

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
Sezione esecuzioni immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n° RG 411/2018

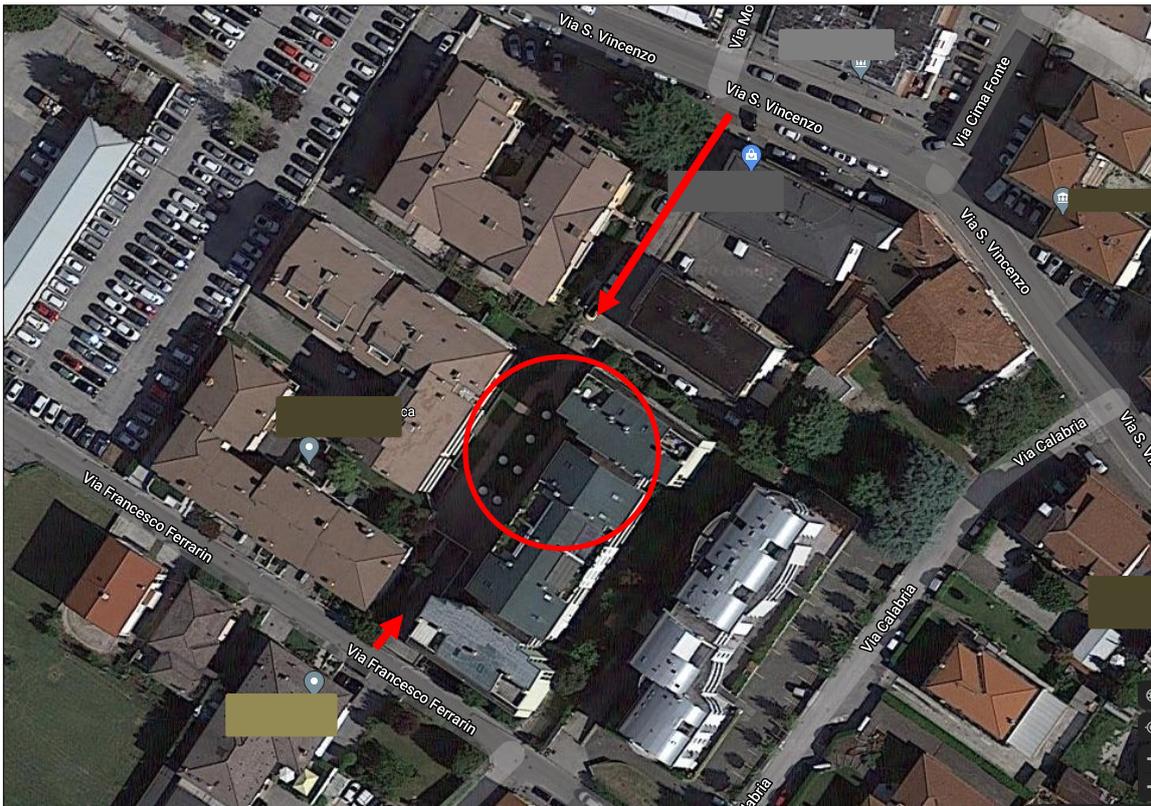
Giudice Rosato dr.ssa Maria Antonietta

Esperto: Arch. Claudia Scrimin

Promossa da:

Contro:

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA
LOTTO 2 di 2



Estratto Mappa Google 2020: il fabbricato ha accesso da via F. Ferrarin (n° 30, 32) e da via S. Vincenzo

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell' Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it



SCHEDA SINTETICA ed INDICE LOTTO 2 di 2
 Procedura E.I. n° 411/2018 R.G., Giudice dott.ssa Rosato Maria Antonietta
 Contro:

DIRITTO:	(pag.3)	intera proprietà
BENE:	(cfr pag.4)	unità edilizia direzionale
UBICAZIONE:	(cfr pag.4)	Thiene, via Ferrarin, n° 32 e via S. Vincenzo, n° 43
STATO:	(cfr pag.4)	buono
LOTTE:	(cfr pag.3)	n° due
DATI CATASTALI ATTUALI:	(cfr pag.8)	C. C. di Thiene, N.C.E.U. fg. 2° m. 156 sub 13 + quota parti comuni
DIFFERENZE RISPETTO al PIGNORAMENTO:	(cfr pag.4)	no
IRREGOLARITA' EDILIZIA/ABUSI:	(cfr pag.11,12)	difformità
VALORE di STIMA:	(cfr pag.16)	€ 55.048,00
VENDIBILITA':	(cfr pag.17):	sufficiente
OCCUPAZIONE:	(cfr pag.12):	libero
TITOLO di OCCUPAZIONE:	(cfr pag.12)	==
ONERI:	(cfr pag.12,13):	condominiali e regolarizzazione urbanistica
PREZZO D'ASTA	(cfr pag. 9e17)	€ 49'000 ,00
APE:	(cfr pag.6)	è stato redatto

ALLEGATI:

1. ALLEGATO FOTOGRAFICO CON CONI DI RIPRESA
2. PLANIMETRIA DELLO STATO REALE, 2.B PLANIMETRIA COMPARATIVA
3. ESTRATTO MAPPA CATASTALE F. 2°, SCALA 1:2000
4. ELENCO SUBALTERNI, ELABORATO PLANIMETRICO, PLANIMETRIA CATASTALE
5. VISURE CATASTALI
6. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI
7. ISPEZIONE IPOTECARIA
8. CERTIFICATI: VISURA CAMERALE
9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, LIBRETTO IMPIANTO
10. TITOLI ABILITATIVI
11. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
RICEVUTE INVIO PERIZIE

INDICE:

PREMESSA	pg. 03
Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE dei DIRITTI REALI e degli IMMOBILI OGGETTO del PIGNORAMENTO	pg. 03
Cap. 2 - DESCRIZIONE degli IMMOBILI OGGETTO di PIGNORAMENTO	pg. 04
Cap. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE del BENE PIGNORATO	pg. 08
Cap. 4 - SCHEMA SINTETICO e DESCRITTIVO del LOTTO: 2° di 2 lotti	pg. 09
Cap. 5 - RICOSTRUZIONE dei PASSAGGI di PROPRIETA' in RELAZIONE al BENE PIGNORATO	pg. 09
Cap. 6 - REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA del BENE PIGNORATO	pg. 10
Cap. 7 - STATO di POSSESSO degli IMMOBILI	pg. 12
Cap. 8 - VINCOLI ed ONERI GIURIDICI GRAVANTI sul BENE	pg. 12
Cap. 9 - VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 13
Cap. 10 - VERIFICA ESISTENZA di PESI e ONERI di ALTRO TIPO	pg. 13
Cap. 11 - INFORMAZIONI sulle SPESE di GESTIONE dell'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 13
Cap. 12 - VALUTAZIONE del BENE	pg. 14
Cap. 13 - VALUTAZIONE di QUOTA INDIVISA	pg. 17
Cap. 14 - INFORMAZIONI RESIDENZA	pg. 17



PREMESSA

Il giorno 21/08/2019 l'Ill.mo Giudice, Dott.ssa Maria Antonietta Rosato, ha nominato la sottoscritta, Architetto Claudia Scrimin, iscritta all'Albo degli Architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della Prov. di Vicenza con il n° 469, all'Albo dei Consulenti Tecnici dell'ex Tribunale di Bassano del Grappa con il n° 51 e studio in Bassano del Grappa, piazzetta dell'Angelo n° 10 a Bassano del Grappa, perito estimatore relativamente alla procedura in oggetto; la comunicazione di Cancelleria ha avuto luogo il giorno 22/08/2019.

Il giorno 28/08/2019 la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito ex art. 161 co.1 d.a. c.p.c., a fronte della formulazione del quesito "":*Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"*.

RELAZIONE TECNICA relativa ai BENI IMMOBILI SITI in
COMUNE di THIENE (VI),
LOTTO n° 2 di n° 2 LOTTI COMPLESSIVI

1. identificazione dei diritti reali e degli immobili oggetto di pignoramento

Immobile di proprietà di:

con sede in _____, CF/P.IVA _____, proprietaria per 1/1.

Si tratta di un'unità edilizia a destinazione direzionale sita in via Ferrarin, n° 32 e via S. Vincenzo, n° 43 a Thiene, contraddistinta al NCEU del C.C. di Thiene, fg. 2°, mapp. n° 156 subalterno 13. Confini: N, E mapp. n° 156 sub 1 parti comuni, S mapp. 156 sub 25, mapp. n° 156 sub 42 e 43.

La sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale individua esattamente la corrispondenza tra il fabbricato ed il lotto interessato:



I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto Urbano alla data del pignoramento.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (proprietà per 1/1) corrisponde a quello in titolarità alla Ditta esecutata, a seguito degli atti di compravendita e mutazione di denominazione/ragione sociale registrati a suo favore.

All'unità competono le parti condominiali, non indicate nell'atto di pignoramento, contraddistinte al N.C.E.U. del C.C. di Vicenza, fg. 2°, mapp. n° 156 indicato nell'elaborato planimetrico come subalterno 1 (non indicato nell'ultimo elenco dei subalterni).

2. descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento

Individuazione della zona: l'immobile è localizzato a Thiene ed è parte del fabbricato condominiale Summano, che ha accesso da via F. Ferrarin, n° 32 e da via S. Vincenzo, n° 43, in una zona misto residenziale posta al bordo del centro storico.

Descrizione della zona: trattasi di un'area urbana esterna al centro storico, defilata dal traffico, comoda a tutti i servizi, ed alle aree di sosta. Il Centro (Municipio e Castello) è a 500 ml., raggiungibile a piedi; in auto ci si porta velocemente alle arterie principali di scorrimento SP 349 (Piovene Rocchette, Vicenza), SP 116 (Carrè, Chiuppano), SP 67 (Zugliano), SP 66 (Santorso – Schio), SP 111 (Breganze, Bassano)

Collegamenti: il casello di Thiene-Schio dell'A31 della Valdastico dista 4,0 km.

Descrizione dell'unità edilizia direzionale

L'unità edilizia direzionale è posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale Summano, un edificio realizzato nel 1983-86.

L'accesso all'unità avviene dalla scala C (lato via S. Vincenzo), che immette in un primo locale ad uso ufficio. Da qui, si accede al secondo ufficio ed al wc.

Caratteristiche tecniche:

Muratura: in mattone; solaio a lastre;

pavimenti: betonelle la pavimentazione esterna, pietra/marmo le scale, l'ingresso ed i pianerottoli comuni, piastrelle ceramiche l'unità direzionale; *rivestimenti:* piastrelle ceramiche in bagno;

Infissi: porte in legno tamburato (anche portoncino) finestre in legno e vetrocamera con tapparelle in pvc.

Tinteggiatura: tempera semilavabile.

Impianti:

L'ufficio è dotato dei seguenti impianti: Idrico, da rete pubblica, realizzato sottotraccia.

Elettrico, autonomo, dotato di salvavita.

Impianto di riscaldamento: con corpi radianti; la caldaia è posizionata in prossimità dell'ingresso; si tratta di un apparecchio a gas prodotto dalla Ditta Sile, modello MS 20 BI, matricola 10066449 installata nel 1986, sfornita di libretto, per cui non è possibile sapere quanti e quali controlli siano stati effettuati ad oggi. Il libretto è stato fatto redigere dalla sottoscritta, senza che potessero essere fatti controlli sull'impianto, perché disattivato (utenza gas chiusa).

Impianto di climatizzazione: assente.

Altri impianti: linea telefonica, citofono.

Il bagno è dotato di tazza del vater e lavabo.

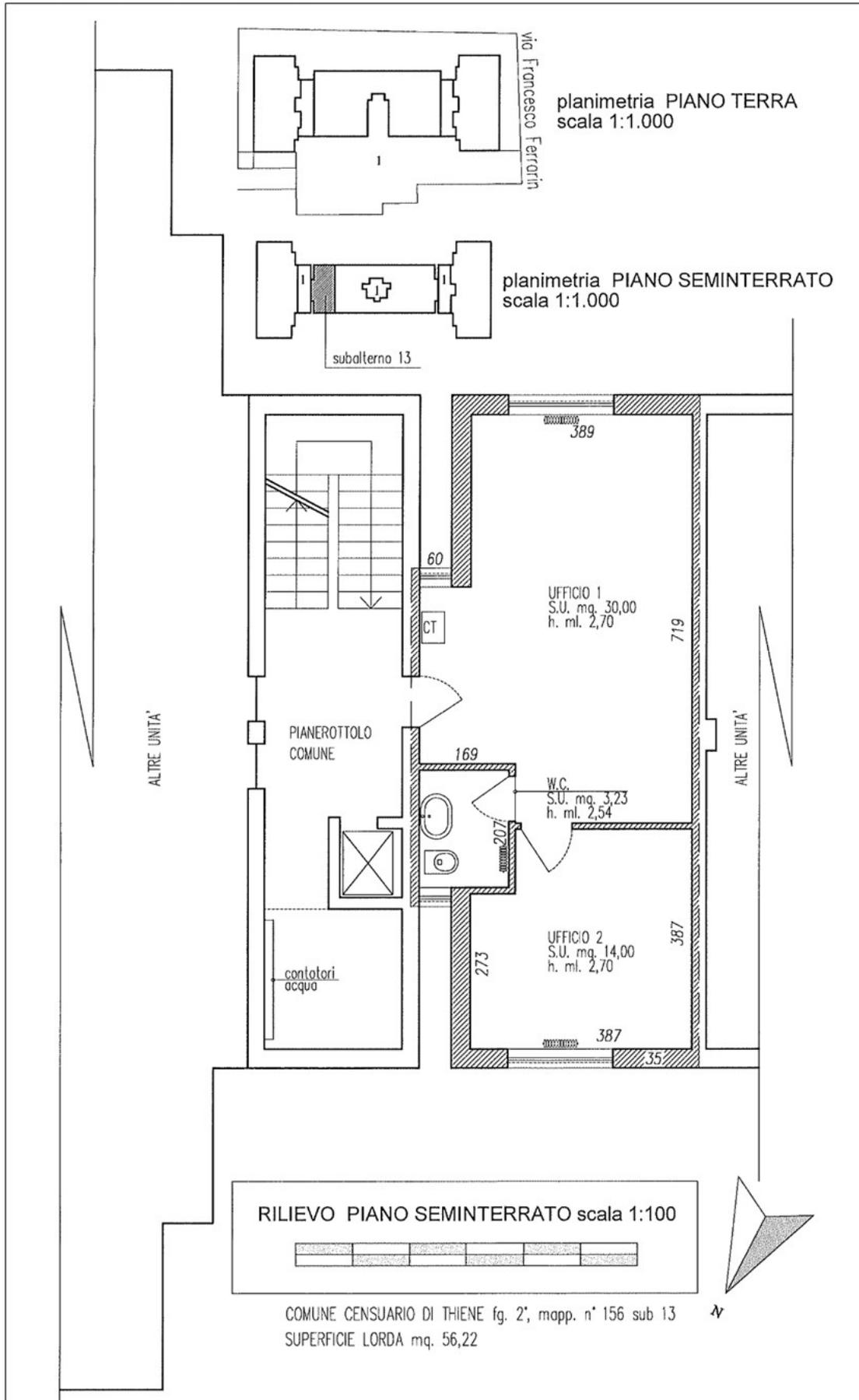
Stato di conservazione/qualità complessiva: buono.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: no.

Si segnala tuttavia che il coprirullo della finestra del bagno e di una delle finestre dell'ufficio 1 è privo di tamponamento inferiore.



Planimetria dello stato attuale:



Verifica esistenza certificazione energetica:

Non esisteva l'attestato di certificazione energetica, è stato redatto da un Ausiliario della scrivente, dopo la redazione del libretto d'impianto; è riportato nell'Allegato 9 – APE e LIBRETTO IMPIANTO: l'unità direzionale risulta in classe Energetica **G** con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a **352,39** kWh/mq.anno.

Inquadramento fotografico:



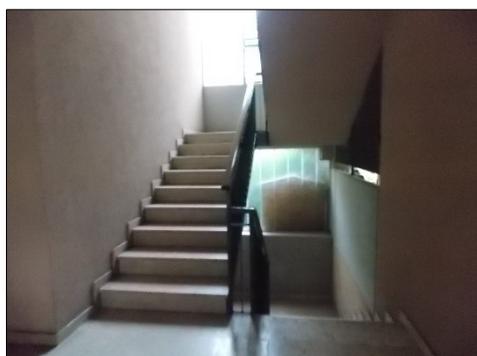
Ingresso da via S. Vincenzo n° 43



ingresso da via F. Ferrarin



accesso palazzina 1



Piano seminterrato vano scale C e pianerottolo



Contatori acqua in sottoscala





8. Ingresso U.E.



9. Ufficio 1



10. w.c.



11. Ufficio 2



12. ufficio 2



13. Ufficio 1



RGE 411/2018 - LOTTO 2					
calcolo delle superfici commerciali (*)					
descrizione	esposizione	Superficie lorda mq.	Stato manutentivo	Coefficiente	Superficie comm.le mq.
Ufficio al p. seminterrato	N-E-S	56,22	buono	1,00	56,22
totale arrotondato					56,00
(*) Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare					

3. identificazione catastale del bene pignorato

dati catastali attuali:

L'ispezione catastale effettuata all'U.T.E di Vicenza consente di certificare che i beni iscritti al **N.C.E.U. del C.C. di Thiene (Cod. L157), sez. U, fg. 2°, mapp. n° 156 sub 13 Cat. A/10, Cl. 3, consistenza vani 2, superficie catastale totale mq. 56, rendita € 588,76, via Francesco Ferrarin, p.S1,**

sono intestati a:

con sede in _____, CF/P.IVA _____, proprietaria per 1/1.

I dati derivano da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/09/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/09/2008 Repertorio n. 59114 Rogante: MURARO Giuseppe, Sede: VICENZA, Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 6992.1/2008).

Si certifica la corrispondenza dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; i dati catastali del mappale n° 156 sub 13 corrispondono alla scheda planimetrica presentata al catasto in data 31/01/1986, compilata dall'Ing. Silvio Pieretto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n° 596.

L'ispezione catastale effettuata all'U.T.E di Vicenza consente di certificare inoltre che: i beni condominiali di pertinenza dell'unità consistono nell'ente urbano di mq. 2427, su cui è costruito il fabbricato e sui beni in partita speciale A (sub 1 elaborato planimetrico).

Variazioni storiche dell'unità direzionale sopra identificata con i dati catastali attuali:

Situazione dell'unità immobiliare

Dal 18/02/1986 al 01/01/1992 – sez. U, fg. 2°, mapp. n° 156 sub 13, Cat. A/10 cl. 3 di vani 2 RC€ 712 in via Ferrarin snc, P1-ST – dati derivanti da classamento automatico del 18/02/1986 in atti dal 02/12/1991 (n° 1664°/1986).

Dal 01/01/1992 al 21/04/2015 – RC€ 1.140.000/€ 588,76 – dati derivanti da Variazione del quadro tariffario.

Dal 21/04/2015 al 09/11/2015 –pianoS1 – dati derivanti da Variazione prot. VI0056506 G.A.F.codifica piano incoerente (n° 24046.1/2015).

Dal 09/11/2015 al 12/12/2018 – superficie catastale totale mq. 56 – dati derivanti da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Dal 12/12/2018 ad oggi – via Francesco Ferrarin – dati derivanti da variazione toponomastica del 12/12/2018prot. VI 0142573 da aggiornamento ANSC (n° 45865.1/2018).

Situazione degli intestati

Dal 30/06/1987 al 18/07/1987 – in ditta a

CF _____ –dati derivanti da impianto meccanografico.

Dal 17/07/1987 al 18/04/1995 – in ditta a _____ N. a _____, CF _____

piena proprietà per ½ e _____, n. a _____, CF _____

_____, piena proprietà per ½ –dati derivanti da SCRITTURA PRIVATA del

17/07/1987 Voltura in atti dal 19/11/1992 Repertorio n. 844 Rogante: Gallo Giorgio Sede: Thiene Registrazione: volume 2 n. 178 del 04/08/1987 (n. 8811.1/1987).



Dal 18/04/1995 al 01/07/1996 – in ditta a _____, n. in _____, CF _____, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e _____, n. a il _____, CF _____, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni – dati derivanti da SCRITTURA PRIVATA del 18/04/1995 protocollo n. 155402 Voltura in atti dal 08/05/2001 Repertorio n.: 26129 Rogante: Fiengo Sede: Thiene Registrazione: UR Sede: Thiene vol 2 n: 444 del 02/05/1995 COMPRAVENDITA (n. 9792.1/1995).

Dal 01/07/1996 al 31/08/1999 – in ditta a _____, n. a _____, CF _____, proprietà per 1/1 – dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/07/1996 protocollo n° 224328 Voltura in atti dal 07/06/2001 Repertorio n.: 104481 Rogante: D'ERCOLE Sede: VICENZA Registrazione: UR Sede: VICENZA n: 2611 del 22/07/1996 COMPRAV. (n. 18996.1/1997).

Dal 31/08/1999 al 18/09/2008 – in ditta a _____ con sede in _____ e CF/P.IVA _____ – dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/08/1999 Trascrizione in atti dal 08/03/2000 Repertorio n.: 7470 Rogante: D'ERCOLE LEOPOLDO Sede: BREGANZE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 7332.1/1999)

Dal 18/09/2008 ad oggi – in ditta a _____ con sede in _____ e CF/P.IVA _____ – dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/09/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/09/2008 Repertorio n.: 59114 Rogante: MURARO GIUSEPPE Sede: VICENZA Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 6992.1/2008).

4. Schema sintetico-descrittivo del lotto: lotto 1 di 2

Quota di 1/1 della proprietà di una unità edilizia a destinazione direzionale sita in via Francesco Ferrarin, n° 32-via S. Vincenzo, n° 43 al p. seminterrato, composto da ingresso-ufficio 1, ufficio 2, w.c.

L'unità edilizia è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Thiene (VI) foglio 2°, mappale n° 156 subalterno 13 come ufficio.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde esattamente alla consistenza catastale ed al progetto depositato.

L'unità edilizia è stata costruita nel 1983-1986 è stato reperito un titolo edilizio per il cambio di destinazione d'uso da accessorio residenziale a ufficio.

PREZZO a BASE D'ASTA € 49'000,00.

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

ATTO di COMPRAVENDITA in data 31/03/1983, 06/04/1983

a repertorio del Notaio Giustino Segalla n° 82.435, racc. n° 9744 con il quale

i Sigg. _____ vendono al Sig. _____

_____, imprenditore edile i beni iscritti al C.T., fg. 2°, mappali nn. 1744 già 85/b, 366 già 366/b, 1052, 1053, 1055, 1058, 1057 (per mq. 300 adibito a strada, anche a favore di terzi)

ATTO di COMPRAVENDITA in data 06/06/1983

a repertorio del Notaio Giustino Segalla n° 82.943, racc. n° 9812 con il quale

il Sig. _____ vende al Sig. _____, imprenditore edile i beni iscritti al C.T., fg. 2°,

mappali nn. 156 e 1054

ATTO di COMPRAVENDITA in data 22/12/1995,

a repertorio del Notaio Anna Maria Fiengo, rep. n° 37.854, registrato a Thiene il 28/12/1995 al n° 1313 e trascritto alla Conservatoria dei RRII di Schio il 17/01/1996 ai nn. RG 463, RP 395,



I Sigg. _____, coniugi in regime di comunione legale dei beni, vendono a “_____” con sede a _____, CF _____, il bene immobile sito a Thiene in via S. Vincenzo n° 41, angolo via Ferrarin, parte del Condominio Summano 1 ed iscritto al Catasto Fabbricati alla Sez. U, foglio 2°, mapp. n° 156 sub 13 in via Ferrarin, PS1, Cat. A/10 cl. 3 vani 2, RC€ 1.140.000, con le quote di comproprietà e parti comuni.

ATTO di COMPRAVENDITA in data 01/07/1996,

a repertorio del Notaio Francesco D’Ercole n° 104481, racc. n° 11878, registrato a Vicenza il 22/07/1996 al n° 2611 Vol IV, trascritto a Schio il 16/07/1996 ai nn. RG 5086, RP 3988

con sede a _____, CF _____, vende al Sig. _____, CF _____,

il bene immobile sito a Thiene in via S. Vincenzo n° 41, angolo via Ferrarin, parte del Condominio Summano 1 ed iscritto al Catasto Fabbricati alla Sez. U, foglio 2°, mapp. n° 156 sub 13 in via Ferrarin, PS1, Cat. A/10 cl. 3 vani 2, RC€ 1.140.000, con le quote di comproprietà e parti comuni

ATTO di COMPRAVENDITA in data 31/08/1999 a repertorio del Notaio Leopoldo D’Ercole n° 7470, racc. n° 1203, registrato a Thiene il 20/09/1999, al n° 524, trascritto a Schio il 07/09/1999 ai nn. RG 9827, RP 7332 con il quale

il Sig. _____ vende alla Società _____ CF/P.IVA

il bene immobile sito a Thiene ed iscritto al Catasto Fabbricati foglio 2°, mapp. n° 156 sub 13 in via Ferrarin, PS1, Cat. A/10 cl. 3 vani 2, RC€ 1.140.000, con le quote di comproprietà e parti comuni

ATTO di VARIAZIONE di DENOMINAZIONE in data 18/09/2008

a repertorio del Notaio Giuseppe Muraro n° 59114, Racc. n° 10669, trascritto a Vicenza il 29/09/2008 ai nn. RG 21132, RP 13478 con il quale

la Società _____ con sede in _____ e CF/P.IVA

cambia la denominazione e diviene _____ con sede in Vicenza e CF/P.IVA

6. Regolarità edilizia-urbanistica del bene pignorato

Il fabbricato è stato costruito in seguito al rilascio di:

AUTORIZZAZIONE n° 45/83 del 28/02/1983 – nella tavola 3, relativa al piano seminterrato, l’unità attuale è un accessorio residenziale (cantina e lavanderia);

AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE n° 45/83/V1 del 28/04/1983 – trattasi di cambio d’intestatario della CE 45/83 – la pratica contiene il controllo del tracciamento, con indicazioni dell’Ufficio Tecnico in data 5/5/1983;

AUTORIZZAZIONE IN VARIANTE n° 45/83/V1 del 10/11/1983 – la pratica contiene le indicazioni in data 23/06/1984, del Comando dei Vigili del Fuoco di Vicenza, Ufficio prevenzione, in merito al piano interrato adibito ad autorimesse;

CONCESSIONE EDILIZIA n° 45/83/V2 Prot. Part. 155/84, del 01/03/1985 – non ritirata e quindi decaduta, cui ha fatto seguito la successiva

CONCESSIONE EDILIZIA n° 45/83/V1 Prot. Gen n° 13127 del 07/10/1985, prot. Part. 500/85, rilasciata il 02/01/1986 - nella tavola 4, relativa al piano seminterrato, l’unità attuale è un accessorio residenziale.

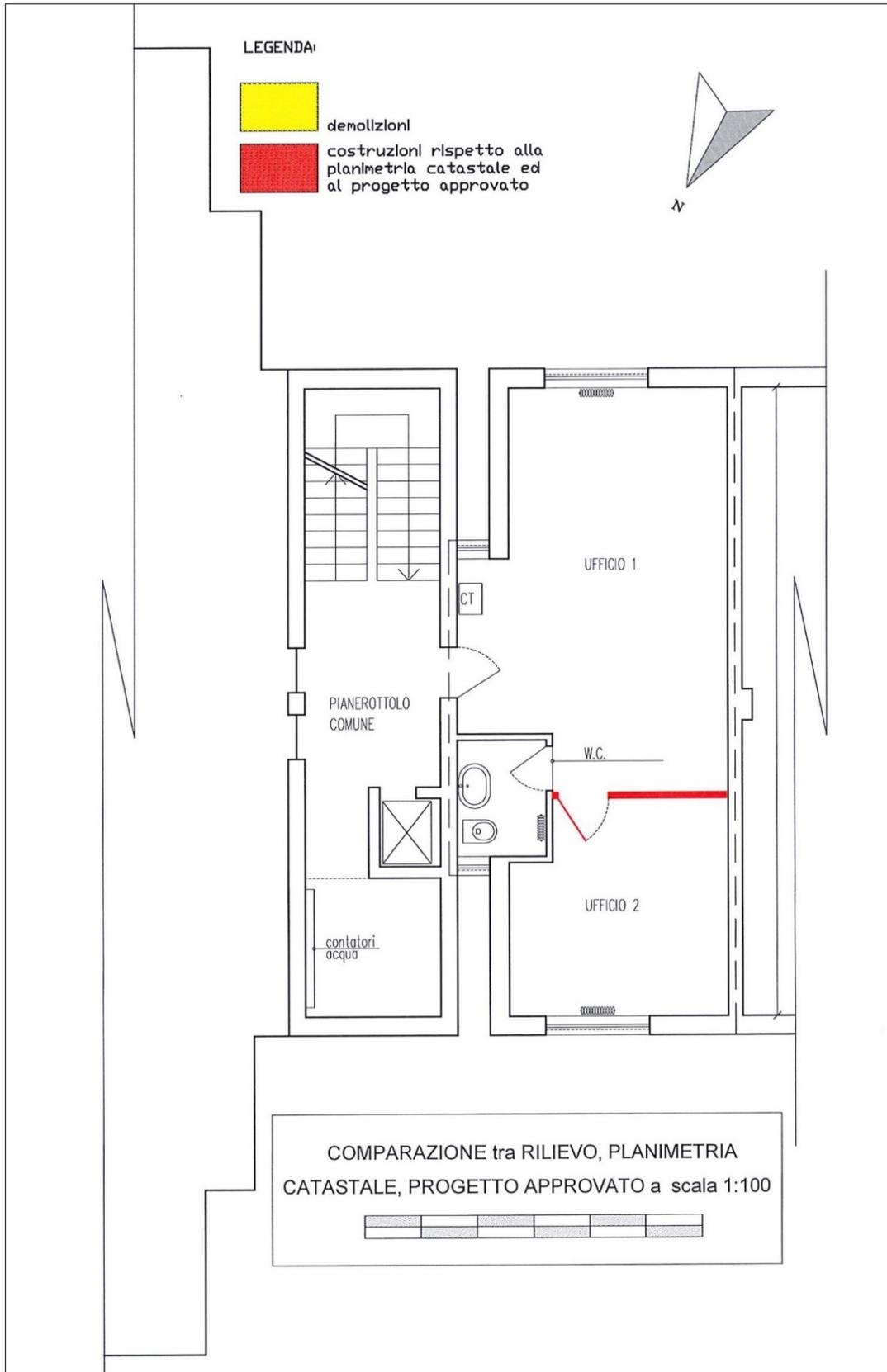
Il CERTIFICATO di COLLAUDO delle OPERE in CEMENTO ARMATO è stato redatto il 14/01/1986 dall’Ing. Roberto Bertuzzo, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n° 632; le opere erano oggetto di Denuncia al C.A.E.M. n° 801 del 04/09/1984.

Il 04/06/1986 è stato rilasciato il CERTIFICATO di ABITABILITA’ prot. gen. 4325 del 25/03/1986, C.E. n° 45/83, la destinazione è interamente residenziale.

A seguito della CONCESSIONE EDILIZIA n° 155/86/1 del 21/07/1986, Prot. gen. 4309 del 25/03/1986, prot. part. 149/86 – accompagnata da una nota del Progettista, Ing. Silvio



Pieretto, relativa all'illuminazione ed aerazione dei locali al piano seminterrato per i quali si opera il cambio di destinazione d'uso a cui ha fatto seguito il rilascio del *CERTIFICATO di AGIBILITA'* il 22/08/1986, prot. Gen. N° 1186 del 05/08/1986, prot. part. n° 90/1986, C.E. n° 45/83 – 155/86/1 – per la destinazione direzionale.



Il compendio non corrisponde esattamente alle previsioni del provvedimento autorizzativo: esiste una difformità tra la situazione reale dei luoghi e gli elaborati dei progetti autorizzati.

Tale difformità, evidenziata nel disegno riportato alla pagina precedente, consiste nella realizzazione della parete divisoria tra i due vani ufficio.

Si tratta di un'opera interna, che può essere facilmente sanabile

Costi indicativi per la regolarizzazione € 1'426,00, come specificato di seguito:

- Pratica edilizia, compresi oneri fiscali € 760,00;
- Sanzione amministrativa e Diritti di segreteria (il DPR 380/2001 prevede una sanzione amministrativa variabile da 516,00 a 5.164,00 €; il valore esatto è stabilito dal Responsabile del Procedimento, e per il caso presente si può considerare che verrà applicata la sanzione minima) € 516,00;
- Diritti di segreteria € 150,00.

Va precisato che ai fini della regolarizzazione, potrebbe essere richiesta la realizzazione di un locale antibagno, come previsto dalla normativa vigente.

In alternativa, con un costo dimezzato, si può procedere all'eliminazione della parete divisoria dei due uffici.

Destinazione Urbanistica: Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B/0127 tessuto sedimentato a prevalente destinazione residenziale.

Per i dettagli si veda l'Allegato 11 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA - Nel presente caso va tenuto presente che ogni intervento deve rispettare il vincolo condominiale.

7. Stato di possesso degli immobili e occupazione

L'unità a destinazione direzionale e le relative quote di comproprietà condominiale, a seguito dell'atto di compravendita e dell'atto di variazione della denominazione, risultano di proprietà della Ditta con sede in _____, CF/P.IVA _____, proprietaria per 1/1.

Alla data del sopralluogo (24/07/2020) l'unità edilizia risultava ingombra di materiali ed attrezzature di terzi ed in corso di sgombero, nella libera disponibilità di _____.

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli – NO

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -NO

Convenzioni matrimoniali e provvedim. di assegnazione della casa coniugale al coniuge – NO

Altri pesi o limitazioni d'uso – NO

Oneri condominiali – SI per € 566,62, come precisato al seguente punto 11

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici o d'altro tipo – NO

Regolamento condominiale – SI

Servitù risultanti dai registri immobiliari – NO

Oneri regolarizzabili nel corso della procedura:

Regolarizzazione urbanistica come indicato sopra, 1'426,00 circa ed oneri condominiali per € 566,62 circa

Oneri e vincoli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:



Iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con ATTO del Notaio Giancarlo Muraro in data 29/04/2009, rep. n° 110168, racc. n° 17742
Iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Schio il 08/05/2009 ai nn. RG 4792, RP 856
Per un importo totale di €300.000,00 a favore di _____, CF _____
ed a carico di _____,
gravante sui beni immobili siti nel Comune Censuario di Thiene, fg. 2°, catasto fabbricati, mapp. n° 156 sub. 13, Cat. A/10, uffici e studi privati, vani 2 in via Ferrarin, piano 1ST, per intero e catasto terreni mapp. n° 156, ente urbano di mq. 2427, per la quota di 15,87/1000 del diritto di proprietà.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 11/09/2017 del Tribunale di Vicenza, rep. n° 4582
Iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Schio il 13/09/2017 ai nn. RG 9107, RP 1296
per un importo totale di € 40.000,00 a favore di _____, CF _____
ed a carico di _____,
gravante sul bene immobile sito nel Comune Censuario di Thiene, fg. 2°, catasto fabbricati, mapp. n° 156 sub. 13, Cat. A/10, uffici e studi privati, vani 2 in via Ferrarin, piano S1, per intero.

Pignoramenti:

- Trascrizione del 23/08/2018, presso l'Ufficio del Territorio di Schio ai nn. RG 9047. RP 6654 del Verbale di Pignoramento Immobili, Atto esecutivo o cautelare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza del 03/07/2018, rep. n° 4591
a carico di _____,
gravante sul bene immobile sito nel Comune Censuario di Thiene, fg. 2°, catasto fabbricati, mapp. n° 156 sub. 13, Cat. A/10, uffici e studi privati, vani 2 in via Ferrarin, piano S1, per intero,
a favore di _____

9. Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Non ricadono in suolo demaniale

10. Verifica esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Non si sono riscontrati

11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il fabbricato condominiale Summano è amministrato dal Geom. Riccardo Segalla di Chiuppano (VI). Per quanto riguarda la tabella delle spese generali del Condominio, il compendio rappresenta 11,265 millesimi, per quanto riguarda la tabella della spesa relativa alla scala C, 39,754 millesimi.

Le spese condominiali gravanti sull'unità direzionale nel 2019 ammontavano ad € 406,00 circa, nel 2020 ad € 305,00. Di queste rimane scoperto l'importo di € 261,69 per il 2019 e di € 304,93 per il 2020, per un totale di € 566,62.

Ci sono scoperti per gestioni precedenti pari ad € 834,88 (fino al 2017) e € 185,30 (2018).

Il Fabbricato è dotato di Regolamento Condominiale.

Per quanto riguarda gli interventi in programma, l'Amministratore riferisce che è stato recentemente deliberato l'incarico al tecnico che redigerà il progetto di prevenzione incendi, inoltre sono state deliberate opere di fognatura. Prossimamente verrà affrontato il problema di infiltrazioni al piano interrato (S2).



12. Valutazione dei beni

La valutazione riguarda la stima del valore di mercato dell'immobile localizzato a Thiene (VI) in via S. Vincenzo, n° 43 (via Francesco Ferrarin, n° 32), al p. seminterrato, destinato ad uso direzionale.

Il cespite non è affittato, di conseguenza non è possibile eseguire una stima per capitalizzazione dei redditi. Si esclude anche l'analisi con approccio di costo. Si sceglie di effettuare la valutazione con metodo di Market Approach in quanto il bene immobile è situato in una zona caratterizzata da mercato immobiliare attivo. Il procedimento di stima si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con beni analoghi, i cui prezzi siano noti con riferimento ai prezzi e valori desunti dalle fonti dirette ed indirette. In base agli IVS, possono essere considerati, oltre ai prezzi di compravendita, anche listini e prezzi di offerta. La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e dalle loro caratteristiche tecniche ed economiche. In ragione dello scopo della stima, il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento a prezzi e stime fornite dalle fonti indirette e, se disponibili, le fonti dirette.

Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

La stima del valore del bene si articola nelle seguenti fasi:

- l'analisi del mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- il confronto tra il bene oggetto di stima e la formulazione del valore di mercato unitario;
- la conseguente formulazione del più probabile valore di mercato.

Analisi di mercato

L'analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione.

Il cespite afferisce al segmento residenziale e pertanto l'analisi di mercato fa riferimento alle:

- Fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori rappresentativi del mercato immobiliare;
- Fonti dirette, rappresentate da operatori qualificati del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali.

Le analisi di mercato vengono esperite con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima.

Le **fonti indirette** che analizzano il segmento direzionale a Thiene sono:

- l'Osservatorio mercato immobiliare OMI, curato dall'Agenzia delle Entrate, in cui vengono riportati valori relativi al mercato immobiliare su tutto il territorio nazionale. I valori di compravendita e di locazione riportati si riferiscono ai principali segmenti di mercato considerando l'articolazione territoriale e le microzone catastali;
- Il Borsino Immobiliare, curato dagli operatori del settore, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio.

Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare attualmente risulta aggiornato al primo semestre 2020, e fornisce valori minimi e massimi riferiti ad uffici in stato manutentivo ottimo e normale. Il cespite è localizzato in Zona C1: Semicentrale/area di espansione residenziale, ma è molto vicino alla zona B1: Centrale/Nucleo cittadino storico. In questo secondo caso i valori per il patrimonio in condizioni ottime sono simili (min. 1400-max 1950/media 1675), aumentano abbastanza invece per il patrimonio in condizioni normali (min. 1150-max 1400/media 1275).



Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Uffici	Ottimo	1'400,00	1'900,00	1'650,00
Uffici	Normale	970,00	1'300,00	1'135,00

Valori per la zona C1 di Thiene: semicentrale – Arrea di espansione residenziale, 1° Semestre 2020

Borsino Immobiliare

Il Borsino immobiliare, prende in considerazione unità direzionali in stato normale, inserendo l'indirizzo nella zona di espansione residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Uffici	Normale	680,00	1'020,00	850,00

L'analisi delle **fonti dirette** si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione Direzionale localizzati a Thiene, in prossimità del cespite o in zone con caratteristiche analoghe. L'indagine ha consentito il reperimento di prezzi d'offerta relativi a beni comparabili. Le tabelle successive riportano le principali caratteristiche dei beni oggetto di comparazione relativamente a:

- Localizzazione dei *comparables*;
- Tipologia edilizia;
- Caratteristiche manutentive;
- Caratteristiche economiche.

I prezzi reperiti tramite indagine nell'area di Thiene si riferiscono ad immobili con stati manutentivi dal Buono all'Ottimo, scelti in un range dimensionale che va dai 60 ai 250 mq.. I dati sono stati reperiti tramite interrogazione del sito di compravendita www.immobiliare.it.

ID	Localizzazione	Tipologia Edilizia	Stato Manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo d'Offerta (Euro)	Prezzo Unitario (Euro/mq)
1	Via S. Vincenzo, 69	Ufficio	Buono	62,00	52.080,00	755,00
2	Corso Garibaldi	Ufficio	Discreto	60,00	60.000,00	1.000,00
3	Via del Costo, 47	Ufficio	Ottimo	196,00	190.000,00	970,00
4*	Via Brigata Mazzini, 46	Ufficio	Discreto	248,00	217.000,00	875,00
5	Piazza Nova	Ufficio	Ottimo	102,00	137.000,00	1.343,00
6	Via Monte Grappa	U	Ottimo	210,00	260.000,00	1.238,00

Fonti Dirette: Caratteristiche localizzative, tipologiche, conservative ed economiche

(*) immobile all'asta

Il bene oggetto di valutazione è in condizioni Buone, situato al piano seminterrato ma sufficientemente illuminato; è servito da ascensore. L'intero edificio condominiale è ben tenuto, ma non particolarmente coibentato. Gli impianti inoltre risentono del tempo trascorso dalla realizzazione. I beni immobili individuati consultando le fonti dirette si presentano in condizioni varie rispetto al



cespite, realizzati e/o ristrutturati recentemente, più vecchi, con caratteristiche energetiche analoghe, in zone più centrali o periferiche. Quindi si sono considerati tutti i parametri ed i coefficienti correttivi.

Determinazione del valore di mercato unitario

Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si sono analizzate in modo congiunto le fonti dirette e indirette.

Per quanto riguarda le fonti dirette, i prezzi d'offerta sono stati oggetto di ponderazione in ragione:

- del differenziale di prezzo tra gli immobili nuovi e quelli in buono stato conservativo, stimato con riferimento alla letteratura specializzata;
- uno sconto tra prezzo d'offerta e prezzo effettivo di compravendita per tipologie di immobili non nuovi assunto pari al 15% per la zona indagata (fonti di riferimento: *Rapporto sul Mercato Immobiliare*, Nomisma; *Rapporto congiunturale sul mercato immobiliare* Banca d'Italia e Tecnoborsa; *Borsa Immobiliare*, Camera di Commercio di Vicenza);
- l'efficienza energetica.
- La localizzazione

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche e manutentive (anche con riferimento alla vetustà: ci sono immobili ristrutturati/costruiti nel 2019), gli immobili in ottime condizioni saranno scontati del 15% in quanto complessivamente migliori rispetto al bene da stimare.

ID	Prezzo Unitario (Euro/mq)	Coefficienti di Ponderazione				Prezzo Ponderato (Euro/mq)
		Localizzazione	Prestazione Energetica	Grado di Manutenzione	Ki	
1	755,00	1,00	1,00	1,00	1,00	755,00
2	1.000,00	0,95	1,00	1,10	1,045	1.045,00
3	970,00	1,10	1,00	0,85	0,935	907,00
4	875,00	1,10	1,00	1,10	1,21	1.059,00
5	1.343,00	0,90	1,00	0,85	0,765	1.027,50
6	1.238,00	1,05	1,00	0,85	0,892	1.105,00
Media dei Valori						983,00

Determinazione del valore medio ponderato

Il valore medio unitario di € 983,00 a mq. è allineato con quanto riportato nelle fonti indirette OMI, Borsino Immobiliare ed Agenzie locali, quindi viene assunto come parametro economico di riferimento per la stima del Valore di Mercato del cespite oggetto di stima.

Determinazione del valore di mercato

Sulla base di quanto finora espresso, si ritiene che il valore di mercato dell'immobile sito in Via S. Vincenzo, n° 43- via F. Ferrarin, n° 32 a Thiene possa essere stimato in:

$$56,00 \text{ mq} \quad \times \quad 983,00 \text{ € / mq} = \quad 55.048,00 \text{ €}$$

Giudizio sulla vendibilità e prezzo a base d'asta

Esaminati gli immobili in vendita presenti su "astalegale", si nota che il prezzo di vendita viene ridotto, rispetto al valore iniziale attribuito, a causa di aggiudicazioni in media alla 3° offerta, indicando una discreta diffidenza.

In particolare, si fa riferimento all'immobile 4: valutato € 221.000,00, ridotto con detrazione della spesa di regolarizzazione ad € 217.000,00 è ora all'asta del 24/11/2020 ad un prezzo di 150.000,00 (offerta minima 112.500,00)



Tuttavia il mercato in zona si dimostra attivo, quindi si può attribuire un giudizio di vendibilità sufficiente.

Le circostanze della riduzione del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto del libero mercato, vanno individuate:

- nella difficoltà del momento, con particolare riferimento all'emergenza Covid 19;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

In base a queste considerazioni e comprendendo in questo la detrazione delle spese note arrotondate ad € 2.000,00, si propone una riduzione pari al 10%, portando il valore del **prezzo base d'asta** ad € 49.543,20, arrotondato per difetto ad € **49'000,00**.

13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

La quota indivisa è rappresentata dal 1/1 dei beni in compendio.
Non è suscettibile di separazione in natura.

14. Informazioni stato civile, regime patrimoniale e residenza

Trattasi di Azienda:

Sede:

alla data del pignoramento ed alla data attuale presso il liquidatore,

L'esperto, Architetto Claudia Scrimin

Bassano, 13/11/2020.

