

# TRIBUNALE DI VICENZA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c e successive modifiche)

**R.G.E.:** 269/2023

**Giudice:** dott.ssa Sonia Pantano

**Immobile:** Perizia di stima di un'unità immobiliare residenziale ubicata al piano primo e relativa autorimessa al piano interrato di un complesso condominiale sito in via Padre Leopoldo n° 39, nel Comune di Thiene (VI) di proprietà di **Omissis e Omissis**.

**Data conferimento**

**incarico:** 26/10/2023

**Data Giuramento:** 27/10/2023

**Data udienza:** 23/04/2024

**Esperto:** Geometra Marzio Dal Toso, iscritto al collegio dei geometri di Vicenza al n. 2128, con studio in Vicenza viale B. D'Alviano n°21

# PERIZIA DI STIMA

Redatta secondo metodo di confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach)  
secondo gli standard internazionali (IVS)

Febbraio 2024



## SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. **269/2023** R.G.e., Giudice dott.ssa **Pantano Sonia**

promossa da:

**Omissis**

contro

**Omissis**

e

**Omissis**

<b>Diritto</b> (pag. 07):	<i>Abitazione + Autorimessa</i> <b>Omissis</b> Proprietà per ½ in comunione legale dei beni  <b>Omissis</b> Proprietà per ½ in comunione legale dei beni
<b>Beni</b> (pag. 10):	Appartamento al Piano Primo e di un'autorimessa al Piano Interrato in un Complesso Condominiale.
<b>Ubicazione</b> (pag. 11):	Comune di Thiene (VI), Via Padre Leopoldo n°39
<b>Stato</b> (pag. 16):	Abitazione: condizioni <b>più che sufficienti</b>
<b>Dati Catastali attuali</b> (pag. 18-19):	Comune di <b>Thiene</b> , <b>Fg. 6, Mapp. 541, Sub. 3</b> (abitazione P. 1) Comune di <b>Thiene</b> , <b>Fg. 6, Mapp. 541, Sub. 5</b> (autorimessa P. S1)
<b>Differenze rispetto al pignoramento</b> (pag. 20):	Nessuna
<b>Situazione catasto</b> (pag. 20-21):	<b>Abitazione Fg. 6, Mapp. 541, Sub. 3</b> <b>Situazione irregolare:</b> ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 24/01/1969. La planimetria dell'abitazione <u>non è conforme</u> allo stato rilevato per i seguenti motivi: - Chiusura porta di collegamento tra la cucina ed il soggiorno;



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversa posizione della porta del bagno;</li> <li>- Lieve traslazione dei muri della cucina e del bagno;</li> <li>- Lieve traslazione di forometrie e murature esterne;</li> <li>- Errata indicazione del Nord.</li> </ul> <p><b>Autorimessa Fg. 6, Mapp. 541, Sub. 5</b>  <b>Situazione irregolare:</b> ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 24/01/1969. La planimetria dell'autorimessa <u>non è conforme</u> allo stato rilevato per i seguenti motivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diverso spessore dei muri perimetrali;</li> <li>- Riduzione larghezza dell'accesso carraio;</li> <li>- Errata indicazione del Nord;</li> <li>- Diversa altezza interna (nel dettaglio l'altezza interna rilevata è di ml. 2,00 mentre quella indicata in planimetria è di ml. 2,40).</li> </ul> <p>La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € 700,00 + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.</p>
<p><b>Situazione urbanistico/edilizia</b> (pag. 24-25):</p>	<p><b>Abitazione Fg. 6, Mapp. 541, Sub. 3</b>  <b>Situazione irregolare:</b> da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Thiene sono stati trovati il progetto iniziale l'Abitabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Autorizzazione Edilizia n. 49/68 del 04/04/1968</li> <li>➤ Abitabilità n. 49/68 del 16/01/1969</li> </ul> <p>Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Thiene autorizzati si è riscontrato che quanto rilevato nell'appartamento <u>non sia conforme</u> ai disegni depositati per i seguenti motivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiusura porta di collegamento tra la cucina ed il soggiorno;</li> <li>- Diversa posizione della porta del bagno;</li> <li>- Lieve traslazione dei muri della cucina e del bagno;</li> <li>- Lieve traslazione di forometrie e murature esterne.</li> </ul> <p><b>Autorimessa Fg. 6, Mapp. 541, Sub. 5</b>  <b>Situazione irregolare:</b> da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Thiene sono stati trovati il progetto iniziale l'Abitabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Autorizzazione Edilizia n. 49/68 del 04/04/1968</li> <li>➤ Abitabilità n. 49/68 del 16/01/1969</li> </ul> <p>Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Thiene autorizzati si è riscontrato che quanto rilevato nell'appartamento <u>non sia conforme</u> ai disegni depositati per i seguenti motivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diverso spessore dei muri perimetrali;</li> <li>- Riduzione larghezza dell'accesso carraio;</li> <li>- Diversa altezza interna (nel dettaglio l'altezza interna</li> </ul>



	<p>rilevata è di ml. 2,00 mentre quella di progetto è di ml. 2,40).</p> <p>Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall'Art. 34 DPR 380/2001 (<i>Comma 2 TER "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali</i>).</p> <p>Si precisa che per quanto riguarda la diversa altezza interna dell'autorimessa non si rientra nella tolleranza succitata. L'attuale regolamento edilizio prevede per i locali autorimesse un'altezza minima di ml. 2,00 (Art. 33 delle normative tecniche operative vigenti). Il problema specifico dovrà essere pertanto studiato con il tecnico comunale al momento della predisposizione della pratica edilizia.</p> <p>Essendoci variazioni prospettiche che interessano l'intero complesso condominiale, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale; tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale.</p> <p>La situazione urbanistica dell'unità è sanabile con SCIA in Sanatoria, con costo stimato, di circa, € <b>2.000,00</b> + cassa professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita). L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore, valuta di applicare una sanzione economica di €. 516,00, già compresa nel costo precedentemente stimato.</p>
<p><b><u>Impianto GAS e Termoidraulico:</u></b> (pag. 13)</p>	<p><b><u>Abitazione sub. 3</u></b></p> <p>L'impianto è costituito da radiatori tubolari in alluminio alimentati da caldaia autonoma, vocata anche alla produzione di acqua calda. La marca è SIME, modello Metropolis. La caldaia è stata installata in cucina, ove è presente solo il foro di ventilazione superiore e non inferiore <u>come previsto dalla legge</u>.</p> <p><u>Le caratteristiche tecniche della caldaia non sono note poiché non è stato reperito il libretto della caldaia. Non si è reso necessario predisporre l'APE poiché è stata fornita dal proprietario copia la quale era allegata all'atto di acquisto. Si è provveduto ad ogni modo scaricare copia originale dell'APE dal sito della Regione Veneto.</u></p> <p>Non è stata trovata documentazione di conformità dell'impianto termoidraulico ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. (accesso agli atti comunali, allegati all'agibilità).</p> <p>L'impianto comunque dovrà essere mantenuto e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.</p>



<b><u>Impianto ELETTRICO:</u></b> (pag. 14)	<b><u>Abitazione sub. 3 – Autorimessa sub. 5</u></b> L'impianto elettrico dell'unità immobiliare risulta apparentemente in uno stato manutentivo quasi sufficiente. Non risulta però essere a norma poiché lo stesso è stato manutentato direttamente dal proprietario. La componentistica basilare è marca VIMAR modello Plana; sono presenti il citofono, impianto telefonico, TV. Il quadro elettrico, posizionato all'interno del vano scale al piano terra, è dotato di interruttori magnetotermici e differenziale. Non è stata trovata documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90. L'impianto dovrà essere manutentato e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.
<b>Valore di mercato</b> (pag. 35):	<b>€ 95.386,15</b> (diconsi Euro novantacinquemilatrecentottantasei/15)
<b>Valore a base d'asta</b> (pag. 36):	<b>€ 78.800,00 (settantottomilaottocento/00)</b> prezzo comprensivo di decurtazione spese per sanatoria e variazioni catastali.
<b>Valore mutuo/Decreto ingiuntivo</b> (pag. /):	<b>Somma totale Euro 75.000,00 – Somma Capitale Euro 150.000,00</b> Mutuo fondiario del Notaio Renato Facchin di Schio (VI) <u>Rep. 23824 e Racc. n. 12663 del 03/10/2018, Registrato a Valdagno (VI) il 15/10/2018 al n. 8514 serie 1T e Iscritto a Schio (VI) il 16/10/2018 ai nn. Rp/Rg 1450/10846.</u>
<b>Valore immobile in atto notarile</b> (All. 1):	<b>Euro 75.000,00 (diconsi Euro settantacinquemila/00)</b> Atto di compravendita del Notaio Renato Facchin di Schio (VI) <u>Rep. 23823 e Racc. n. 12662 del 03/10/2018, Registrato a Valdagno (VI) il 15/10/2018 al n. 8513 serie 1T e Trascritto a Schio (VI) il 16/10/2018 ai nn. Rp/Rg 7765/10845.</u>
<b>Vendibilità:</b>	<b>Normale</b>
<b>Pubblicità:</b>	Siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d'informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale.
<b>Occupazione</b> (pag. 30):	<b>Occupato</b>
<b>Titolo di occupazione</b> (pag. 30):	<b><u>Occupato con titolo</u></b> dal proprietario sig. <b>Omissis</b>
<b>Oneri</b> (pag. 32):	eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli; - manutenzioni ordinarie e straordinarie impianti ed immobile; - manutenzioni ordinarie e straordinarie unità private; - realizzazione foro cucina (costo compreso nella riduzione del <b>15 %</b> sul valore di mercato); - difformità catastali (vedere quesito 3, punto 3.8) con un costo



	<p>stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- € 700,00 + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta);</li> <li>- difformità urbanistico edilizie del solo sub. 12 (vedere quesito 6, punto 6.3) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di:</li> <li>- € 2.000,00 + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta).</li> </ul>
<b>Spese condominiali</b> (pag. 33):	Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura non è costituito in condominio. Nell'ordinarietà i costi comuni sono limitati alle spese essenziali (pulizia area di manovra comuni, illuminazione ed elettricità area manovra, vano scale ed esterna, manutenzione area verde comune, ecc.) valutabili a circa € 200,00 l'anno. La pulizia degli spazi comuni presumibilmente è suddivisa alternativamente tra i proprietari usufruttori.
<b>APE</b> (pag. 17-18):	Classe energetica <b>F</b> (all. 6) come da APE scaricato dal Portale della Regione Veneto Ve.Net. energia edifici.
<b>Problemi:</b> (pag. 20, 21, 24, 25):	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanatoria Urbanistica (con costi detratti dal prezzo di vendita);</li> <li>- Aggiornamento catastale (con costi detratti dal prezzo di vendita).</li> </ul>

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina del Giudice, **dott.ssa Sonia Pantano** del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto **Geometra Dal Toso Marzio** ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 26/10/2023, prestando giuramento in forma telematica in data 27/10/2023.

Per la redazione della presente perizia sono state eseguite le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list;
- verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica, telematica, sempre presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ottenuto copia, attraverso il notaio, dell'Atto di Compravendita del Notaio Renato Facchin di Schio (VI) Rep. 23823 e Racc. n. 12662 del 03/10/2018, Registrato a Valdagno il 15/10/2018 al n. 8513 serie 1T e Trascritto



a Schio (VI) il 16.10.2018 ai nn. Rp/Rg 7765/10845 con i quali gli esecutati hanno acquisito la proprietà dei beni oggetto di Esecuzione;

- attraverso accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Thiene, verifica dalla quale è emersa la presenza di progetti iniziali e di varianti e precisamente:

➤ *Autorizzazione Edilizia n. 49/68 del 04/04/1968*

➤ *Abitabilità n. 49/68 del 16/01/1969*

- attraverso richieste presso gli Uffici Stato Civile e Anagrafe del Comune di Thiene (VI) in data 16/01/2023, si sono ottenuti opportuni certificati, sia per l'esecutato sia per i soggetti occupanti l'immobile pignorato (vedi All. 5);

- eseguito primo sopralluogo: Il sopralluogo è stato eseguito il 07/12/2023 con inizio delle operazioni peritali alle ore 9.45 e termine, circa, ore 11.15, in presenza dei Sigg. **Omissis** (occupante con titolo), la compagna e l'IVG. Gli stessi durante il sopralluogo hanno fornito l'adeguata assistenza e tutte, per quanto noto al proprietario, le informazioni richieste sono state esaudite; nell'occasione è stato verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo plani/altimetrico del bene oggetto di procedura così come un rilievo fotografico, e richiesta documentazione urbanistico-catastale, degli impianti, condominiale ed APE.

- eseguita verifica di eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati, con richiesta inviata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bassano del Grappa (VI) in data 27/10/2023. Da documento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate in data 10/11/2023 **non** risulta essere presente un contratto di locazione a nome dei Sigg. **Omissis** e **Omissis** (vedi All. 4);

- eseguite ricerche per esistenza condominio: il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura non è costituito in condominio. Nell'ordinarietà le spese comuni sono limitate ai costi essenziali (pulizia area di manovra comuni, illuminazione ed elettricità area manovra, vano scale ed esterna, manutenzione area verde comune, ecc.) pari a circa € 200,00 l'anno.

## **1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

### **1.1 Diritto reale pignorato:**

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis**:

**Omissis**

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis**:

**Omissis**

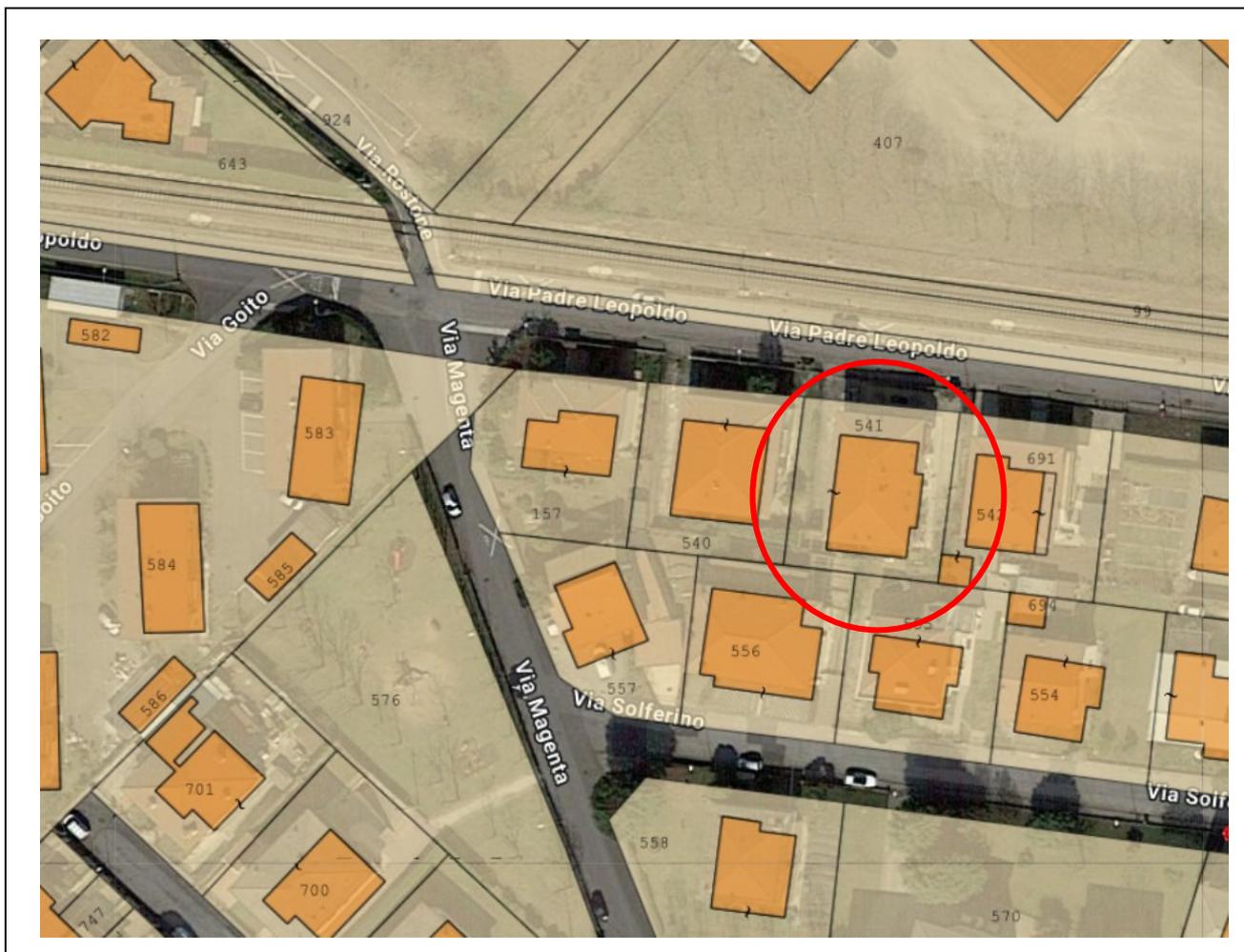
di APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO e AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO posti nel Comune di Thiene (VI) ubicati all'interno in un complesso condominiale.



**1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento:**

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati con (Vedi All. 2):

- ~ Comune di Thiene, Fg. 6, mapp. 541, sub. 3 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 5 vani, Rendita 451,90 - Via Padre Leopoldo n. 39 Piano 1;
- ~ Comune di Thiene, Fg. 6, mapp. 541, sub. 5 – Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 41 m<sup>2</sup>, Rendita 99,52 - Via Padre Leopoldo n. 39 Piano S1.



**Per l'esatta individuazione del fabbricato e del terreno interessato dal pignoramento  
SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE**

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- considerato che l'oggetto della procedura è costituito da una sola unità Immobiliare residenziale;



Il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**

Per quanto riguarda i confini, considerate le informazioni recuperate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali:

- l'intera particella identificata con Comune di Thiene, Fg. 6, mapp. 541 confina (Vedi All. 2) a:

*Nord* con Via Padre Leopoldo;

*Est* con la particella 691;

*Sud* con le particelle 555, 556;

*Ovest* con la particella 540.

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Thiene, Fg. 6, mapp. 541, sub. 3 (residenza) confina, per:

la parte prettamente residenziale che si sviluppa al piano terra del complesso condominiale

*a Nord* si affaccia sulla corte comune mappale 541 (sub. 9);

*ad Est* si affaccia sulla corte comune mappale 541 (sub. 9);

*a Sud* confina con il vano scala comune (sub. 10) ed altra unità immobiliare (sub. 4) ;

*a Ovest* si affaccia sulla corte comune mappale 541 (sub. 9).

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con Thiene, Fg. 6, mapp. 541, sub. 5 (autorimessa) confina, per:

la parte prettamente residenziale accessoria che si sviluppa al piano interrato del complesso condominiale

*a Nord* confina con la corte comune mappale 541 (sub. 9);

*ad Est* confina con la corte comune mappale 541 (sub. 9);

*a Sud* confina con altra unità immobiliare (sub. 11) e con la corte comune (sub. 9);

*a Ovest* confina con la corte comune mappale 541 (sub. 9).



## 2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:

### 2.1 Beni e ubicazione:



Foto n 1 – fabbricato condominiale

I beni immobiliari interessati dalla seguente procedura sono un'abitazione ed un'autorimessa, ubicati all'interno di un complesso condominiale. Nella particella interessata dai beni oggetto di perizia insistono rispettivamente:

n°4 unità residenziali,

n°4 garage,

n° 2 beni comuni non censibili.

L'abitazione ha accesso dal vano scale comune (privo di ascensore) "Sub. 10" collegato con un'area condominiale esterna, a sua volta collegata con Via Padre Leopoldo.

L'autorimessa, ubicata al piano interrato, ha accesso dall'area di manovra collegata da uno scivolo con Via Padre Leopoldo.



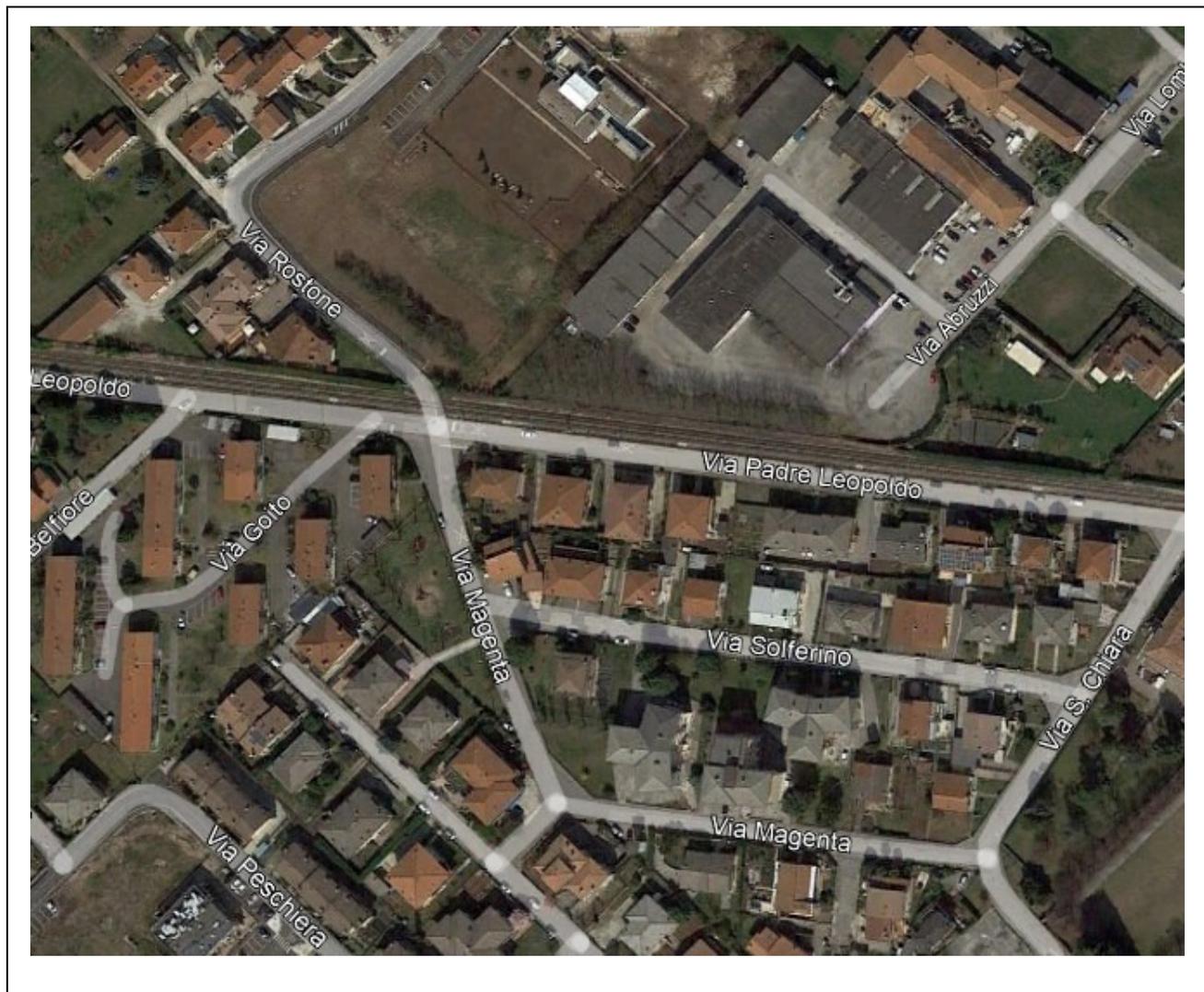
Prospiciente l'immobile condominiale, parallelamente a Via Padre Loeopoldo passa la ferrovia tratto Vicenza – Schio con passaggio frequente di mezzi ferroviari.



Foto n 2 – fabbricato condominiale/ferrovia

Il complesso immobiliare è situato nella periferia Ovest del Comune di Thiene (VI). La zona in cui si trova ha destinazione prevalentemente; la zona risulta ad ogni modo dotata (considerato un ambito di raggio limitato) di diversi servizi quali, in particolare, fermata dell'autobus a circa m. 500, bar, ristorante/pizzeria, asilo nido, piccoli e medie attività commerciali negozi, ecc.. La via di comunicazione principale limitrofa è la Strada Provinciale 349 "Costo". Il primo casello autostradale è a circa 2,5 km ed è il Casello di "Thiene-Schio".





Estratto stradale

I beni Immobiliari interessati dalla presente procedura (unità residenziale Sub. 3, autorimessa Sub. 5) comprendono la proporzionale in quota di comproprietà, sull'aree coperte e scoperte del fabbricato condominiale e sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C. con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù, accessioni e è presente cortile con area esterna scoperta;

- Ad oggi **NON è presente** un regolamento condominiale che espone l'utilizzo delle parti comuni;
- Sono presenti parcheggi pubblici limitrofi all'immobile ma non delimitati da segnaletica orizzontale;
- L'immobile all'interno del quale è ubicata l'abitazione è privo di ascensore.

Il lotto sul quale è ubicato il complesso condominiale è di mq. 598,00 (da visura storico catastale).

L'edificio presenta una struttura portante in C.A. e muratura, tamponatura in laterizio, solai in latero-cemento, superfici verticali ed orizzontali esterne intonacate e tinteggiate, copertura a falde con tegole.



## **2.2 Descrizione parti Comuni:**

L'atrio comune è protetto esternamente da un portoncino in alluminio, munito di vetro; presenta apertura elettrificata verso l'interno; lo stesso ha superfici in ingresso e pianerottoli rivestiti con pavimento "Alla Palladiana", gradini marmo così come i pianerottoli delle scale, i parapetti sono di ferro, pareti e soffitti intonacate/ti e tinteggiate/ti con idropittura semi-lavabile, impianto di illuminazione risale all'epoca di costruzione dell'immobile e non è nota documentazione di conformità ai sensi della L. 46/90 e s.m.i.. L'impianto deve essere manutentato e adeguato ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i..

L'edificio presenta spazi esterni ad uso comune adibiti a percorsi pedonali, aree verdi, aree di manovra e parcheggio. L'area di manovra e lo scivolo comuni presentano una pavimentazione sconnessa con presenza di buche, crepe e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria. La pavimentazione è di asfalto con rattoppi in cls.

Gli impianti elettrici delle parti comuni sono quelli originari risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio (Agibilità del 1969).

Le condizioni manutentive, per quanto riguarda le parti comuni esterne dell'intero complesso, considerata la data di realizzazione dello stesso, risultano complessivamente sufficienti. La copertura degli edifici insistenti su tutto il complesso immobiliare è a più falde in tegole.

Le condizioni manutentive, delle superfici esterne a vista (facciate) risultano discrete, con tinteggiatura rifatta nel corso degli anni. Il manto di copertura risulta invece datato e necessita di manutenzione; le sue condizioni risultano essere appena sufficienti.

### **-Impianti:**

#### **Impianto termoidraulico**

##### **Abitazione sub. 3**

L'impianto è costituito da radiatori tubolari in alluminio alimentati da caldaia autonoma a metano, vocata anche alla produzione di acqua calda. La marca è SIME, modello Metropolis. La caldaia è stata installata in cucina, ove è presente solo il foro di ventilazione superiore e non inferiore come previsto dalla legge.

Le caratteristiche tecniche della caldaia non sono note poiché non è stato reperito il libretto della caldaia. Non si è reso necessario predisporre l'APE poiché è stata fornita dal proprietario copia la quale era allegata all'atto di acquisto. Si è provveduto ad ogni modo scaricare copia originale dell'APE dal sito della Regione Veneto.

Non è stata trovata documentazione di conformità dell'impianto termoidraulico ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. (accesso agli atti comunali, allegati all'agibilità).

L'impianto comunque dovrà essere manutentato e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.



### **Impianto elettrico**

L'impianto elettrico dell'unità immobiliare risulta apparentemente in uno stato manutentivo appena sufficiente. Non risulta però essere a norma poiché lo stesso è stato manutentato dallo stesso proprietario. La componentistica basilare è marca VIMAR modello Plana; sono presenti il citofono, impianto telefonico, TV. Il quadro elettrico, posizionato all'interno del vano scale al piano terra, è dotato di interruttori magnetotermici e differenziale.

Non è stata trovata documentazione di conformità dell'impianto ai sensi della L. 46/90.

L'impianto dovrà essere manutentato e adeguato ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.

### **2.3 Descrizione Unità immobiliare Mapp. 541 sub. 3:**

Per quanto riguarda il bene interessato dalla presente procedura, identificato con il Sub. 3

- **per la parte prettamente residenziale, appartamento**, collocato al piano terra del Complesso Condominiale che:

- presenta come distribuzione interna cucina, soggiorno, n°2 camere, un bagno, un corrido, disimpegno, n°2 poggiosi;

- ha altezze interne utili di mt. 2,80 a 2,82;

- ha superficie netta, escluso balconi di circa, mq. 76,35;

- ha superficie lorda, escluso balconi di circa, mq. 92,45;

- ai fini dell'esposizione solare ha pareti esterne con superfici vetrate lungo i lati Nord, est ed Ovest;

è stato utilizzato, per la determinazione della superficie commerciale, il coefficiente pari a 1 (\*).

Completano le dotazioni della U.I. i poggiosi a Est ed Ovest:

- con superficie, complessiva, netta di, circa, mq. 8,48;

per il quale è stato utilizzato, al fine della determinazione della superficie commerciale, un coefficiente pari a 0,30.

L'Unità Immobiliare residenziale, in questione, ha pareti interne in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate con idropittura semi lavabile. La pavimentazione dell'unità immobiliare è in gres porcellanato/ceramica, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica.

I serramenti esterni sono PVC muniti di vetrocamera, protetti da avvolgibili in PVC “. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, mentre il portoncino d'entrata risulta in legno ed è blindato.

Il bagno è dotato dei normali accessori sanitari in vetro-china (lavabo, w.c., bidet, doccia), relative rubinetterie in ferro cromato, il tutto in appena sufficienti condizioni manutentive. Il punto di alimentazione acqua e scarico per la lavatrice è ubicato nel ripostiglio.

Il poggioso ha parapetto con ringhiera di metallo (non a norma poiché con altezza di cm. 95) e pavimento del tipo klincher.





Foto n. 3 – Ingresso



Foto n. 4 – Cucina



Foto n. 5 – Camera



Foto n. 6 – Camera





Foto n. 7 – Soggiorno



Foto n. 8 – Bagno



Foto n. 9 – poggiolo



Foto n. 10 – poggiolo

Le condizioni dell'unità residenziale sub. 15, complessivamente, sono **più che sufficienti**



## **2.4 Descrizione Unità immobiliare Mapp. 541 sub. 5:**

**per la parte ad uso autorimessa**, collocata al piano interrato che:

- ha una altezza interna utile di mt. 1,99;
- ha superficie, complessiva, netta di, circa, mq. 40,17;
- ha superficie, complessiva, lorda di, circa, mq. 50,25;

è stato utilizzato il coefficiente, per la determinazione della superficie commerciale, di 0,50 (\*). L'accessorio in questione ha pareti intonacate e tinteggiate con pittura semi - lavabile e pavimentazione in cls. liscio. Si precisa l'autorimessa risulta difficilmente fruibile a causa dell'ingresso carraio posto in prossimità dello scivolo, della scala e a causa dello stato di manutenzione dello stesso che si presenta ammalorato e con pavimentazione sconnessa.

E' dotato di impianto elettrico (punto luce) non adeguato alla L. 46/90 che necessita di essere adeguato ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i..

Le condizioni dell'unità autorimessa sub. 5, complessivamente, sono **non sufficienti**.



Foto n. 10 – Autorimessa



Foto n. 11 – Area manovra

La superficie commerciale secondo schema MCA dell'intera Unità residenziale (abitazione con autorimessa) è di, circa, **mq. 120,23**.

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stata verificato che quanto oggetto di procedura è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**). Si precisa che copia dell'APE è stata fornita dal proprietario e copia è stata scaricata dal Portale della Regione Veneto (Vedi All. 6).



**APE:** Dal documento in questione risulta che l'oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica F**.

### **3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

#### **3.1 Identificazione catastale (Vedi All. 2):**

I beni oggetto di procedura risultano identificati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con:

##### *Abitazione*

Comune di Thiene, Fg. 6, Mapp. 541, sub. 3, Categoria **A/2**, Classe 2, vani 5, R.C. € 451,90  
Via Padre Leopoldo, 39, Piano 1.

##### *Autorimessa*

Comune di Thiene, Fg. 6, Mapp. 541, sub. 5, Categoria **C/6**, Classe 3, m<sup>2</sup> 41, R.C. € 99,52  
Via Padre Leopoldo, 39, Piano S1.

Il tutto intestato a

#### **Omissis**

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis**

#### **Omissis**

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis**

#### **3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:**

E' stato acquisito l'estratto in questione Wegis (Vedi All. 2).

#### **3.3 Acquisizione planimetria catastale:**

E' stata acquisita la planimetria catastale dei beni oggetto di procedura (Vedi All. 2).

#### **3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto:**

Premesso che:

- il pignoramento è stato trascritto in data 25/07/2023 ai nn. 5987 Rp – 7754 Rg;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla suddetta data di trascrizione corrisponde al 20/07/2003;
- a ritroso di venti anni il secondo atto di acquisto anteriore di venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento ha data:



Denuncia di Successione n. 18539 Vol. 88888 del 06/11/2017 trascritta a Schio (VI) il 09/11/2017 ai nn. 11241/8367 in morte di **Omissis** nata a **Omissis** il **Omissis** e deceduta il **Omissis**.

L'ultimo documento citato nella Certificazione notarile è la Denuncia di Successione rep. 98/432 del 26/06/2002 trascritta a Schio (VI) il 15/10/2002 ai nn. 10850/7744 in morte di **Omissis** e deceduto **Omissis**.

Si precisa, come da Certificazione Notarile, che non sono noti atti di acquisto. I passaggi di proprietà dal 2002 al 2018 derivano dalla presentazione di Denunce di Successione.

- l'anno di meccanizzazione del Catasto Fabbricati è il 1972.

Il sottoscritto non rientrando nell'ipotesi prevista, primo atto di acquisto (considerato il ventennio), ma con data successiva alla meccanizzazione del catasto, produce l'estratto catastale storico.

### **3.5 Storia catastale:**

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per il bene pignorato le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla più recente alla meno recente:

Presso la Sezione Catasto Vicenza la mappa d'impianto (Vedi All. 2) identifica la particella iniziale con Comune di Thiene, Sez U, Fg. 6, mapp. **98** come da impianto meccanografico del 31/12/1974 risultante da mappa d'impianto del 1890/1900.

#### ***Visura storica catasto terreni***

Dalla visura storica al Catasto Terreni risultano essere state presentate le seguenti variazioni catastali (variazione dalla più remota alla più recente): **Mappale 541**

#### **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 31/12/1974**

- *Dati particella Fg. 6, Mapp. 541 – ENTE URBANO – Mq. 598*

#### ***Visura storica catasto fabbricati***

**Storia degli intestatari** (dalla più remota alla più recente): (Vedi All. 2)

Visura storica Catasto Fabbricati. Fg. 6, Mapp. 541, sub. 3,5

*Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987*

#### **Omissis**

Proprieta' non precisata

*Situazione degli intestati 11/12/2000*

#### **Omissis**

Proprieta' 1/3

#### **Omissis**

Proprieta' 1/3



**Omissis**

Proprieta' 1/3

*Situazione degli intestati dal 12/01/2012*

**Omissis**

Proprieta' 1/2

**Omissis**

Proprieta' 1/2

*Situazione degli intestati dal 20/07/2014*

**Omissis**

Proprieta' 1/1

*Situazione degli intestati dal 09/06/2017*

**Omissis**

Proprieta' 1/4

**Omissis**

Proprieta' 1/4

**Omissis**

Proprieta' 1/2

*Situazione degli intestati dal 03/10/2018*

**Omissis**

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis**

**Omissis**

Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis**

**3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:**

Eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni.

**3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:**

**Abitazione Fg. 6, Mapp. 541, Sub. 3**

**Situazione irregolare:** ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 24/01/1969. La planimetria dell'abitazione non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:



- Chiusura porta di collegamento tra la cucina ed il soggiorno;
- Diversa posizione della porta del bagno;
- Lieve traslazione dei muri della cucina e del bagno;
- Lieve traslazione di forometrie e murature esterne;
- Errata indicazione del Nord.

#### **Autorimessa Fg. 6, Mapp. 541, Sub. 5**

**Situazione irregolare:** ad oggi depositata presso il Catasto di Vicenza planimetria del 24/01/1969. La planimetria dell'autorimessa non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

- Diverso spessore dei muri perimetrali;
- Riduzione larghezza dell'accesso carraio;
- Lieve traslazione delle finestre;
- Errata indicazione del Nord.

La situazione catastale è sanabile, con costo, di circa, € **700,00** + cassa professionale ed IVA con costi decurtati dal prezzo di vendita.

#### **4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDE SINTETICA**

Si veda pag. 2 della presente relazione.

#### **5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA (come da Relazione Notarile)**

##### **5.1 Titolo di acquisto del bene in favore dei soggetti Esecutati (Vedi All.1):**

Soggetti:

##### **Omissis**

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis**

##### **Omissis**

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con **Omissis**

Titolo: Atto di Compravendita del Notaio Facchin Renato di Schio (VI) Rep. 23823 e Racc. n. 12662 del 03/10/2018, Registrato a Valdagno il 15/10/2018 al n. 8513 serie 1T e Trascritto a Schio (VI) il 16/10/2018 ai nn.

Rp/Rg 7765/10845 con il quale i sigg. **Omissis** acquistano rispettivamente la quota di ½ dalla Ditta:

##### **Omissis**

Quota: 1/2 in: PROPRIETA'

##### **Omissis**

Quota: 1/4 in: PROPRIETA'

##### **Omissis**



Quota: 1/4 in: PROPRIETA'

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Thiene (VI), Fg. 6, mapp. 541 sub 3 e 5.

**5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:**

Soggetti:

**Omissis**

Proprieta' 1/2

**Omissis**

Proprieta' 1/4

**Omissis**

reg. patrimoniale: BENE PERSONALE

Proprieta' 1/4

Titolo: Accettazione tacita di eredità del Notaio Facchin Renato di Schio (VI) Rep. 23823 e Racc. n. 12662 del 03/10/2018, Trascritta a Schio (VI) il 16/10/2018 ai nn. Rp/Rg 7764/10844 a seguito della morte della sig.ra

**Omissis** nata a **Omissis** il **Omissis** e deceduta il **Omissis**.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Thiene (VI), Fg. 6, mapp. 541 sub 3 e 5.

Soggetti:

**Omissis**

Proprieta' 1/2

**Omissis**

Proprieta' 1/4

**Omissis**

reg. patrimoniale: BENE PERSONALE

Proprieta' 1/4

Titolo: Atto per causa di morte ed accettazione tacita di eredità del 03/10/2018 del Notaio Facchin Renato di Schio (VI) Rep. 23823 e Racc. n. 12662 del 03/10/2018, Trascritta a Schio (VI) il 16/10/2018 ai nn. Rp/Rg 7764/10844 a seguito della morte del sig. **Omissis** nato a **Omissis** e deceduto **Omissis**.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Thiene (VI), Fg. 6, mapp. 541 sub 3 e 5.



Soggetti:

**Omissis**

Proprieta' 1/2

**Omissis**

Proprieta' 1/4

**Omissis**

reg. patrimoniale: BENE PERSONALE

Proprieta' 1/4

Titolo: Denuncia di Successione n. 18539 Vol. 88888 del 06/11/2017, Trascritta a Schio (VI) il 09/11/2017 ai nn. Rp/Rg 8367/11241 a seguito della morte della sig.ra **Omissis** nata a **Omissis** il **Omissis** e deceduta il **Omissis**.

La sig.ra **Omissis** era proprietaria della quota di 1/1.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Thiene (VI), Fg. 6, mapp. 541 sub 3 e 5

Soggetti:

**Omissis**

Proprieta' 1/2

Titolo: Denuncia di Successione n. 1549 Vol. 9990 del 18/11/2014, Trascritta a Schio (VI) il 15/01/2015 ai nn. Rp/Rg 338/264 a seguito della morte del sig. **Omissis** nato a **Omissis** e deceduto il **Omissis**.

La sig.ra **Omissis** era già proprietaria della quota di ½.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Thiene (VI), Fg. 6, mapp. 541 sub 3 e 5

Soggetti:

**Omissis**

Proprieta' 1/6

**Omissis**

Proprieta' 1/6

Titolo: Denuncia di Successione n. 362 Vol. 9990 del 20/07/2012, Trascritta a Schio (VI) il 21/08/2012 ai nn. Rp/Rg 5931/7718 a seguito della morte del sig. **Omissis** e deceduto **Omissis**.

La sig.ra **Omissis** era già proprietaria della quota di 1/3.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Thiene (VI), Fg. 6, mapp. 541 sub 3 e 5



Soggetti:

**Omissis**

Proprieta' 1/3

**Omissis**

Proprieta' 1/3

**Omissis**

Proprieta' 1/3

Titolo: Denuncia di Successione Rep/Rg 98/432 del 26/06/2002, Trascritta a Schio (VI) il 15/10/2002 ai nn. Rp/Rg 7744/10850 a seguito della morte del sig. **Omissis** e deceduto **Omissis**.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di Thiene (VI), Fg. 6, mapp. 541 sub 3 e 5

**5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:**

Considerato che i beni interessati dalla presente procedura è un appartamento al piano secondo posto all'interno di un Complesso Condominiale, la particella di terreno su cui insiste il fabbricato in questione, risulta identificata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Terreni, con Comune di Thiene, Fg. 6, Mapp. 541.

Si allega (Vedi All.2) foglio di mappa (Wegis) con evidenziata la particella in questione.

**6) REGOLARITA' EDILIZIE E URBANISTICA**

**6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:**

Il complesso immobiliare è stato iniziato nel 1968 con richiesta di Abitabilità nel 1969.

**6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:**

Da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Thiene (VI) e dall'atto originale di acquisto sono stati trovati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Autorizzazione Edilizia n. 49/68 del 04/04/1968
- Abitabilità n. 49/68 del 16/01/1969

**6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:**

**Abitazione Fg. 6, Mapp. 541, Sub. 3**

**Situazione irregolare:** da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Thiene sono stati trovati il progetto iniziale l'Abitabilità:

- Autorizzazione Edilizia n. 49/68 del 04/04/1968
- Abitabilità n. 49/68 del 16/01/1969



Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Thiene autorizzati si è riscontrato che quanto rilevato nell'appartamento non sia conforme ai disegni depositati per i seguenti motivi:

- Chiusura porta di collegamento tra la cucina ed il soggiorno;
- Diversa posizione della porta del bagno;
- Lieve traslazione dei muri della cucina e del bagno;
- Lieve traslazione di forometrie e murature esterne.

#### **Autorimessa Fg. 6, Mapp. 541, Sub. 5**

**Situazione irregolare:** da ricerca documentale presso l'ufficio tecnico del Comune di Thiene sono stati trovati il progetto iniziale l'Abitabilità:

- *Autorizzazione Edilizia n. 49/68 del 04/04/1968*
- *Abitabilità n. 49/68 del 16/01/1969*

Dalla sovrapposizione dello stato rilevato con gli ultimi disegni depositati in Comune di Thiene autorizzati si è riscontrato che quanto rilevato nell'appartamento non sia conforme ai disegni depositati per i seguenti motivi:

- Diverso spessore dei muri perimetrali;
- Riduzione larghezza dell'accesso carraio;
- Diversa altezza interna (nel dettaglio l'altezza interna rilevata è di ml. 2,00 mentre quella di progetto è di ml. 2,40).

Nella sovrapposizione dello stato rilevato con l'ultimo progetto depositato si è tenuto conto della tolleranza del 2% applicata dall'Art. 34 DPR 380/2001 (*Comma 2 TER "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali*).

Si precisa che per quanto riguarda la diversa altezza interna dell'autorimessa non si rientra nella tolleranza succitata. L'attuale regolamento edilizio prevede per i locali autorimesse un'altezza minima di ml. 2,00 (Art. 33 delle normative tecniche operative vigenti). Il problema specifico dovrà essere pertanto studiato con il tecnico comunale al momento della predisposizione della pratica edilizia.

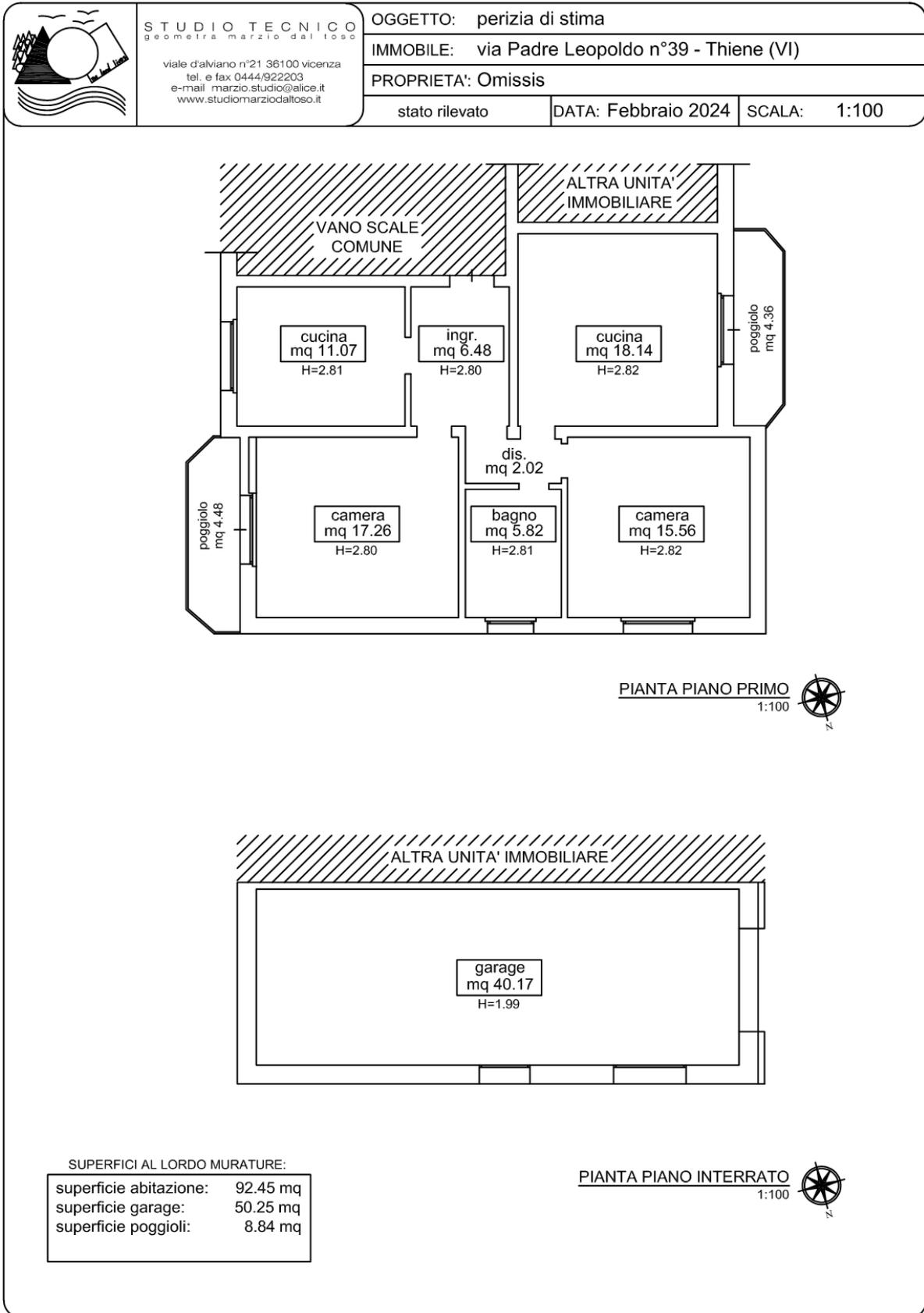
Essendoci variazioni prospettiche che interessano l'intero complesso condominiale, l'Ufficio Tecnico Comunale può valutare, discrezionalmente, una specifica richiesta di sanatoria generale di tutto il complesso condominiale; tale procedura andrà quindi gestita collegialmente tramite Assemblea Condominiale.



La situazione urbanistica dell'unità è sanabile con SCIA in Sanatoria, con costo stimato, di circa, € **2.000,00** + cassa professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita). L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore, valuta di applicare una sanzione economica di €. 516,00, già compresa nel costo precedentemente stimato.

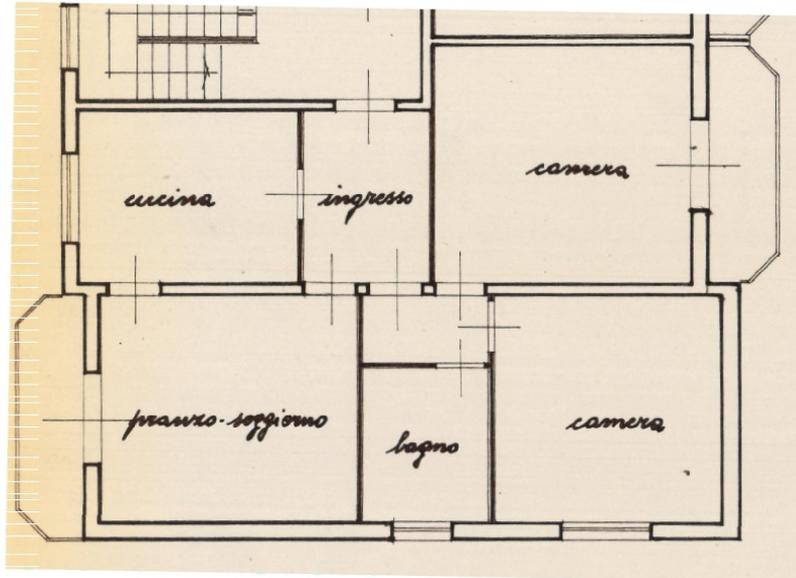


Stato rilevato (rilievo del 07/12/2023)

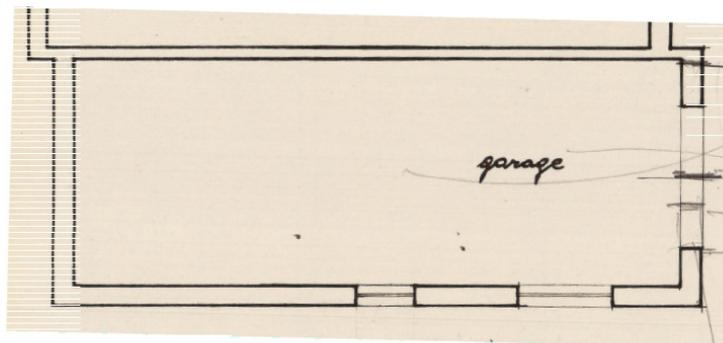


Stato autorizzato (Permesso di Costruire n° 2003/068 del 03/09/2004)

	STUDIO TECNICO geometra marzio dal toso viale d'albiano n°21 36100 vicenza tel. e fax 0444/922203 e-mail marzio.studio@alice.it www.studiomarziodalto.it	OGGETTO: perizia di stima		
		IMMOBILE: via Padre Leopoldo n°39 - Thiene (VI)		
		PROPRIETA': Omissis		
		stato autorizzato	DATA: Febbraio 2024	SCALA: 1:100



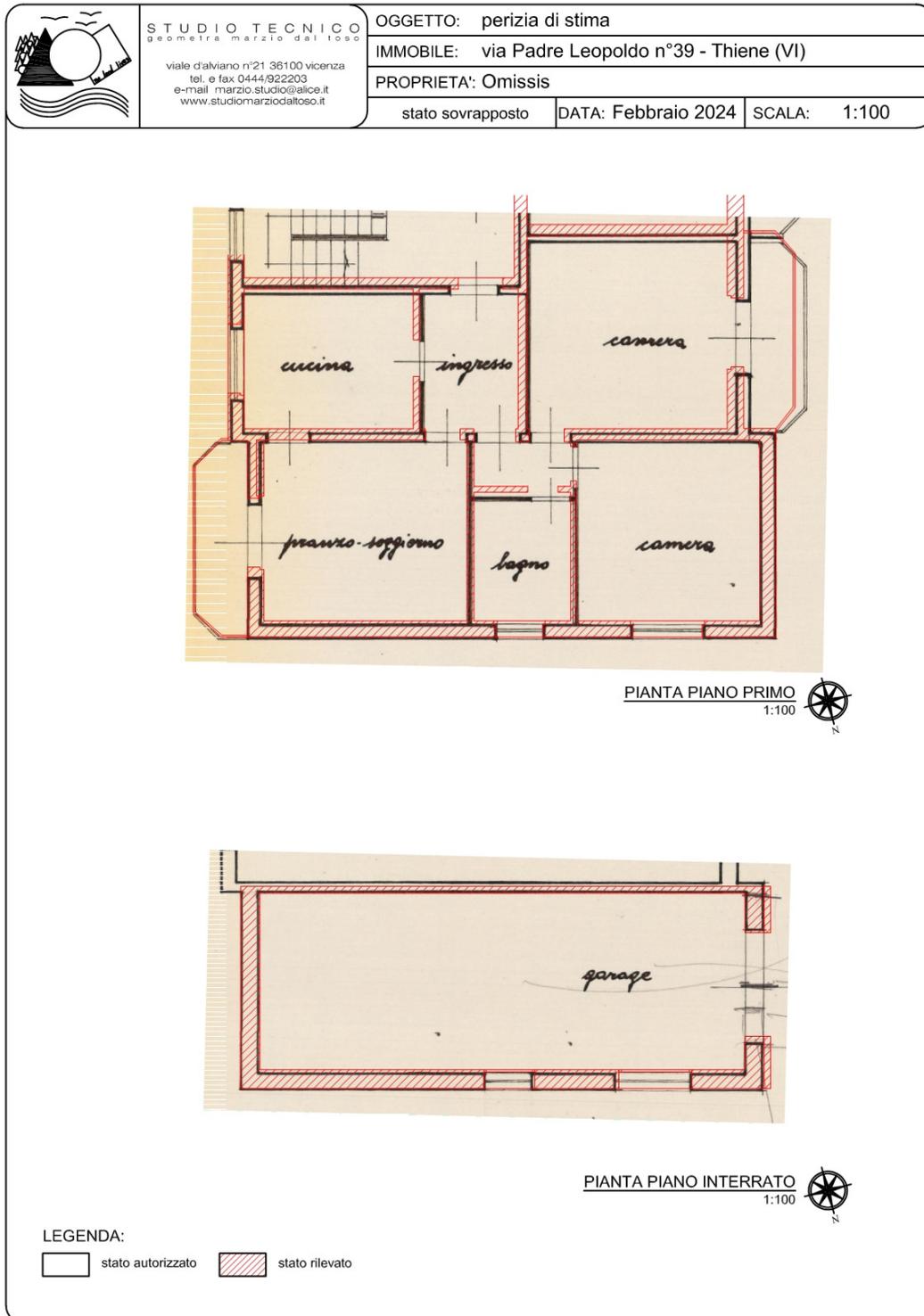
PIANTA PIANO PRIMO  
1:100 



PIANTA PIANO INTERRATO  
1:100 



è stata predisposta apposita planimetria di sovrapposizione tra stato rilevato e lo stato autorizzato con indicazione grafica delle difformità riscontrate.



**6.4 Abitabilità e agibilità:**

Abitabilità n. 49/68 del 16/01/1969.

**6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:**

Non è stato acquisito il documento in questione, in quanto considerando l'unità residenziale all'interno di un complesso condominiale ed influente a livello della stima.

Si specifica comunque, che da controlli urbanistici effettuati presso il Comune di Thiene (VI) ufficio urbanistica, risulta che il terreno su cui insiste il Complesso Immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura è compreso, nel:

- *PI (Piano degli interventi) – Zona B-0223 tessuto sedimentato a prevalente destinazione residenziale (Artt. 61, 6) e fascia di rispetto ferroviaria (Art. 78)*

**7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

**7.1 Debitori:**

- **Omissis**

nata in **Omissis**

- **Omissis**

nato in **Omissis**

**7.2 Residenza del Debitore:**

Sig.ra **Omissis**

**Omissis**

Sig. **Omissis**

**Omissis**

si precisa che con PEC del 17/01/2024 del Comune di Thiene l'Ufficio Anagrafe ha comunicato che è in corso una pratica di cancellazione per irreperibilità.

**7.3 Possesso:**

Il bene pignorato risulta occupato da:

Sig. **Omissis**

**Omissis**

Il sig. **Omissis** al momento del sopralluogo era presente nell'immobile ma si precisa che con PEC del 17/01/2024 del Comune di Thiene l'Ufficio Anagrafe ha comunicato che è in corso una pratica di cancellazione per irreperibilità.

L'occupazione, a seguito delle informazioni ottenute durante accesso sopralluogo e presso l'ufficio anagrafe del Comune di Thiene (VI) risultano regolari, seppur come poc'anzi citato sia in corso una pratica di cancellazione



per irreperibilità dei coniugi **Omissis**. Si precisa che la Sig.ra **Omissis** durante il sopralluogo non era presente in loco, ed il marito ha comunicato che da tempo non è domiciliata presso l'abitazione (Vedi All. 14)

Eseguita la verifica di eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati si attesta: sull'esistenza di contratti di locazione e comodati registrati a nome dei soggetti proprietari indicati in oggetto si comunica, in relazione alla richiesta di verifica presso l'ufficio delle entrate di Vicenza DPVI UT Bassano del Grappa del 27/10/2023 sull'esistenza di contratti di locazione e comodati registrati a nome dei soggetti proprietario indicati in oggetto, che con documento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa (VI) in data 10/11/2023 risulta non essere registrato alcun contratto di Locazione e/o Comodato. (ALL. 4)

#### **7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:**

Considerato che l'immobile oggetto di perizia risulta essere occupato dai proprietari con figli non viene quantificato il canone di locazione.

### **8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Per la Sig.ra **Omissis**

#### **ISCRIZIONI**

- **ipoteca volontaria**

ISCRIZIONE CONTRO del 16/10/2018 - Registro Particolare 1450 Registro Generale 10846  
Pubblico ufficiale FACCHIN RENATO Repertorio 23824/12663 del 03/10/2018  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in THIENE(VI)

#### **TRASCRIZIONI**

- **Verbale di pignoramento immobili**

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2023 - Registro Particolare 5987 Registro Generale 7754  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 3568/2023 del 17/07/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in THIENE(VI)

Per il Sig. **Omissis**

#### **ISCRIZIONI**

- **ipoteca volontaria**

ISCRIZIONE CONTRO del 16/10/2018 - Registro Particolare 1450 Registro Generale 10846  
Pubblico ufficiale FACCHIN RENATO Repertorio 23824/12663 del 03/10/2018  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in THIENE(VI)



TRASCRIZIONI

• **Verbale di pignoramento immobili**

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2023 - Registro Particolare 5987 Registro Generale 7754  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 3568/2023 del 17/07/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in THIENE(VI)

(Vedi All. 9)

**8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:**

Considerato che il bene oggetto di procedura è parte di un complesso immobiliare plurifamiliare, ma NON E' costituito in condominio, da informazioni ottenute si informa:

- che non è stato nominato l'Amministratore Condominiale;
- non risulta esistente un Regolamento condominiale;
- non risulta nessun Regolamento Condominiale trascritto.

**8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

- eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli;
- manutenzioni ordinarie e straordinarie impianti ed immobile;
- realizzazione foro cucina (costo compreso nella riduzione del 15 % sul valore di mercato);
- manutenzioni ordinarie e straordinarie unità private;
- difformità catastali (vedere quesito 3, punto 3.8) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di:
  - € 700,00 + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta);
- difformità urbanistico edilizie del solo sub. 12 (vedere quesito 6, punto 6.3) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di:
  - € 2.000,00 + cng ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta).

**8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

- sulla base dell'elenco di cui al punto precedente iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

**9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

Il bene oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale.

**10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

Non sono noti pesi ed oneri.



## **11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura non è costituito in condominio; lo stesso è privo di Amministratore Condominiale.

Le spese ordinarie (pulizia e manutenzione aree comuni) sono divise tra i proprietari.

Le spese di gestione sono riassumibili come segue:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione riguardanti la luce/elettricità comune, in particolare definibili come spese comuni ordinarie, risulta essere pari a, circa, € 200,00;
- la pulizia del cortile esterno è turnata tra le varie proprietà.
- si precisa che visto lo stato manutentivo del complesso, le parti comuni necessitano di manutenzione e/o adeguamento degli impianti al D.M. 37/08 e s.m.i..

## **12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **12.1 Metodo di valutazione:**

per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”;*

ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;
- il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;
- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;



- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

### **12.2 Valore di mercato attribuito:**

la premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, (**appartamento Foglio 6, Mapp. 541, Sub. 3 e autorimessa Foglio 6, Mapp. 541, Sub. 5**) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Premesso che:

il termine "prezzo marginale" indica il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata";

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL"

comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

non comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il "segmento di mercato" in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (residenziale, direzionale, artigianale, industriale, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);



- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni (piccole, medie, grandi);
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito il "segmento di mercato" (Vedi All. 7 Punto 1);
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili" (Vedi All. 8 Campione di dati Immobiliari);
- indicati i rapporti mercantili (Vedi All. 7 Punto 1);
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL e i sopracitati rapporti mercantili, (Vedi All. 8 Punto 3);
- sono stati definiti i "prezzi marginali" (Vedi All. 7 Punto 4);

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa, (All. 7 Punti 5-6-7) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative estimabili, che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di, circa, **mq. 120,23** risulta essere di

**€ 95.386,15 (diconsi Euro novantacinquemilatrecentoottantasei/15)  
pari ad un valore unitario a mq di € 793,36 (di superficie commerciale).**

Il valore di cui sopra deve essere ridotto tenendo conto delle spese da sostenere per regolarizzare il bene oggetto di procedura dal punto di vista urbanistico ed, in particolare, € 2.000,00 + c.n.p. + iva (pratica urbanistica) e € 700,00 + c.n.p. + iva (pratica catastale) per un totale di spese pari a € 2.700,00 + c.n.p. (spese catastali e urbanistiche) + iva. Quindi, ricapitolando, considerando che:

- il valore di mercato dei beni pignorati secondo il metodo M.C.A. è pari ad € 95.386,15;
- il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA, dedotti i costi di regolarizzazione) corrisponde a:  
**€ 95.386,15 - € 2.700,00 = €. 92.686,15 + iva + (cng);**

Ora considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato";
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
- la eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;



- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
  - la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
  - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
  - la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, etc.;
- il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, altri oneri e pesi, le caratteristiche costruttive utilizzate, le finiture, ed eventuali difformità urbanistiche imprevedute o non rilevate, ecc. propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il valore a base d'asta, la riduzione del **15 %** sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando, considerato/ta:

- che il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA dedotti i costi di regolarizzazione) meno i costi da sostenere è pari a € **92.686,15 + iva + cng** (solo sanatoria e catasto);
- la riduzione, proposta dal perito, del 15% che corrisponde ad € **92.686,15 x 0.15) = € 13.902,92**
- il **valore a base d'asta** dei beni pignorati corrisponde a:

$$\text{€. €. } 92.686,15 - \text{€ } 13.902,92 = \text{€ } 78.783,23$$

arrotondato per eccesso ad **€ 78.800,00 (diconsi Euro settantottomilaottocento/00).**

### **13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

il pignoramento considera, sul bene oggetto di procedura, sull'importo di € 78.800,00 la quota di:

Sig.ra **Omissis** è pari a € 39.400,00

Proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con **Omissis**

Sig. **Omissis** è pari a € 39.400,00

Proprietà per 1/2 in comunione legale dei beni con **Omissis**

### **14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCHIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Per gli esecutati è stato richiesto, presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Thiene (VI), l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio.



Con PEC inviata in data 17/01/2024 (Vedi All. 5):

- **Omissis**

nata in **Omissis**

e

- **Omissis**

nato in **Omissis**

hanno contratto matrimonio il **Omissis**. L'atto di matrimonio non risulta essere stato trascritto a Thiene (VI).

Si precisa che come da Atto di compravendita del Notaio Renato Facchin di Schio (VI) Rep. 23823 e Racc. n. 12662 del 03/10/2018, Registrato a Valdagno (VI) il 15/10/2018 al n. 8513 serie 1T e Trascritto a Schio (VI) il 16/10/2018 ai nn. Rp/Rg 7765/10845 il regime patrimoniale dichiarato è in comunione dei beni.

Vicenza, li 29/02/2024

IL CTU Esperto Estimatore Incaricato  
(*Geometra Marzio Dal Toso*)

**Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

**ALLEGATI:**



- 1 Atto notarile
- 2 Visure storiche, Planimetrie catastali, Elaborato planimetrico, Wegis, Mappe storiche
- 3 Copia di documenti rilasciati dal comune
- 4 Affitti e comodati: Richiesta e Risposta accesso agli atti Agenzia delle Entrate di Vicenza
- 5 Documenti anagrafici
- 6 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- 7 Tabelle comparabili
- 8 Grafici Situazione reale/Progetto approvato/sovrapposizione
- 9 Visure ipotecarie

Vicenza, li 29/02/2024

IL CTU Esperto Estimatore Incaricato  
(*Geometra Marzio Dal Toso*)

**Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

