

---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE PRIMA CIVILE

C.C. N. **5078/2016** R.G.

Giudice Dott.ssa **Silvia Salterelli**  
Custode giudiziario **I.V.G. Vicenza**

**Attore:**

**Convenuti:**



## **RELAZIONE DI C.T.U.** **con risposta alle eventuali osservazioni**

*Tecnico incaricato: Arch. **Patrizia Jorio***

*iscritto all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Vicenza al N. 598 sez. A/a  
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 969  
C.F. JROPRZ60H54L840W – P. IVA 01906530249  
con studio in Vicenza Contrà della Fascina n. 10  
tel: 0444.1497248 mobile: 392.1206820  
email: joriopatrizia@gmail.com  
pec: patrizia.jorio@archiworldpec.it*

## QUESITO

Come da verbale d'udienza del 09.05.2023:

*.....ritenuto pertanto opportuno, al fine di individuare con esattezza i beni pignorati che possono formare oggetto della vendita coattiva, demandare a un C.T.U. (1) la revisione della perizia estimativa redatta dall'esperto in sede esecutiva, incaricandolo anche di (2) verificare le planimetrie catastali degli altri appartamenti rientranti nell'edificio ad uso residenziale ove è collocato l'appartamento staggito. ....*

Come da verbale d'udienza del 16.05.2023:

*All'udienza del 16/05/2023, innanzi al Giudice dott.ssa Silvia Saltarelli, chiamata la causa R.G. n° 5078/2016, sono presenti:*

*per parte attrice*

*il CTU, arch. Jorio.*

*.. rappresenta che i tentativi di messa in contatto con gli occupanti sine titolo della cantina di proprietà dell'esecutato non hanno avuto alcun esito. L'arch. Iorio, presa visione della perizia e degli altri documenti in atti, (3) prospetta quale soluzione percorribile, previo sopralluogo, una revisione della perizia con esatta identificazione del locale cantina in proprietà esclusiva dell'esecutato e quantificazione dei costi per il rifacimento, a carico dell'aggiudicatario, degli impianti elettrico e di riscaldamento, ove effettivamente gli stessi risultino collocati nel locale cantina di proprietà dei terzi allo stato irreperibili.....*

\*\*\*\* \* \* \* \*

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

**11.05.2023:** nomina C.T.U. nella presente Procedura

**27.06.2023:** giuramento

**19.07.2023 - 18.01.2024:** accesso ai beni oggetto della procedura

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato reperito negli atti di causa;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata è stato reperita negli atti di causa;
- la situazione catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile e delle planimetrie catastali delle altre unità immobiliari facenti parte del condominio (**18.07.2023 - 09.10.2023**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO (**18.07.2023 - 27.10.2023**).

**AGGIORNATO IN DATA 21.02.2024 - 19.03.2024**

Le fonti di informazione utilizzate per eseguire la valutazione sono state:

Agenzia delle Entrate di Vicenza (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) con la ricerca e l'acquisizione degli Atti Comparabili, dati aggiudicazioni forniti da Astalegale, Quotazioni immobiliari O.M.I., Borsino Immobiliare della Camera Commercio di Vicenza, Agenzie immobiliari e operatori del mercato locale, rilevamenti Il Sole 24Ore.

***29.01.2024: depositata a pct la RELAZIONE NON DEFINITIVA PER LE OSSERVAZIONI alla quale non sono state formulate osservazioni nei termini.***

Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

**QUESITO 1)***...revisione della perizia estimativa redatta dall'esperto in sede esecutiva ...***SCHEDA SINTETICA E INDICE**

C.C. N. 5078/2016 R.G.

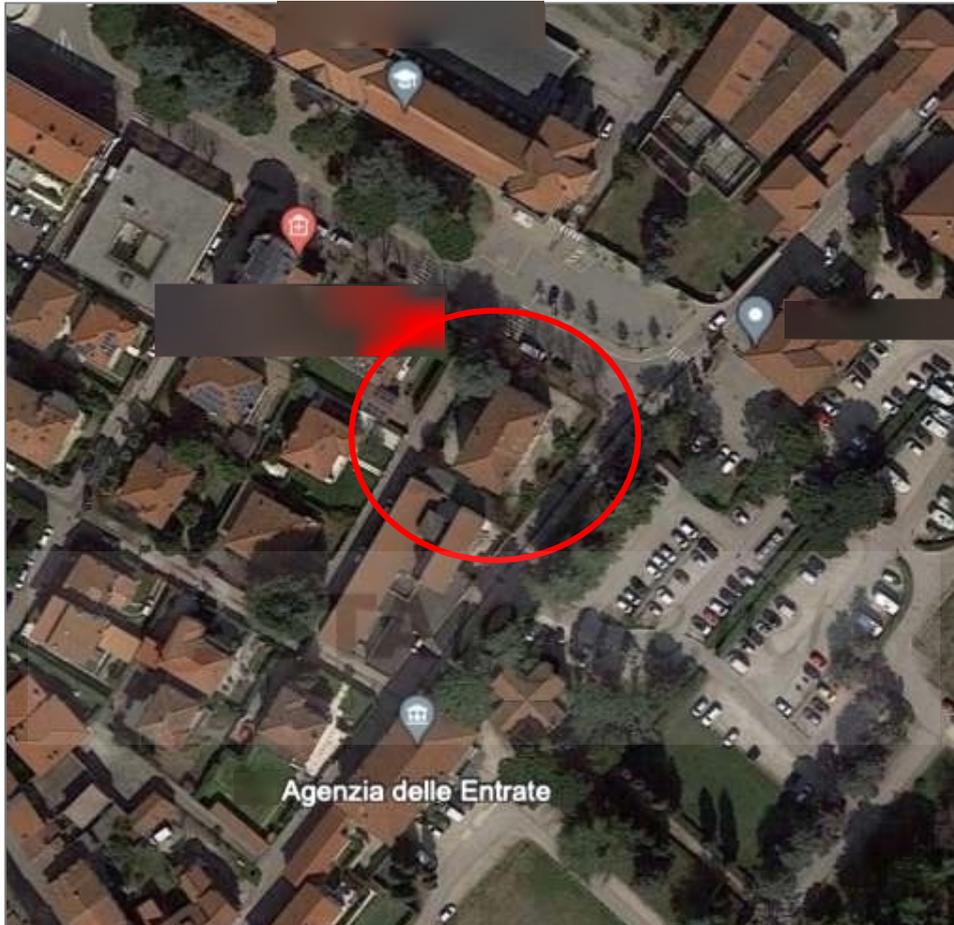
**Attore:****Convenuti:**Giudice: dott.ssa **SILVIA SALTARELLI**C.T.U.: arch. **PATRIZIA JORIO**

<b>Diritto</b> <i>(cfr pag. 4)</i>	piena proprietà
<b>Bene</b> <i>(cfr pag. 4)</i>	<b>Appartamento con cantina esclusiva</b> in piccolo complesso residenziale denominato "Condominio Mazzini"
<b>Ubicazione</b> <i>(cfr pag. 4)</i>	THIENE (VI) Via Giuseppe Mazzini civ. 1 int. 2.
<b>Metri quadrati</b> <i>(cfr pag. 9)</i>	circa mq 107 commerciali
<b>Libretto imp. - APE</b> <i>(cfr pag. 10)</i>	redazione in corso
<b>Problemi particolari informazioni utili criticità</b> <i>(cfr pag. 13)</i>	interversione di possesso della cantina al piano seminterrato con cantina di altra proprietà
<b>Stato</b> <i>(cfr pag. 10)</i>	sufficiente
<b>Dati Catastali attuali</b> <i>(cfr pag. 11)</i>	C.F. COMUNE DI THIENE foglio 3° particella n. <b>1834 subalterno 2 A/3</b> , cl. 2, consistenza vani 5, sup. mq 125 - R. € 451,90 L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito: C.T. COMUNE DI THIENE foglio 3° particella n. <b>1796 ENTE URBANO</b> sup. catastale mq 859
<b>Situazione urb./edilz.</b> <i>(cfr pag. 11 - 14)</i>	Presenti difformità sanabili - costi circa € 4.000,00 oltre a imposte di legge
<b>Occupazione</b> <i>(cfr pag. 15)</i>	Nella disponibilità dell'esecutato che lo utilizza come abitazione propria e della sua famiglia.
<b>Titolo di occupazione</b> <i>(cfr pag. 15)</i>	-----
<b>Valore mutuo</b> <i>(cfr pag. 16)</i>	-----
<b>Comparabili reperiti</b> <i>(cfr pag. 19)</i>	A 17.04.2023 € 107.210,00 – B 28.03.2022 € 91.000,00 C 29.12.2022 € 89.000,00 – D 12.04.2021 € 50.000,00 E 27.02.2023 € 80.000,00
<b>Valori medi aggiud. precedenti</b> <i>(cfr All. 8)</i>	Prezzo medio di aggiudicazione <i>72,29 % del Valore di stima</i> – Esperimenti d'asta N. medio <i>1,80</i>
<b>Valore di mercato</b> <i>(cfr pag. 20)</i>	<b>€ 94.000,00 - valore al netto delle decurtazioni € 71.400,00</b> <b>offerta minima € 53.550,00</b>
<b>Vendibilità/appetibilità</b> <i>(cfr pag. 20)</i>	buona
<b>Iniziative di vendita</b> <i>(cfr pag. 20)</i>	annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari

Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

**Beni in Comune di THIENE (VI)  
Via Giuseppe Mazzini civ. 1 int. 2**

**IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI**



**Ortofoto**

**Diritto**

Piena proprietà dell'intero.

**Bene e ubicazione**

**Appartamento con cantina esclusiva** in piccolo complesso residenziale denominato "Condominio Mazzini" sito in Comune di Thiene (VI), Via Giuseppe Mazzini civ. 1 int. 2.

**Descrizione**

L'immobile in oggetto è sito in zona centrale di Thiene, Comune di circa 23.700 abitanti a circa 22 km a Nord del capoluogo di Provincia Vicenza.

Il complesso residenziale è formato da una palazzina che si sviluppa su 3 piani fuori terra e 1 piano seminterrato sovrapposti con ingresso e scale comuni; l'ampia pertinenza esterna comune è recintata lungo il suo perimetro e ha percorsi carrai in ghiaio, percorsi pedonali in cemento ed è tenuta a giardino con piantumazione di alberature ad alto fusto; lungo il confine Sud si trova tettoia con struttura metallica e copertura in onduline utilizzata come ricovero mezzi dei condomini senza alcuna definizione di proprietà.

Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



*Il complesso residenziale e l'ingresso comune da Via Mazzini*



*Il retro*

*Il fronte Sud*



*Il fronte principale e i due fronti laterali*

Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



La corte comune e la tettoia



L'immobile visto dalla strada

**Caratteristiche zona:** zona centrale con buona dotazione di parcheggi pubblici.  
**Servizi della zona:** la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; ben dotata di tutti i servizi.  
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.  
**Collegamenti pubblici (km):** autobus (0), autostrada A31 casello di Thiene (3,5), Tangenziale (2,5), ferrovia Stazione di Thiene (1).

## INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

**A. Appartamento con cantina esclusiva** in piccolo complesso residenziale denominato "Condominio Mazzini" sito in Comune di Thiene (VI), Via Giuseppe Mazzini civ. 1 int. 2.

Esso è posto al piano rialzato della palazzina, con accesso da corte e scala condominiali; è composto da corridoio di ingresso su cui affacciano cucina abitabile, soggiorno con veranda, con due camere e un bagno finestrato; i locali hanno altezza di circa mt 3,00.

In testa al corridoio lato Sud troviamo terrazzino.



Ingresso e scala comune

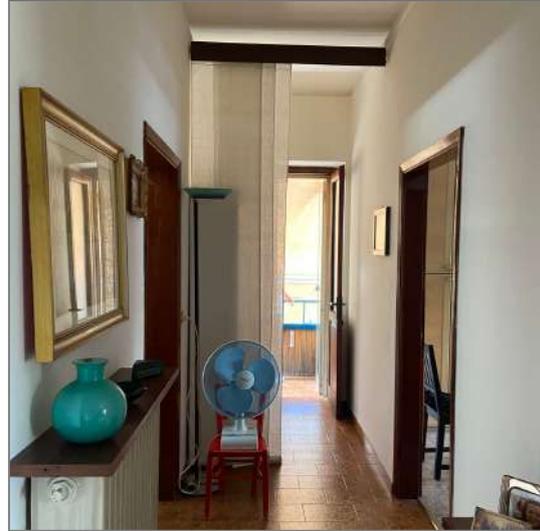


L'ingresso all'appartamento

Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



Ingresso



Corridoio di ingresso



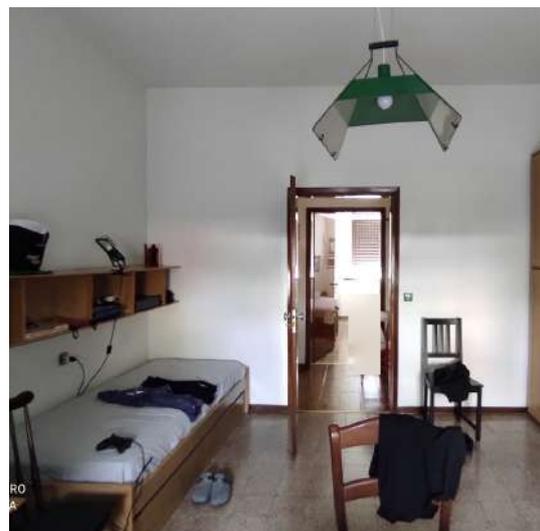
Cucina pranzo



Camera



Camera



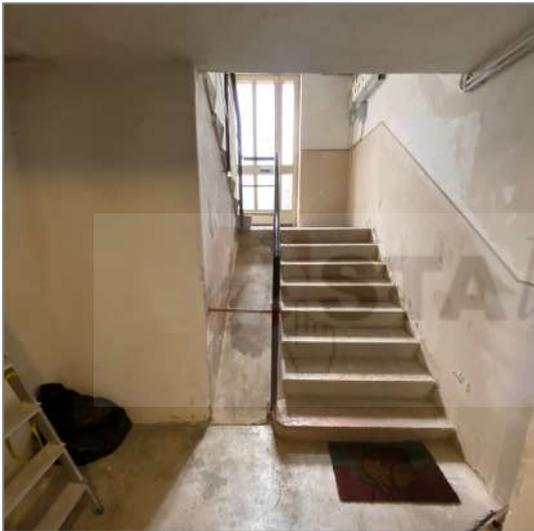
Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



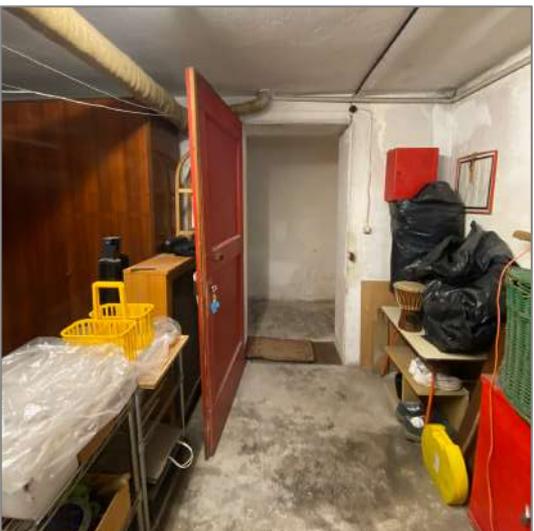
Soggiorno



Veranda



Scala e vani comuni nel seminterrato



Cantina esclusiva



Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Al piano seminterrato con h di circa mt 2,30, oltre alle cantine esclusive troviamo una cantina e due ampi locali (lavatoi) comuni.

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
appartamento	<b>94,00</b>	100%	<b>94,00</b>	E-S-O	sufficienti
terrazzino	<b>2,10</b>	30%	<b>0,63</b>	S	sufficienti
veranda	<b>3,60</b>	40%	<b>1,44</b>	O	sufficienti
cantina esclusiva	<b>23,00</b>	50%	<b>11,50</b>	E	sufficienti

### Caratteristiche descrittive

#### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: continue in c.a.; condizioni: non ispezionabili.  
*Strutture verticali:* tipologia: muratura e c.a.; condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: laterocemento; condizioni: buone.  
*Scala:* tipologia: muratura/marmo; condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a padiglione, materiale: laterocemento; condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: ad anta e doppia anta a battente, materiale: legno verniciato con vetrocamera, protezione: tapparelle in pvc e in alcuni controvetro in alluminio anodizzato color oro, davanzali intonacate; condizioni: scarse.  
*Infissi interni:* tipologia: ad anta, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.  
*Manto di cop.:* materiale: tegole, coibentazione: non ispezionabile, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio; rivestimento: intonaco al grezzo e fino tinteggiato; condizioni: sufficienti.  
*Pavim. interna:* materiale: ceramica e in graniglia di marmo tipo "marmette"; condizioni: sufficienti.  
 terrazza - materiale: gres ceramicato condizioni: sufficienti.  
 cantina - materiale: cemento liscio, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. esterna:* materiale: ghiaino, cemento liscio; condizioni: sufficienti.  
*Pareti interne:* materiale: intonaco di cemento al grezzo e fino, tinteggiato, condizioni: sufficienti.  
*Rivestimento:* angolo cottura/bagno, materiale: ceramica; condizioni: buone.  
 Note: bagno finestrato con lavabo, bidet, w.c. e vasca, sanitari in ceramica bianca di fattura corrente e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: buone.  
*Scala:* tipologia: a rampe; materiale: marmo locale e piastrelle in graniglia di marmo; condizioni: sufficienti; ascensore/montascale: no.  
*Portone abitaz.:* tipologia: ad anta, materiale: legno e vetro; condizioni: buone.  
*Portone di ingr.:* tipologia: ad anta, materiale: alluminio e vetro; condizioni: sufficienti.

**Impianti:**  
*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas, condizioni: da verificare.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare.  
*Fognatura:* recapito: fognatura comunale; ispezionabilità: da verificare, condizioni: da verificare.  
*Telefonico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare.  
*Citofonico:* tipologia: citofono, condizioni: da verificare.  
*Antenna:* tipologia: rettilinea, condizioni: da verificare.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare.  
*Termico:* caldaia a basamento e bollitore per produzione acs collocati in cantina di altra proprietà, alimentazione: gas metano - elettrico, diffusori: termosifoni a parete, condizioni: da verificare - manutenzione caldaia regolare.

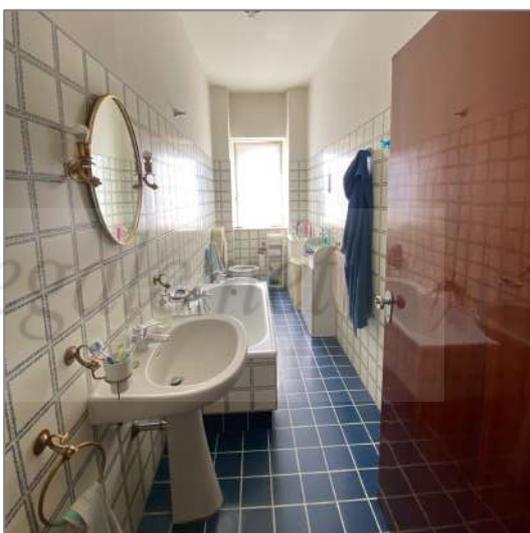
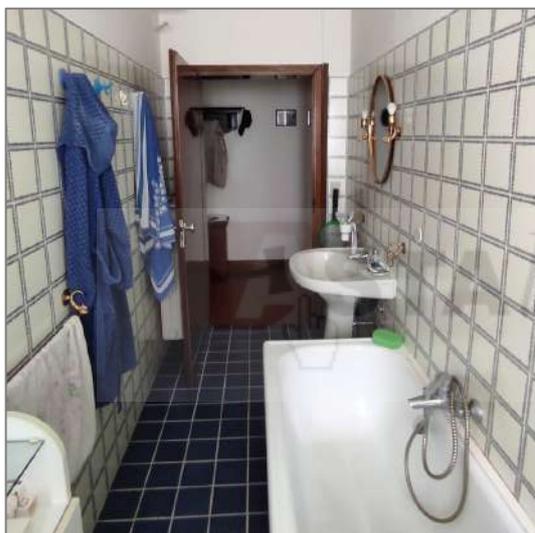
Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
 Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
 Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



*Caldaia e scaldacqua sanitaria*



*Corpo radiante a parete*



*Bagno finestrato*

L'immobile oggetto della procedura è in stato di manutenzione complessivamente discreto sia per quanto riguarda gli impianti che le finiture, così come per l'esterno comune.

**Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica)**

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile.

Non sono state fornite le certificazioni relative agli impianti che risalgono prevalentemente all'epoca della costruzione del complesso residenziale con interventi di manutenzione realizzati nel corso degli anni; andranno eventualmente verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza.

**Certificazione energetica**

L'Esecutato ha prodotto il Libretto della caldaia il quale non riporta i codici di registrazione al Catasto regionale necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015; pertanto si procederà alla predisposizione di entrambi i documenti.

Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

### Dati catastali attuali

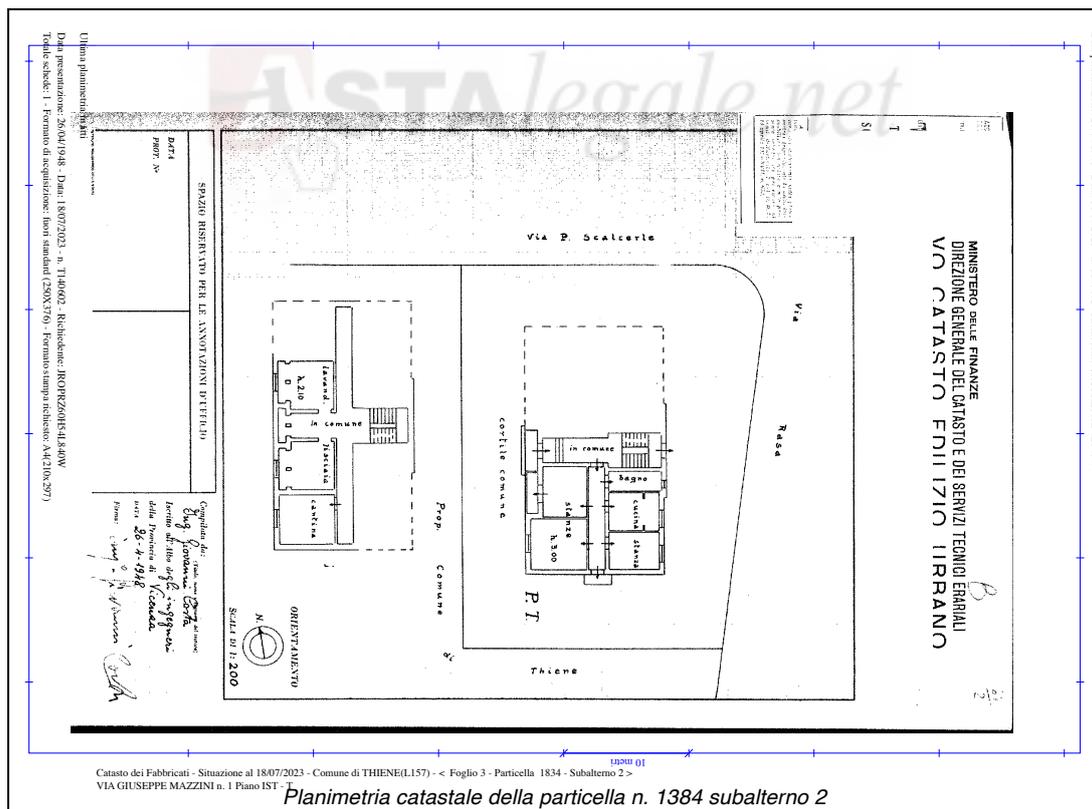
Identificato presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e in Ditta a:

C.F. COMUNE DI THIENE foglio 3°  
particella n. **1834 subalterno 2 A/3**, cl. 2, consistenza vani 5, sup. mq 125 - R. € 451,90  
L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:  
C.T. COMUNE DI THIENE foglio 3°  
particella n. **1796 ENTE URBANO** sup. catastale mq 859.

### Variazioni storiche

Per la continuità storica dei terreni si precisa che la particella n. **1796 ENTE URBANO** di mq 859 è di tale consistenza da data anteriore al ventennio (impianto meccanografico del 31.12.1974).

Per la continuità storica degli immobili in proprietà si precisa che la particella n. **1834 subalterno 2 A/3** è di tale consistenza da data anteriore al ventennio (impianto meccanografico del 30.06.1987) in seguito a **COSTITUZIONE** presentata il **26.04.1948** scheda n. **19220759**.



**Confini di proprietà** della particella n. 1384/2 (appartamento piano rialzato) in senso N.E.S.O.: vano scale e atrio comuni, muro perimetrale su tre lati.

**Confini di proprietà** della particella n. 1384/2 (cantina p. seminterrato) in senso N.E.S.O.: vano comune, corridoio comune, muro perimetrale su due lati.

Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



### Giudizio di regolarità/Docfa

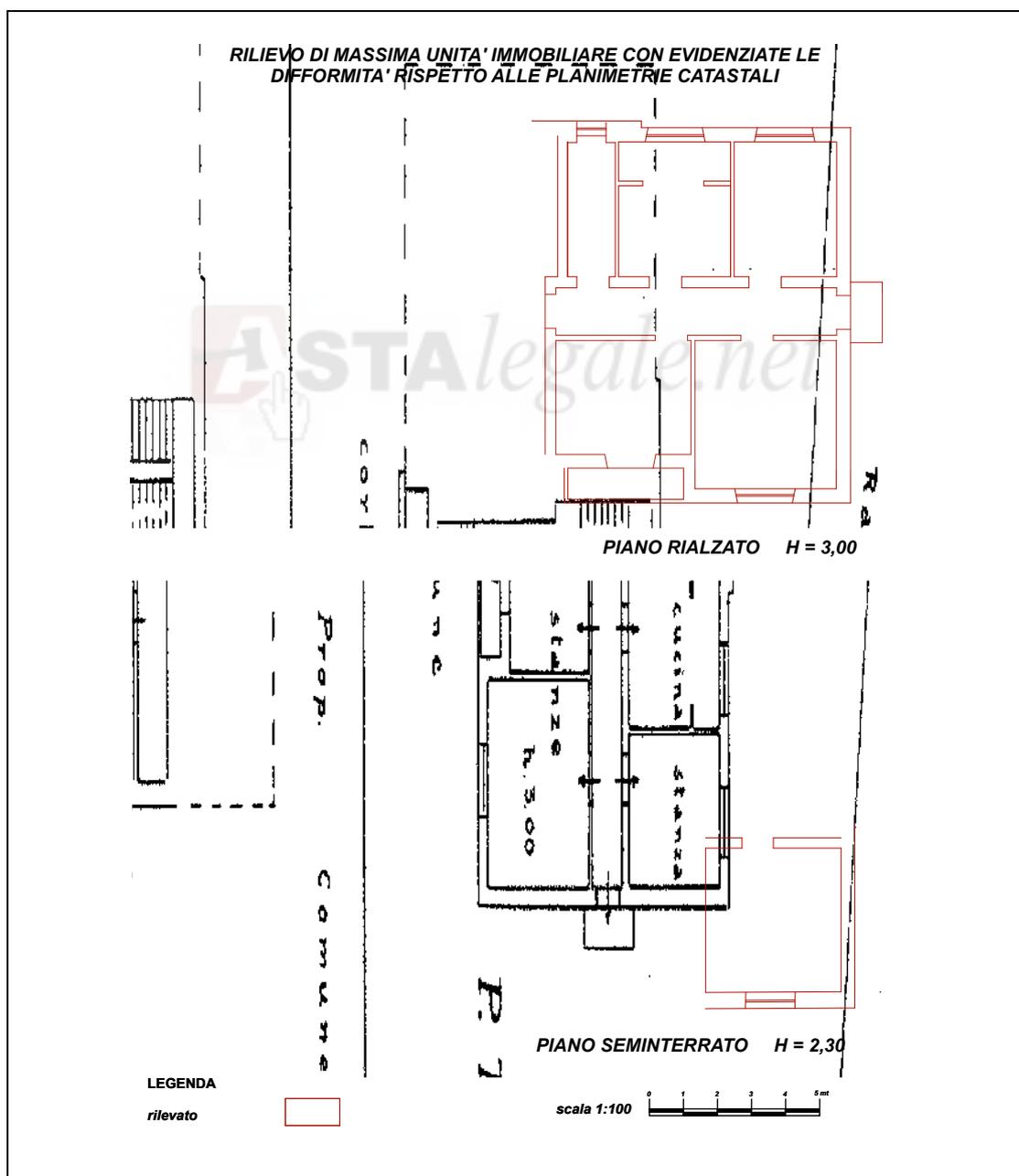
Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alla planimetria catastale dell'appartamento, tranne alcune modeste difformità interne, forometriche e nell'altezza della cantina.

Nel corso del medesimo sopralluogo si è verificato come la cantina, che l'Esecutato asserisce essere da sempre dallo stesso utilizzata come propria (e comunque almeno dal 1989 come risulta dai controlli annuali di manutenzione della caldaia situata nella cantina visionata), dalle planimetrie catastali risulti abbinata al subalterno 4, altro appartamento soprastante al piano primo e in proprietà di terzi, i quali hanno in uso la cantina abbinata al subalterno 2 (cfr. successivi paragrafi "Quesito 2" e "Quesito 3").

### Sanabilità e costi

Le difformità dell'appartamento possono essere regolarizzate mediante presentazione della scheda catastale dell'appartamento.

Costi: Oneri catastali € 50,00; Spese tecniche € 950,00 esclusi accessori di legge.



Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

## RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### Titolo di acquisto

in seguito della successione di

per la piena proprietà dell'intero  
apertasi il 31.01.1991

- registrata all'Ufficio del Registro di Thiene (VI) in data **07.12.1991** al n. **5** Vol. **360**
- trascritta a VICENZA - sez. di SCHIO in data **02.01.1992** ai nn. **121/115** RG/RP

Beni:

C.F. COMUNE DI THIENE foglio 3°  
particella n. **1834 subalterno 2 A/3**

**N.B. Risulta ACCETTAZIONE DI EREDITA' ACCERTATA GIUDIZIALMENTE a firma del Tribunale di Vicenza in data 29.03.2018 rep. n. 7651/16 trascritta a Vicenza - sez. di SCHIO in data 04.02.2019 ai nn. 1176/845 RG/RP**

### Regime patrimoniale

Bene personale pervenuto per successione.

in forza di:

- contratto di cessione di proprietà di alloggio di tipo popolare ed economico a firma del Segretario Capo del Comune di Thiene in data **30.11.1962** ai nn. **2492** di rep.

- a carico di

COMUNE DI THIENE

- registrato a THIENE in data **11.01.1963** ai nn. **494 Mod. I° vol. 85**
- trascritto a VICENZA - sez. di SCHIO in data **19.01.1963** ai nn. **290/278** RG/RP

Beni:

C.F. COMUNE DI THIENE foglio 3°  
particella n. **1834 subalterno 2 A/3**

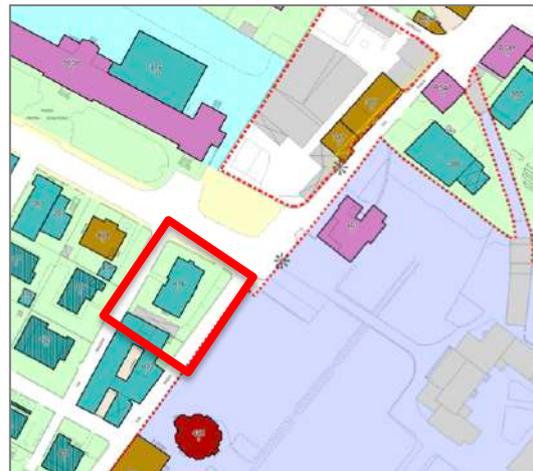
## REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA



**ZONE A TESSUTO INSEDIATIVO OMOGENEO (Z.T.O.)**  
ZONA A - CENTRO STORICO (Artt. da 24 a 58)

**Z.T.O.** Tipo Z.T.O.  
Numero

**Estratto P.I. Vigente – Zonizzazione**



Grado 5 - Ristrutturazione edilizia totale (artt. 28, 29)

Edifici non di pregio

**Estratto P.I. vigente – Classificazione interventi**

Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

### Titoli urbanistici

Il Comune di Thiene è dotato di Piano degli Interventi approvato con deliberazione consiliare n. 71 del 23.05.2013, divenuto efficace il 28.06.2013, che classifica l'area su cui sorge l'immobile in z.t.o. A – Centro storico con grado di intervento n. 5 - Ristrutturazione edilizia totale normata dagli Artt. 28 e 29 delle Norme Tecniche Operative  
Per ulteriori indicazioni si vedano le norme allegate.

### Abitabilità e agibilità

Dalla documentazione depositata risultano i seguenti titoli abilitativi:

- L'immobile risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967 (vedi scheda catastale d'impianto datata **26.04.1948**) e non risultano agli atti del Comune di Thiene pratiche autorizzative né agibilità.
- La tettoia realizzata nel cortile comune risulta priva di qualsiasi titolo autorizzativo.
- Pratica Prot. n. **7.942** in data **21.11.1967** che autorizza la realizzazione di veranda con serramento in vetro e alluminio anodizzato intestata a

### Abusi -----

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza a quanto autorizzato (lo stato legittimo si evince dalla planimetria catastale d'impianto), tranne alcune modeste difformità interne e forometriche; queste ultime potranno essere sanate nell'ambito della regolarizzazione dell'intero fabbricato e i relativi costi sono ricompresi nella decurtazione forfettaria del 15% applicata al valore dell'immobile.

### Sanabilità e costi

Le difformità dell'unità in oggetto possono essere regolarizzate mediante presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Costi: Sanzione € 1.000,00; Spese tecniche e diritti segreteria € 2.000,00 esclusi accessori di legge.

## STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### Debitore

Nella disponibilità del debitore che la utilizza come abitazione propria e della sua famiglia.

### Locazione -----

### Comodato -----

### Assegnazione al coniuge -----

### Affitto azienda -----

### Altro -----

### Sine titolo -----

### Opponibilità (art. 2923 c.c.) -----

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

### Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli aggiornato al 27.10.2023

#### 1. Iscrizione giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- a favore di

a carico di

-

- atto a firma del Tribunale di Udine in data **23.08.2010** ai nn. **1931** di rep.

- iscritta a VICENZA - sez. di SCHIO in data **25.11.2010** ai nn. **11482/2126** RG/RP

Importo capitale € 31.569,28 - Importo ipoteca € 60.000,00

Beni per la piena proprietà della quota di 1/2:

C.F. COMUNE DI THIENE foglio 3° - particella n. **1834 subalterno 2 A/3**

Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

---

**2. Iscrizione giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

- a favore di

- a carico di

- atto a firma del Giudice di Pace di Sondrio in data **20.12.2011** ai nn. **1258** di rep.

- iscritta a VICENZA - sez. di SCHIO in data **16.01.2012** ai nn. **543/76** RG/RP

Importo capitale € 4.745,42 - Importo ipoteca € 8.500,00

Beni per la piena proprietà della quota di 1/2:

C.F. COMUNE DI THIENE foglio 3° - particella n. **1834 subalterno 2 A/3**

**3. Iscrizione giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

- a favore di

- a carico di

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **11.06.2012** ai nn. **608/2012** di rep.

- iscritta a VICENZA - sez. di SCHIO in data **19.06.2012** ai nn. **5656/707** RG/RP

Importo ipoteca € 70.000,00

Beni (oltre ad altri) per la piena proprietà della quota di 1/2:

C.F. COMUNE DI THIENE foglio 3° - particella n. **1834 subalterno 2 A/3**

**4. Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

- a favore di

- a carico di

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **26.03.2013** ai nn. **610** rep.

- trascritto a VICENZA - sez. di SCHIO in data **11.04.2013** ai nn. **2273/3167** RG/RP

Beni per la piena proprietà della quota di 1/2:

C.F. COMUNE DI THIENE foglio 3° - particella n. **1834 subalterno 2 A/3**

**5. Trascrizione derivante da DOMANDA GIUDIZIALE**

- a favore di

- a carico di

- ORDINANZA INTRODUTTIVA A GIUDIZIO DI DIVISIONE EX ART 600 CPC a firma del Tribunale di Vicenza in data **19.04.2016** ai nn. **7651/16** rep.

- trascritto a VICENZA - sez. di SCHIO in data **28.07.2016** ai nn. **5157/6987** RG/RP

Beni:

C.F. COMUNE DI THIENE foglio 3° - particella n. **1834 subalterno 2 A/3**

**Elenco delle formalità che saranno cancellate**

**1. ISCRIZIONE VICENZA - sez. di SCHIO in data **25.11.2010** ai nn. **11482/2126** RG/RP**

**2. ISCRIZIONE VICENZA - sez. di SCHIO in data **16.01.2012** ai nn. **543/76** RG/RP**

**3. ISCRIZIONE VICENZA - sez. di SCHIO in data **19.06.2012** ai nn. **5656/707** RG/RP**

**4. TRASCRIZIONE VICENZA - sez. di SCHIO in data **11.04.2013** ai nn. **2273/3167** RG/RP**

---

Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



## VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni non risultano ricadere su suolo demaniale.

## ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Pertinenze -----

Usufrutto, uso, abitazione -----

Servitù -----

Convenzioni edilizie -----

Vincoli storico-artistici -----

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria -----

Prelazione agraria -----

Altri vincoli o oneri -----

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

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Amministratore - autogestita essendo costituita da n. 6 unità, con spese annue di circa € 300,00 per unità.

Non sono state fornite le ricevute relative al pagamento delle imposte sugli immobili (IMU – TASI) per quanto eventualmente dovuto.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.) -----

## VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

*Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.*

*I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).*

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Nel caso in oggetto la valutazione viene effettuata utilizzando la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo ha lo scopo di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Esso si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Sono state selezionate più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) *analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;*
- 2) *raccolta dati (fonte Conservatoria=Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;*
- 3) *scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;*
- 4) *calcolo e compilazione della tabella dei dati;*
- 5) *calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;*
- 6) *costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;*
- 7) *sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene;*
- 8) *conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.*

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)							
Comune di :	THIENE		Ubicazione	via Giuseppe Mazzini n°1			
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - T		Edificato anno 1948 Agibilità in data ----		
Tipologia	Appartamento al piano rialzato di una palazzina residenziale con accesso da corte e scala condominiali; esso è composto da corridoio di ingresso (con terrazzino) su cui affacciano cucina abitabile, soggiorno con veranda, due camere e un bagno finestrato. Al piano seminterrato è posta, oltre a due locali comuni, cantina con h di mt 2,30. Nel cortile comune si trova tettoia con struttura metallica e copertura in onduline, priva di autorizzazione. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	THIENE	3	1834	Sub 2 cat. A/3	----	----	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	94,00	100%	94,00	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	2,10	30%	0,63	Quantitativa
	Veranda		VER	3,60	40%	1,44	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	23,00	50%	11,50	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto coperto		PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
Att. di Prest. Energ. A		APE				Qualitativa	
Affacci		AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					107,57	Mq.	
Attuali Intestati							
Data formazione prezzo	16/10/23						
n. bagni in dotazione	1						

Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

TABELLA DEI DATI						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	THIENE		via Giuseppe Mazzini		n 1
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
	via Cavour n°6	via Gustavo Munari n°39	via Giuseppe Mazzini n°1	via Colleoni Guardino n°139	via Giacomo Zanella n°55	via Giuseppe Mazzini n°1
Prezzo totale (euro)	€ 107.210,00	€ 91.000,00	€ 89.000,00	€ 50.000,00	€ 80.000,00	
Data (mesi)	17/04/23	28/03/22	29/12/22	12/04/21	27/02/23	16/10/23
Superficie principale (m²) SEL	120,73	91,56	92,80	62,00	69,00	94,00
Balconi Portico (m²)	13,51	0,00	1,74	0,00	0,00	2,10
Veranda (m²)	0,00	0,00	2,98	0,00	0,00	3,60
Soffitta (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina (m²)	0,00	0,00	23,11	0,00	0,00	23,00
Autorimessa (m²)	0,00	20,14	0,00	16,50	17,00	0,00
Posto auto coperto (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m²) 10%	17,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bagni	1	2	1	1	1	1
Livello di piano (n)	T - 1	T - 2 - 3	S1 - T	S1 - T	S1 - T - 1	S1 - T
Stato di manutenzione (n)	3	3	3	2	3	3
Att. di Prest. Energ. APE**	G	F	F	F	G	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	1	3	2	2	3
Superficie commerciale	126,48	101,63	106,07	70,25	77,50	107,57

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject					
Prezzo totale (euro)	€ 107.210,00	€ 91.000,00	€ 89.000,00	€ 50.000,00	€ 80.000,00						
Data (mesi)	6,07	€ 975,61	18,90	€ 2.579,85	9,70	€ 1.294,95	30,57	€ 2.292,50	7,70	€ 924,00	
Superficie principale (m²)	120,73	-€ 19.024,91	91,56	€ 1.736,65	92,80	€ 854,09	62,00	€ 22.775,80	69,00	€ 17.793,59	94,0
Balconi/portico (m²)	13,51	-€ 2.436,30	0,00	€ 448,40	1,74	€ 76,87	0,00	€ 448,40	0,00	€ 448,40	2,10
Veranda (m²)	0,00	€ 1.024,91	0,00	€ 1.024,91	2,98	€ 176,51	0,00	€ 1.024,91	0,00	€ 1.024,91	3,60
Soffitta (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m²)	0,00	€ 8.185,05	0,00	€ 8.185,05	23,11	-€ 39,15	0,00	€ 8.185,05	0,00	€ 8.185,05	23,00
Autorimessa (m²)	0,00	€ 0,00	20,14	-€ 7.167,26	0,00	€ 0,00	16,50	-€ 5.871,89	17,00	-€ 6.049,82	0,00
Posto auto coperto (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m²) 10%	17,00	-€ 1.209,96	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0
Bagni *	1	€ 0,00	2	-€ 3.750,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	3	€ 0,00	3	€ 0,00	3	€ 0,00	2	€ 15.000,00	3	€ 0,00	3
Livello di piano	1	€ 536,05	2	€ 910,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1	€ 400,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	G		F		F		F		G		0
N. AFFACCI	3		1		3		2		3		3
		€ 95.260,45		€ 94.967,61		€ 91.363,28		€ 93.854,78		€ 102.726,14	
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E	non compar.				DIVERGENZA	12,4%					
	Valore unitario €/m²				FALSO	< 5 %					
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D	€ 93.861,53				DIVERGENZA	4,3%					
	Valore unitario €/m²				VERO	< 5 %					

Premesso che il metodo di stima è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere eseguita con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrico mediante gli IVS. Si determina quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno **valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni** che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta particolari dotazioni, mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità catastali ed edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario.

Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Le schede complete con i dettagli relativi al subject e agli immobili considerati per elaborare la comparazione sono riportate nell'allegato 8.

**Valore di mercato attribuito:**

Tenuto conto di quanto sopra indicato, si è definito il più probabile valore di mercato del bene indicato come segue:

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

<b>VALORE ORDINARIO arr.:</b>	€	<b>94.000,00</b>
<i>AGGIUNTE</i>		
• nessuna	€	<b>0,00</b>
<i>DETRAZIONI</i>		
• regolarizzazione edilizia e catastale	€	<b>4.000,00</b>
• ripristino impianti nelle cantine	€	<b>6.000,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO:</b>	€	<b>84.000,00</b>
• 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 imposte/spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:		
- da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 15% su € 84.000,00	€	<b>12.600,00</b>
<b>Valore intero al netto delle decurtazioni</b>	€	<b>71.400,00</b>

**VALORE A BASE D'ASTA:**

**Il valore a base d'asta del bene pignorato è stimato in  
€ 71.400,00 (euro settantaunomilaquattrocento/00).**

**OFFERTA MINIMA:**

**L'offerta minima è di  
€ 53.550,00 (euro cinquantatremilacinquecentocinquanta/00)  
pari al 75% del valore a base d'asta.**

**Confronto con trasferimenti pregressi**

Confronto con altre compravendite raffrontabili in zona.

Mutuo: -----

**Giudizio di vendibilità'**

Buona.

Nell'ottica di una vendita in tempi brevi, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche dell'edificio e della localizzazione, dell'ampia offerta di immobili residenziali, si è assunto un valore di stima prudenziale.

**Forme di pubblicità**

Annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari.

**LOTTI**

**Opportunità di divisione in lotti**

LOTTO UNICO

**Composizione e valore** -----

Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

## VALUTAZIONE DELLA QUOTA

### COMODA DIVISIBILITA'

#### Giudizio

Il bene per le sue caratteristiche e consistenza non è comodamente divisibile, trattandosi di appartamento bicamere con unico accesso e una disposizione interna che non consente di ricavare due unità equivalenti e dotate dei necessari accessori senza un intervento radicale ed economicamente non proporzionato al valore del bene stesso.

#### Separazione quota -----

#### Divisione totale -----

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

Si allegano certificati di residenza e stato civile dell'Esecutato e di residenza della comproprietaria non Esecutata.

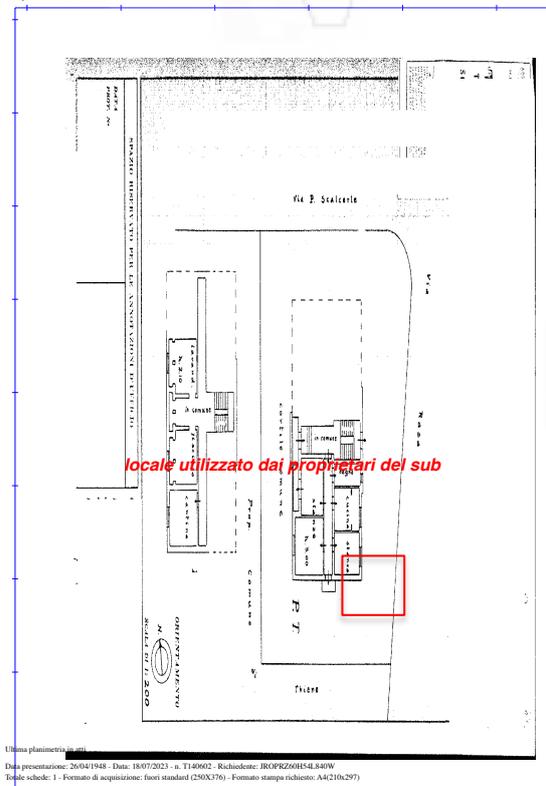
\*\*\*\*\*

#### QUESITO 2)

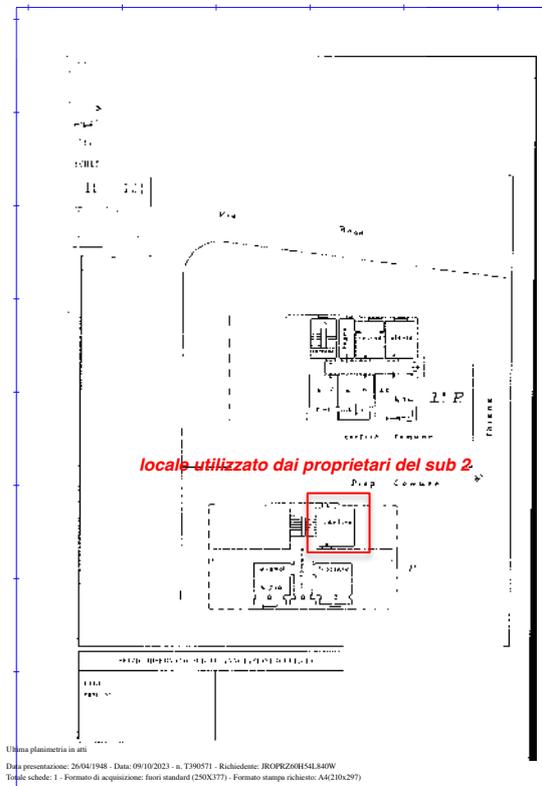
*....verificare le planimetrie catastali degli altri appartamenti rientranti nell'edificio ad uso residenziale ove è collocato l'appartamento staggito....*

Si è provveduto ad acquisire le planimetrie catastali di tutti gli appartamenti che compongono la palazzina, verificando l'effettiva intervensione dei locali cantina, infatti al subalterno 4 che identifica l'appartamento soprastante a quello staggito (subalterno 2) è abbinata la cantina che invece viene utilizzata dell'Esecutato (cfr. allegato 12).

Data presentazione: 26/04/1948 - Data: 18/07/2023 - n. T140602 - Richiedente: IR0PRZ260H54L840W



Data presentazione: 26/04/1948 - Data: 09/10/2023 - n. T390571 - Richiedente: IR0PRZ260H54L840W



\*\*\*\*\*

Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

### QUESITO 3)

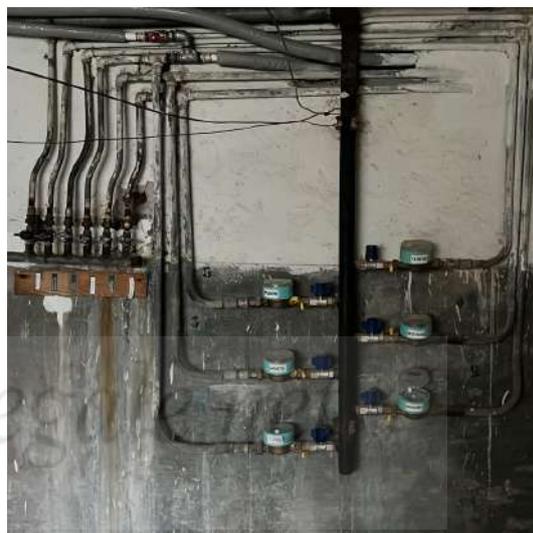
*.....prospetta quale soluzione percorribile, previo sopralluogo, una revisione della perizia con esatta identificazione del locale cantina in proprietà esclusiva dell'esecutato e quantificazione dei costi per il rifacimento, a carico dell'aggiudicatario, degli impianti elettrico e di riscaldamento, ove effettivamente gli stessi risultino collocati nel locale cantina di proprietà dei terzi allo stato irreperibili.....*

Nel corso del primo sopralluogo tenutosi il 19.07.2023 si è presa visione della cantina in uso dall'Esecutato che, come verificato nelle schede catastali, risulta abbinata al subalterno 4 di altra proprietà e non colpito dal pignoramento.

Nel locale in uso sono collocati la caldaia e lo scaldacqua sanitaria a servizio dell'appartamento staggito e l'impianto di illuminazione del vano è collegato al contatore del medesimo. I contatori del servizio idrico ed elettrico sono posti nel vano scale comune, mentre quello del gas metano si trova nell'appartamento e precisamente nel locale cucina.



Contatore gas metano



Contatori acqua



Caldaia e scaldacqua



Contatori energia elettrica

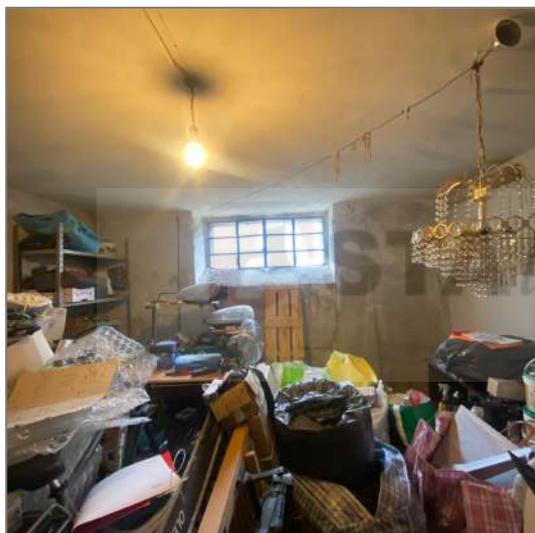
Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Valutate le possibili opzioni, si è ritenuto indispensabile visionare il locale effettivamente sottoposto a pignoramento e attualmente in uso a terzi; poiché esso è chiuso a chiave e gli attuali proprietari risultano ad oggi irreperibili, con istanza in data 31.10.2023 congiuntamente al Custode Giudiziario si è provveduto a chiedere l'autorizzazione al cambio serratura per poter procedere con l'ispezione, necessaria per verificare se e quali impianti sono collocati nel locale, autorizzazione concessa con provvedimento del Giudice in data 03.11.2023.

Successivamente, dopo aver lasciato avviso del previsto accesso forzato del 18.01.2024, il Custode è stato contattato dai proprietari per tramite del figlio che attualmente risiede nell'immobile.

All'atto del sopralluogo in data 18.01.2024, si è riscontrato che la cantina pignorata non presenta impianti collegati all'abitazione dei terzi che la utilizzano, se non un collegamento a vista al proprio contatore dell'energia elettrica che fornisce di illuminazione il vano.

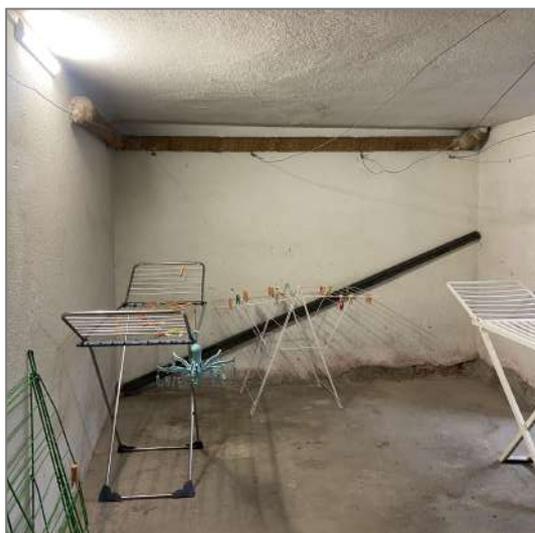
Peraltro si è rilevata una tubazione, come da documentazione fotografica, che dalla cantina visionata porta alla cantina in uso all'Esecutato, collegando la pompa della caldaia all'appartamento oggetto della procedura.



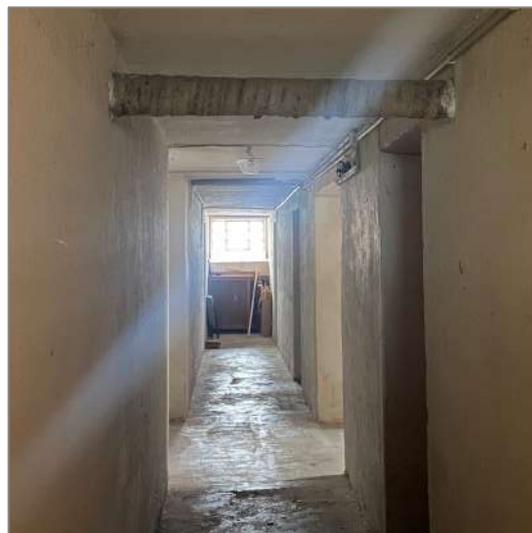
*La cantina pignorata*



*La tubazione collegata all'altra cantina*



*La tubazione - tratto nel vano comune -*



*La tubazione - tratto nel corridoio -*

Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



La tubazione - arrivo nella cantina in uso all'Esecutato -



Colonna di scarico nella cantina in uso all'Esecutato -

\*\*\*\*\*

**SINTESI E CONCLUSIONI**

**QUESITO 1)**  
*...revisione della perizia estimativa redatta dall'esperto in sede esecutiva ...*

In seguito alla revisione richiesta si è determinato il valore ordinario del bene per l'intero:		
<b>VALORE ORDINARIO arr.:</b>	€	<b>94.000,00</b>
<b>AGGIUNTE</b>		
• nessuna	€	<b>0,00</b>
<b>DETRAZIONI</b>		
• regolarizzazione edilizia e catastale	€	<b>4.000,00</b>
• ripristino impianti	€	<b>6.000,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO:</b>	€	<b>84.000,00</b>
• Riduzione del 15%	€	<b>12.600,00</b>
<b>VALORE BASE D'ASTA:</b>	€	<b>71.400,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA:</b>	€	<b>53.550,00</b>

**QUESITO 2)**  
*....verificare le planimetrie catastali degli altri appartamenti rientranti nell'edificio ad uso residenziale ove è collocato l'appartamento staggito....*

La verifica effettuata ha confermato l'interversione delle due cantine, e precisamente l'immobile pignorato contraddistinto dal subalterno 2 utilizza la cantina dell'unità individuata dal subalterno 4 (di altra proprietà e non interessato dal pignoramento) e viceversa.

Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

### QUESITO 3)

.....prospetta quale soluzione percorribile, previo sopralluogo, una revisione della perizia con esatta identificazione del locale cantina in proprietà esclusiva dell'esecutato e quantificazione dei costi per il rifacimento, a carico dell'aggiudicatario, degli impianti elettrico e di riscaldamento, ove effettivamente gli stessi risultino collocati nel locale cantina di proprietà dei terzi allo stato irreperibili.....

Il locale cantina in proprietà esclusiva dell'esecutato è quello in uso a terzi, in cui l'unico impianto presente è l'interruttore della luce collegato al contatore degli utilizzatori con un cavo a vista; è stata rilevata inoltre una tubazione isolata passante che porta alla cantina in uso all'esecutato fino alla pompa della caldaia.

In quest'ultimo locale oltre alla colonna di scarico fognario condominiale, si trovano impianto elettrico, caldaia con basamento a pavimento e uno scaldacqua sanitaria a servizio dell'appartamento pignorato.

Nell'ottica di riportare la situazione secondo le corrette proprietà saranno necessari i seguenti interventi:

1. lievo cavo adduzione energia elettrica dalla cantina del subalterno 2 e di conseguenza nuovo collegamento per alimentazione luce della cantina del subalterno 4;
2. lievo caldaia e scaldabagno con relativi accessori dal locale subalterno 4; considerata la vetustà degli apparecchi si prevede di installare una caldaia nel locale cucina del subalterno 2 o in altra posizione ritenuta idonea dall'aggiudicatario.

Il costo quantificato per l'intervento come sopra descritto viene stimato in circa € 6.000,00 oltre imposte di legge, che viene decurtato dal valore stimato, **onere per la realizzazione a completo carico e cura dell'aggiudicatario.**

Vicenza, 29 gennaio 2024

\*\*\*\*\*

In data 29 gennaio 2024 è stata depositata a pct la RELAZIONE DI C.T.U. per la formulazione di eventuali osservazioni delle parti da inviare entro il 15 marzo 2024.

**Entro tale data non è pervenuta alcuna osservazione.**

Successivamente e prima di procedere al deposito, in data 19.03.2024 si è aggiornato l'Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli che ha confermato quanto riscontrato nella precedente ispezione. Inoltre sono stati predisposti **Libretto dell'impianto e APE** che si provvede ad allegare alla presente al **n. 13.**

Vicenza, 19 marzo 2024

\*\*\*\*\*

L'esperto  
Patrizia Jorio  
Architetto  
file firmato digitalmente

- allegato 1 - ORTOFOTO
- allegato 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: *ESTRATTO DI MAPPA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE*
- allegato 4 - *NORMATIVA URBANISTICA: ESTRATTO P.I. VIGENTE E NORME TECNICHE OPERATIVE*
- allegato 5 - *DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI, ESTRATTO ELABORATI GRAFICI*
- allegato 6 - ATTO DI PROVENIENZA
- allegato 7 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
- allegato 8 - DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI - ANALISI COMPARABILI - MCA
- allegato 9 - RICEVUTE DEPOSITO RELAZIONE NON DEFINITIVA A PCT
- allegato 10 - CERTIFICATI
- allegato 11 - RILIEVO DIFFORMITA'
- allegato 12 - N.1 VERBALE OPERAZIONI PERITALI - 03 LUGLIO 2023
- allegato 13- **LIBRETTO DELL'IMPIANTO E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

\*\*\*\*\*

Giudice.: Dott.ssa SILVIA SALTARELLI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO