

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N.38/2024 R.G.

Giudice delegato Dott. LUCA PRENDINI

Procedente ITACA SPV SRL

Esecutati



ELABORATO PERITALE PRIVACY

Tecnico incaricato: Architetto Riccardo Pozza
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.684
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

C.F. PZZRCR61S07E762L
con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti, 15
telefono: 0424 227262
email: pozzaar@libero.it
email (pec): riccardo.pozza@archiworldpec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 38 / 2024 R.G.

Giudice dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 25/06/2024

Esperto arch. Riccardo Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.4–5): piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene (cfr pag.5–14): appartamento al piano primo di fabbricato condominiale, oltre a cantina e garage al piano seminterrato

Ubicazione (cfr pag.5): Thiene (VI), Via Vittorio Alfieri n.17

Dati Catastali attuali (cfr pag.15–16): Comune di Thiene (VI) – Catasto Fabbricati, Foglio 2:

– Particella n.175 sub.6 – Via Vittorio Alfieri n.17 – piano: S1-1 – Categoria: A/3 – Classe: 3;

– Particella n.175 sub.11 – Via Vittorio Alfieri n.17 – piano: S1 – Categoria: C/6 – Classe: 3

Metri quadri (cfr pag.22): 147,53

Stato (cfr pag.9): sufficiente

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.19–21): sono state riscontrate difformità che richiedono la presentazione di una pratica edilizia

Valore di mercato, OMV (cfr pag.23): € 122.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.22–23): 22/03/2024 (€ 50.000,00), 28/06/2023 (€ 110.000,00), 29/09/2023 (€ 100.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.23): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Thiene (VI) e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 415,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.23): € 100.000,00

Valore mutuo (cfr contratti di mutuo depositati agli atti): € 127.136,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.23): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag.28): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziative di vendita (cfr pag.23): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.24): al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da terzi

Titolo di occupazione (cfr pag. 24–25): contratto di locazione opponibile alla procedura (scadenza 31/08/2026)

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.28): nulla da segnalare



PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

1. PREMESSA

Con ordinanza del 22/02/2024 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Luca Prendini nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 684 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 22/02/2024 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

2. QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 26/02/2024, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 06/03/2024 ad inoltrare tramite Mail PEC al Comune di Thiene (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti".

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato effettuato il giorno martedì 19 marzo 2024 alle ore 14.30 alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e della Sig.ra Tiwaah Afiah, occupante gli stessi assieme al marito Dankwa William Kofi e a due figlie minori con Contratto di locazione in essere stipulato in data 01/09/2018 e prorogato fino al 31/08/2026.

Le pratiche edilizie riguardanti il fabbricato condominiale di cui fanno parte gli immobili pignorati, sono state trasmesse a mezzo PEC dall'Ufficio Tecnico del Comune di Thiene (VI) in data 29/03/2024.

4. NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione di stima:

1. non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interrimento di sostanze tossiche e/o nocive;
2. non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la



sola consistenza fisica degli immobili pignorati e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni e/o dell'intero complesso condominiale a cui non può essere esteso l'accertamento;

3. non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
4. le misure ricavate in loco sono state confrontate con le planimetrie reperite presso i pubblici uffici, ed in particolare quelle depositate presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e quelle relative ai titoli autorizzativi agli atti presso l'Ufficio tecnico Comunale;
5. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR N.380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
6. la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
7. la vendita è forzata (art. 2919 e sgg. Codice Civile) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa veduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
8. ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
9. risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
 - alla regolarizzazione delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazione e/o adeguamento impianti;
 - acquisizione di certificazioni in genere;
 - sistemazioni di danni e/o difetti occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
10. tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati solo ai fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Proprietà dei Sig.ri _____ nato a _____ (_____) il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, e _____ nata a _____ (_____) il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, e nell'insieme per l'intero, delle unità immobiliari che vengono così descritte nell'Atto di pignoramento:

(...)

COMUNE DI THIENE (VI)
Catasto Fabbricati
FOGLIO 2



- *Mapp. n.175 sub 6, Via Giosuè Carducci (ora Via Alfieri n.17) piano S1-1, cat. A/3, cl.3, vani 6, RC € 635,24;*
 - *Mapp. n.175 sub 11, Via Giosuè Carducci (ora Via Alfieri n.17) piano S1, cat. C/6, cl.3, mq.17 RC € 41,26;*
- (...)

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Thiene
- Via Vittorio Alfieri
- Civico n.17
- Zona semicentrale con sufficiente dotazione di parcheggi pubblici



ORTOFOTO – SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Beni e ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono costituite da appartamento al piano primo con cantina e garage al piano seminterrato, che fanno parte di un edificio condominiale ad uso residenziale che si sviluppa su due livelli fuori terra (piani terra/rialzato e primo), oltre ad un piano seminterrato, ed ubicato in Via Vittorio Alfieri n.17 nel Comune di Thiene (VI), a circa 1 Km. a sud/ovest della Sede Municipale, in una zona a destinazione residenziale.



Il fabbricato, planimetricamente di forma irregolare è stato realizzato negli anni 1976/77 e sorge su un appezzamento, anch'esso di forma irregolare, confinante a sud con la pubblica via, a ovest con un stradina asfaltata di accesso ad altre proprietà, sui restanti lati con proprietà di terzi; sul lato confinante con la pubblica via la recinzione è costituita da muretto con sovrastante ringhiera metallica a ritti verticale (a parte della quale sono addossate delle siepi), mentre sugli altri lati la recinzione è costituita da muretto con sovrastante rete metallica a maglie romboidali sostenuta da stanti in ferro.

Su fronte sud un cancello carraio in metallo del tipo scorrevole e due cancelli pedonali, sempre in metallo, immettono su area di corte pertinenziale con corsie e marciapiedi addossati il fabbricato pavimentati in cemento, e per il resto lasciata a verde; secondo quanto indicato dagli occupanti gli immobili pignorati, la porzione nord dell'area di corte comune è stata suddivisa in parti che vengono utilizzate dai singoli condomini previo accordo tra gli stessi.

Un altro cancello carraio del tipo scorrevole consente di accedere dalla pubblica via alla rampa scivolo con fondo in calcestruzzo, addossata al lato ovest del lotto, di collegamento con la corsia di manovra scoperta al piano seminterrato su cui disimpegnano i garage.

Varcati i due cancelli pedonali, altrettante corsie (e due gradini esterni a ridosso dell'edificio) consentono di raggiungere i portoncini di accesso ai due vani scala condominiali di cui quello ad ovest è a servizio di n.4 unità residenziali (due per piano), mentre quello ad est è a servizio di n.2 unità residenziali (una per piano); dal portoncino di accesso ad est, ad unica anta in pvc con specchiatura in vetro, si accede al vano scala a doppia rampa affiancata a servizio delle unità oggetto di pignoramento, che presenta pianerottolo, alzate e pedale (o solo pedate per la parte che collega i piani terra e seminterrato) rivestiti in marmo, parapetto in ringhiera metallica a ritti verticali e scorrimano in legno (tra piani terra e primo).



ESTRATTO MAPPA CATASTALE (fuori scala)

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che il fabbricato presenta fondazioni in calcestruzzo, strutture verticali in muratura, solai misti in latero-cemento (travetti e pignatte), copertura a padiglione con struttura in latero-cemento e manto in tegole, pluviali e scossaline in lamiera, facciate esterne intonacate e tinteggiate, soglie e davanzali in marmo, parapetti delle terrazze in muratura con sovrastante ringhiera metallica a ritti verticali.



Documentazione fotografica esterni fabbricato ([Allegato N.2](#))



Vista da sud/est



Vista da sud/est con evidenziata unità abitativa



Vista da sud/ovest



Vista da ovest verso est con corsia piano seminterrato



Fronte ovest con evidenziata unità abitativa



Vista da nord/ovest



Vista da corte interna (da nord/ovest)



Corte pertinenziale il fabbricato a nord





Scala collegamento tra corte a nord e corsia di manovra



Accesso pedonale a sud civico n.17



Angolo sud/ovest da corte interna



Ingresso condominiale



Ingresso vano scala



Vano scala

Descrizione

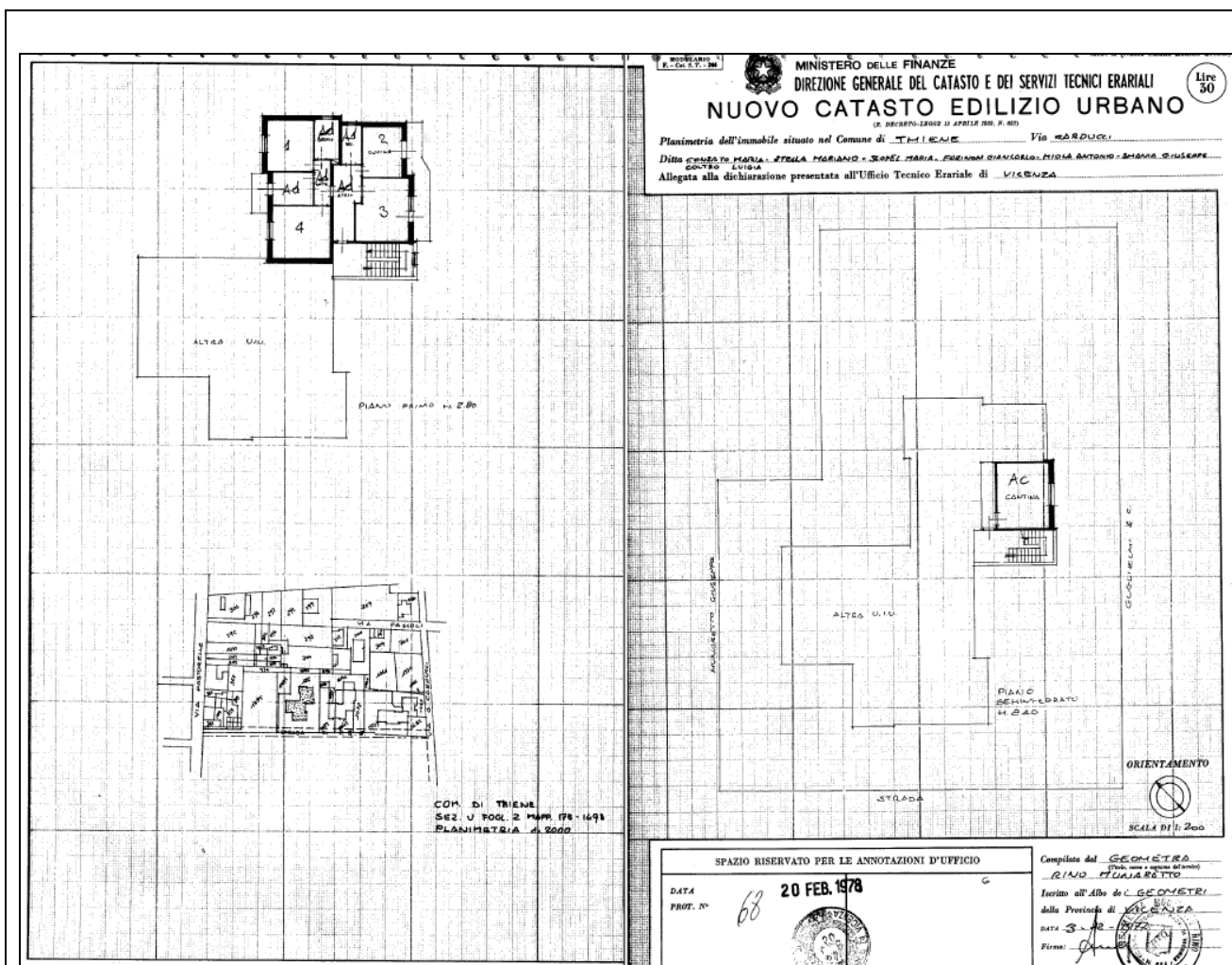
1. Appartamento piano primo con cantina al piano seminterrato (Catasto Fabbricati, Foglio 2 – Part. n.175 sub.6)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo con cantina al piano seminterrato che dalla scheda catastale ([Allegato N.3](#)) e dagli elaborati grafici di progetto autorizzato ([Allegato N.5](#)) risulta così composta:

- piano seminterrato: cantina;
- piano primo: ingresso, soggiorno, cucina, w.c./lavanderia, disimpegno zona notte, bagno, ripostiglio, n.2 camere, n.2 terrazze (a sud e a nord).

L'altezza interna di circa ml.2,88, risulta difforme a quanto indicato sia nella scheda catastale che nella tavola di progetto (ml.2,80).





ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione sufficiente, con portoncino d'ingresso in legno, doppi serramenti esterni, in alluminio a filo esterno muratura e in legno all'interno entrambi con vetro a lastra singola, avvolgibili, porte interne in legno (alcune con specchiatura e sopra luce in vetro, altre con sopra luce in vetro o legno), pavimenti in piastrelle ceramiche, pavimenti dei poggiali in piastrelle di gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Il bagno ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, vasca, lavabo, bidet e vaso sanitario; il w.c./lavanderia, sempre con pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, presenta scarico a pavimento, attacco lavatrice, vasca/lavatoio, vaso sanitario.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario, e di condizionamento con unità esterna a parete (che sembra sia stata acquistata dagli inquilini) su terrazza a nord.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano collocata all'interno del vano w.c./lavanderia e radiatori in ghisa.

Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

La cantina al piano seminterrato ha accesso da corridoio comune, su cui disimpegnano le porte di accesso ad un altro vano con la stessa destinazione e a due garage, attraverso porta in metallo priva di maniglia; l'altezza interna rilevata, circa ml.2,36, differisce da quanto indicato nella scheda catastale e nella tavola di progetto (ml.2,40).

Le finiture, in sufficiente stato di manutenzione, sono le seguenti: finestre aventi serramento in metallo e specchiature in vetro, pavimento in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Documentazione fotografica ([Allegato N.2](#))



Scala condominiale e pianerottolo piano primo



Piano primo – Ingresso appartamento



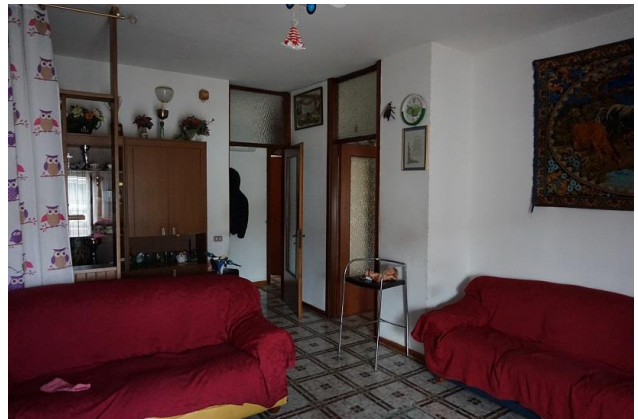
Piano primo – Zona ingresso appartamento



Piano primo – Angolo sud/est soggiorno da ingresso



Piano primo – Vista da soggiorno verso ingresso



Piano primo – Angolo nord/ovest soggiorno



Piano primo – Vista da ingresso verso w.c./lavanderia



Piano primo – W.c./lavanderia





Piano primo – Caldaia all'interno del w.c./lavanderia



Piano primo – Angolo nord/est cucina



Piano primo – Angolo sud/ovest cucina



Piano primo – Terrazzo a est da nord verso sud



Piano primo – Ingresso camera a sud da disimpegno



Piano primo – Camera a sud



Piano primo – Camera a ovest



Piano primo – Bagno





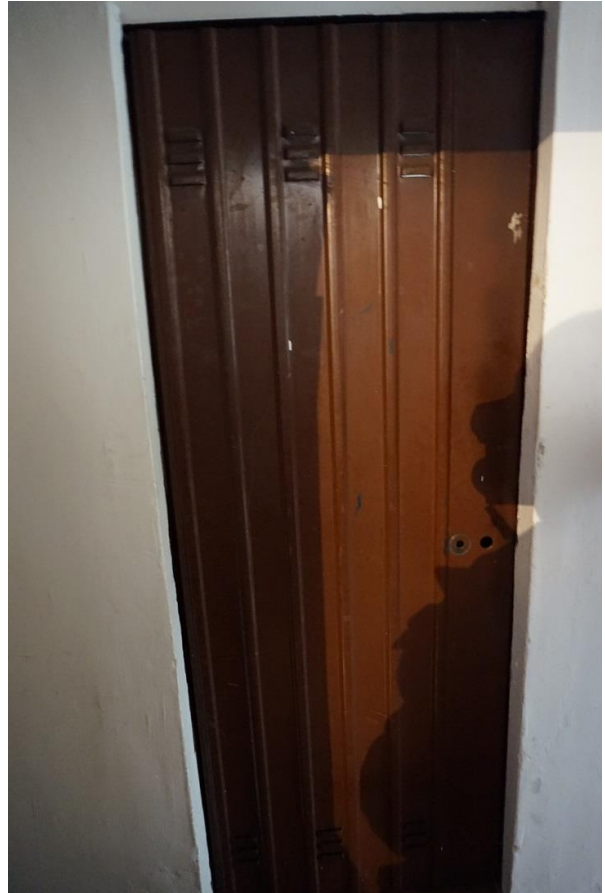
Piano primo – Camera a nord



Piano primo – Particolare soffitto camera a nord



Piano terra – Scala comune di accesso piano seminterrato



Piano Seminterrato – Porta cantina



Piano seminterrato – Cantina



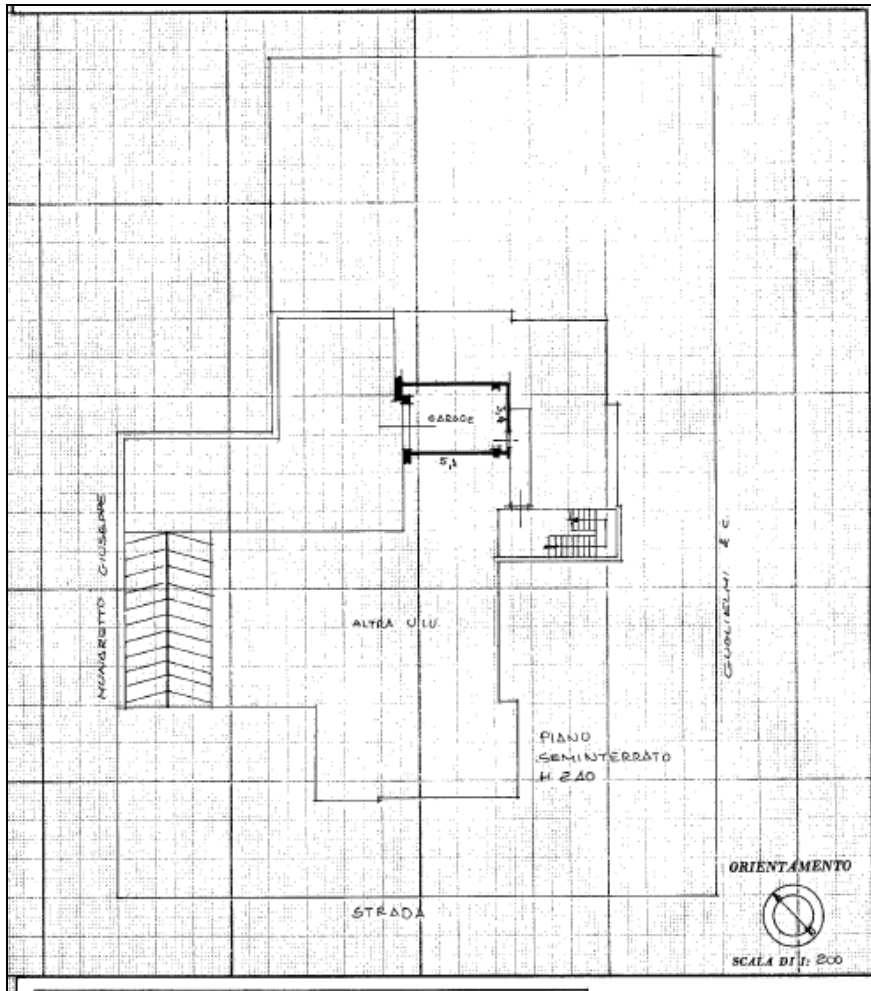
Piano seminterrato – Cantina



2. Garage al piano seminterrato (Catasto Fabbricati, Foglio 2 – Part. n.175 sub.11)

Il vano, ubicato al piano seminterrato su lato ovest del fabbricato condominiale, ha accesso da corsia scoperta di manovra comune con fondo in getto di calcestruzzo attraverso portone basculante in lamiera (ad azionamento manuale), porta interna in metallo di collegamento con corridoio condominiale comune, pavimento in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

L'altezza interna, circa ml.2,40, risulta conforme a quanto indicato nella scheda catastale e nella tavola di progetto.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Documentazione fotografica ([Allegato N.2](#))



Ingresso carraio dalla pubblica via a sud



Rampa collegamento corsia di manovra e pubblica via





Fronte ovest con accesso garage da corsia comune



Piano seminterrato – Interno garage da ovest verso est



Piano seminterrato – Interno garage da est verso ovest



Piano seminterrato – Interno garage

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

Certificazione energetica

La certificazione energetica dell'unità immobiliare ad uso abitativo, allegata all'Atto di compravendita, risulta scaduta essendo datata 27/10/2013.

Pertanto si è provveduto alla stesura di un nuovo APE (codice identificativo n.62003/2024, validità fino al 09/05/2034) a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa ([Allegato N.8](#)).

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "F", con un valore di prestazione energetica globale pari a 207,91 kWh/m² anno.

6. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

A tutto il 26/02/2024 i Sig.ri _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, e _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, e nell'insieme per l'intero, risultano proprietari dei seguenti immobili oggetto di pignoramento:

Comune di Thiene (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 2

- **Particella n.175 sub.6** – Via Vittorio Alfieri n.17 – piano: S1-1 – Categoria: A/3 – Classe: 3 – Consistenza: 6 vani – Superficie catastale: Totale mq.135, Totale escluse aree scoperte mq.130 – Rendita: € 635,24;



- **Particella n.175 sub.11** – Via Vittorio Alfieri n.17 – piano: S1 – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: 17 mq. – Superficie catastale: Totale mq.17 – Rendita: € 41,26.

Variazioni storiche

Particella n.175 sub.6

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2015 Pratica n. VI0145351 in atti dal 05/10/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 71721.1/2015);
- VARIAZIONE del 10/09/2013 Pratica n. VI0193037 in atti dal 10/09/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 98641.1/2013);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 20/02/1978 in atti dal 15/11/1996 CLASSAMENTO (n. 63/1978).

Particella n.175 sub.11

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2015 Pratica n. VI0145354 in atti dal 05/10/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 71722.1/2015);
- VARIAZIONE del 10/09/2013 Pratica n. VI0193044 in atti dal 10/09/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 98648.1/2013);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 20/02/1978 in atti dal 15/11/1996 CLASSAMENTO (n. 63/1978).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento riporta dati conformi a quelli catastali.

Giudizio di regolarità/Docfa

La planimetria agli atti dell'unità abitativa al piano primo con cantina al piano seminterrato (Particella n.175 sub.6), depositata in data 01/01/1978 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, non risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo per i seguenti motivi:

Piano seminterrato

- spostamento della porta di ingresso alla cantina da corridoio condominiale comune.

Piano primo

- aumento spessore muratura perimetrale esterna;
- spostamento della parete divisoria tra zona ingresso e zona notte;
- demolizione della parete divisoria tra ingresso e soggiorno, che sono separati solo in parte da un mobile con ripiani;
- spostamento di alcune tramezzature divisorie interne;
- realizzazione di un disimpegno tra ingresso ed i vani cucina e w.c./lavanderia;
- modifiche e ridimensionamento della terrazza ad est;
- lievi variazioni forometriche.

La planimetria agli atti del garage al piano seminterrato (Particella n.175 sub.11), depositata in data 01/01/1978 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo.

Si ritiene pertanto che per l'abitazione al piano primo sia necessario presentare una scheda aggiornata il cui costo ammonta a circa € 650,00 (Euro seicentocinquanta/00), comprensivo di diritti e visure catastali, spese generali, oneri fiscali e previdenziali professionista incaricato; in tal senso si precisa che tale costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.



Confini

L'appartamento al piano primo di cui alla Particella n.175 sub.6 confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.-E.), vano scala comune e altra unità immobiliare (S.), stacco del fabbricato (O.).

Il garage al piano seminterrato di cui alla Particella n.175 sub.11 confina in senso orario (N.E.S.O.): garage altra ditta (N.), cantina altra ditta e corridoio condominiale comune (E.), garage altra ditta (S.), corsia di manovra scoperta comune (O.).

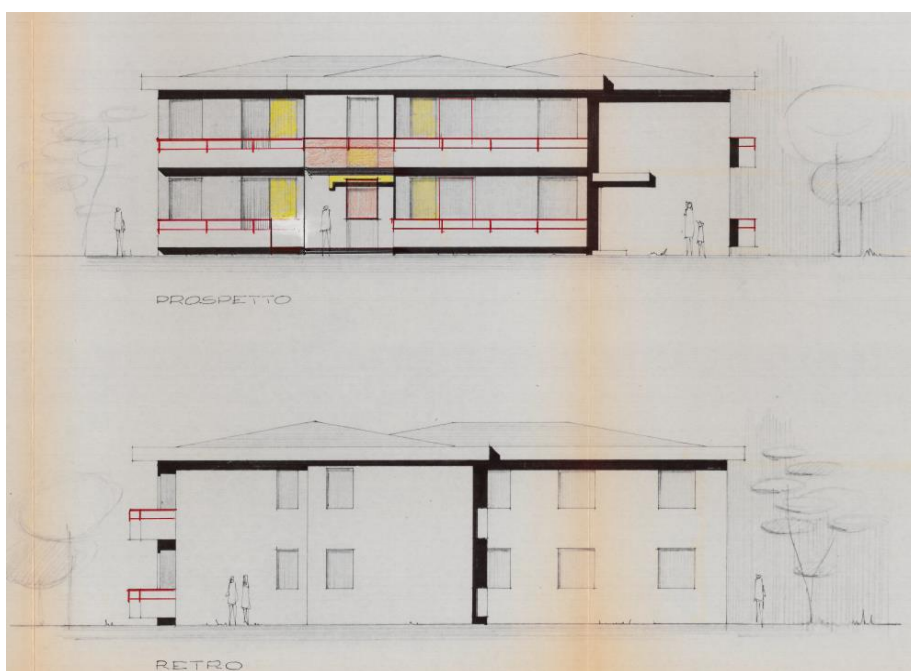
Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale, da cui non sono emerse difformità ([Allegato N.1](#)); le lievi imprecisioni visibili derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

7. REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici ([Allegato N.5](#))

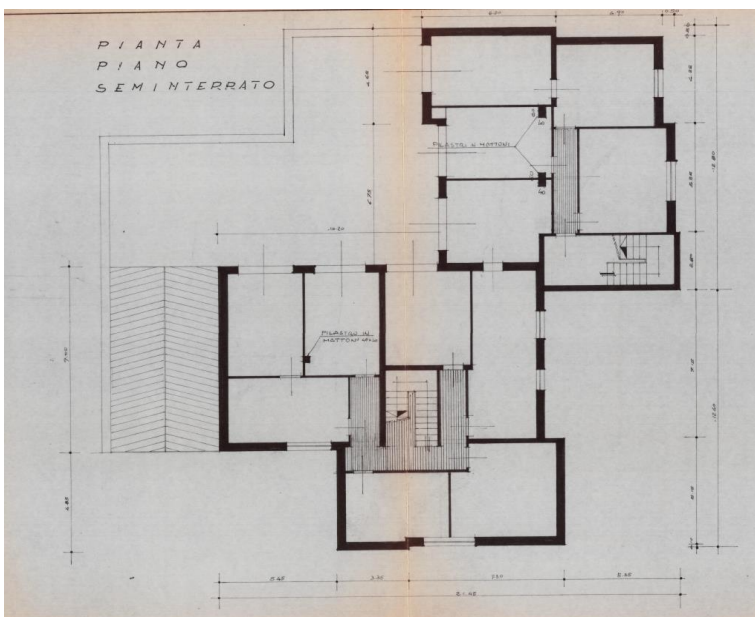
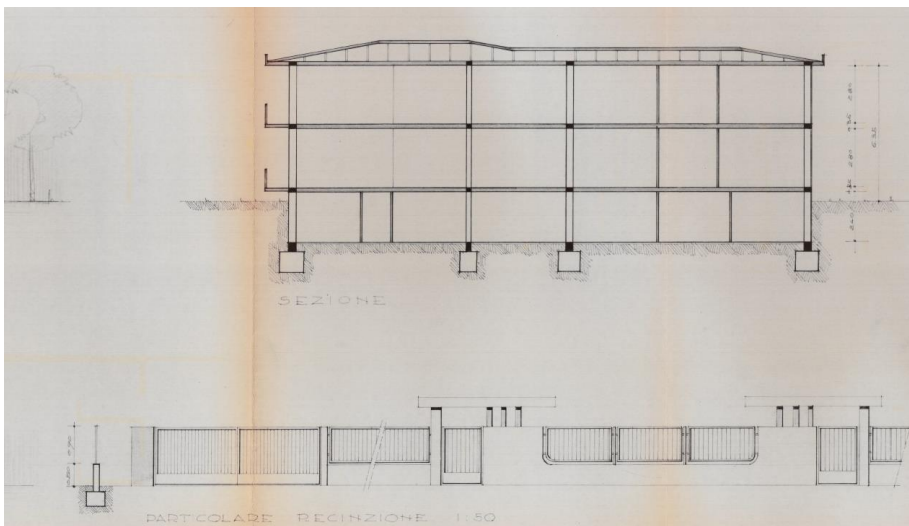
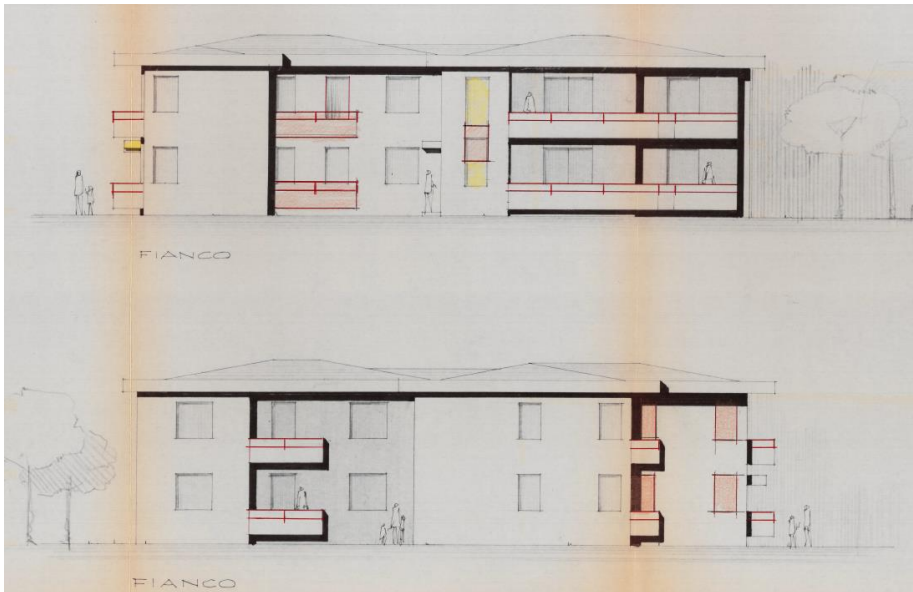
Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Thiene (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta e inviata a mezzo PEC in data 29/03/2024, risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

- Licenza Edilizia N. 30/76 in data 29/03/1976 per (...) *costruire un fabbricato ad uso abitazione in Via Carducci (laterale) (...)*;
- Licenza Edilizia N. 30/76/V in data 20/12/1976 per (...) *variante del progetto approvato con lic. N. 30/76 del 29/3/76 consistente nella aggiunta di un poggiolo e variazione di alcune porte e finestre ed alla variazione della licenza da MAGNABOSCO TERESA a favore dei Sigg. STELLA Mariano, COLTRO Luigia, FARINON Giancarlo, MIOLA Antonio, GONZATO Maria e SMANIA Giuseppe, il tutto nel fabbricato sito in Via Carducci. (...)*.



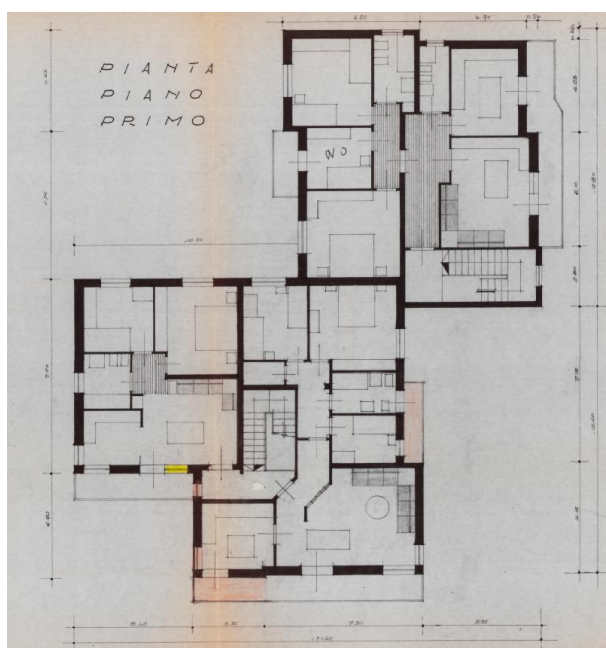
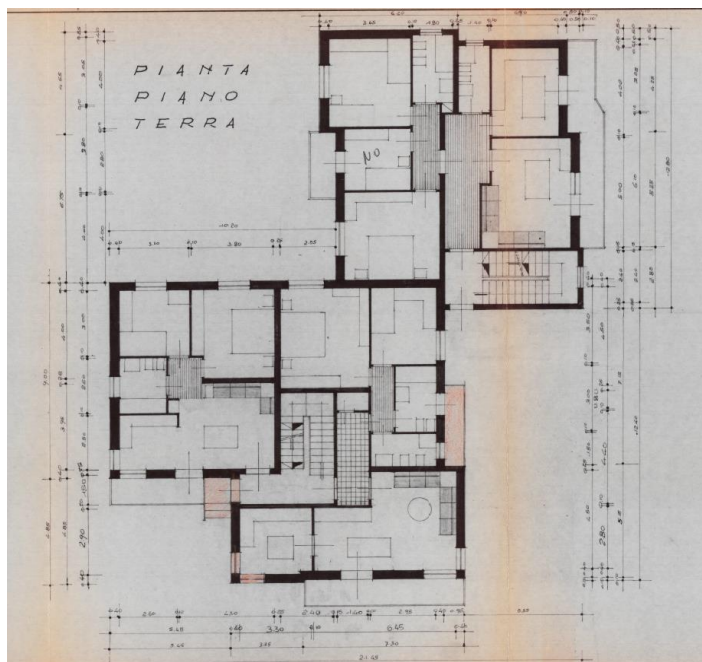
PROSPETTI DI PROGETTO – LICENZA EDILIZIA N. 30/76/V del 20/12/1976





PROSPETTI, SEZIONE, PLANIMETRIA DI PROGETTO – LICENZA EDILIZIA N. 30/76/V del 20/12/1976





PLANIMETRIE DI PROGETTO – LICENZA EDILIZIA N. 30/76/V del 20/12/1976

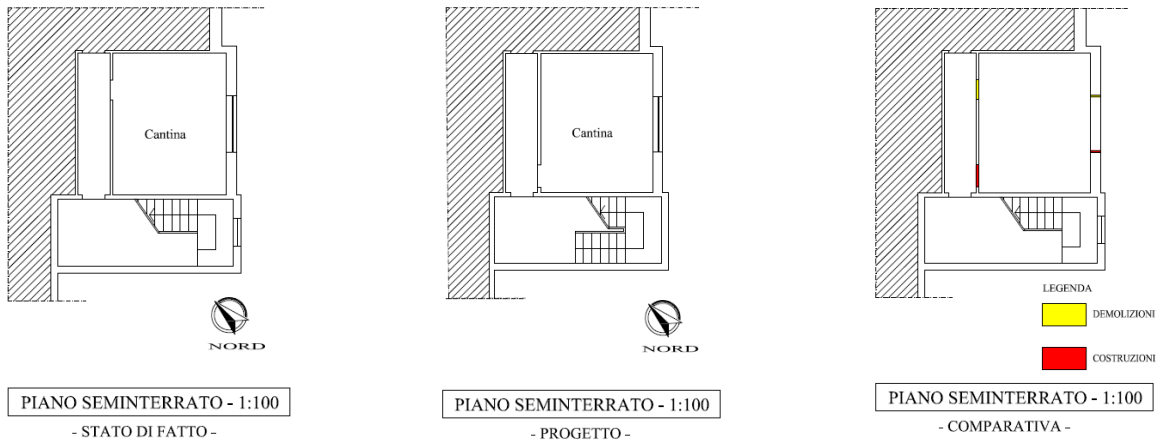
Situazione urbanistica ([Allegato N.7](#))

Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Thiene (VI), Piano degli Interventi aggiornato a Dicembre 2023, individuano il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura all'interno delle Zone territoriali omogenee di tipo "ZTO C" che hanno come destinazione prevalente quella residenziale; in tali zone le aree residenziali sono suddivise in sottozone che nel caso specifico è la "C1/0214".

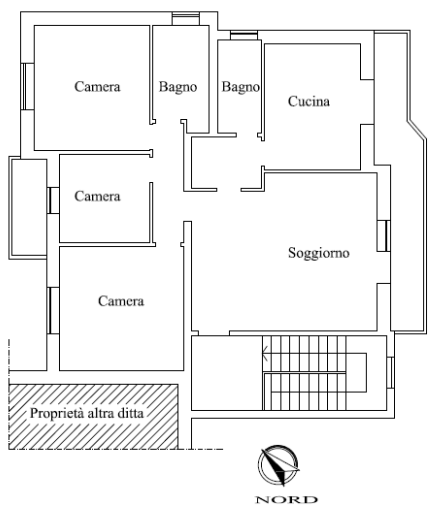
Gli interventi di nuova edificazione individuati nelle tavole del P.I. nonché gli allineamenti obbligatori, devono essere rispettati; sono prescritti anche il numero massimo dei piani edificabili o il volume massimo edificabile se indicati.

Per la zona di tipo "C1/0214", il P.I. si attua secondo i seguenti indici:

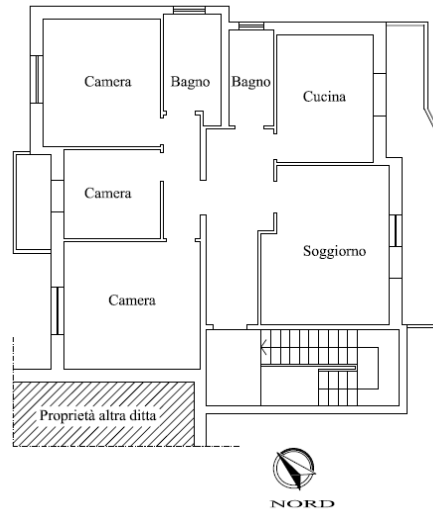




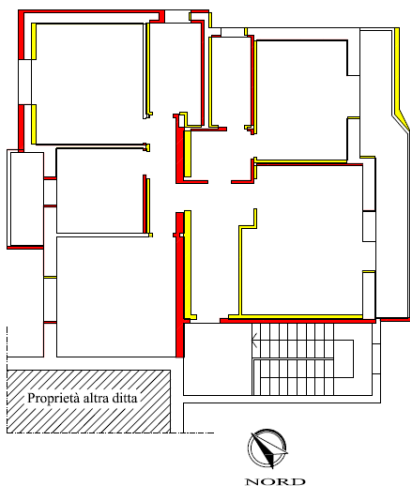
SCHEMA INDICATIVO PLANIMETRIE CANTINA PIANO SEMINTERRATO (fuori scala)



PIANO PRIMO - 1:100
- STATO DI FATTO -



PIANO PRIMO - 1:100
- PROGETTO -



PIANO PRIMO - 1:100
- COMPARATIVA -



SCHEMA INDICATIVO PLANIMETRIE APPARTAMENTO PIANO PRIMO (fuori scala)



Sanabilità e costi

La sanabilità delle opere difformi accertate in sede di accesso agli immobili pignorati, va verificata ai sensi degli articoli specifici del D.P.R. N.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i.

In riferimento alle modifiche interne ed esterne dell'appartamento al piano primo sopra indicate, si suppone che le variazioni riguardanti l'ingombro dell'appartamento nel contesto dell'intero fabbricato, siano state realizzate in fase di costruzione e mai riportate negli elaborati finali di progetto.

Gli interventi effettuati si ritiene siano pertanto sanabili, e per la regolarizzazione amministrativa sarà necessaria la presentazione di una richiesta autorizzativa il cui costo, comprensivo della sanzione amministrativa, spese varie (bolli, diritti di segreteria, ecc.), spese tecniche professionista incaricato (compresi oneri fiscali e previdenziali), ammontano a circa € **3.500,00** (Euro tremilacinquecento/00).

In tal senso si precisa che tale costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.

8. VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI* emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

Pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/4 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 25% al 50% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 1/10 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al triplo della superficie dell'unità principale servita;
- 1/20 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse;
- 1/2 per i posti auto coperti;
- 1/5 per i posti auto scoperti.



Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Seminterrato	Garage	19,50	0,66	12,87
	Cantina	22,00	0,50	11,00
Primo	Abitazione	118,50	1,00	118,50
	Terrazze/poggioli	15,65	0,33	5,16
TOTALE				147,53

Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene 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”*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è 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 metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell’immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Appartamento al piano secondo
Ubicazione	Comune di Thiene (VI), Via San Camillo De Lellis n.2
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 2 – Particella n.127 sub.4 (A/3)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 22/03/2024, Rep.20.076 – Racc.16.175 Notaio Dott. Stefano Loretto di Thiene (VI)
Prezzo di vendita	50.000,00 (Euro cinquantamila/00)

COMPARABILE B	
Descrizione	Appartamento al piano terra/rialzato con cantina e garage al piano seminterrato
Ubicazione	Comune di Thiene (VI), Via Vittorio Alfieri n.17
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 2 – Particella n.175 sub.2 (A/3), e sub.7 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 28/06/2024, Rep.18.652 – Racc.15.003 Notaio Dott. Stefano Loretto di Thiene (VI)
Prezzo di vendita	110.000,00 (Euro centodiecimila/00)



COMPARABILE C

Descrizione	Appartamento al piano primo e garage al piano terra
Ubicazione	Comune di Thiene (VI), Via Val Posina n.4
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 2 – Particella n.1314 sub.9 (A/3) e sub.2 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 29/09/2023, Rep.19.089 - Racc.15.378 Notaio Dott. Stefano Loretto di Thiene (VI)
Prezzo di vendita	100.000,00 (Euro centomila/00)

Le tabelle utilizzate per determinare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto della procedura sono riportate nell' [Allegato N.13](#); è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili ad uso abitativo nel Comune di Thiene ([Allegato N.14](#)).

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per gli immobili in oggetto costituiti da appartamento al piano rialzato con cantina al piano seminterrato, oltre a garage al piano seminterrato, si è ottenuto il valore di mercato pari a € **122.000,00** (arrotondato).

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni sopradescritti, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15% , pari a € **18.300,00**, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o non, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Riepilogo voci in detrazione:

- Adeguamento e correzioni della stima	–	€ 18.300,00
- Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o di ripristino	–	€ 3.500,00
- Oneri di regolarizzazione catastale	–	€ 650,00
		<hr/>
Totale	–	€ 22.450,00

Valore base d'Asta degli immobili = € 122.000,00 – € 22.450,00 = € 99.550,00 che si arrotondano ad € **100.000,00** (Euro centomila/00).

Tale valore si intende al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano le unità immobiliari, con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, e spese condominiali arretrate a carico dell'acquirente.

Giudizio di vendibilità'

Sufficiente.

Forme di pubblicità

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sui siti internet specializzati quali "astalegale.net", "asteonline.it" e su quello del Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);
- pubblicazione sulla rivista "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".



Valori medi aggiudicazioni precedenti ([Allegato N.14](#))

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Inoltre, poiché mancano indicazioni specifiche circa lo stato e l'età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valore unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.

Si procede di seguito con l'elaborazione dei dati ricavati con individuazione dei valori minimo e massimo e del valore ponderato (somma valori aggiudicati diviso somma superfici commerciali) applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati, con simulazioni valori di aggiudicazione e rapporto percentuale con valore a base d'asta indicato nelle perizie di stima.

Descrizione valori di aggiudicazione	Valore €/mq.		Simulazione	Percentuale
Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	1.124	€ 165.828,78	158%
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	415	€ 61.226,82	58%
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	144	€ 21.244,97	20%

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativo all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferisce a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 41% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) e del 40% per la categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

In riferimento al Comune di Thiene (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 37,48%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 4,53.

9. STATO DI POSSESSO

Debitori

Gli immobili non risultano nel possesso dei debitori.

Come da Certificati rilasciati dal Comune di Thiene (VI) in data 29/02/2024 ([Allegato N.10](#)), i debitori esecutati e risultano iscritti nei registri dell'AIRE.

Locazione

Come da richiesta effettuata a mezzo PEC in data 29/02/2024 all'Ufficio Territoriale di Vicenza dell'Agenzia delle Entrate, lo stesso rispondeva in data 07/03/2024, sempre a mezzo PEC, inviando gli estremi di registrazione del Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 01/09/2018 e registrato in data 17/10/2018 presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa (VI) al N.5533 Serie 3T; la copia di tale Contratto, successivamente richiesta, è stata inviata sempre a mezzo PEC in data 12/03/2024 ([Allegato N.11](#)).

La locazione, che riguarda l'appartamento al piano primo (arredato) con cantina al piano seminterrato ed il garage al piano seminterrato, inizialmente aveva durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal 01/09/2018 e fino al 31/08/2022; alla scadenza il contratto si intendeva automaticamente prorogato per un uguale periodo, salvo comunicazione dal locatore con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della scadenza.

Il canone annuo di locazione veniva convenuto in Euro 6.600,00 da pagarsi a mezzo bonifico



bancario in rate mensili anticipate di € 550,00 ciascuna, con scadenza il giorno 15 di ogni mese. Sempre da comunicazioni dell'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa (VI) dell'Agenzia delle Entrate, attualmente il contratto risulta essere stato prorogato fino al 31/08/2026.

Dal Certificato di Stato di Famiglia e Residenza rilasciato dal Comune di Thiene (VI) in data 28/03/2024 ([Allegato N.12](#)), le unità immobiliari risultano essere pertanto occupate dal conduttore Sig. Dankwa William Kofi nato a Kumasi (Ghana) il 06/03/1977 (C.F. DNK WLM 77C06 Z318A), oltre a moglie e due figlie minori.

Verifica congruità Canone di Locazione

Relativamente all'importo del canone annuo di locazione si è proceduto ad una verifica se lo stesso fosse inferiore di un terzo al valore locativo di mercato attraverso un confronto tra le offerte locative per immobili ad uso abitativo nel Comune di Thiene (VI), ed i dati elaborati dal "*Borsino Immobiliare della Provincia di Vicenza*".

Relativamente a beni con caratteristiche dimensionalmente comparabili a quelli oggetto di procedura, le proposte rilevate da annunci di agenzie immobiliari operanti in zona sono le seguenti:

N.	Zona	Garage	Stato	Superficie (mq.)	Canone richiesto (€/mese)	€/mq. mese
1	Centro	Sì	Non arredato	150,00	650,00	4,33
2	Centro	Sì	Non arredato	130,00	670,00	5,15
3	Centro	Sì	Non arredato	120,00	670,00	5,58

Il *Borsino Immobiliare della Provincia di Vicenza*, che riporta i valori medi rilevati dalle agenzie immobiliari, per il Comune di Thiene (VI) indica, per la zona in cui sono ubicate le unità oggetto di procedura, un valore massimo di circa € 5,03/mq. per appartamenti in stabili di fascia media (di zona).

Elaborando i dati sopra indicati si assume quale valore unitario medio di riferimento l'importo di circa € 5,00/mq. mensili.

Il valore così determinato, sulla base della collocazione dell'immobile, vetustà e stato di conservazione, viene ridotto del 10% ottenendo come valore unitario di riferimento l'importo arrotondato di circa € 4,50/mq. da moltiplicare per la superficie calpestabile di circa mq.135,00.

Valore locazione stimato: € 4,50/mq. x 135,00 mq. = € 607,50/mese > € 550,00/mese

Dal confronto tra tale importo e quello applicato dal Contratto di affitto (€ 550,00/mese), emerge pertanto che quest'ultimo è inferiore a quello stimato.

Il canone applicato, non essendo inferiore per 1/3 al giusto prezzo, risulta comunque congruo.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no

Sine titolo: no.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): Sì.

10. VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no.



Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Nessuna.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Altri vincoli o oneri

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Da informazioni raccolte nel corso del sopralluogo, e come indicato dagli occupanti, per gli immobili pignorati non risulta essere stato nominato un amministratore di condominio.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla da segnalare.

11. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto dei debitori ([Allegato N.9](#))

Atto di "COMPRAVENDITA" in data 23/09/2015, N.21.264 di Rep. e N.10.554 di Racc. Notaio Dott. Renato Facchin di Schio (VI), ivi trascritto in data 07/10/2015 ai n.ri 8179 R.G. e 6298 R.P., attraverso il quale la Sig.ra Motterle Mariangela nata a Thiene (VI) il 25/06/1963 (C.F. MTT MNG 63H65 L157U) proprietaria per la quota di 1/1 (bene personale), vendette in quote uguali tra loro ai Sig.ri _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) e _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____), le unità immobiliari che venivano così identificate:

(...) la piena proprietà dell'appartamento al piano primo con pertinenziali cantina e autorimessa al piano seminterrato, facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Thiene (VI), Via Vittorio Alfieri n.17, il tutto distinto in

COMUNE DI THIENE
al CATASTO FABBRICATI

Foglio 2 (due) mappali numeri:

175 sub.6, Via Giosué Carducci (ora Via Vittorio Alfieri n.17), P. S1-1, cat. A/3, cl. 3, vani 6, R.C.Euro 635,24;

175 sub.11, Via Giosué Carducci (ora Via Vittorio Alfieri n.17), P. S1, cat. C/6, cl. 3, MQ. 17, R.C.Euro 41,26.

Inoltre:

(...) nella presente compravendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà spettante alle porzioni di immobili qui cedute su tutte le parti comuni dell'immobile in condominio, quali servono e sono inerenti allo stesso ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. (...)

Regime patrimoniale

Da Estratto per riassunto di Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Thiene (VI) in data 29/02/2024 ([Allegato N.10](#)), risulta che i Sig.ri esegutati _____ e _____ hanno contratto matrimonio a Thiene (VI) in data 28/02/2014.



A margine dell'atto risulta la seguente Annotazione: "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

I beni in oggetto erano in ditta:

- fino al 23/09/2015: Motterle Mariangela nata a Thiene (VI) il 25/06/1963 (C.F. MTT MNG 63H65 L157U), in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte di Coltro Luigia nata a Vicenza in data 28/05/1921 (C.F. CLT LGU 21E68 L840V) e deceduta in data 26/07/2007;
- fino al 26/07/2007: Coltro Luigia nata a Vicenza in data 28/05/1921 (C.F. CLT LGU 21E68 L840V) per la quota di 1000/1000 di usufrutto, Motterle Mariangela nata a Thiene (VI) il 25/06/1963 (C.F. MTT MNG 63H65 L157U) nuda proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale, in forza di "Atto di Donazione" in data 13/05/2002, Rep. N.84.327 Notaio Dott. Cornelio Loretto di Thiene (VI), trascritto a Schio (VI) in data 24/05/2002 al n.ro 4016 R.P.;
- fino al 13/05/2002: Coltro Luigia nata a Vicenza in data 28/05/1921 (C.F. CLT LGU 21E68 L840V) proprietà per la quota di 1/1 in forza di titoli anteriori al ventennio.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Schio (VI) il 05/02/2024 ai n.ri 1169 R.G. – 942 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario UNEP c/o Tribunale di Vicenza in data 08/01/2024 rep.n.6811, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di "ITACA SPV S.R.L." con sede a Conegliano (TV) – C.F. 05310700264, contro i Sig.ri
nata a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2, e nato in () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2.
Immobili: Comune di Thiene (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 2:
– Particella n.175 sub.6 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
– Particella n.175 sub.11 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Schio (VI) il 07/10/2015 ai n.ri 8180 R.G. – 1087 R.P., a favore di "UNICREDIT SPA" con sede in Roma (RM) – C.F. 00348170101, contro i Sig.ri nata a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2, e nato in () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 23/09/2015, N.21.265 di Rep. e N.10.555 di Racc. Notaio Dott. Renato Facchin di Schio (VI)
Capitale € 127.136,00, Tasso interesse annuo 3%, Iscriz. ipotec. per € 190.704,00, Durata anni 30
Immobili: Comune di Thiene (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 2:
– Particella n.175 sub.6 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
– Particella n.175 sub.11 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Elenco delle formalità che saranno cancellate

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data 12/02/2024 a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico degli esecutati certificata dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia, a tutto il 13/05/2024 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato N.4](#)).



12. LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

I beni non sono divisibili.

Composizione e valore

Lotto unico costituito da appartamento di civile abitazione posto al piano primo con cantina e garage pertinenziali al piano seminterrato, facenti parte di un edificio condominiale ad uso residenziale che si sviluppa su due livelli fuori terra (piani terra e primo), oltre ad un piano seminterrato.

Valore € 122.000,00

Prezzo base d'Asta € 100.000,00

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

13. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: i beni non sono divisibili.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

14. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nulla da segnalare.

Bassano del Grappa, 15 maggio 2024

L'esperto estimatore
Dott. Arch. Riccardo Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)



ALLEGATI

1. Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
2. Documentazione fotografica:
 - Foto dal n.1 al n. 42.
3. Documentazione Catastale:
 - Estratto mappa Foglio 2, Comune di Thiene (VI) – scala 1: 2.000;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 2, Particella n.175 sub.6;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 2, Particella n.175 sub.11;
 - Visure.
4. Documentazione ipo-catastale:
 - Relazione notarile;
 - Aggiornamento ispezioni.
5. Documentazione Edilizia:
 - Autorizzazioni;
 - Elaborati grafici.
6. Planimetrie unità immobiliare piano primo e seminterrato:
 - Progetto, Rilievo e Comparativa appartamento piano primo;
 - Progetto, Rilievo e Comparativa cantina piano seminterrato.
7. Documentazione urbanistica:
 - Estratto “Tavola 64 – ZONE SIGNIFICATIVE” – Piano degli Interventi vigente – Dicembre 2023;
 - Estratto “Elaborato b – NORME TECNICHE OPERATIVE” – Piano degli Interventi vigente.
8. Attestato di Prestazione Energetica.
9. Atto di Compravendita in data 23/09/2015.
10. Atti e certificati debitori:
 - Certificati di residenza storici;
 - Certificato di Stato di famiglia AIRE;
 - Estratto per riassunto dell’Atto di Matrimonio.
11. Contratti Agenzia delle Entrate:
 - Comunicazione in data 07/03/2024;
 - Contratto di locazione registrato in data 17/10/2018;
 - Interrogazioni.
12. Atti e certificati occupanti immobili:
 - Certificato di residenza storico;
 - Certificato di Stato di famiglia.
13. Tabelle per determinazione valore immobili:
 - Tabella dei dati;
 - Rapporti mercantili;
 - Analisi dei prezzi marginali;
 - Tabella dei prezzi corretti;
 - Verifica attendibilità del Valore di stima;
 - Valori a base d’asta;
 - Confronto con precedenti aggiudicazioni all’asta;
 - Scheda dei beni comparabili (“A”, “B”, “C”) e dei beni stimati (“S”).
14. Dati recenti aggiudicazioni all’asta immobili ad uso abitativo nel Comune di Thiene (VI).

