

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
Sezione esecuzioni immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n° RG 91/2025

Giudice Rosato Dr.ssa Maria Antonietta
Esperto: Arch. Claudia Scrimin

Promossa da: ***

Contro: ***

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA
COPIA EPURATA del DOCUMENTO DEPOSITATO IN PCT il 15/05/2026



Prospetto su via San Massimiliano Kolbe



SCHEMA SINTETICO ed INDICE - LOTTO UNICO
 Procedura E.I. n° 91/2025 R.G., Giudice dott.ssa Rosato Maria Antonietta
 *** Contro: ***

DIRITTO:	(pag.3)	intera proprietà
BENE:	(cfr pag.4-9,10)	laboratorio/locale di deposito con parti comuni
UBICAZIONE:	(cfr pag.4)	Thiene (VI), via San Massimiliano Kolbe, n° 2
STATO:	(cfr pag.4)	buono
LOTTE:	(cfr pag.4)	uno
DATI CATASTALI ATTUALI:	(cfr pag.19)	C. C. di Thiene, N.C.E.U. fg. 11° m. 567 sub. 9
DIFFERENZE RISPETTO al PIGNORAMENTO:	(cfr pag.3)	NO
IRREGOLARITA' EDILIZIA/ABUSI:	(cfr pag.11,12)	IRREGOLARITA'
VALORE di STIMA:	(cfr pag.16)	€ 129.709,00
VENDIBILITA':	(cfr pag.17):	sufficiente
OCCUPAZIONE:	(cfr pag.13):	occupato
TITOLO di OCCUPAZIONE:	(cfr pag.13)	(proprietà)
ONERI:	(cfr pag.13):	regolarizzazione urbanistica e conseguente variazione catastale
PREZZO D'ASTA	(cfr pag.17)	€ 110,00,00
APE:	(cfr pag.4)	SI, Classe Energetica E

ALLEGATI:

1. ALLEGATO FOTOGRAFICO CON CONI OTTICI DI RIPRESA
2. PLANIMETRIE DELLO STATO ATTUALE E COMPARATIVA
3. ESTRATTO MAPPA CATASTALE F.11 °, SCALA 1:2000
4. ELENCO SUBALTERNI, ELABORATO PLANIMETRICO, PLANIMETRIA CATASTALE
5. VISURE CATASTALI
6. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI
7. ISPEZIONE IPOTECARIA
8. CERTIFICATI ANAGRAFICI E DI STATO CIVILE, VISURA CAMERALE STORICA
9. A.P.E. E LIBRETTO IMPIANTO
10. TITOLI ABILITATIVI
11. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
12. VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI D'AFFITTO/COMODATO
RICEVUTE INVIO

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



Il giorno 09/04/2025 (comunicazione di Cancelleria 16/04/2025) l'Ill.mo Giudice, Dott.ssa Rosato Maria Antonietta, 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.

Il giorno 22/04/2025 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"*.

La procedura è stata sospesa dal GE, dott.ssa Rosato Maria Antonietta, dal 30/06/2025 al 09/09/2025.

RELAZIONE TECNICA relativa ai BENI IMMOBILI SITI in
COMUNE di Thiene (VI), via San Massimiliano Kolbe, n° 2
LOTTO UNICO

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

A - immobile di proprietà di:

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Si tratta di un laboratorio artigianale – locale di deposito con allestimenti da sala espositiva ed uffici, posto al piano primo di un edificio condominiale, con diritti sulle parti comuni

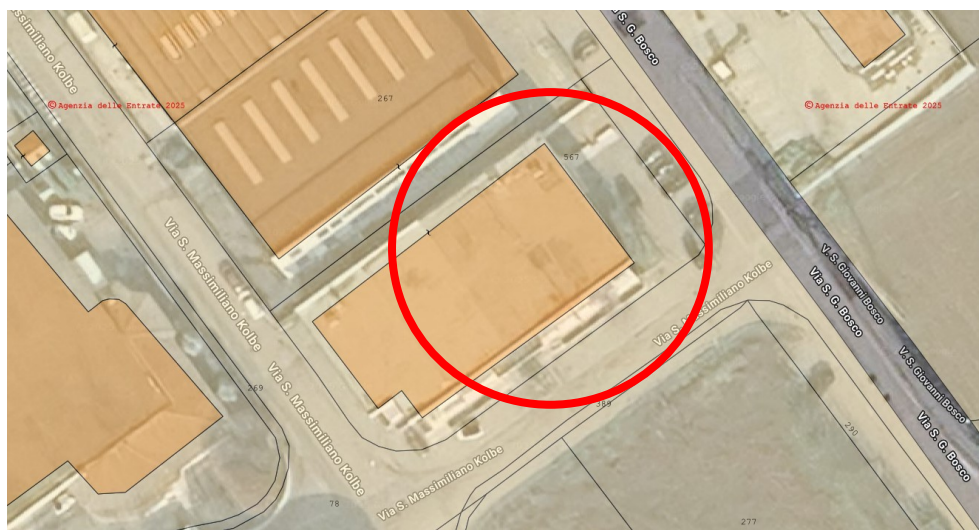
Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Thiene è identificato al fg. 11°, mappale n° 567, sub. 9

Confini m.n. N ed E muri perimetrali, S muri perimetrali e parti comuni di cui a m.n. 567 sub 3, O parti comuni di cui a m.n. 567 sub 3 e m.n. 567 sub 8.

*Il **diritto reale** indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato a seguito dell'atto giudiziario di trasferimento, registrato a suo favore.*

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

La sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale sotto riportata individua la corrispondenza tra immobile e lotto interessato.



2. descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento – LOTTO UNICO

Individuazione: il bene è localizzato a Thiene in via San Massimiliano Kolbe, n° 2 al piano primo.

Descrizione della zona: trattasi di un'area urbana pianeggiante destinata ad attività terziarie, direzionali e commerciali, immediatamente a sud del centro cittadino (1 km. dal Municipio) e prossima alla viabilità distributiva rappresentata dalla SP 111, circondata da zone agricole. Si tratta di una zona di espansione ma con traffico veicolare limitato.

Collegamenti: a 3 km. si trova il casello dell'Autostrada A 31 della Valdastico, a km. 15 il centro di Vicenza ed a 21 km. il casello di Vicenza Ovest dell'Autostrada E70 (A4 Torino/Trieste).

Descrizione dell'unità edilizia

Trattasi di LOTTO UNICO.

L'edificio di cui è parte il compendio è un fabbricato a pianta rettangolare che si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato; la proprietà comune comprende il terreno di mq. 1640 su cui è costruito il fabbricato con il parcheggio di circa 352 mq. che lo circonda su tre lati ed i due scivoli a nord dello stesso (accessi piano interrato), una piccola area verde ed aiuole (sub 1).

L'unità, con destinazione catastale di laboratorio, è collocata al piano primo ed esposta a nord, est e sud. E' raggiungibile mediante scala o rampa esterna e un'ampia scala comune interna (sub 3); viene utilizzata come spazio espositivo/commerciale con allestimenti per la vendita di rivestimenti in pietra ricostruita ed è dotata di n° 4 uffici, un piccolo archivio, due ripostigli, di servizi igienici e di centrale termica autonoma, raggiungibile dalla terrazza. A ridosso del vano scale è predisposto un vano in calcestruzzo atto ad ospitare l'ascensore

Caratteristiche tecniche:

La struttura portante è costituita da fondazioni continue in calcestruzzo armato, muri perimetrali, pilastri ed architravi in calcestruzzo armato ed intonacato e solai prefabbricati a lastra tralicciata. La tramezzatura interna è realizzata in forati intonacati.

Serramenti: portoncino d'ingresso al piano blindato; finestre in alluminio verniciato, dotate di vetrocamera; porte interne in legno tamburato; pareti d'arredo in alluminio verniciato e vetro.

Allestimenti: cartongesso con rivestimento in pietra ricostruita, pavimenti in pietra e pergolati lignei

Pavimenti in gres porcellanato.

Rivestimenti (bagni) in piastrelle ceramiche

L'altezza interna è pari a m. 3,00-3,05, la superficie commerciale misura mq. 378,00.

Impianti:

L'unità è dotata dei seguenti impianti: *Idrico* da rete pubblica, realizzato sottotraccia, ben mantenuto.

Elettrico, autonomo, realizzato sottotraccia, dotato di salvavita

Impianto di riscaldamento, autonomo a gas Gruppo termico: Ditta Riello mod. RESIDENCE TIPO C 12-22-32 a gas, potenza termica nominale 24.00 kW, data installazione 30/06/1995 – controlli: dal 2022 nessuno LIBRETTO IMPIANTO: cod. catasto 202200117366, cod. chiave ***

corpi radianti: ventilconvettori

Antibagni attrezzati con lavabo (scalda acqua elettrico) e wc dotati di tazza con cassetta sciacquone esterna, allacciati alla rete fognaria comunale.

Stato di conservazione, qualità: buona.

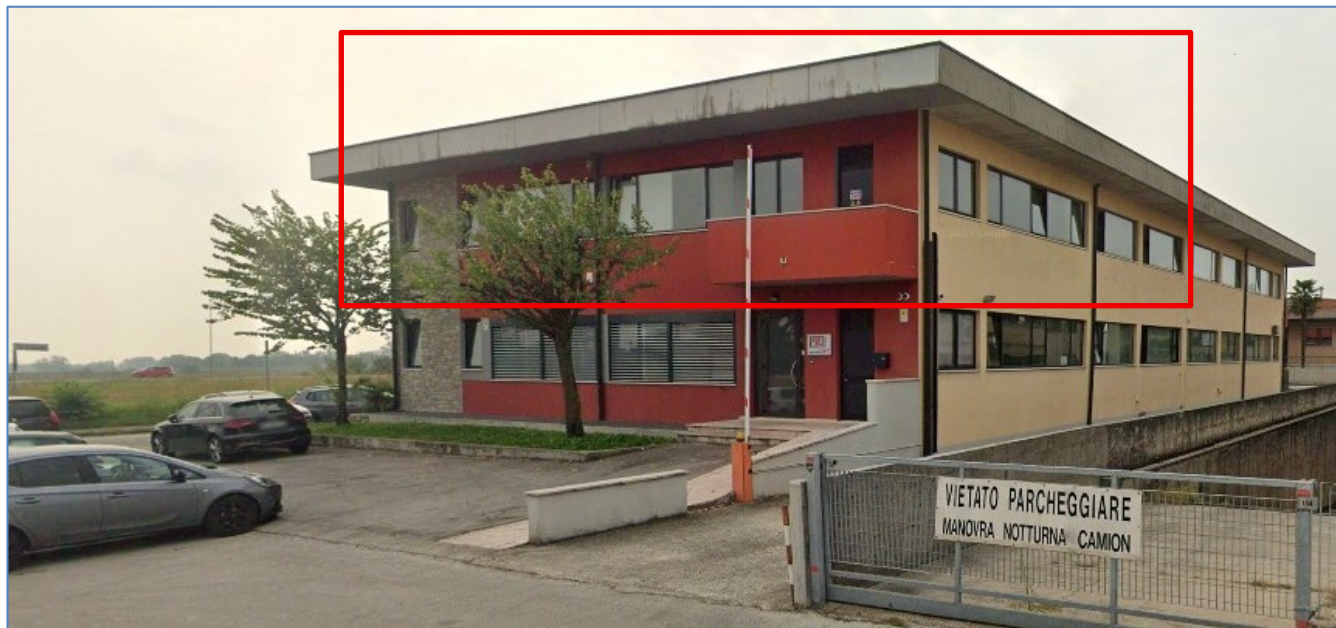
Necessità di interventi manutentivi urgenti: no.

Verifica esistenza certificazione energetica: cfr. 9. ALLEGATO APE, LIBRETTO IMPIANTO, si è reperito l'attestato di certificazione energetica: l'unità risulta in classe Energetica **E** con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EP_{gl,nren}) pari a **1671,70 kWh/mq.anno**.

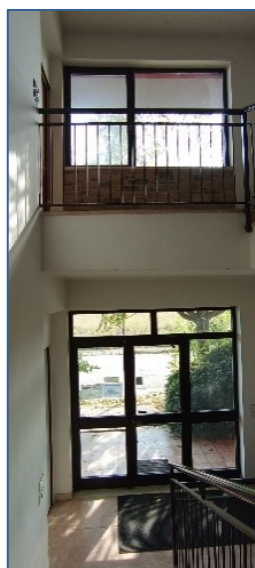
La situazione reale dell'unità immobiliare, di cui alla restituzione grafica di pagg. 8 e 9, presenta differenze rispetto al progetto approvato, come illustrato a pag. 12.



Inquadramento fotografico:



Prospetti nord ed est



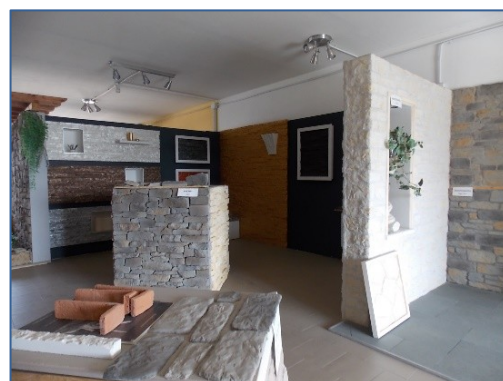
Vano scale



Ingresso unità

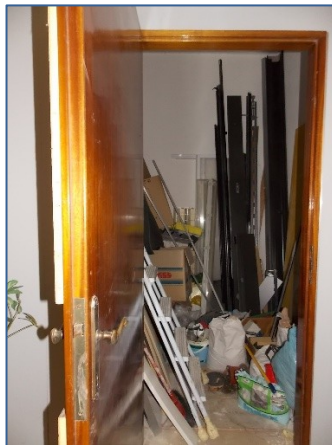


Esposizione

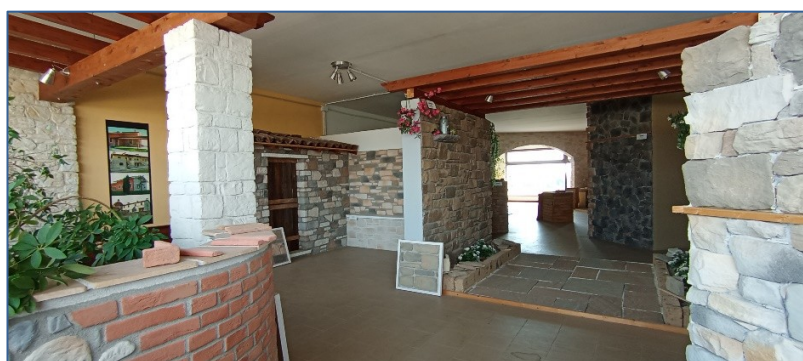




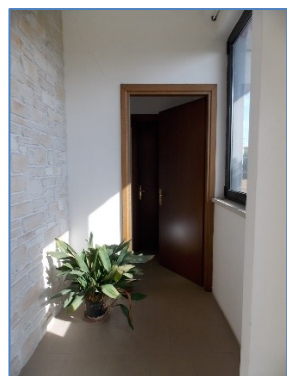
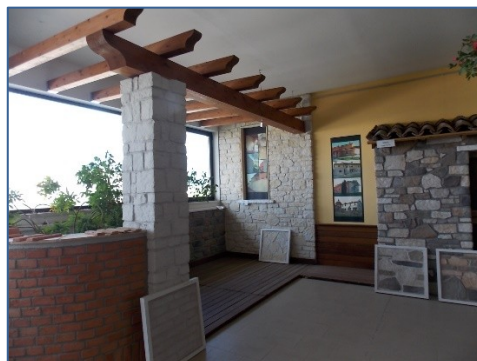
Esposizione



ripostigli



esposizione



ingresso servizi igienici



Antibagno



Bagno



archivio



accoglienza



Ufficio 1

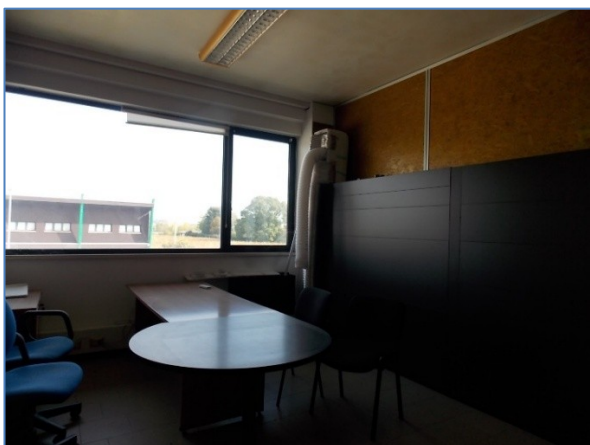




Antibagno



bagno



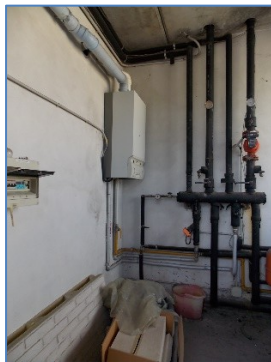
Ufficio 2



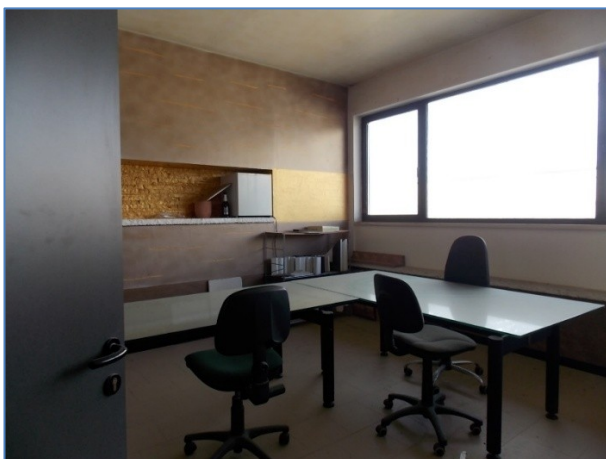
Ufficio 3



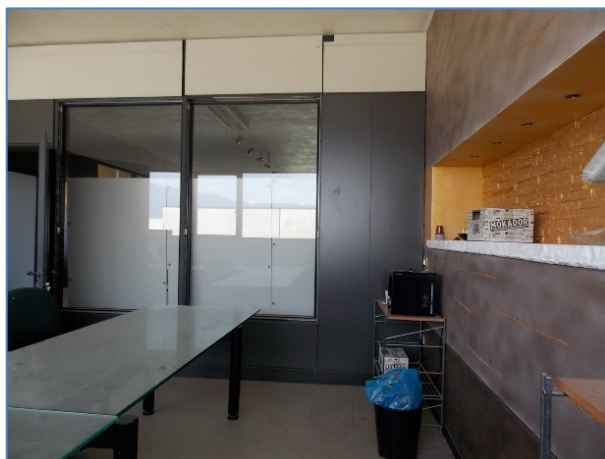
terrazza e accesso vano caldaia



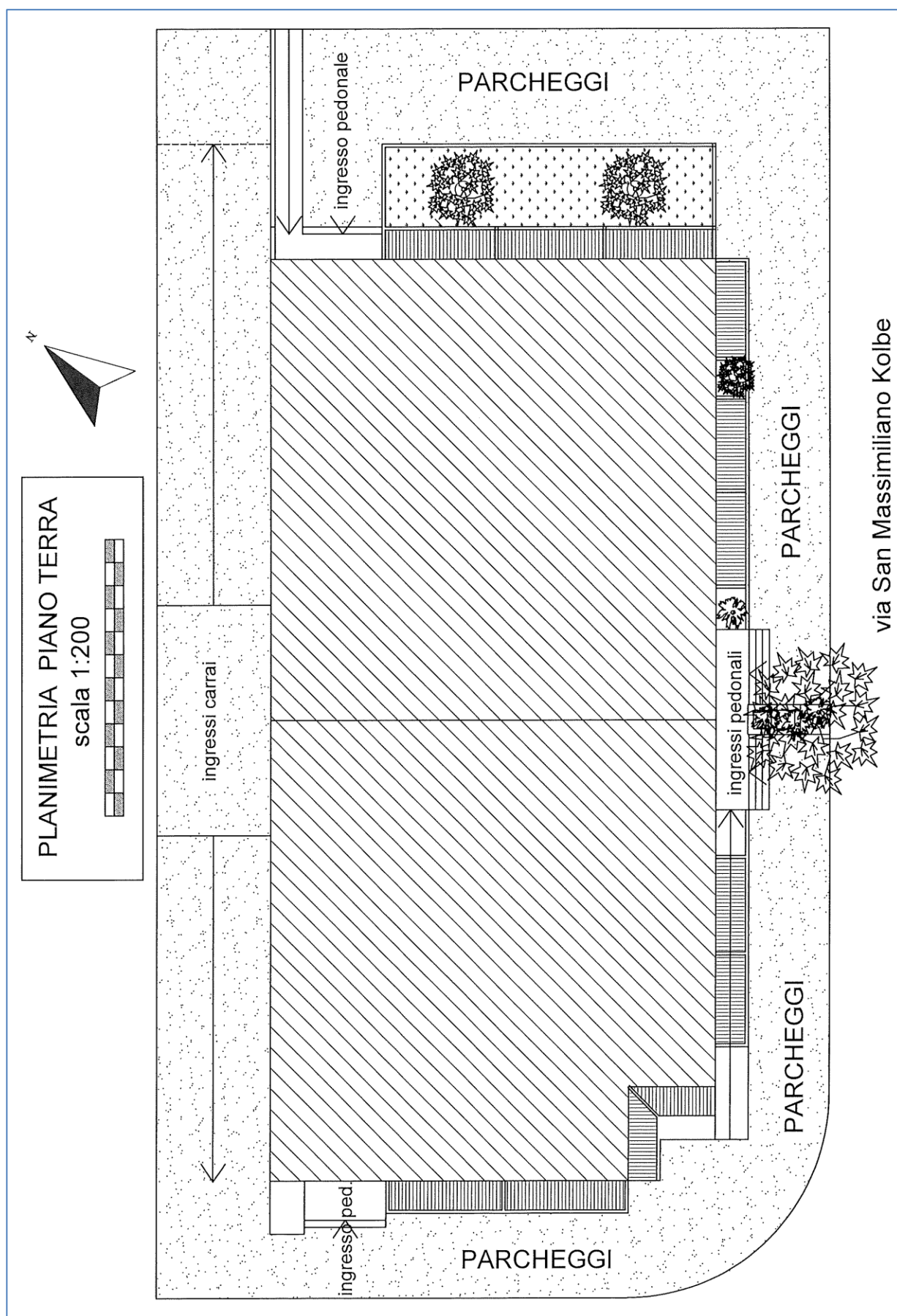
Vano caldaia



Ufficio 4



Planimetrie dello stato attuale:



3. identificazione catastale del bene pignorato

dati catastali attuali:

L'ispezione catastale effettuata all'U.T.E. di Vicenza consente di certificare che il bene:

N.C.E.U. del Comune Censuario di Thiene (L157), fg. 11°, mapp. n° 567 sub 9 – Cat. C/3 cl. 4, consistenza mq. 346, RC€ 1.786,94 in via San Massimiliano Kolbe P.T.-1

È intestato a ***,

per l'intera quota del diritto di proprietà

I dati sono derivanti dall'ultimo atto di aggiornamento per VARIAZIONE del 14/05/2015 Pratica n. VI0069897 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 30580.1/2015); Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015; l'identificativo deriva da COSTITUZIONE del 10/03/1995 (n. B00938.2/1995).

Per quanto riguarda la proprietà i dati derivano da Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI delle AUTORITA') del 23/10/2023 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 1365 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 9245.1/2023 Reparto PI di SCHIO in atti dal 27/11/2023

L'area su cui sorge il fabbricato è individuata al CT, fg.11°, mapp n° 567 ente urbano di mq. 1640; le parti comuni, ex art. 1117 del Codice Civile sono così identificate: mapp. n° 567 sub 1 (BCNC ai subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) e mapp. n° 567 sub 3 (BCNC ai subalterni 5, 7, 9).

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° 567 sub 9 corrispondono alla scheda planimetrica presentata al Catasto in data 10/03/1995, compilata dal Geom. Antonio Cavalieri, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n° 1529.

La planimetria catastale corrisponde a quanto autorizzato dalla C.E. n° 142-91-1 del 05/09/1991 e dalla variante n° 142-91-1-V2 del 21/04/1995, fornite di agibilità n° 331/95

Per quanto riguarda le variazioni storiche si richiama l'ALLEGATO 5 VISURE CATASTALI

4. Schema sintetico-descrittivo del lotto: lotto unico

Quota di 1/1 (piena proprietà) di un'unità sita in via San Massimiliano Kolbe, n° 2 al piano primo di un edificio condominiale che si sviluppa su due piani fuori terra ed un interrato.

La destinazione catastale è quella di laboratorio/locale di deposito ed è però utilizzata come spazio espositivo/commerciale, con allestimenti per la vendita di rivestimenti; è dotata di n° 4 uffici, di un locale per archivio, 2 piccoli ripostigli, di servizi igienici e centrale termica autonoma, raggiungibile dalla terrazza. A ridosso del vano scale è predisposto un vano in calcestruzzo atto ad ospitare un ascensore.

L'altezza interna è pari a m. 3,00-3,05, la superficie commerciale misura mq. 378,00.

Parti comuni: area esterna di parcheggio, rampa d'accesso e scale esterne, aiuole e scivoli, scala interna est, identificati con i subalterni 1 e 3.

Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Thiene è identificato al fg. 11°, mappale n° 567, sub. 9.

Confini m.n. N ed E muri perimetrali, S muri perimetrali e parti comuni di cui a m.n. 567 sub 3, O parti comuni di cui a m.n. 567 sub 3 e m.n. 567 sub 8.

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato – cfr Allegato 6

ATTO GIUDIZIARIO: DECRETO di TRASFERIMENTO IMMOBILI del 23/10/2023 del Tribunale di Vicenza, n° 3646/23 Cron., n° 1365/23 Rep., nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare RG 142/2022, trascritto a Schio il 24/11/2023 ai nn. RG. 11902, RP. 9245.

Bene immobile: N.C.E.U. del Comune Censuario di Thiene, fg. 11°, mapp. n° 567 sub 9 in via San Massimiliano Kolbe, P.T.-1, Cat. C/3, cl. 4, Consistenza mq. 346, Superficie catastale totale mq. 381,

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



RC€ 1.786,94, insistente su terreno identificato al CT del Comune di Thiene, fg. 11, mapp. n° 567 ente urbano di mq. 1640 con diritto sulle parti comuni identificate con i subalterni 1 (comune ai subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) e 3 (comune ai subb. 5, 7, 9)
Contro *** ed a favore di ***.

ATTO di COMPRAVENDITA del 17/12/2007 a repertorio del Notaio Cornelio Loretto n° 98.862, racc. n° 24754, registrato a Thiene il 10/01/2008 al n° 195, vol. 1T e trascritto a Schio il 14/01/2008 ai nn. RG 448, RP 294

Bene immobile: N.C.E.U. del Comune Censuario di Thiene, fg. 11°, mapp. n° 567 sub 9 in via San Massimiliano Kolbe (civ. 2), P.T-1, Cat. C/3, cl. 4, Consistenza mq. 346, RC€ 1.786,94, comprese quote di comproprietà sulle parti comuni identificate con i subalterni 1 (comune ai subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) e 3 (comune ai subb. 5, 7, 9)

*** vende a ***

PROVENIENZA del TERRENO: ATTO di COMPRAVENDITA del 01/06/1992 a repertorio del Notaio Cornelio Loretto n° 46570, registrato a Thiene il 22/06/1992 al n° 703 serie 2/V e trascritto a Schio il 30/06/1992 ai nn. RG 5010, RP 3840

6. *Regolarità edilizia-urbanistica del bene pignorato – cfr Allegati 10*

Il fabbricato e le sue dipendenze sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

1. CONCESSIONE EDILIZIA n° 142-91-1 del 05/09/1991 prot. 361/91 per la costruzione di un fabbricato artigianale con termini di validità stabiliti per l'inizio dei lavori, entro il 16/09/1992 e ultimazione entro il 16/09/1995.
I lavori hanno avuto inizio il 10/07/1992, previa richiesta di verifica del tracciato in data 15/05/1992.
2. La CE è stata oggetto di VOLTURA n° 142/91/1/V1 del 28/01/1993 per passaggio di proprietà e di presentazione della denuncia al Genio Civile n° 197 del 23/02/1993
La CE n° 142-91-1-V2 del 21/04/1995 prot.23/1995 ha autorizzato le VARIANTI dando termine per l'ultimazione dei lavori al 10/07/1995
3. L'AGIBILITA' è stata rilasciata il 30/06/1995 con prot. n° 331/95 (ultimazione lavori, certificato di regolare esecuzione e collaudo statico in data 09/05/95).

Successivamente sono state presentate pratiche per varianti interne all'unità:

4. DIA del 24/01/1996 per opere interne (divisori in cartongesso per partizione di una sala d'attesa e due uffici) prot. n° 25/96/5.
5. DIA in data 06/12/2000 per opere interne (divisori per realizzazione centro estetico) prot. n° 467/00/5.

L'assetto attuale deriva da:

6. DIA in data 19/09/2007 per cambio d'uso con opere (finestre prospetto sud, rivestimenti in pietra ricostruita, partizioni interne, individuazione parcheggi pubblici e privati con accordo procedimentale pubblico/privato prot. n° 37632 del 18/12/2007) prot. 27329
7. DIA in data 02/12/2008 per variante alla precedente (rampa esterna per accessibilità e dotazione servoscala interno, partizioni in cartongesso e pareti in alluminio e vetro, sistemazione finestratura prospetto sud, rivestimento in pietra ricostruita, parcheggi come sopra – volturazione D.I.A.), prot S2008/EI/1653.

Sono state realizzate le opere, ma non è stata richiesta l'agibilità (variazione catastale, fine lavori, certificazioni, richiesta agibilità).

La verifica dei luoghi ha permesso di constatare una lieve difformità dimensionale (inferiore al 2%) rispetto ai progetti.

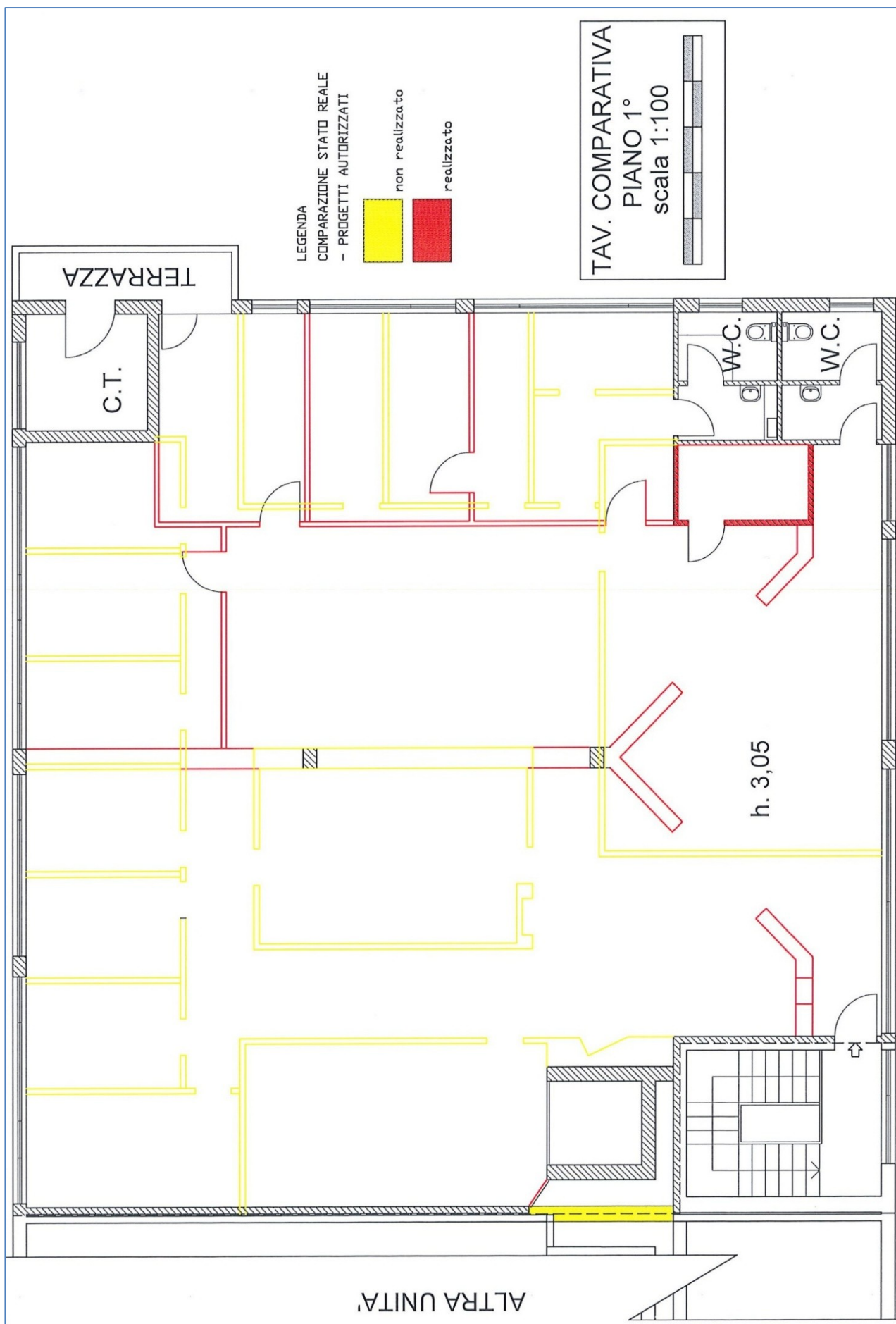
Inoltre, il mancato completamento dell'iter burocratico delle due Denunce di Inizio Attività del 2007 e del 2008 comporta il decadimento della validità delle stesse: questo significa che rimane confermata la destinazione di laboratorio/locale di deposito e che le opere interne relative agli uffici ed all'archivio sono irregolari, come anche le variazioni prospettiche (fori finestre prospetto sud e rivestimenti in pietra del paramento murario esterno).

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





E' possibile procedere alla sanatoria degli abusi relativi alle opere interne, ai fori finestra, ai rivestimenti in pietra dei muri esterni (variazioni esterne con autorizzazione/sottoscrizione condominiale).

I costi relativi alla pratica di sanatoria e regolarizzazione sono relativi

- alla sanzione amministrativa di € 1.032,00,
- ai diritti di segreteria per € 350,00,
- al costo della pratica edilizia di circa € 2.044,00, comprensivo di oneri fiscali e di Cassa professionale
- alla denuncia di variazione catastale, con un costo professionale di € 650,00, comprensivo di oneri fiscali e di Cassa professionale,
- diritti catastali per € 70,00
- per un totale indicativo di € 4.016,00.

Destinazione Urbanistica:

L'edificio è collocato in *zona D3.1/0421 – tessuto per attività terziarie, direzionali, commerciali di completamento.*

Il tutto come meglio dettagliato nell'ALLEGATO 11. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

7. Stato di possesso degli immobili e occupazione

Il laboratorio/locale di deposito, a seguito dell'atto giudiziario di trasferimento, risulta intestato a ***, per l'intera quota del diritto di proprietà.

Alla data del sopralluogo (16/10/2025) ed ancora oggi, il compendio risulta occupato dal proprietario che qui espone e commercializza la produzione della Ditta ***, di cui è amministratore.

Non risultano registrati contratti d'affitto/comodato d'uso.

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 provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - No

Altri pesi o limitazioni d'uso – No

Oneri condominiali – No

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

Regolamento condominiale – No

Servitù risultanti dai registri immobiliari – No

Oneri regolarizzabili nel corso della procedura: Si

Regolarizzazione urbanistica e catastale, come indicato in questa stessa pag. totale indicativo di € 4.016,00.

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

Iscrizioni ipotecarie: ==

Pignoramenti:

- Trascrizione presso l'Ufficio del territorio di Schio il 18/03/2025 ai nn. RG 2698, RP 2102 di VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da ATTO GIUDIZIARIO rep. N° 147 del 17/02/2025, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza
A favore di ***
ed a carico di ***
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
Bene immobile: individuato al CF del comune di Thiene, fg. 11°, mapp. n° 567 sub 9, Cat. C/3 (laboratori per arti e mestieri) di mq. 346 in via San Massimiliano Kolbe, PT-1



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

Nessuna informazione fornita

12. Valutazione dei beni

La valutazione riguarda la stima del valore di mercato dell'immobile localizzato a Thiene in via San Massimiliano Kolbe n° 2, piano primo con destinazione di laboratorio/locale di deposito.

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 fabbricato residenziale 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 produttivo/commerciale 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 NON residenziale 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 – Agenzia delle Entrate

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare attualmente risulta aggiornato al secondo semestre 2025. Data la particolarità del compendio si sono analizzati i dati relativi al settore commerciale, a quello produttivo ed a quello direzionale; per i primi due OMI fornisce valori minimi e massimi riferiti ad edifici in stato conservativo "normale", per gli uffici lo stato considerato è "ottimo".

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Negozi	Normale	800,00	1.100,00	950,00
Laboratori	Normale	580,00	740,00	660,00
Uffici	Ottimo	1.200,00	1.500,00	1.350,00

Valori per la zona D1 – area residenziale al margine delle aree di espansione - 2° sem. 2025 - Thiene

Borsino Immobiliare

Il Borsino immobiliare per la zona fornisce i valori sotto riportati.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Negozi	Nella media	737,00	1'110,00	923,00
Laboratori	Nella media	3865,00	632,00	509,00
Uffici	Nella media	1'259,00	1'708,00	1'484,00

L'indagine ha consentito il reperimento di prezzi d'offerta relativi a beni comparabili.

La ricerca ha tenuto conto dell'effettiva destinazione d'uso del bene, ovverosia laboratorio/locale di deposito.

I prezzi reperiti tramite indagine nell'area si riferiscono ad immobili con stati manutentivi eterogenei, scelti in un range dimensionale che va da I dati sono stati reperiti tramite interrogazione del sito di compravendita immobiliare.it, stimatrix ed altri siti per il reperimento di atti notarili di compravendita. Il bene oggetto di valutazione è in condizioni più che buone, non particolarmente coibentato, in classe energetica E, usufruisce dell'area di parcheggio comune alle 6 unità che compongono l'edificio; risulta ben visibile dalle strade.

I beni immobili individuati consultando le fonti dirette si presentano in condizioni simili a quelle del bene da stimare, godono tuttavia di un'area scoperta privata e3 recintata.

Le tabelle successive riportano le principali caratteristiche dei beni oggetto di comparazione relativamente a:



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

ID	Localizzazione	Tipologia Edilizia	Stato Manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo d'Offerta (Euro)	Prezzo Unitario (Euro/mq)
1	Via Kolbe, n° 17	Locale commerciale	buono	180,00	92.000,00	511,00
2	SP 111	Fabbricato artigianale-commerciale	buono	450,00	210.000,00	467,00
3	Via della Fisica 7/9	Fabbricato artigianale-commerciale	buono	930,00	290.000,00	312,00

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:

- la localizzazione ed il contesto;
- l'area esterna privata.

La localizzazione dei beni comparabili è prossima all'oggetto della stima, ad eccezione del n° 3, che però è localizzato in un'area con caratteristiche analoghe; si riscontrano variazioni minime di valore in funzione di comodi/scomodi ed affacci, il contesto di maggior visibilità. Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche e manutentive (anche con riferimento alla vetustà), gli immobili in condizioni peggiori o migliori saranno scontati/rivalutati fino al 10%.

ID	Prezzo Unitario (Euro/mq)	Coefficienti di Ponderazione				Prezzo Ponderato (Euro/mq)
		Localizzazione/contesto	Area esterna privata	Grado di Manutenzione	Ki	
1	511,00	1,00	1,00	0,90	0,90	459,90
2	467,00	1,00	0,95	1,00	0,95	462,65
3	312,00	1,00	0,95	1,10	1,045	326,04
Media dei Valori						416,20

determinazione del valore medio ponderato

Al valore ponderato si applica la riduzione del 15% (sconto tra prezzo d'offerta e prezzo effettivo di compravendita, ottenendo il valore medio unitario di € 353,77, a mq., un valore allineato con quanto riportato nelle fonti indirette OMI, Borsa, Borsino Immobiliare ed Agenzie locali - in equilibrio tra la tipologia e le caratteristiche del bene e la necessità di interventi - che viene quindi 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 del compendio sito in via San Massimiliano Kolbe, n° 2, pT-1° a Thiene con destinazione d'uso autorizzata come laboratorio/locale di deposito possa essere stimato **378,00 mq x 353,77 € / mq = 133.725,00 €**

Da questa cifra vanno detratti i costi di regolarizzazione, stimati indicativamente in € 4.016,00 (cfr. pag. 13), portando il valore ad € 129.709,00



Giudizio sulla vendibilità e prezzo a base d'asta: sufficiente

Nell'ultimo anno, l'andamento delle vendite non residenziali in zona ha avuto un incremento del 19,03% e la dinamicità del mercato risulta Medio Alta.

Esaminati gli immobili venduti ed in vendita in zona, presenti su "astalegale", si sono trovati, tra il 2022 ed il 2026, 6 comparabili significativi che possano essere confrontati con i valori della perizia di stima oggetto di questa relazione: di questi sono stati venduti uno alla quarta asta, uno alla terza, uno alla seconda e tre alla prima; di due non si conosce il prezzo di aggiudicazione, uno ha mantenuto il prezzo di stima, tre sono stati venduti con il ribasso base d'asta. Di questi tre uno è l'immobile qui esaminato. In base a queste considerazioni, si giudica la vendibilità sufficiente e si propone la riduzione del valore in percentuale, in particolare in funzione della mancanza di garanzia per vizi e per il rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute del biennio anteriore alla vendita pari al 15%, portando il valore del **prezzo base d'asta** ad € 110.252,65, arrotondato per difetto ad € **110'000,00**.

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

La quota indivisa in titolarità alla Ditta esecutata è rappresentata da 1/1 del bene.
Non è suscettibile di separazione in natura.

14. Informazioni stato civile, regime patrimoniale e residenza

Residenza anagrafica:

al momento del pignoramento e fino ad oggi in ***

Stato civile:

libero

L'esperto

Architetto Claudia Scrimin

Bassano, 14/05/2026.

