



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 224/2020 RGE
ELABORATO PERITALE

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

LOTTO 6



Giudice:

Dott. M. Nitti

Creditore procedente:

*** ***

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.:

01.07.2025

Identificazione beni:

Beni in Thiene (VI), Via Monte Cengio n. 92

Dati Catastali: C.F. – fg. 3, p.la 1853 graffata con p.la 1846 sub 1 (A/3)
proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore:

Arch. Emanuela Sbrissa - Via Rivagge 16b – Pove del Grappa (VI)

mail: emanuela@giupi.it – tel 348.2867153 – 0424.1750990

Custode Giudiziario:

IVG Vicenza - Via Volto 63, Costozza di Longare (VI)

mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

1. SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. 224/2020

promossa da: *** ***

contro _____

Giudice: dott. Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 01.07.2025

Esperto stimatore: Arch. Emanuela Sbrissa

Diritto pignorato (pag. 6): quota 1/1 piena proprietà

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 6): no

Tipologia bene pignorato (pag. 6): abitazione terra cielo con scoperto esclusivo

Ubicazione (pag. 6): Via Monte Cengio n. 96 – Thiene (VI)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 15): Comune di Thiene – C.F. fg 3

p.lla 1853 graffata con p.lla 1846 sub 1, cat. A/3, cl. 2, cons. 7 vani, sup. cat. 130 mq – r. € 632,66 – Via Monte Cengio p. ST-T-1

Metri quadri (pag. 6): locali residenziali di circa mq 180 mq lordi e circa mq 185 di giardino.

Stato di manutenzione (pag. 6): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 19): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusì (pag. 22): rilevate difformità urbanistiche sanabili

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 28): 114.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 27): comparabile A: 19.12.2024 € 127.000,00; comparabile B: 20.11.2024 € 53.000,00; comparabile C: 22.11.2024 € 100.000,00

Valore di vendita forzata proposto (35): 96.100,00 €

Valore debito: € 55.837,85 oltre interessi commerciali, spese di notifica e successive occorrente come da titolo

Occupazione (pag. 15): libero

Titolo di occupazione (pag. 15): proprietà quota 1/1 a seguito di Atto di Compravendita del 28.03.2001

Oneri (pag. 26): nessuno

APE (pag. 15): non disponibile

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 36): nessuno

Lotti (pag. 36): n. 6

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

somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

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

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

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	6
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	15
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	15
4.1	Possesso	15
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	15
5.	ASPETTI CATASTALI	15
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	15
5.2	Intestatari catastali storici	19
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	19
5.4	Giudizio di conformità catastale	20
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	22
	Atto di provenienza.....	22
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	22
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	22
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	22
7.2	Abusi/difformità riscontrati	23
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	25
7.4	Perimetro del “mandato”	25
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	26
8.1	Oneri e vincoli (usi civici, livelli, ecc.).....	26
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	26
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	27
9.	SUOLO DEMANIALE.....	27
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	27

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	27
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	27
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	27
12.1.1	Metodo di valutazione	27
12.2	Stima del valore di mercato	28
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	35
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	36
12.5	Giudizio di vendibilità'	36
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	36
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	36
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	36
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	36
15.	LOTTI	36
16.	OSSERVAZIONI FINALI	36
17.	ELENCO ALLEGATI.....	37

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

1. 30.09.2020 Giuramento Telematico
2. studio documenti di causa;
3. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari;
4. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, geo-riferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile;
5. Richiesta C.D.U. e documentazione urbanistica c/o Comune di Thiene;
6. Acquisizione di Atti notarili e documenti tramite canali informatici e postali;
7. Redazione check-list preliminare;
8. 19.01.2024 – accesso con Custode Giudiziario ed esegutato. Esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
9. Ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards);
10. Deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte;
11. Invio della relazione di stima alle parti;
12. Deposito risposte eventuali osservazioni;
13. 01.07.2025 Udienza 569 c.p.c.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di u.i.u. a destinazione residenziale terra-cielo di vecchia costruzione sita a Thiene, Via Monte Cengio n. 96, in zona a destinazione mista residenziale-commerciale.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'u.i.u. è sufficiente e le finiture risalgono all'epoca della costruzione.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Lotto n. 6

Intestatario: _____, nato a ***

Diritto pignorato: Quota di 1/1 proprietà

Comune di Thiene - Catasto Fabbricati – fg. 3

p.la 1853 graffata con p.la 1846 sub 1, cat. A/3, cl. 2, cons. 7 vani, sup. cat. 130 mq – r. € 632,66 – Via Monte Cengio p. ST-T-1

3.3 Confini N-E-S-O

p.la 1853 graffata con p.la 1846 sub 1

N.E.S.O.: p.la 1844, p.la 2461, p.la 1424, Via Monte Cengio

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di abitazione terra-cielo accessibile da Via Monte Cengio n. 96 a Thiene (VI), in zona centrale. La zona risulta a destinazione mista residenziale, commerciale ed è dotata nelle vicinanze di alcuni servizi, quali negozi, banca, scuola primaria, chiesa, ufficio postale, etc.

La costruzione dell'edificio risale a prima degli anni '60. Un ampliamento dello stesso è avvenuto a fine anni '60, come da autorizzazione edilizia datata 04.10.1960.

L'abitazione, di n. 3 (tre) piani fuori terra è così sviluppata:

- Piano terra: corridoio d'ingresso, cucina abitabile con cucinino, soggiorno;
- Piano 1°: due camere e bagno finestrato;
- Piano 2°: due stanze di cui una mansardata.

Al piano terra, accessibile da porta posta in cucina, si trova ampio scoperto. Il giardino non ha rete di recinzione che lo divide dalla confinante proprietà, p.la 1424 (di cui è comproprietario l'esecutato). In sede di sopralluogo si è rilevata la presenza di una tettoia non accessibile per la presenza di rovi e sterpaglie.

L'u.i.u. ha due affacci liberi (nord e sud) e due in aderenza con altre proprietà.

L'accesso pedonale è posto su Via Monte Cengio n. 96.

Dal punto di vista costruttivo l'u.i.u. presenta le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti verticali fuori terra in muratura;
- murature divisorie interne in mattoni forati intonacate sui due lati;
- solai in laterocemento;
- pavimentazione in piastrelle di graniglia di marmo al piano terra;
- pavimentazione in moquette e in piastrelle di ceramica al p.1°;
- pavimentazione in moquette e al grezzo al p. 2°;
- scale interne con pedata in legno;
- bagno completo di sanitari con vasca;
- porta ingresso in legno semplice;
- serramenti in legno con vetro semplice;
- tapparelle in legno;
- porte interne in legno;
- impianto termico con termosifoni, alimentazione a gas metano. Non c'è la caldaia;
- impianto idraulico ed elettrico sottotraccia;
- impianto gas ad uso domestico;
- condizionamento con split al piano terra (non funzionanti).

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è sufficiente. Sono state rilevate infiltrazioni su pareti camere al piano 2°.

Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato in quanto non si può garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

Non c'è necessità di interventi manutentivi urgenti.

Si riporta nel seguito una tabella con il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, con l'indicazione delle superfici lorde e dei rapporti mercantili assunti per il caso in esame e rilevate dalle Planimetrie catastali.

	sup. m²	rapp. Mercantile	S.L.C. (mq)
superficie principale	180,00	1,00	180,00
balconi\terrazzi	0,00	0,00	-
porticato\loggia\veranda	0,00	0,00	-
cantina\deposito\c.t.	0,00	0,00	-
soffitta/legnaia/deposito	0,00	0,00	-
superficie totale alloggio		mq	180,00
area scoperta	185,00	0,18	33,30
autorimessa	0,00	0,00	-
totale complessivo		mq	213,30

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento si allega di seguito sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



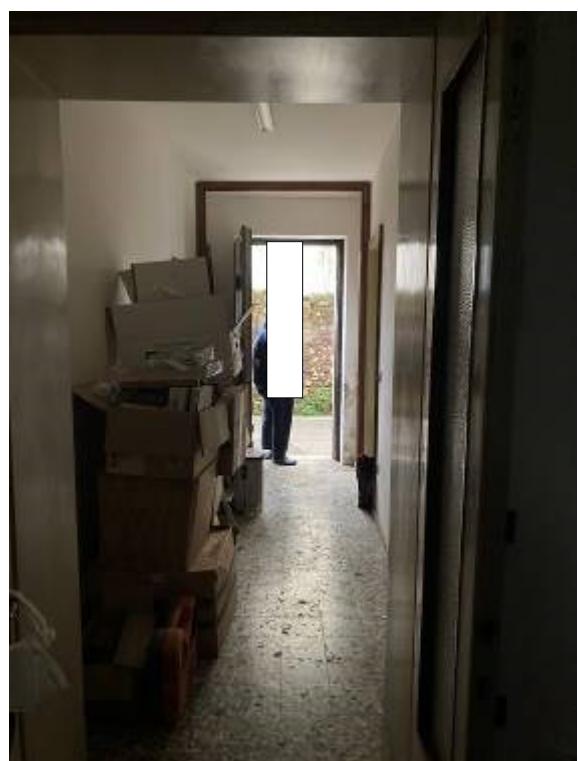
Figura 2. Estratto mappa catastale.



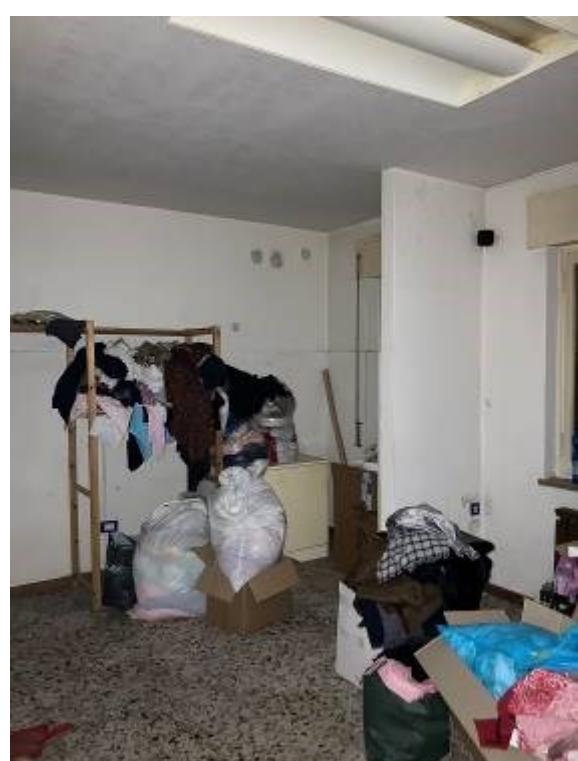
Figura 3. Planimetria immobili.

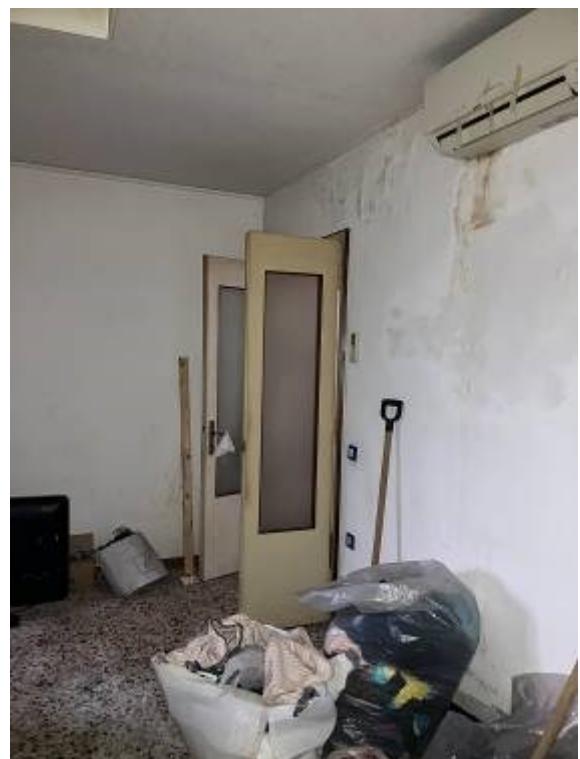


Foto esterni – retro e fronte Via Monte Cengio

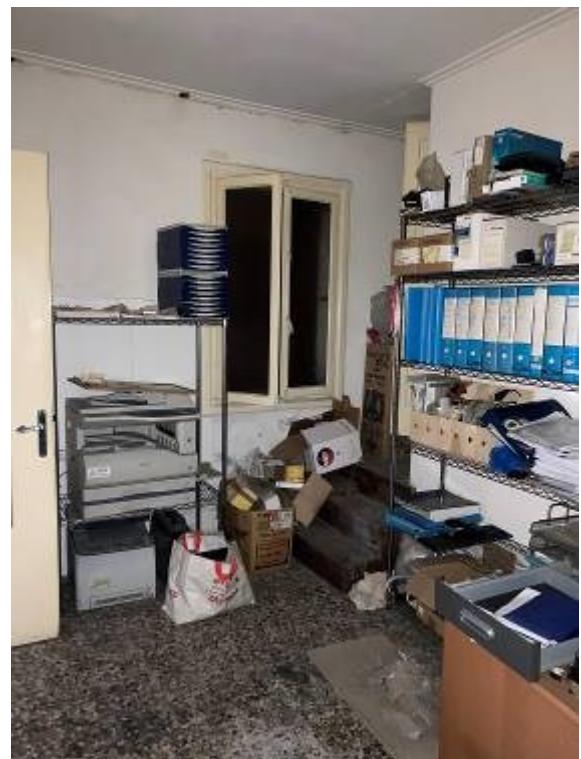


Piano terra: corridoio ingresso e locale cucina





Piano terra: cucina e soggiorno





Piano 1°: camere e bagno





Piano 2°: camere



Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

Non è stato elaborato l'Attestato energetico in quanto non è stata fornita la documentazione della caldaia né dell'impianto di condizionamento.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Immobile occupato da: immobile libero e nella disponibilità dell'esecutato.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Titolo di occupazione: Atto di compravendita del Notaio A.M. Fiengo del 28.03.2001 rep. 48.160, trascritto a Vicenza il 18.04.2001 ai nn. 3274-4236.

Verifica congruità canone di locazione: non vi sono contratti da verificare.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali

Comune di Thiene, Catasto Fabbricati – fg. 3

p.la 1853 graffata con p.la 1846 sub 1, cat. A/3, cl. 2, vani 7 sup. cat. 130, r. € 632,66 – Via Monte Cengio, p. ST-T-1

_____, nato a Thiene il 07.08.1966 – _____ – proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

La p.la 1853 – ente urbano al C.T. deriva da variazione del 14.11.2013 pratica n. VI0239016 in atti dal 14.11.2013 per Bonifica identificativo catastale (n. 15704.1/2013). Precedentemente era classificata fabbricato rurale.

La p.la 1846 – ente urbano al C.T. deriva da variazione identificativi per allineamento mappe del 03.11.2009 pratica n. VI0356160 in atti dal 03.11.2009 (n. 3393.1/2009). Precedentemente era classificata come terreno di mq 141.

Si allegano visure storiche catastali dei beni oggetto di stima con indicate le variazioni storiche intervenute

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2023

Dati della richiesta	Comune di THIENE (Codice:L157) Provincia di VICENZA Foglio: 3 Particella: 1846 Sub.: 1
-----------------------------	--

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3 1853 1846	1				A/3	2	7 vani	Totali: 130 m ² Totale: 130 m ² etesse aree scoperte**: 130 m ²	Euro 632,66	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA MONTE CENGIO Piano ST - T - 1										
Notifica						Partita	1000148	Mod.58	1000148			
Annotazioni		di studio: prot.702/76										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L157 - Foglio 3 - Particella 1253
Codice Comune L157 - Foglio 3 - Particella 1846
Codice Comune L157 - Foglio 3 - Particella 2213
Codice Comune L157 - Foglio 3 - Particella 2214
Codice Comune L157 - Foglio 3 - Particella 2215
Codice Comune L157 - Foglio 3 - Particella 2216



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3 1853 1846	1				A/3	2	7 vani		Euro 632,66 L. 1.225.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA MONTE CENGIO Piano ST - T - 1										
Notifica						Partita	1000148	Mod.58	1000148			
Annotazioni		di studio: prot.702/76										

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/1976

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3 1853 1846	1				A/3	2	7 vani		Euro 0,64 L. 1.232	VARIAZIONE del 10/09/1976 in atti dal 08/08/1997 CLS (n. 701/1976)
Indirizzo		VIA MONTE CENGIO Piano ST - T - 1										
Notifica						Partita	1000148	Mod.58	1000148			
Annotazioni		di studio: prot.702/76										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L157 - Foglio 3 - Particella 1253
Codice Comune L157 - Foglio 3 - Particella 1846
Codice Comune L157 - Foglio 3 - Particella 2213
Codice Comune L157 - Foglio 3 - Particella 2214
Codice Comune L157 - Foglio 3 - Particella 2215
Codice Comune L157 - Foglio 3 - Particella 2216

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**Situazione degli intestati dal 28/03/2001**

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1							(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni		



Data: 23/11/2023 Ora: 18.22.39 Fine
Visura n.: T382257 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2023

DATI DERIVANTI DA	Atto del 28/03/2001 Pubblico ufficiale FIENGO ANNA MARIA Sede THIENE (VI) Repertorio n. 48160 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3274.1/2001 Reparto PI di SCHIO in atti dal 19/04/2001	
-------------------	--	--

Situazione degli intestati dal 29/11/1976

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1				(1) Proprietà 1/1 Regime: bene personale fino al 28/03/2001	
DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/11/1976 Pubblico ufficiale TESSARO FORTUNATO Sede THIENE (VI) Repertorio n. 55516 - UR Sede THIENE (VI) Registrazione Volume 99/I n. 1289 registrato in data 15/12/1976 - DONAZIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 3274/2001 Reparto PI di SCHIO in atti dal 19/04/2001				

Situazione degli intestati dal 10/09/1976

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1				fino al 29/11/1976	

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 10/09/1976 in atti dal 08/08/1997 CLS (n. 701/1976)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/09/1976											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Tipo	Anno	Protocollo	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	COSTITUZIONE del 10/09/1976 in atti dal 30/06/1987
1	P	1976	702								
Indirizzo	VIA MONTE CENGIO Piano SOTT - T - 1										
Notifica	Partita 1000148 Mod.58 -										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/09/1976

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1				fino al 10/09/1976	

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 10/09/1976 in atti dal 30/06/1987 .702/1976

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2024

Dati della richiesta	Comune di THIENE (Codice:L157) Provincia di VICENZA Catasto Terremi Foglio: 3 Particella: 1846
-----------------------------	---

Area di enti urbani e promiscui dal 03/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito				
								ha are ca	01 41	Dominicale	Agrario	
1	3	1846		-	ENTE URBANO							VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 03/11/2009 Pratica n. V10356160 in atti dal 03/11/2009 (n. 3393.1/2009)
Notifica								Partita	1			

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L157 - Foglio 3 - Particella 1846/

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito				
								ha are ca	01 41	Dominicale	Agrario	
1	3	1846		-	PRATO	3				Euro 0,58 L. 1.128	Euro 0,40 L. 776	Impianto meccanografico del 31/12/1974
Notifica								Partita	2622			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2024

Situazione degli intestati dal 29/11/1976

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 03/11/2009
DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/11/1976 Pubblico ufficiale TESSARO F Sede THIENE (VI) Repertorio n. 55516 - UR Sede THIENE (VI) Registrazione Volume 99 n. 9289 registrato in data 15/10/1976 - Voluta n. 44480 in atti dal 26/11/1980		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 29/11/1976
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 31/12/1974		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Data: 06/02/2024 Ora: 11.30.38 Segue
Visura n.: T153723 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2024

Dati della richiesta	Comune di THIENE (Codice:L157) Provincia di VICENZA Foglio: 3 Particella: 1853
Catasto Terreni	

Area di enti urbani e promiscui dal 14/11/2013

N.	DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	3	1853	-		ENTE URBANO	00 25		
Notifica						Partita	1	

Variazione del 14/11/2013 Pratica n. VI0239016 in atti dal 14/11/2013
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 15704.1/2013)

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune L157 - Foglio 3 - Particella 1424/
Codice Comune L157 - Foglio 3 - Particella 1475/
Codice Comune L157 - Foglio 3 - Particella 1476/

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	3	1853	-		FABB RURALE	00 25		
Notifica						Partita	2622	

Impianto meccanografico del 31/12/1974

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Data: 06/02/2024 Ora: 11.30.38 Fine
Visura n.: T153723 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2024

Situazione degli intestati dal 29/11/1976

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 14/11/2013
DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/11/1976 Pubblico ufficiale TESSARO F Sede THIENE (VI) Keperforo n. 55516 - UR Sede THIENE (VI) Registrazione Volume 99 n. 9289 registrato in data 15/10/1976 - Voltura n. 44480 in atti dal 26/11/1980		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 29/11/1976
DATI DERIVANTI DA	impianto meccanografico del 31/12/1974		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

5.2 Intestatari catastali storici

Intestatari catastali storici durante il ventennio antecedente il pignoramento con date dei vari passaggi succedutisi:

- _____ (nato a ***) in forza di atto di donazione del Notaio Tessaro rep. n. 55.516 del 29.11.1976 – trascritto a Schio il 27.12.1976 ai nn. 6096/7050.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali, dell'atto di pignoramento, della nota di trascrizione nonché del negozio di acquisto corrispondono.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Rispetto allo stato di fatto si riscontra nella planimetria catastale la mancanza dell'indicazione della finestra al piano terra nel locale cucina (prospetto nord).

La difformità riscontrata non varia la consistenza del bene per cui non è necessario presentare una pratica di regolarizzazione catastale.

Si allega nel seguito copia della planimetria catastale dei beni, della mappa catastale e della sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

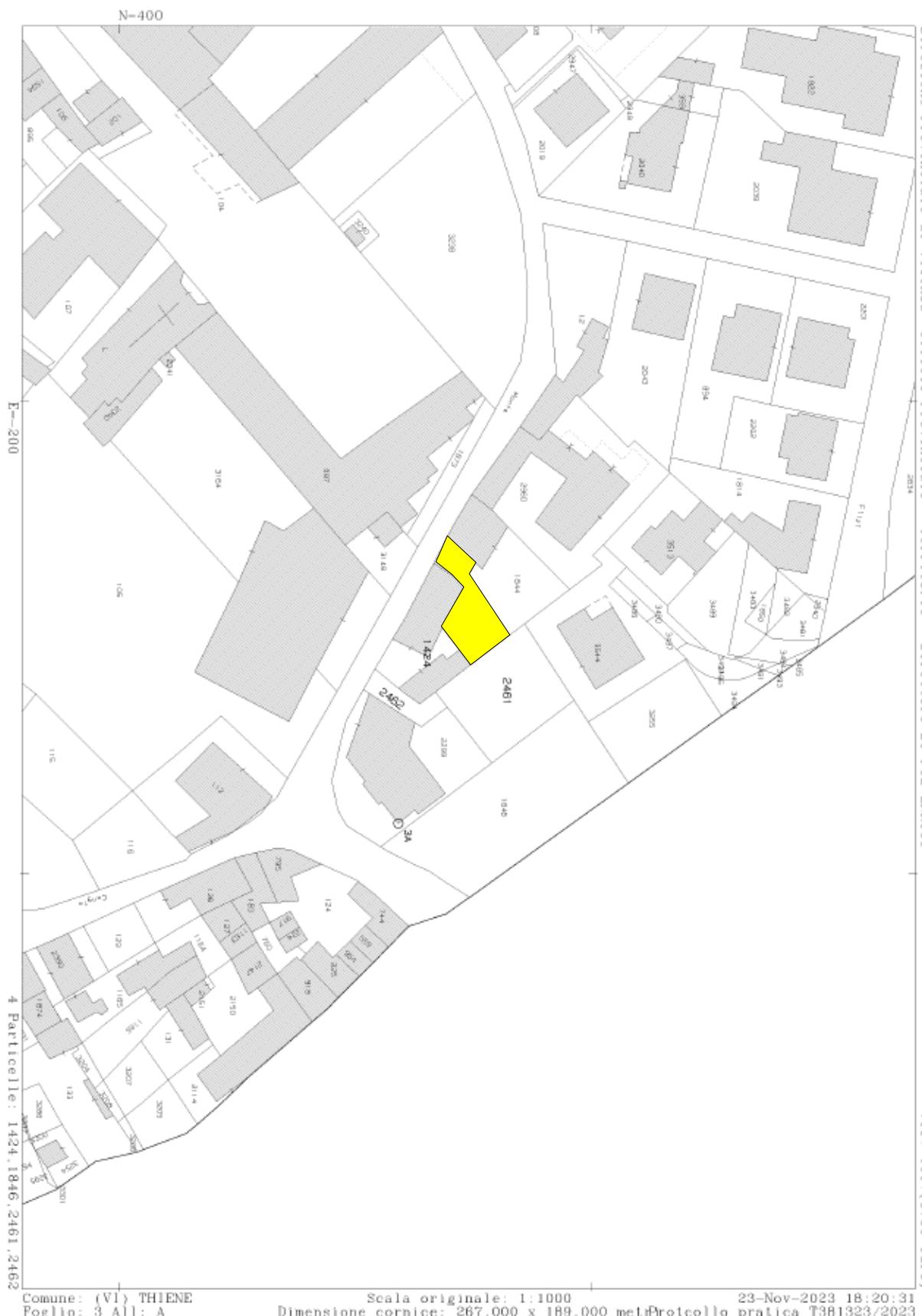
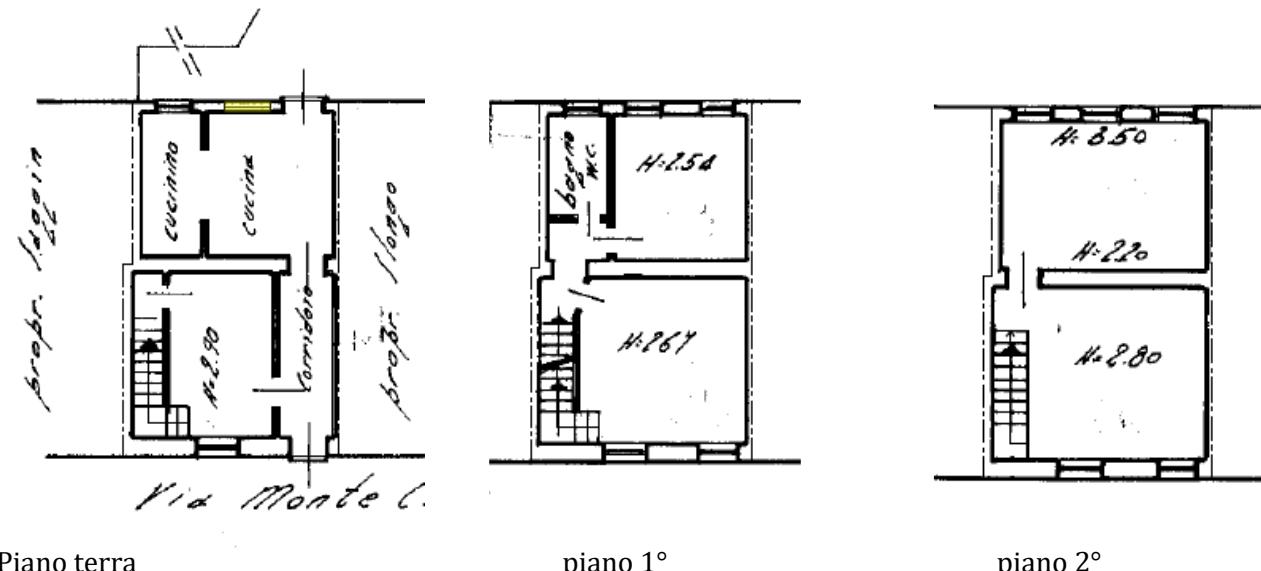


Figura 6. Estratto mappa catastale



Piano terra

piano 1°

piano 2°

 ROSSO=COSTRUZIONE
 GIALLO=DEMOLIZIONE

Non in scala

Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Atto di provenienza

1. Trascrizione a favore del 18.04.2001 – R.P. 3274 R.G. 4239

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – atto tra vivi-compravendita del Notaio Fiengo Anna
Maria rep. 48160 del 28.03.2001 contro e a favore di :

Quota 1/1 proprietà in regime di separazione dei beni

Comune di Thiene – Catasto Terreni, fg 3

P.la 1846 sub 1, nat. A/3, cons. 7 vani – Via Monte Cengio p. ST-T-1 graffata con p.la 1853, nat. A/3 - Via Monte Cengio

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 28.03.2001 ad oggi – proprietà esecutato

Precedentemente: sig. _____ (nato a ****) a seguito di atto di Donazione di
_____ (nata a *****) del Notaio F. Tessaro rep. 55.516 del 29.11.1976 - trascritto a
Schio il 27.12.1976 ai nn. 6096/7050.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dalle ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Thiene è stata acquisita la seguente documentazione edilizia riguardante l'immobile in oggetto:

1. Autorizzazione n. 6096 P.G. e n. 118 r.p. del 04.10.1960 a nome _____ per "La costruzione di due vani ad ampliamento della casa di abitazione sita in Via M. Cengio".

Non è stato recuperato il certificato di agibilità, l'immobile risulta edificato ante '67.

È stato acquisito dall’Ufficio Tecnico del Comune di Thiene il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l’immobile in esame.

Secondo il P.R.G. le p.lle 1846-1853 sono classificati come di seguito:

- Nel PAT vigente: A.T.O. 2 centro abitato nord in area di urbanizzazione consolidata e in parte ambito di corridoio ecologico secondario;
- Nel P.I.: zona B/0109 tessuto sedimentato a prevalente destinazione residenziale con indice fondiario mc/mq 2,00, rapp. copertura 30%, altezza max ml. 10,50.

Ricade inoltre all’interno del centro urbano individuato ai sensi della R.G. 20/2012. L’insediamento delle medie e grandi strutture di vendita è disciplinato dall’art. 64 bis delle N.T.O. del P.I.

Si rimanda agli allegati per la normativa urbanistica.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

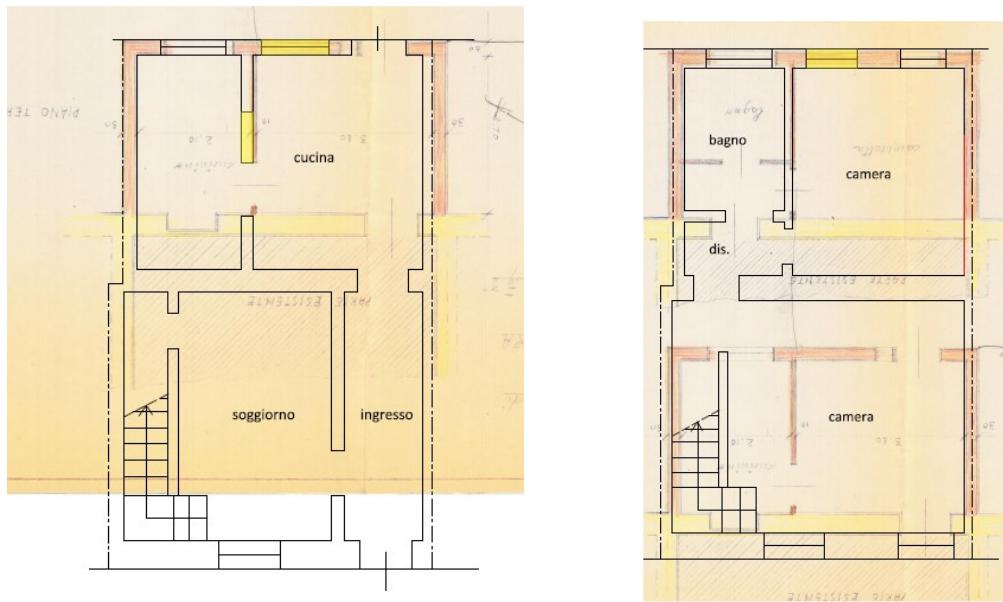
Sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati depositati così descritte:

- Diversa dimensione apertura interna tra cucina e cucinino al p. terra;
- Realizzazione finestra nella camera a nord al piano 1° e di due finestre al p. 2°;
- Altezza finestra cucinino.

n.b.: Da controllo effettuato sulla tavola di progetto approvata risulta che le piante del p.terra e 1° in essa rappresentata non sono in scala rispetto le misure indicate quindi non è stato possibile produrre una comparazione veritiera, perché non in scala, tra lo stato di fatto e quello rappresentato nella documentazione approvata.

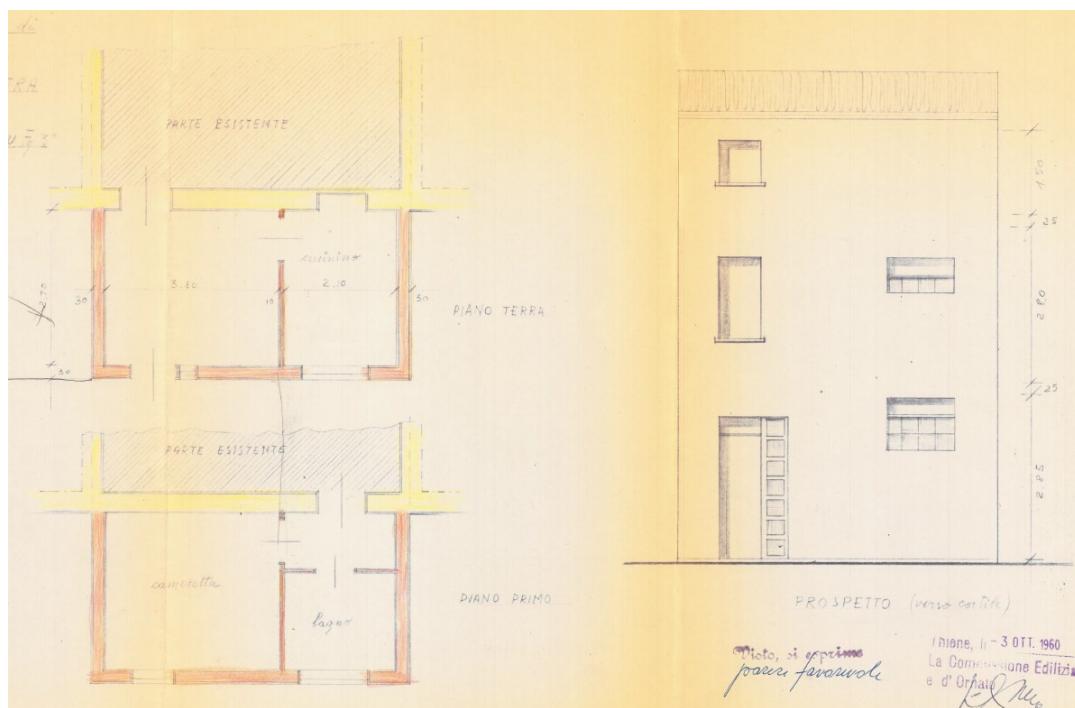
Il p. 2° non è presente nella tavola dell’autorizzazione del 1960 per cui non è stata redatta la tavola comparativa.

Si allegano di seguito planimetria di comparazione dello stato reale dei luoghi con tavola progetto approvato.



Non in scala

█ ROSSO=COSTRUZIONE
█ GIALLO=DEMOLIZIONE

Figura 8. Comparazione stato approvato – stato rilevato.

Non in scala

Figura 9. Tavole Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per le difformità riscontrate sopra elencate è necessario presentare una pratica di regolarizzazione urbanistica il cui costo, presunto in base al minor costo medio e al solo fine della determinazione del valore a base d'asta dell'immobile della presente relazione di stima, si indica in € 1.000,00.

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli (usci civici, livelli, ecc.)

Allo stato attuale vi sono i seguenti vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) fondo patrimoniale: Atto tra vivi – costituzione di fondo patrimoniale del Notaio C. Loretu rep. 100420/25841 del 17.09.2008 trascritto a Schio il 08.10.2008 ai nn. 7248/10480;
- b) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni.

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 abilitato 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.

Si ritiene anche che lo stato di manutenzione degli impianti esistenti debba essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in quanto non si può garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

1. Trascrizione contro del 24.07.2020 ai nn. 4619/6281

Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Vicenza del 08.06.2020 rep. n. 1946 a favore di *** *** e contro:

_____ nato a ***** – _____

Quota 1/1 proprietà

Comune di Thiene – Catasto Fabbricati, fg 3

P.la 1846 sub 1 graffata con p.la 1853, cat. A/3

+ altre u.i.u.

2. Trascrizione a favore e contro del 08.10.2008 ai nn. 7248/10480

Atto tra vivi – costituzione di fondo patrimoniale del Notaio C. Loretu rep. 100420/25841 del 17.09.2008 a favore di _____ e contro:

_____ nato a *** _____

Quota 1/1 proprietà in regime di separazione dei beni

Comune di Thiene – Catasto Fabbricati, fg 3

P.la 1846 sub 1 graffata con p.la 1853, cat. A/3, vani 7 – Via Monte Cengio p.ST

+ altre u.i.u.

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

Saranno cancellate nel contesto della procedura le iscrizioni ipotecarie, i pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli elencate nel paragrafo 8.2.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di relazione non ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni oggetto di relazione non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile oggetto di stima è un'unità autonoma.

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): no
- b. spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: no
- c. spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: no
- d. procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: no
- e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: no
- f. dotazioni, impianti e serviti condominiali: no
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: no
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali: no.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1.1 Metodo di valutazione

L'esperto indica 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.

"Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precise negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degl'immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti"

delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

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

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\max \text{ valore} - \min \text{ valore} / \min \text{ valore} < 5\text{--}10\%$).”

Detto ciò, a seguito delle indagini di mercato effettuate, la sottoscritta ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 26.05.2025 della quota di 1/1 di piena proprietà del bene risulta essere pari a:

€ 114.000,00 (centoquattordicimila/00 euro), pari a 534,50 €/m².

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

Si riportano di seguito le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"**FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI**

Il campione di dati immobiliare è costituito da tre immobili simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato

Comparabile A			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione/agibilità	cost. 1968 - abitabilità 1985		
Comune	Thiene		
Indirizzo	Via G. Garibaldi		
Dati catastali	fg 3 p.la 345 sub 7 graffato p.la 346 sub 5		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	76,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	2
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	19/12/2024
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 127.000,00
Fonte del dato	atto Notaio T. Zanon rep. 3200		
Foto immobile			

Comparabile B			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione ante '67		
Comune	Thiene		
Indirizzo	Via Santa Maria Maddalena n. 113		
Dati catastali	f. 3 p.lla 47 sub 4		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	93,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	5,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	15,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	1
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	20/11/2024
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 53.000,00
Fonte del dato	Atto Notaio S. Loretto rep. 21240		
Foto immobile			

Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobile tra società		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione/agibilità	cost. ante '67 - abitabilità 1995		
Comune	Thiene		
Indirizzo	Corso G. Garibaldi		
Dati catastali	f. 3 p.la 345 sub 6 graffata p.la 346 sub 4		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	94,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	1,50
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1=scarso; 2=sufficiente; 3=buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1=scarso; 2=sufficiente; 3=buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1=scarso; 2=sufficiente; 3=buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	2
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	22/11/2024
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 100.000,00
Fonte del dato	Atto Notaio C. Santamaria rep. 27854		
Foto immobile			

Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	appartamento con autorimessa		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione ampliamento 1960		
Comune	Thiene		
Indirizzo	Via Monte Cengio 96		
Dati catastali	f. 3 p.lia 1853 graffata aplla 1846 sub 1		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	180,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta/sottotetto	SUS	0,00
	superficie deposito/cantina/C.T.	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	185,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	0
Data stima	data della stima	DAT	26/05/2025
Prezzo pattuito	€ in atto	PRZ	€ -
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			

FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI

Fase 2.a: analisi del segmento di mercato	
Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore Economico estimativo
Localizzazione	Zona Residenziale semicentrale
Tipo di Contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	Residenziale/commerciale/direzionale
Tipologia immobiliare	abitazioni plurifamiliari/condomini
Tipologia edilizia	Unità su edifici multipiano
Dimensione	Unità residenziali medie/grandi dimensioni
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, l'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari
Filtering	zona semicentrale - Livello di filtering nullo

Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati		
Descrizione indice/dato	Simbolo	Valore
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	i_{DAT}	1,5%
Rapporto mercantile balconi/terrazzi	$r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$	0,25
Rapporto mercantile porticato/loggia	$r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$	0,50
Rapporto mercantile soffitta/sottotetto	$r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$	0,20
Rapporto mercantile deposito/cantina/C.T.	$r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$	0,30
Rapporto mercantile autorimessa	$r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$	0,75
Rapporto complementare area edificata	$r_{SUE} = p(suolo)/p(imm.le)$	0,18
Saggio del livello di piano	i_{LIV}	1,50%
Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 ($\text{€}/\text{m}^2$)	C_{MNP1}	$\text{€}/\text{m}^2$ 200
Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 ($\text{€}/\text{m}^2$)	C_{MNP2}	$\text{€}/\text{m}^2$ 400
Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 ($\text{€}/\text{m}^2$)	C_{MNA1}	$\text{€}/\text{m}^2$ 75
Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 ($\text{€}/\text{m}^2$)	C_{MNA2}	$\text{€}/\text{m}^2$ 100
Costo di realizzazione di un bagno da 6 m^2 standard	C_{SER}	€ 10.000
- vetustà media bagno (anni)	t_{SER}	20
- vita media bagno (anni)	v_{SER}	30
Costo impianto di condizionamento	C_{CON}	€ 2.500
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->2, 2->3 (€)	D_{MNI1}	$\text{€}/\text{m}^2$ 100
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 (€)	D_{MNI2}	$\text{€}/\text{m}^2$ 250
Prezzo medio posto auto scoperto (€)	P_{PAS}	€ 5.000
Prezzo medio posto auto coperto (€)	P_{PAC}	€ 8.000
Prezzo medio di un box auto (€)	P_{BOX}	€ 12.000

Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	€ 127.000,00	€ 53.000,00	€ 100.000,00	€ -
Data DAT (gg/mm/aa)	19/12/2024	20/11/2024	22/11/2024	26/05/2025
Superficie principale SUP (m^2)	76,00	93,00	94,00	180,00
Superficie balconi/terrazzi SUB (m^2)	0,00	5,00	1,50	0,00
Superficie porticato SUO (m^2)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina SUC (m^2)	0,00	15,00	0,00	0,00
Superficie soffitta SUS (m^2)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie autorimessa SUA (m^2)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superfici commerciali locali accessori (m^2) totale	0,00	5,75	0,38	0,00
Superf. comm. SCOM (m^2) complessiva (princ.+acc.+sup.est.)	76,00	98,75	94,38	213,30
Superficie esterna esclusiva SUE (m^2)	0,00	0,00	0,00	185,00
Livello di piano LIV (num)	2	1	2	0
Numero di servizi igienici SER (num)	1	1	1	1
Numero posti auto scoperti PAS (num)	0	0	0	0
Numero posti auto coperti PAC (num)	0	0	0	0
Numero box auto BOX (num)	0	0	0	0
Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)	3	1	3	2
Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)	3	1	3	1
Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)	3	1	2	1
Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)	0	0	0	0

Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti	data atto	prezzo	sup. comm.	$\text{€}/\text{m}^2$
Comparabile A	19/12/2024	€ 127.000,00	76,00	€ 1.671,05
Comparabile B	20/11/2024	€ 53.000,00	98,75	€ 536,71
Comparabile C	22/11/2024	€ 100.000,00	94,38	€ 1.059,60

FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formulazione	Valore
Prezzo marginale data A (€/mese)	$p_A(DAT) = -PRZ_A \times i_{DAT} / 12$	-€ 158,75
Prezzo marginale data B (€/mese)	$p_B(DAT) = -PRZ_B \times i_{DAT} / 12$	-€ 66,25
Prezzo marginale data C (€/mese)	$p_C(DAT) = -PRZ_C \times i_{DAT} / 12$	-€ 125,00
Prezzo medio comparabile A (€/m ²)	$p_{MED_A} = PRZ_A / SCOM_A$	€ 1.671,05
Prezzo medio comparabile B (€/m ²)	$p_{MED_B} = PRZ_B / SCOM_B$	€ 536,71
Prezzo medio comparabile C (€/m ²)	$p_{MED_C} = PRZ_C / SCOM_C$	€ 1.059,60
Prezzo marginale sup. princ. (€/m ²)	$p(SUP) = \min(p_{MED_A}; p_{MED_B}; p_{MED_C})$	€ 536,71
Prezzo marginale sup. balconi	$p(SUB) = p(SUP) \times r_{SUB}$	€ 134,18
Prezzo marginale sup. porticato	$p(SUO) = p(SUP) \times r_{SUO}$	€ 268,35
Prezzo marginale sup. soffitta	$p(SUS) = p(SUP) \times r_{SUS}$	€ 107,34
Prezzo marginale sup. cantina	$p(SUC) = p(SUP) \times r_{SUC}$	€ 161,01
Prezzo marginale sup. autorimessa	$p(SUA) = p(SUP) \times r_{SUA}$	€ 402,53
Prezzo marginale sup. area esterna	$p(SUE) = p(SUP) \times r_{SUE}$	€ 96,61
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_A(SUE) = PREZ_A \times r_{SUE} / SUE_A$	€ -
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_B(SUE) = PREZ_B \times r_{SUE} / SUE_B$	€ -
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_C(SUE) = PREZ_C \times r_{SUE} / SUE_C$	€ -
Prezzo marginale livello piano A	$p_A(LIV) = PRZ_A \times i_{LIV}$	€ 1.905,00
Prezzo marginale livello piano B	$p_B(LIV) = PRZ_B \times i_{LIV}$	€ 795,00
Prezzo marginale livello piano C	$p_C(LIV) = PRZ_C \times i_{LIV}$	€ 1.500,00
Prezzo marginale bagno	$p(SER) = C_{SER} \times (1-t_{SER}/v_{SER})$	€ 3.333,33
Prezzo marginale posto auto scoperto	$p(PAS) = P_{PAS}$	€ 5.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$p(PAC) = P_{PAC}$	€ 8.000,00
Prezzo marginale box auto	$p(BOX) = P_{BOX}$	€ 12.000,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3	$p(MNP1) = C_{MNP1}$	€/m ² 200,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3	$p(MNP2) = C_{MNP2}$	€/m ² 400,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3	$p(MNA1) = C_{MNA1}$	€/m ² 75,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3	$p(MNA2) = C_{MNA2}$	€/m ² 100,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3	$p(MNI1) = C_{MNI1}$	€/m ² 100,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->3	$p(MNI2) = C_{MNI2}$	€/m ² 250,00
Prezzo marginale impianto condizionamento	$p(CON) = C_{CON}$	€ 2.500,00

FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI

Definizioni
Delta = valore (subject) - valore (comparabile)
Adjust = delta x prezzo marginale

Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ		€ 127.000,00		€ 53.000,00		€ 100.000,00
Data compravendita DAT (mesi)	5,27	-€ 836,08	6,23	-€ 412,96	6,17	-€ 770,83
Superficie principale SUP	104,00	€ 55.817,72	87,00	€ 46.693,67	86,00	€ 46.156,96
Superficie balconi SUB	0,00	€ -	-5,00	-€ 670,89	-1,50	-€ 201,27
Superficie porticato SUO	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie soffitta SUS	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie cantina SUC	0,00	€ -	-15,00	-€ 2.415,19	0,00	€ -
Superficie autorimessa SUA	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie area esterna SUE	185,00	€ -	185,00	€ -	185,00	€ -
Livello di piano LIV	-2	-€ 3.810,00	-1	-€ 795,00	-2	-€ 3.000,00
Numero di bagni SER	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto scoperti PAS	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	-1	-€ 15.200,00	1	€ 18.600,00	-1	-€ 18.800,00
Stato di manutenz. vani access. MNA	-2	-€ -	0	€ -	-2	-€ 37,50
Stato di manutenz. impianti MNI	-2	-€ 19.000,00	0	€ -	-1	-€ 9.437,50
Impianto di condizionamento CON	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Prezzo corretto		€ 143.971,64		€ 113.999,64		€ 113.909,86

Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima	
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%	
Divergenza assoluta con tre unità: $d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	26,4% maggiore 10%
Divergenza assoluta con due unità: $d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	0,1% minore 10%

Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con $d_{min} < 10\%$
Valore di stima del subject: $V_{subject} = \sum P_i / n$
Dove P_i sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3)
Valore di stima del subject arrotondato

12.3 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: € 0,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 1.000,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00
- altri consti/oneri: € 0,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespote 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 (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) 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;*

- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) 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 ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) 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 il prezzo a base d'asta del bene è pari a: **€ 96.100,00 (novantaseimilacento/00 euro)**.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'Atto di provenienza del 28.03.2001 all'immobile oggetto della presente relazione di stima è stato dato un valore di £ 130.000.000.

12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile, considerato il contesto urbano, le dimensioni e lo stato di manutenzione, ha una discreta possibilità di vendita.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

La quota di titolarità del bene oggetto di stima in capo all'esecutato è 1/1 della piena proprietà. L'immobile non si ritiene comodamente divisibile.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale risulta che l'esecutato risiede in Via Monte Cengio n. 92 a Thiene dal 07.08.1966.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Da certificato anagrafico di stato civile, l'ufficiale d'anagrafe certifica che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 21.04.1990 con la sig.ra _____ (nata il *****) in regime di separazione dei beni.

In data 15.12.2021 i coniugi _____ si sono separati (Atto iscritto nei registri dell'Ufficio di Stato civile al n. 129 II C anno 2021).

15. LOTTI

Lotto n. 6

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Pove del Grappa, 26.05.2025

Il Tecnico Incaricato
Arch. Emanuela Sbrissa
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esecutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati e occupanti
10. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori