48 €.

12.9.f DETERMINAZIONE DEL PREZZO MARGINALE BAGNO

Prezzo Marginale del Servizio		
Acronimo	SER	
Unità di Misura	(€/unità)	
COSTO N°1 BAGNO	12.000,00 €.	
il prezzo marginale è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato; il costo di ricostruzione a nuovo è pari a 12.000,00€, la vita economica in media è di 15 anni ed essendo l'età effettiva media presunta di tutti e 3 i comparabili è a nuovo il prezzo marginale si mantiene pari a 12.000,00 € e si calcola con il deprezzamento lineare: p(SER) = 12.000,00 € x (1 - 8/15)		
Il prezzo marginale del bagno è posto pari a = 5.600,00 €/n		

12.9.g DETERMINAZIONE DEL PREZZO MARGINALE MANUTENZIONE

Prezzo Marginale dello Stato di Manutenzione		
Acronimo	MAN	
Unità di Misura	(€/mq)	

Stato di manutenzione (1 scarso/ 2 sufficiente/3 discreto/4 buono)
 Per la determinazione del Prezzo Marginale relativo alla Manutenzione di ogni singolo comparabile si prende in considerazione La Tabella dei Costi di Costruzione e Ristrutturazione/Restauro dei Manufatti Edilizi del 2019 rivalutata a aprile 2020

TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE PER LE NUOVE COSTRUZIONI E PER LE RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI DI MANUFATTI EDILIZI
2023/1
 a valere dal 01/07/2023 fino al successivo aggiornamento

2.0.0 -RISTRUTTURAZIONI E RESTAURI -
Incremento percentuale su anno 2023: 1,07%

CATEGORIA DI LAVORO	€ (Costo medio a piano)	€ (Costo medio a piano)
2.1.1 - Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo LEGGERO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960	481,00	
2.1.2 - Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo MEDIO (**) in edifici realizzati a partire dal 1960	1.009,00	
2.1.3 - Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE (**) in edifici realizzati a partire dal 1960	1.413,00	

b) la "ristrutturazione leggera", cioè a bassa densità di capitale, ha lo scopo di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni (per la realizzazione di locali per bagno, cucina e di servizio), la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento totale o parziale delle coperture e la sostituzione di tutti gli impianti;

PREZZO MARG. COMP A= 481,00 € x (S1 ^A) x 85 %	37.131,76 €.
PREZZO MARG. COMP B = 481,00 € x (S1 ^B) x 85 %	44.196,69 €.
PREZZO MARG. COMP C = 481,00 € x (S1 ^C) x 85 %	38.104,82 €.



12.10 RIEPILOGO DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale	Comp A	Comp B	Comp C
Data DAT (€/mese)	224,46 €.	319,91 €.	319,91 €.
Sup Principale SUP (€/m²)	550,97 €.	550,97 €.	550,97 €.
Sup Balconi BAL (€/m²)	183,66 €.	183,66 €.	183,66 €.
Sup Cantinoli CAN (€/m²)	275,48 €.	275,48 €.	275,48 €.
Sup Autorimesse AUT (€/m²)	367,31 €.	367,31 €.	367,31 €.
Servizio igienico	5.600 €.	5.600 €.	5.600 €.
Livello di Manutenzione	37.131,76 €	44.196,69 €.	38.104,82 €.

12.11 TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO TOTALE PRZ (€)	€ 56.132,00			€ 80.000,00			€ 80.000,00		
	Sup Subj	Sup Comp A	P. Marginale	Sup Subj	Sup Comp B	P. Marginale	Sup Subj	Sup Comp C	P. Marginale
Data DAT (mese)	0	50	€ 224,46	0	42	€ 319,91	0	42,00	€ 319,91
Sup. Principale SUP (m²)	84,00	90,82	€ 574,52	84,00	108,10	€ 574,52	84,00	93,20	€ 574,52
Sup Balconi BAL (m²) 33%	1,63	0,79	€ 183,66	1,63	2,67	€ 183,66	1,63	2,79	€ 183,66
Sup Accessori (m²) 50%	12,55	0,00	€ 275,48	12,55	20,00	€ 275,48	12,55	0,00	€ 275,48
Sup Autorimessa AUT (m²) 64%	12,70	19,80	€ 367,31	12,70	28,00	€ 367,31	12,70	12,50	€ 367,31
Servizi SER	1	1	€ 5.600,00	1	2	€ 5.600,00	1	1	€ 5.600,00
Livello di Piano LIV (m)	2	3	€ 280,66	2	1	€ 400,00	2	2	€ 400,00
Porto Auto PAUT (m²) 20%	0,00	0,00	€ 110,19	0,00	0,00	€ 110,19	0,00	36,00	€ 110,19
Verde Esclusivo GIAR (m²) 17%	0,00	25,00	€ 55,10	0,00	0,00	€ 55,10	0,00	0,00	€ 55,10
Prestazione Energ. kWh/m²/anno	F	G	€ 0,00	F	E	€ 0,00	F	F	€ 0,00
Stato Manutenzione	2	1	€ 37.131,76	2	1	€ 44.196,69	2	2	€ 38.104,82
PREZZI CORRETTI (€)			€ 102.083,04			€ 110.324,97			€ 87.502,29

12.12 VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA

Il TEST di verifica dei prezzi si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%

d%	V max-Vmin	x100<5%	d%	110.324,97 - 87.502,29	x100= 0,26 % >5%
	Vmin			87.502,29	

Il TEST di verifica **NON viene superato** perchè viene ritenuto attendibile quando è inferiore o uguale al 5%

12.12 SISTEMA DI STIMA

Si procede quindi alla determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative inestimabili prescelte (orientamento prevalente e traffico) e, contemporaneamente, al valore di mercato del Subject attraverso il SISTEMA GENERALE DI STIMA.

ESAME DELLA CARATTERISTICA: ORIENTAMENTO PREVALENTE (OPR)		ESAME DELLA CARATTERISTICA: TRAFFICO (TRA)	
Nord	0		
Nord-Est o Nord-Ovest	1	Intenso	1
Est od Ovest	2	Moderato	2
Sud-Est o Sud-Ovest	3	Limitato	3
Sud	4		

ACRONIMI	COMPARABILE A (Via San Rocco 64) - Ag. 1966	COMPARABILE B (Via San Domenico Savio) - Ag. 1974	COMPARABILE C (Via San Rocco 64) - Ag. 1966	SUBJECT (Via San Rocco 74) - Ag. 1965
				
Prezzo da MCA PRZ (€)	€ 102.083,04	€ 110.324,97	€ 87.502,29	Incognita
Orientamento OPR (punteggio)	OPR 1	1	3	4
Traffico	TRA 1	2	1	2

SOLUZIONE DEL SISTEMA GENERALE DI STIMA

	Comp - Subject		Comp - Subject	
	Costante KOST	Oriento OPR (Comp - Subj)	traffico TRA (Comp - Subj)	
Comp A	1	(1-4)=-3	(1-2)=-1	-1
Comp B	1	(1-4)=-3	(2-2)=0	0
Comp C	1	(3-4)=-1	(1-2)=-1	-1

MATRICE			MATRICE inversa		
1	-3	-1	-1,5	1	1,5
1	-3	0	-0,5	0	0,5
1	-1	-1	-1	1	0

V	-1,5	1	1,5	€ 102.083,04	€ 88.453,85
OPR	-0,5	0	0,5	€ 110.324,97	€ 7.290,37
TRA	-1	1	0	€ 87.502,29	€ -8.241,93

DETERMINAZIONE MATRICIALE

12.13 TABELLA FINALE CON SINTESI SISTEMA DI STIMA CON VALUTAZIONE CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti.

CARATTERISTICA	COMPARABILE A 			COMPARABILE B 			COMPARABILE C 		
	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore
Prezzo da MCA PRZ (€)		€ 102.083,04			€ 110.324,97			€ 87.502,29	
Orientamento OPR (€)	(1-4)=	(-3 x 7,20,37)	-€ 21.871,11	(1-4)=	(-3 x 7,20,37)	-€ 21.871,11	(3-4)=	(-1x 7,20,37)	-€ 7.290,37
Traffico (€)	(1-2)=	(-1 x -8,241,93)	€ 8.241,93	(2-2)=	(0 x -8,241,93)	€ 0,00	(1-2)=	(-1 x -8,241,93)	€ 8.241,93
PREZZO CORRETTO (€)		€ 88.453,85			€ 88.453,85			€ 88.453,85	

Caratteristica	Acronimo	Importo Calcolato	Unità di	Misura
Valore di Stima	V	88.453,85		€
Orientamento	OPR	7.290,37		€
Traffico	TRA	-8.241,93		€

Il valore della variabile MCA Sistema Generale di Stima determinato tramite il procedimento Market Comparison Approach e Sistema Generale di Stima è posto pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi noti degli immobili comparabili.

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto a una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato arr. alla data del 10/10/2024

VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO alla data del 10/10/2024	€ 88.500,00
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	(ottantaottomilacinquecento/00)
PREZZO UNITARIO	872.50€/m ²

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali a esempio quelli per la regolarizzazione catastale e urbanistico/edilizia

12.14 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale circa:	€ 700,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica circa:	€ 2.000,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio circa:	€ 0.000,00
- altri costi/oneri: rateizzazione spese condominiali straordinarie	€ 0.000,00
TOTALE	€ 2.700,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al Giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del **15 % sul valore dei beni**. Quindi si otterranno i seguenti valori:

> VALORE IN LIBERO MERCATO	88.500,00 €.
> VALORE A SEGUITO DECURTAZIONI – PREZZO A BASE D'ASTA DEI BENI	85.800,00 €.
> OFFERTA MINIMA (decurtazione 15%)	72.930,00 €.
	(settantadueemilanovecentotrentamila/00)

12.15 PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO	85.800,00 €. settantamila duecentocinquantamila/00
OFFERTA MINIMA ARROTONDATO	72.900,00 €. settantadueemilanovecento/00

12.16 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato, risulta essere **BASSA**.

L'immobile di cui alla presente valutazione presenta **SUFFICIENTI** motivi di appetibilità commerciale. Nonostante, in tempi recenti siano state rilevate compravendite relative ad immobili anche molto simili, si ritiene che le possibilità di alienazione del immobile in oggetto **NON siano BUONE**.

Relativamente alla pubblicità, ai sensi dell'art 190 cpc ci si potrà rivolgere ai siti di indirizzo:

www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, e la pubblicazione per estratto sul quotidiano "il Giornale di Vicenza", "il Gazzettino", "il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

FONTI DI INFORMAZIONE: Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico di Vicenza, Edilizia Privata e urbanistica, Agenzie immobiliari e Osservatori del Mercato: OMI, Immobiliare.it, Tecnocasa.it, Casa.it, Agenzie Immobiliari di Vicenza

QUESITO 13 VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA**OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI**

Trattasi di LOTTO UNICO. Inoltre trattandosi di proprietà in capo a 3 soggetti proprietari al 33%
Si esprime GIUDIZIO NEGATIVO in ordine alla comoda divisibilità degli immobili oggetto di valutazione.

SEPARAZIONE QUOTA: NO**DIVISIONE TOTALE: NO****QUESITO 14 ACQUISIZIONE CERTIFICATI STATO CIVILE**

Da certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia rilasciato dal COMUNE DI THIENE - 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 / MARANO VICENTINO

L'ESPERTO VALUTATORE
Arcugnano, 10/10/2024

Arch. Elena Mezzalira
(Firmato Digitalmente)

