



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luca Prendini

CUSTODE:

I.V.G. di Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Oscar Brunello

CF:BRNSCR68E05L840B

con studio in BRENDOLA (VI) Piazza del Mercato 19

telefono: 0444601112

fax: 04441830620

email: oscar.brunello@gmail.com

PEC: oscar.brunello@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2023

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura Es.Imm. n. 82/2023 R.G.

Giudice: dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 07/09/2023

Esperto: arch. Oscar Brunello

Diritto pignorato (pag.3): Proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene (pag.3): Appartamento al quinto piano in edificio condominiale ("*Condominio Milano*") con una cantina esclusiva al piano interrato ed un'autorimessa perinenziale su fabbricato staccato

Ubicazione (pag.3): Thiene (Vi), Via Colleoni n.32

Dati Catastali attuali (pag.4): Comune di Thiene (Vi)

Catasto Fabbricati

Foglio 2 Mappale 635 Sub. 15, cat. A/2, cl. 4°, cons. 7 vani, rendita 939,95 €

Foglio 2 Mappale 1152, cat. C/6, cl. 2°, cons. 14 mq, rendita 28,92 €

Stato (pag.16): Molto scarso

Situazione urbanistico/edilizia (pag.11): Non conforme ma sanabile, costo regolarizzazione pari a 3.200,00 € circa

Valore di mercato OMV (pag.19): 102.892,77 €

Date/valori comparabili reperiti (pag.18): Comp.A 2021 (756,52 €/mq), Comp.B 2020 (789,47 €/mq), Comp.C 2022 (767,08 €/mq)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag.): 50.000,00 €

Valore di vendita forzata proposto (pag.18): 87.458,00 €

Valore mutuo (pag.): /

Vendibilità/appetibilità (pag.): Sufficiente

Possibili interessati (pag.): Attualmente non vi sono richieste

Iniziative di vendita (pag.): www.astalegale.net , www.asteannunci.it , riviste del settore

Occupazione (pag.5): al momento del sopralluogo l'immobile si trovava occupato dal sig. *** DATO OSCURATO *** , più altre persone

Titolo di occupazione (pag.5): contratto di affitto 4+4 registrato il 24/10/2014 n.4.061 serie 3T, prorogato con comunicazione del 19/07/2022 fino al 31/10/2026

Osservazioni (pag.): /

NOTA: Trattasi di vendita forzata (art. 2919 C.C.) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata effettuata alcuna verifica strutturale ed impiantistica.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a THIENE VIA COLLEONI 32, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente Lotto, sito nel Comune di Thiene (Vi) in Via Colleoni n.32, è composto da un appartamento al piano quinto con una cantina esclusiva al piano interrato, il tutto inserito all'interno di una palazzina condominiale denominata "Condominio Milano". Tale palazzina, sita nelle strette vicinanze del centro storico di Thiene e comoda a tutti i servizi, è composta da n.15 abitazioni, n.2 negozi, n.2 autorimesse e n.8 depositi/cantine, oltre alle parti comuni (non identificate con un proprio subalterno) costituite dal percorso pedonale da Via Colleoni, dall'atrio d'ingresso, dal vano scale, dall'ascensore, dai locali contatori ed impianti, dai disimpegni al piano interrato e dall'area esterna di pertinenza. Si precisa che quest'ultima è utilizzata anche per accedere ad altri fabbricati, di varie proprietà, identificati con altri mappali; il Lotto comprende inoltre un box auto inserito all'interno di uno di questi fabbricati.

Detta palazzina, avente n.8 piani fuori terra e n.1 piano interrato (con ascensore), è situata in una zona prevalentemente residenziale con la presenza di negozi ed uffici ed è accessibile direttamente dalla strada pubblica Via Colleoni attraverso un passaggio pedonale ad uso comune.

L'appartamento oggetto di stima, situato al piano quinto ed accessibile attraverso percorsi interni/esterni ad uso comune (vialetto esterno, atrio, vano scale ed ascensore), presenta una superficie reale, terrazze e cantina interrata esclusi, di circa 123,00 mq lordi ed è caratterizzato dagli ampi spazi dei locali e dalla vista panoramica. Lo stesso è composto da un ingresso (8,00 mq circa), un soggiorno (30,50 mq circa) con terrazza (6,50 mq circa), una cucina (11,00 mq circa) con terrazza (2,50 mq circa), un disimpegno (6,00 mq circa), un ripostiglio (3,50 mq circa), un bagno finestrato (5,00 mq circa) e n.3 camere da letto (12,50 mq, 17,00 mq e 10,00 mq circa), di cui quest'ultima con terrazza (3,00 mq circa).

Al piano interrato, collegata da parti comuni (vano scale e corridoi), è situata una cantina/deposito ad uso esclusivo.

L'immobile presenta strutture portanti in laterizio e c.a., pavimenti in scaglie di marmo nella zona giorno ed in legno nelle camere da letto ed il bagno, dotato di una vasca, presenta pavimenti marmorei e rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni, dotati di tapparelle in plastica, sono costituiti da telaio in legno con vetro singolo e si presentano in condizioni conservative molto scarse. Si evidenzia che al momento del sopralluogo vi erano alcune porte vetrate (interna ed esterna) con il vetro rotto.

In generale l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione molto scarse, infatti si sono rilevate aree di umidità in alcuni locali, i pavimenti in legno nelle camere sono in gran parte consumati e rovinati, il bagno necessita di un rifacimento sia nei rivestimenti che nei sanitari, i serramenti sono da sostituire completamente così come i termosifoni e le pareti ed i soffitti sono da ritinteggiare.

Lo stato dell'abitazione evidenzia dunque la mancanza di una regolare manutenzione ed è palese la necessità di effettuare dei lavori di risanamento e di rinnovamento dell'intero appartamento, che interessino i pavimenti, i serramenti interni ed esterni, gli impianti (idrico, elettrico e termico), il bagno e le finiture in genere (rasature, tinteggiature, ecc.). Al momento del sopralluogo l'abitazione si trovava completamente arredata ma la mobilia presente, visto lo stato conservativo, sarà in gran

parte destinata alla discarica, cucina compresa.

La cantina al piano interrato, al momento del sopralluogo, era inaccessibile per mancanza delle chiavi, pertanto non si sono potute effettuare le misurazioni e verificarne la regolarità urbanistica. Attraverso delle fessure presenti sulla porta, si è potuto comunque constatare che la stessa è completamente costipata di oggetti e materiali di varia natura.

La presente esecuzione immobiliare comprende inoltre un box auto ad uso esclusivo sito al piano terra. Tale box auto (13,00 mq circa) è inserito all'interno di un fabbricato metallico staccato dalla palazzina principale e, per accedervi dalla strada pubblica, è necessario attraversare e percorrere l'area comune condominiale identificata con il mapp.635. Si precisa che non esistono altri accessi e, senza il passaggio per la suddetta area comune, il fabbricato risulterebbe intercluso. Tale immobile, che ospita complessivamente n.5 box auto, presenta pareti e copertura in lamiera e si trova in mediocri condizioni manutentive. Al momento del sopralluogo, all'interno del box oggetto della presente relazione peritale si trovavano alcune biciclette ed altri oggetti di varia natura.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 635 sub. 15** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 939,95 Euro

indirizzo catastale: VIA GUARDINO COLLEONI n. 16

piano: S1-5

intestato a

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per la quota di 3/4 in regime di separazione dei beni)

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per la quota di 1/4 in regime di separazione dei beni)

derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2014 Pratica n. VI0138510 in atti dal 01/08/2014, VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 65151.1/2014).

Coerenze: in senso N.E.S.O. del mapp.635: mapp.li 937, 636, strada, 940, strada, 938, 935, 936, 803

- Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 635 ("Ente Urbano" di 664 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

- Al Catasto Fabbricati il mapp. 635 sub. 15 risultava censito (graffato al mapp.1152) fin da impianto meccanografico del 30/06/1987. In seguito è stato oggetto di VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992, di DIVISIONE del 20/06/2002 Pratica n. 191974 in atti dal 20/06/2002 (n. 7006.1/2002) con cui si è tolto il mapp.1152 dalla graffatura e di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0050032 in atti dal 08/03/2005 (n. 3250.1/2005).

- **foglio 2 particella 1152** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 28,92 Euro

indirizzo catastale: VIA GUARDINO COLLEONI

piano: T

intestato a

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per la quota di 3/4 in regime di separazione dei beni)

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per la quota di 1/4 in regime di separazione dei beni)

derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2014 Pratica n. VI0138511 in atti dal 01/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 65152.1/2014).

Coerenze: in senso N.E.S.O. del mapp.1152: mapp.li 1153, 635, 1151, 935 (vedasi "NOTE")

- Al Catasto Fabbricati il mapp. 1152 risultava censito (graffato al mapp.635 sub.15) fin da impianto meccanografico del 30/06/1987. In seguito è stato oggetto di VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992, di DIVISIONE del 20/06/2002 Pratica n. 191974 in atti dal 20/06/2002 (n. 7006.1/2002) con cui si è tolto il mapp.635 sub.15 dalla graffatura e di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0050032 in atti dal 08/03/2005 (n. 3250.1/2005).

NOTE

Premesso che l'autorimessa oggetto della presente relazione peritale (mapp.1152) è inserita all'interno di un fabbricato composto complessivamente da n.5 autorimesse di varie proprietà (staccato dall'edificio principale), si evidenziano le seguenti difformità:

- nella mappa al Catasto Terreni il mapp.1152 non è presente in quanto l'intero fabbricato è identificato con il mapp.936 mentre nella mappa al Catasto Fabbricati ogni singola autorimessa ha un proprio identificativo (mapp.li 936, 1151, 1152, 1153 e 1154);
- il mapp.1152 non risulta censito al Catasto Terreni ma solo al Catasto Fabbricati;
- nella visura al Catasto Fabbricati, è annotato che "il mapp.1152 corrisponde, al Catasto Terreni, al mapp.937". Quest'ultimo in realtà rappresenta un altro immobile, di altra ditta, che non c'entra niente con il fabbricato dov'è ubicata l'autorimessa oggetto di stima. Per correttezza dovrebbe essere scritto che "il mapp.1152 corrisponde, al Catasto Terreni, ad una porzione del mapp.936.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.892,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.458,00
Data della valutazione:	27/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da *** DATO OSCURATO *** , con contratto di affitto stipulato il 21/10/2014 e con scadenza il 31/10/2026 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Si precisa che:

Al momento del sopralluogo, come risulta anche nel verbale del custode, all'interno dell'immobile è stata rinvenuta la presenza dell'esecutato sig. *** DATO OSCURATO *** (residente all'estero) il quale dichiarava che i beni erano occupati da circa 5/6 persone senza alcun titolo.

Successivamente si è appurato invece che è in essere un contratto di affitto stipulato in data 21/10/2014 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa (Vi) il 24/10/2014 al n. 4.061 serie 3T.

Tale contratto prevede una durata di anni 4+4, con inizio in data 01/11/2014 fino al 31/10/2022 ed era stato in origine stipulato con il sig. *** DATO OSCURATO *** in qualità di conduttore.

In data 19/07/2022 è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa (Vi) una comunicazione di subentro e proroga per altri 4 anni. Con tale comunicazione, si è infatti posticipata la scadenza del contratto di affitto al **31/10/2026** e si comunicava che, al conduttore originale, subentrava il sig. *** DATO OSCURATO ***.

Il contratto prevede un canone annuo pari a 4.200,00 € (350.00 €/mese); valutati i valori medi dei canoni d'affitto per immobili simili situati in zona e viste le condizioni manutentive dei beni oggetto della presente relazione peritale, il sottoscritto ritiene che il canone versato sia **congruo**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 26/08/2010 a firma di notaio Renato Monteroppi ai nn. 3.509/2.953 Rep./Racc., iscritta il 17/09/2010 a Schio (Vi) ai nn. 9.283/1.691 R.G./R.P.

a favore di

- *** DATO OSCURATO *** (piena proprietà per la quota di 1/1)

contro

- *** DATO OSCURATO *** (piena proprietà per la quota di 3/4)

- *** DATO OSCURATO *** (piena proprietà per la quota di 1/4)

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 221.000,00 €

Importo capitale: 146.910,52 €

Durata ipoteca: 35 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento**, stipulato il 07/03/2023 a firma del Tribunale di Vicenza (Vi) ai nn. 753 di repertorio, trascritto il 30/03/2023 a Schio (Vi) ai nn. 3.316/2.412 R.G./R.P.

a favore di

- *** DATO OSCURATO *** (piena proprietà per la quota di 1/1)

contro

- *** DATO OSCURATO *** (piena proprietà per la quota di 3/4)

- *** DATO OSCURATO *** (piena proprietà per la quota di 1/4)

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva fanno parte dell'edificio condominiale denominato "**Condominio Milano**", amministrato da "STUDIO AM.I.CO. di Ziglio Stefania, con sede a Thiene (Vi) in Via Sile n.14".

Con mail del 25/05/2023, tale studio comunicava le seguenti informazioni relative ai beni oggetto di esecuzione:

- spese annuali preventivate per l'anno 2022/2023 (dal 01/05/2022 al 30/04/2023) = 3.332,85 €
- saldo a debito al 30/04/2022 = 2.844,26 €
- + saldo esercizio straordinario per installazione valvole e contabilizzatori di calore al 30/04/2022 = 606,62 €
- pagamenti eseguiti alla data odierna (mail ricevuta il 25/05/2023) = 4.630,20 €
- saldo a debito alla data odierna (mail ricevuta il 25/05/2023) = 2.153,53 €

Lo studio comunicava inoltre che sono già state deliberate spese per una sanatoria condominale per una cifra pari a circa 4.100,00 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO *** (piena proprietà per la quota di 3/4)
- *** DATO OSCURATO *** (piena proprietà per la quota di 1/4)

in forza di atto di compravendita stipulato il 27/05/2010 a firma di notaio Renato Monteroppi ai nn. 3.316/2.786 Rep./Racc., trascritto il 22/06/2010 a Schio (Vi) ai nn. 6.414/4.506 R.G./R.P.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 2 Mappale 635 sub.15.

I due soggetti esecutati risultavano già comproprietari del bene per la quota di 1/4 ciascuno a seguito dell'atto di compravendita del 25/10/2001 a firma del notaio Gianfranco Di Marco n. 11.456 Rep., trascritto a Schio (Vi) il 21/11/2001 ai nn. 11.889/8.938 R.G./R.P.

Con il presente atto notarile Rep. 3.316 del 2010 il sig. *** DATO OSCURATO *** ha rilevato la rimanente quota di proprietà di 1/2 del Mappale 635 sub.15 Foglio 2.

Lo stesso si dichiarava coniugato in regime di separazione dei beni.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle aree e delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (accessi carraio e pedonale, area di manovra, atrio, vano scale interno, ascensore e terrazzo sul tetto con relativi accessori).

- *** DATO OSCURATO *** (piena proprietà per la quota di 3/4)
- *** DATO OSCURATO *** (piena proprietà per la quota di 1/4)

in forza di atto di compravendita stipulato il 29/07/2010 a firma di notaio Renato Monteroppi ai nn. 3.454/2.900 Rep./Racc., trascritto il 25/08/2010 a Schio (Vi) ai nn. 6.165/8.809 R.G./R.P.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 2 Mappale 1152.

I due soggetti esecutati risultavano già comproprietari del bene per la quota di 1/4 ciascuno a seguito dell'atto di compravendita del 25/10/2001 a firma del notaio Gianfranco Di Marco n. 11.456 Rep., trascritto a Schio (Vi) il 21/11/2001 ai nn. 11.889/8.938 R.G./R.P.

Con il presente atto notarile Rep. 3.454 del 2010 il sig. *** DATO OSCURATO *** ha rilevato la rimanente quota di proprietà di 1/2 del Mappale 1152 Foglio 2.

Lo stesso si dichiarava coniugato in regime di separazione dei beni.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle aree e delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (accessi carraio e pedonale, area di manovra, atrio, vano scale

interno, ascensore e terrazzo sul tetto con relativi accessori).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4 ciascuno

in forza di atto di compravendita stipulato il 25/10/2001 a firma di notaio Gianfranco Di Marco al n. 11.456 Rep., trascritto il 21/11/2001 a Schio (Vi) ai nn. 11.889/8.938 R.G./R.P..

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle aree e delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (accessi carraio e pedonale, area di manovra, atrio, vano scale interno, ascensore e terrazzo sul tetto con relativi accessori).

Al momento dell'atto, i sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (entrambi eseguiti nella presente procedura) si dichiaravano coniugati tra loro in regime di separazione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) N. 132/02/5, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne, presentata il 11/04/2002 con il n. 9910 di protocollo, rilasciata il 12/04/2002 con il n. 2002/0259 di protocollo.

La presente pratica edilizia riguardava la realizzazione di un nuovo muro interno per dividere il locale soggiorno in due vani distinti, ricavando una nuova camera da letto. Inoltre si prevedeva la trasformazione del locale ripostiglio in un bagno. Si evidenzia che entrambi gli interventi previsti non sono mai stati realizzati e la situazione rilevata al momento del sopralluogo non corrisponde al progetto presentato. Si precisa inoltre che il fabbricato condominiale, dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale, è stato originariamente costruito in data antecedente il 01/09/1967.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal P.I. vigente (Piano degli Interventi), in forza di delibera n.71 del 23/05/2013, l'immobile ricade in zona **B/0133** (TESSUTO SEDIMENTATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 61 CARATTERISTICHE GENERALI DELLE Z.T.O. "B" e "C"

- FUNZIONI AMMESSE

Le z.t.o. "B" e "C" hanno come destinazione prevalente quella residenziale. Per tali zone il P.I. persegue l'incremento qualitativo e quantitativo dei servizi, specie per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza, il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, gli interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano; il completamento urbanistico con l'edificazione dei lotti ancora liberi. E' consentito anche l'insediamento di servizi pertinenti alla residenza. Sono ammesse attività commerciali di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq e direzionali; sono escluse le attività commerciali all'ingrosso. Sono inoltre ammesse le medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500 mq. nelle zone comprese nel "centro urbano" di cui all'art. 64bis. Solo nelle aree comprese nel "centro urbano", richiamato all'art. 64Bis, e individuate nella Tavola C01, con apposita simbologia, potranno insediarsi:

- medie strutture con superficie di vendita da mq 1.501 a 2.500.
- grandi strutture di vendita, se espressamente indicato con lettera G,

secondo le disposizioni della L.R. 50/2012 e del Regolamento del 18.06.2013. Sono da applicare anche le eventuali prescrizioni, specifiche per area, contenute nell'art. 64bis. Gli standard relativi alle attività commerciali, direzionali, produttive, e ricettive-turistiche sono quelli specificati nella tabella contenuta nell'art. 5 delle presenti NTO. Anche le attività produttive sono ammesse purché il volume occupato dall'attività sia inferiore a mc. 1001 e la superficie utile di calpestio minore a mq. 251, le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'intorno, le attività non presentino emissioni di fumi, odori, polveri, rumori, vibrazioni ecc. significativamente diverse, per tipologia e consistenza, da quelle di un insediamento residenziale, su parere del competente ufficio USSL. Nelle z.t.o. di tipo "C2", inoltre, i PUA possono prevedere l'insediamento di attività non residenziali per una volumetria non superiore al 20% di quella prevista per ogni zona; la localizzazione di dette attività, comprese le aree a parcheggio pubblico, deve essere prevista in sede di progettazione del PUA, in ambiti significativi rispetto l'organizzazione dell'intera area.

- CARATTERISTICHE DELLE Z.T.O. "B" e "C"

Nelle z.t.o. "B" e "C" le aree residenziali sono suddivise in sottozone e perimetrate e numerate nella tavola di P.R.G. in scala 1:2000. Nelle tabelle allegate, individuate con lettere B, C, D, sono indicati i parametri edilizi ed urbanistici ammessi. Per alcune zone (C1 in particolare) non sono indicati i parametri edificatori in quanto zone derivate da piani di lottizzazione le cui opere di urbanizzazione sono completate; per tali zone valgono i parametri edificatori e le norme particolari dei Piani approvati. Gli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi edilizi vanno comunque versati.

- INTERVENTI PUNTUALI DI NUOVA EDIFICAZIONE E ALLINEAMENTI OBBLIGATORI

Gli interventi di nuova edificazione individuati nelle tavole del PI nonché gli allineamenti obbligatori, devono essere rispettati; sono prescrittivi anche il numero massimo dei piani edificabili o il volume massimo edificabile se indicati.

- DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI

La dotazione di parcheggio privato effettivo di cui alla normativa vigente è definita in 1mq/10mc di nuova costruzione residenziale e in mq. 1 ogni mq.10 di superficie lorda di pavimento destinata all'attività produttiva, commerciale o direzionale; qualora la trasformazione di un fabbricato esistente comporti un maggiore carico urbanistico (es. aumento delle unità immobiliari e cambi d'uso) dovrà essere soddisfatta la suddetta dotazione.

- DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI (A STANDARD)

Nell'ipotesi di realizzazione di nuovi insediamenti, o cambio d'uso di edifici esistenti a carattere commerciale, direzionale, produttivo, e ricettive-turistiche, devono essere reperiti e vincolati ad uso pubblico standard per la sosta e per arredo a verde nelle quantità specificate nella tabella contenuta nell'art. 5 delle presenti NTO.

- SPAZI PER LA SOSTA DEI VEICOLI A MOTORE

Per tutte le nuove costruzioni nelle z.t.o. B e C1, C2 deve essere riservato, in prossimità del passo carraio lungo il lotto all'esterno della recinzione, e per la parte eventualmente mancante all'interno, uno spazio a parcheggio pari ad almeno un posto auto per alloggio. La superficie è in aggiunta a quella prevista dalla L. 122/89. La superficie comprende anche quella della piazzola di arretramento del passo carraio purché sia comunque consentito il transito. All'interno delle zone C2 tali spazi a parcheggio dovranno essere ceduti al Comune analogamente agli standard e devono essere previsti già nella progettazione del PUA e calcolati in ragione di 1 posto auto per alloggio considerato con una volumetria compresa tra 300 e 500 mc secondo le tipologie previste dal PUA e con riferimento al volume massimo edificabile.

- SPAZI PER LA SOSTA DELLE BICICLETTE (art.10, commi 3° e 4°, D.G.R. 8018/91)

Gli edifici e le attrezzature di pubblico interesse devono essere dotati, su area propria o su area concessa dagli Enti competenti, di rastrelliere fisse o mobili per la sosta delle biciclette, in numero adeguato alle necessità; le rastrelliere devono consentire di assicurare la bicicletta con lucchetti e/o catene. In ogni edificio a più alloggi, con parti comuni poste all'interno dello stesso, nuovo od oggetto di ristrutturazione edilizia, deve essere ricavato uno spazio coperto destinato al ricovero e

alla sosta delle biciclette nella misura di mq. 3 per ogni alloggio, in aggiunta a quanto specificato al punto precedente e nel rispetto dei parametri di Piano; tale spazio é detratto dal calcolo del volume dell'edificio, come previsto dall'art. 3, punto 24 del Regolamento Edilizio.

COSTRUZIONI INTERRATE

Nelle z.t.o. di tipo "B" e "C" l'estensione complessiva delle costruzioni, interrate e non, compreso l'eventuale collegamento di accesso, non può superare il 60% della superficie del lotto, eventualmente estendibile al 70% con copertura dell'area di manovra carrabile interrata.

Art. 19 RETI TECNOLOGICHE

Nelle tavole del PI sono indicate le seguenti principali infrastrutture tecnologiche:

- impianti per di comunicazione elettronica ad uso pubblico;
- metanodotto di 1° specie e relativa fascia di rispetto che varia da un minimo di m 11,00 a un massimo di m 13,50 misurati coassialmente alla condotta;
- impianto di depurazione.

Il PI individua le posizioni idonee alla localizzazione degli impianti di comunicazione elettronica assumendo la pianificazione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 434 del 27/07/2006 con l'obiettivo di garantire il completamento dei piani di copertura del territorio dei gestori di telefonia assicurando altresì le condizioni di massima cautela per le esposizioni della popolazione ai campi elettromagnetici, privilegiando i siti di proprietà comunale e valutando la presenza o meno di edifici con altezze rilevanti e di edifici e aree sensibili scuole, ospedali, aree verdi. Le posizioni di Via Trentino, parcheggio Ospedale e Parcheggio c/o Parco del Donatore sono alternative l'una alle altre. La posizione indicata nel piano presso lo stadio Miotto consente la localizzazione di più impianti nelle torri faro poste sul lato Via Monte Grappa. L'aggiornamento delle posizioni individuate avverrà previa consultazione degli operatori del settore previo parere ARPAV. E' in ogni caso esclusa la localizzazione degli impianti in aree o ambiti di pregio paesaggistico, ambientale, storico, architettonico come individuati dal Piano di Assetto del Territorio. Le infrastrutture degli impianti di comunicazione elettronica devono essere realizzate con materiali e tecnologie tali da assicurare, anche sotto l'aspetto estetico il miglior inserimento nell'ambiente e la sicurezza. Non è ammessa l'installazione di pali o tralicci con sbracci o con ballatoi. Per l'edificio destinato agli impianti tecnologici, sito in Viale Bassani, dei servizi di telecomunicazione, contestualmente ad interventi edilizi a partire dalla ristrutturazione edilizia, é fatto obbligo, data la localizzazione centrale e la prossimità ad edifici pubblici di interesse architettonico quali il Municipio e il Teatro Comunale, di prevederne il trasferimento. La costruzione e l'esercizio di metanodotti sono disciplinati dalle norme di sicurezza di cui al D.M. 24 novembre 1984 del Ministero dell'Interno e successive modificazioni, che regolano altresì le fasce di rispetto le norme e le condizioni che relative alla coesistenza con i nuclei abitati, i fabbricati isolati, le fognature, le canalizzazioni e altre infrastrutture. Per il depuratore la fascia di rispetto é di m. 100,00 di cui al punto 1.2 allegato 4 Del. C. M. 4/2/77. In caso di ampliamento del depuratore devono essere realizzati gli interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale di cui all'art. 39 comma 2, lett. b) (fasce boscate di mitigazione delle infrastrutture).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- a) disallineamento tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati del numero di mappale identificante l'autorimessa. Infatti, al Catasto Terreni la stessa è rappresentata come porzione del mappale 936 mentre al Catasto Fabbricati è censita con il mappale 1152;
- b) lievi modifiche interne e prospettiche dello stato attuale dell'appartamento rispetto a quello

urbanisticamente autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante istanza per allineamento identificativi da presentare al Catasto Terreni per regolarizzare la difformità di cui al punto a) e pratica di variazione Docfa al Catasto Fabbricati per aggiornare la relativa planimetria e regolarizzare la difformità di cui al punto b).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Istanza allineamento mappa al Catasto Terreni: € 500,00
- Docfa al Catasto Fabbricati per aggiornamento planimetrico: € 800,00

Si precisa che, nonostante il disallineamento tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati del numero del mappale identificane l'autorimessa oggetto di pignoramento (difformità a)), tale autorimessa è comunque individuabile con certezza sul posto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

a) lievi modifiche interne e prospettiche dello stato attuale dell'appartamento rispetto a quello urbanisticamente autorizzato.

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica S.C.I.A. in Sanatoria da presentare al Comune di Thiene per sanare lo stato esistente

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. in Sanatoria: € 3.200,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

BENI IN THIENE VIA COLLEONI 32

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a THIENE VIA COLLEONI 32, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente Lotto, sito nel Comune di Thiene (Vi) in Via Colleoni n.32, è composto da un appartamento al piano quinto con una cantina esclusiva al piano interrato, il tutto inserito all'interno di una palazzina condominiale denominata "Condominio Milano". Tale palazzina, sita nelle strette vicinanze del centro storico di Thiene e comoda a tutti i servizi, è composta da n.15 abitazioni, n.2 negozi, n.2 autorimesse e n.8 depositi/cantine, oltre alle parti comuni (non identificate con un proprio subalterno) costituite dal percorso pedonale da Via Colleoni, dall'atrio d'ingresso, dal vano scale, dall'ascensore, dai locali contatori ed impianti, dai disimpegni al piano interrato e dall'area esterna di pertinenza. Si precisa che quest'ultima è utilizzata anche per accedere ad altri fabbricati, di varie proprietà, identificati con altri mappali; il Lotto comprende inoltre un box auto inserito all'interno di uno di questi fabbricati.

Detta palazzina, avente n.8 piani fuori terra e n.1 piano interrato (con ascensore), è situata in una zona

prevalentemente residenziale con la presenza di negozi ed uffici ed è accessibile direttamente dalla strada pubblica Via Colleoni attraverso un passaggio pedonale ad uso comune.

L'appartamento oggetto di stima, situato al piano quinto ed accessibile attraverso percorsi interni/esterni ad uso comune (vialetto esterno, atrio, vano scale ed ascensore), presenta una superficie reale, terrazze e cantina interrata esclusi, di circa 123,00 mq lordi ed è caratterizzato dagli ampi spazi dei locali e dalla vista panoramica. Lo stesso è composto da un ingresso (8,00 mq circa), un soggiorno (30,50 mq circa) con terrazza (6,50 mq circa), una cucina (11,00 mq circa) con terrazza (2,50 mq circa), un disimpegno (6,00 mq circa), un ripostiglio (3,50 mq circa), un bagno finestrato (5,00 mq circa) e n.3 camere da letto (12,50 mq, 17,00 mq e 10,00 mq circa), di cui quest'ultima con terrazza (3,00 mq circa).

Al piano interrato, collegata da parti comuni (vano scale e corridoi), è situata una cantina/deposito ad uso esclusivo.

L'immobile presenta strutture portanti in laterizio e c.a., pavimenti in scaglie di marmo nella zona giorno ed in legno nelle camere da letto ed il bagno, dotato di una vasca, presenta pavimenti marmorei e rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni, dotati di tapparelle in plastica, sono costituiti da telaio in legno con vetro singolo e si presentano in condizioni conservative molto scarse. Si evidenzia che al momento del sopralluogo vi erano alcune porte vetrate (interna ed esterna) con il vetro rotto.

In generale l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione molto scarse, infatti si sono rilevate aree di umidità in alcuni locali, i pavimenti in legno nelle camere sono in gran parte consumati e rovinati, il bagno necessita di un rifacimento sia nei rivestimenti che nei sanitari, i serramenti sono da sostituire completamente così come i termosifoni e le pareti ed i soffitti sono da ritinteggiare.

La stato dell'abitazione evidenzia dunque la mancanza di una regolare manutenzione ed è palese la necessità di effettuare dei lavori di risanamento e di rinnovamento dell'intero appartamento, che interessino i pavimenti, i serramenti interni ed esterni, gli impianti (idrico, elettrico e termico), il bagno e le finiture in genere (rasature, tinteggiature, ecc.). Al momento del sopralluogo l'abitazione si trovava completamente arredata ma la mobilia presente, visto lo stato conservativo, sarà in gran parte destinata alla discarica, cucina compresa.

La cantina al piano interrato, al momento del sopralluogo, era inaccessibile per mancanza delle chiavi, pertanto non si sono potute effettuare le misurazioni e verificarne la regolarità urbanistica. Attraverso delle fessure presenti sulla porta, si è potuto comunque constatare che la stessa è completamente costipata di oggetti e materiali di varia natura.

La presente esecuzione immobiliare comprende inoltre un box auto ad uso esclusivo sito al piano terra. Tale box auto (13,00 mq circa) è inserito all'interno di un fabbricato metallico staccato dalla palazzina principale e, per accedervi dalla strada pubblica, è necessario attraversare e percorrere l'area comune condominiale identificata con il mapp.635. Si precisa che non esistono altri accessi e, senza il passaggio per la suddetta area comune, il fabbricato risulterebbe intercluso. Tale immobile, che ospita complessivamente n.5 box auto, presenta pareti e copertura in lamiera e si trova in mediocri condizioni manutentive. Al momento del sopralluogo, all'interno del box oggetto della presente relazione peritale si trovavano alcune biciclette ed altri oggetti di varia natura.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 635 sub. 15** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 939,95 Euro

indirizzo catastale: VIA GUARDINO COLLEONI n. 16

piano: S1-5

intestato a

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per la quota di 3/4 in regime di separazione dei beni)
- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per la quota di 1/4 in regime di separazione dei beni)

derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2014 Pratica n. VI0138510 in atti dal 01/08/2014, VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 65151.1/2014).

Coerenze: in senso N.E.S.O. del mapp.635: mapp.li 937, 636, strada, 940, strada, 938, 935, 936, 803

- Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 635 ("Ente Urbano" di 664 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

- Al Catasto Fabbricati il mapp. 635 sub. 15 risultava censito (graffato al mapp.1152) fin da impianto meccanografico del 30/06/1987. In seguito è stato oggetto di VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992, di DIVISIONE del 20/06/2002 Pratica n. 191974 in atti dal 20/06/2002 (n. 7006.1/2002) con cui si è tolto il mapp.1152 dalla graffatura e di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0050032 in atti dal 08/03/2005 (n. 3250.1/2005).

- **foglio 2 particella 1152** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 28,92 Euro

indirizzo catastale: VIA GUARDINO COLLEONI

piano: T

intestato a

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per la quota di 3/4 in regime di separazione dei beni)

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per la quota di 1/4 in regime di separazione dei beni)

derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2014 Pratica n. VI0138511 in atti dal 01/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 65152.1/2014).

Coerenze: in senso N.E.S.O. del mapp.1152: mapp.li 1153, 635, 1151, 935 (vedasi "NOTE")

- Al Catasto Fabbricati il mapp. 1152 risultava censito (graffato al mapp.635 sub.15) fin da impianto meccanografico del 30/06/1987. In seguito è stato oggetto di VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992, di DIVISIONE del 20/06/2002 Pratica n. 191974 in atti dal 20/06/2002 (n. 7006.1/2002) con cui si è tolto il mapp.635 sub.15 dalla graffatura e di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0050032 in atti dal 08/03/2005 (n. 3250.1/2005).

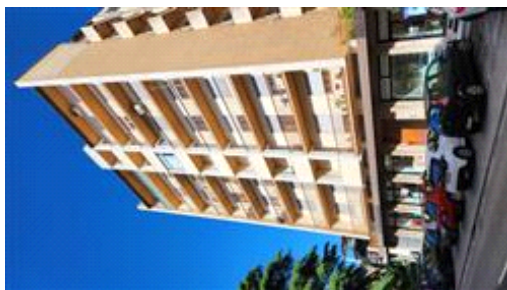
NOTE

Premesso che l'autorimessa oggetto della presente relazione peritale (mapp.1152) è inserita all'interno di un fabbricato composto complessivamente da n.5 autorimesse di varie proprietà (staccato dall'edificio principale), si evidenziano le seguenti difformità:

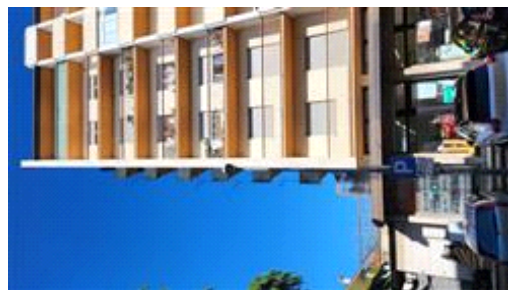
- nella mappa al Catasto Terreni il mapp.1152 non è presente in quanto l'intero fabbricato è identificato con il mapp.936 mentre nella mappa al Catasto Fabbricati ogni singola autorimessa ha un proprio identificativo (mapp.li 936, 1151, 1152, 1153 e 1154);

- il mapp.1152 non risulta censito al Catasto Terreni ma solo al Catasto Fabbricati;

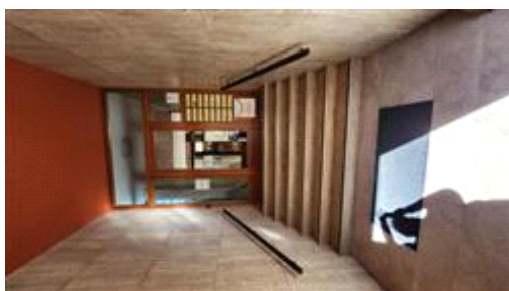
- nella visura al Catasto Fabbricati, è annotato che "il mapp.1152 corrisponde, al Catasto Terreni, al mapp.937". Quest'ultimo in realtà rappresenta un altro immobile, di altra ditta, che non c'entra niente con il fabbricato dov'è ubicata l'autorimessa oggetto di stima. Per correttezza dovrebbe essere scritto che "il mapp.1152 corrisponde, al Catasto Terreni, ad una porzione del mapp.936.



Vista da Via Colleoni



Vista da Via Colleoni



Ingresso condominiale



Ascensore condominiale



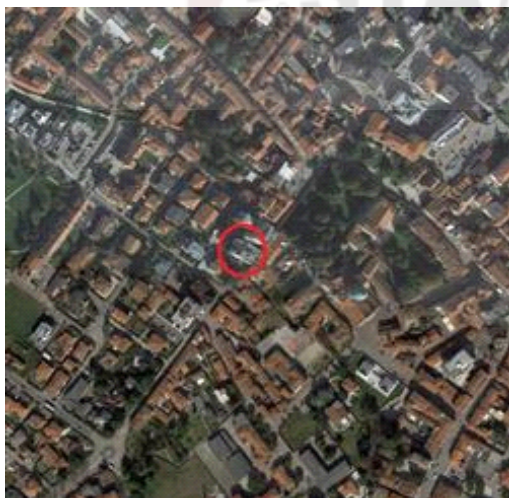
Vista retro fabbricato



Box auto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale ed in un'area a destinazione mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole ed i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



estratto Piano degli Interventi



Mappa Catastale

SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola per l'infanzia

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sopra della
media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media superiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

biblioteca

al di sopra della
media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

al di sopra della
media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

municipio

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

verde attrezzato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

centro sportivo

al di sopra della
media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

supermercato

al di sopra della
media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante 20 m

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della
media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della
media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

scarso



molto scarso



nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile

al di sotto della media



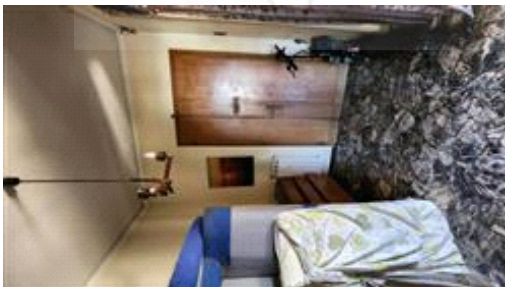
gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. Si ritiene che l'impianto esistente debba essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato perché, da quanto si è potuto rilevare in loco, non è possibile garantire il funzionamento corretto e la conformità dello stesso alle attuali normative tecniche vigenti.

al di sotto della media

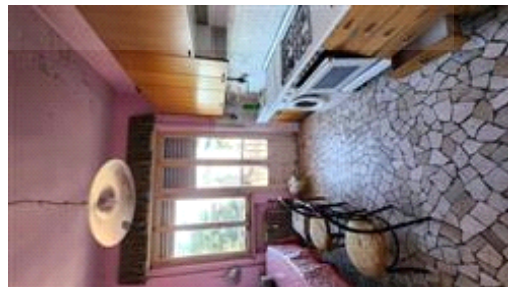


termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni a parete conformità: non rilevabile. Si evidenzia il pessimo stato dei termosifoni che andranno completamente sostituiti. Si ritiene che l'impianto esistente debba essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato perché, da quanto si è potuto rilevare in loco, non è possibile garantire il funzionamento corretto e la conformità dello stesso alle attuali normative tecniche vigenti.

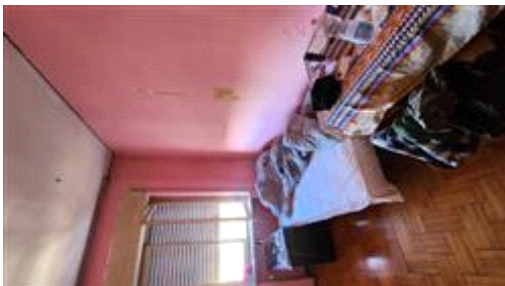
scarso



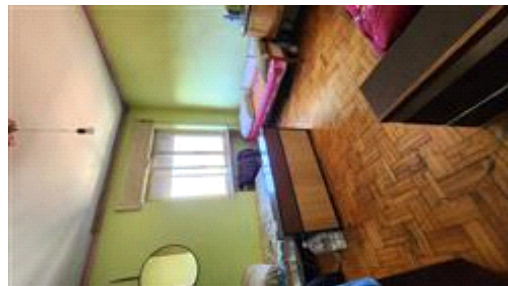
Ingresso



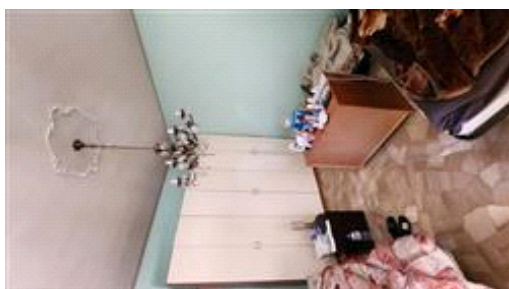
Cucina



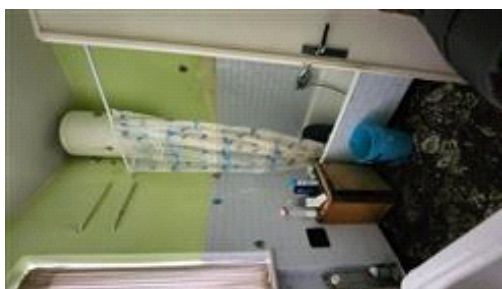
Camera



Camera



Sala



Bagno

CLASSE ENERGETICA:

[143,66 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 79044 registrata in data 21/07/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano quinto	123,00	x	100 %	=	123,00
Poggioli	12,00	x	33,3334 %	=	4,00
Cantina piano interrato	8,00	x	33,3334 %	=	2,67
Autorimessa piano terra	14,00	x	66,6667 %	=	9,33
Totale:	157,00				139,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/01/2021

Fonte di informazione: DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili)

Descrizione: Appartamento al piano primo con cantina e garage al piano interrato

Indirizzo: Thiene (Vi), via D. Chiesa n.60

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 87.000,00 pari a 756,52 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/12/2020

Fonte di informazione: DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili)

Descrizione: Appartamento al piano primo con cantina e garage al piano interrato

Indirizzo: Thiene (Vi), via Monte Grappa n.2

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie: 36

Prezzo: 120.000,00 pari a 789,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/12/2022

Fonte di informazione: DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili)

Descrizione: Appartamento al piano terzo con garage al piano terra

Indirizzo: Thiene (Vi), via San Vincenzo n.22

Superfici principali e secondarie: 152

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 123.500,00 pari a 767,08 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	87.000,00	120.000,00	123.500,00
Consistenza	139,00	115,00	152,00	161,00
Data [mesi]	0	30,00	31,00	7,00
Prezzo unitario	-	756,52	789,47	767,08

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	756,52	756,52	756,52

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	87.000,00	120.000,00	123.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	18.156,54	-9.834,77	-16.643,46
Prezzo corretto	105.156,54	110.165,23	106.856,54

Valore corpo (media dei prezzi corretti):				107.392,77
Divergenza:	4,55%	<		5 %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	139,00	x	772,61	=	107.392,77
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 107.392,77
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 107.392,77

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza (Vi), ufficio del registro di Vicenza (Vi), conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza-Schio (Vi), ufficio tecnico di Thiene (Vi), osservatori del mercato immobiliare STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari), DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili), ed inoltre: ASTALEGALE.net (aste aggiudicate), OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	139,00	0,00	107.392,77	107.392,77
				107.392,77 €	107.392,77 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.500,00
--	--------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.892,77
---	----------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza	€. 15.433,92
---	---------------------

della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**

Riduzione per arrotondamento: €.**0,85**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**87.458,00**

data 27/07/2023

il tecnico incaricato
Arch. Oscar Brunello

