

BENI IN THIENE VIA MARCONI 105

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a THIENE Via Marconi 105, della superficie commerciale di **100,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento su due livelli, con giardino ed entrata indipendente, in complesso residenziale a schiera dei primi decenni del XX secolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 280 PT - 300 P1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 347 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: Via Giglielmo Marconi 105, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 25/05/2018, prot. n VI0055358 in atti dal 25/05/2018, Variazione di Classamento (n 17714.1/2018)

Coerenze: L'immobile residenziale in oggetto confina sul lato Sud/Est con altro appartamento su due livelli, censito al Foglio 4, mappale 348, mentre sui lati Nord/Ovest e Nord/Est risulta confinante con area comune censita al mappale 363, e sul lato Sud/Ovest con il mappale 636

L'immobile in oggetto, risulta catastalmente graffiato con la particella 353 sub 7 e 699 sub. 1 (all 2\_1, 2\_2, 2\_3)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1935 ristrutturato nel 1980.



*Vista esterna*



*Vista interna, soggiorno*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione mappa catastale e vista satellitare



Vista satellitare - Individuazione immobile

SERVIZI

asilo nido



biblioteca



campo da tennis



campo da calcio



centro sportivo



cinema



farmacie



negozi al dettaglio



palestra



scuola elementare



scuola per l'infanzia



scuola media inferiore



scuola media superiore



supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 metri



ferrovia distante 1 Km



autostrada distante 3 km



superstrada distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	mediocre	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento su due livelli in edificio a schiera storico, con entrata indipendente.

L'appartamento costituisce l'ultima unità immobiliare sul lato Nord-Ovest dell'edificio di via Marconi, censito al mappale 353.

All'appartamento si accede da via Marconi, strada di traffico sostenuto nei pressi del centro della cittadina di Thiene, con un cancello pedonale prospiciente il marciapiede e la nuova pista ciclabile in completamento. Il piano terra è costituito da un locale ad uso soggiorno, prospiciente il giardino di proprietà esclusiva, e una cucina sul lato opposto, dotata di porta-finestra che si collega al cortile comune sul retro. Esiste, inoltre un piccolo locale posto sotto la scala interna di collegamento ai piani superiori.

Leggermente rialzato rispetto al piano terreno, ed in prossimità del pianerottolo della scala interna, si trova il bagno finestrato, mentre al piano superiore si trovano due ampie camere, una affacciata verso via Marconi e una rivolta verso il cortile comune interno.

Le finiture appaiono modeste ed in alcuni casi risalenti all'epoca di edificazione (pavimenti e serramenti nelle camere) mentre, cucina e soggiorno, hanno beneficiato di alcune opere di manutenzione in epoche relativamente recenti (anni 90 del XX secolo)

In cucina ed in soggiorno la pavimentazione è in piastrelle di ceramica di recente realizzazione, le porte sono in legno, così come i serramenti esterni, dotati di vetrocamera. In questi ambienti appare rifatto anche l'impianto elettrico, con frutti e prese risalenti ai primi anni 90 del XX secolo. Il bagno è rivestito in formelle di ceramica, mentre nelle due camere le pavimentazioni sono in listelli di legno e in forme di marmetta colorata. Risultano ristrutturati l'impianto di riscaldamento, con caldaia autonoma a gas metano ed elementi riscaldanti costituiti da radiatori tubolari, con regolazione garantita da cronotermostato. Anche l'impianto elettrico appare rifatto in epoche recenti.

Viceversa, al piano superiore, i serramenti esterni, risalgono all'epoca di edificazione, con telaio in legno verniciato e vetro semplice, e balconi esterni in legno, alla vicentina.

Gli ambienti interni sono tutti tinteggiati in epoca recente e non presentano fenomeni di muffe o infiltrazioni, mentre esternamente si notano alcune crepe sul lato Nord-Ovest, tra parete e cornice.

La recinzione esterna verso via Marconi appare di recentissima realizzazione, a scapito dell'arretramento del cortile di proprietà, rispetto alla situazione originaria, per cessione del tratto di cortile ad uso marciapiede-pista ciclabile pubblica, secondo gli accordi del Piano Particolareggiato "Marconi".

Il cortile di proprietà sul retro, appare sgombro da edifici o attrezzature fisse.

(all 2\_17)

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : pedonale realizzato in metallico con apertura elettrificata	buono	
<i>infissi esterni</i> : finestre e porte-finestre realizzati in legno con vetrocamera al piano terra, legno e vetro semplice al piano superiore	al di sotto della media	
<i>infissi interni</i> : Porte realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi in cotto di laterizio con coibentazione in non presente	al di sotto della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in Laterizio pieno o laterizio e pietra con coibentazione in non	mediocre	

presente , il rivestimento è realizzato in preti tinteggiate

*protezioni infissi esterni:* Balconi alla vicentina realizzate in Legno verniciato

mediocre 

*rivestimento esterno:* realizzato in Tinteggiatura

mediocre 

*rivestimento interno:* posto in piano terra e primo realizzato in Tinteggiatura

al di sotto della media 

*scaie:* interna con rivestimento in moquette

mediocre 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

nella media 

*fognatura:* la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale conformità: non rilevabile

nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non rilevabile

nella media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: non rilevabile

nella media 

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano di rete i diffusori sono in radiatori tubolari conformità: non rilevabile

al di sopra della media 

Delle Strutture:

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

al di sotto della media 

CLASSE ENERGETICA:



[267,08 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 91707/2020 registrata in data 16/11/2020

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento al piano terra e primo	95,45	x	100 %	=	95,45
Veranda di ingresso	1,51	x	50 %	=	0,76
Giardino di pertinenza	42,03	x	10 %	=	4,20
<b>Totale:</b>	<b>138,99</b>				<b>100,41</b>





Vista esterna da Nord-Ovest



Vista del terreno di proprietà mappale 684

#### ACCESSORI:

**terreno residenziale**, composto da Terreno in proprietà esclusiva, sviluppa una superficie commerciale di **10,40** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 684 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 104, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 02/05/2017, protocollo n. VI0039154 in atti dal 02/05/2017, presentato il 02/05/2017 (n.39154.1/2017)  
Coerenze: Il terreno in oggetto confina a Sud-Est con il terreno al Foglio 4, mappale 685, a Nord-Est con il fabbricato al mappale 385, a Nord-Ovest con il terreno al mappale 683, a Sud-Ovest con l'area comune censita al mappale 363

Sul terreno in oggetto è prevista la possibilità di edificare un box auto di dimensioni pari a m 6,00 x 4,00 (all 2\_19)

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/03/2020

Fonte di informazione: Atto Notarile di Compravendita rep. 69674 Notaio Di Marco Gianfranco

Descrizione: Appartamento su due livelli in edificio a schiera storico, non ristrutturato

Indirizzo: Via Marconi 71, Thiene (all 2\_21)

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie: 19

Prezzo: 75.050,00 pari a 676,13 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/04/2020

Fonte di informazione: Atto Notarile di Compravendita, rep. 43923 Notaio Curreri Giuseppe

Descrizione: Appartamento su due livelli in edificio a schiera storico, non ristrutturato

Indirizzo: Via Marconi 109, Thiene (all 2\_22)

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 16

Prezzo: 80.000,00 pari a 754,72 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/03/2020

Fonte di informazione: Atto Notarile di Compravendita, rep. n. 126 , Rogante Zanini Raffaella

Descrizione: Appartamento su due livelli e soffitta, in edificio storico non ristrutturato

Indirizzo: Via Elisa de Muri Grandesso Silvestri 58, Thiene (all 2\_23)

Superfici principali e secondarie: 178

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 33.000,00 pari a 185,39 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare della Camera di commercio di Vicenza - relativa all'anno 2019 (24/11/2020)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: si tratta di valori a nuovo per immobili residenziali nel comune di Thiene, ad esclusione della zona centrale, dove i prezzi variano da €/mq 1475 ad €/mq 1825. I valori sono riferiti all'anno 2019

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Agenzia delle Entrate - OMI (24/11/2020)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Si tratta di valori unitari relativi al primo semestre 2020 e riferibili ad immobili residenziali con stato di conservazione normale, in zona semicentrale.

Sito borsinoimmobiliare.it (24/11/2020)

Valore minimo: 580,00

Valore massimo: 862,00

Note: Si tratta di valori riferiti ad immobili residenziali di tipo economico, presenti in zona centrale nel comune di Thiene

sito immobiliare.it (24/11/2020)

Valore minimo: 602,00

Valore massimo: 2.006,00

Note: Il valore medio proposto, per immobili in comune di Thiene, è pari ad Euro 1309/mq commerciale, riferiti al periodo Ottobre 2020

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo un'attenta valutazione dei principali bollettini e osservatori immobiliari, e dopo aver consultato

le principali agenzie immobiliari presenti nella zona, si è proceduto alla comparazione dei valori di vendita di appartamenti in edifici a schiera, recentemente compravenduti in Thiene, in zona centrale e semicentrale, nei pressi dell'edificio oggetto di valutazione.

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	75.050,00	80.000,00	33.000,00
Consistenza	110,81	111,00	106,00	178,00
Data [mesi]	0	9,00	7,00	9,00
Prezzo unitario	-	676,13	754,72	185,39
Livello manutenzione	4,00	3,00	4,00	0,00
Livello finiture	4,00	4,00	4,00	2,00
Giardino privato	1,00	1,00	1,00	0,00
Posizione rispetto al centro e servizi	7,00	7,00	7,00	7,00
Accessibilità e parcheggi	7,00	7,00	7,00	4,00
Schiera di testa	1,00	1,00	0,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,08	62,54	66,67	27,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	185,39	185,39	185,39
Livello manutenzione		10.000,00	10.000,00	10.000,00
Livello finiture	15 %	11.257,50	12.000,00	4.950,00
Giardino privato	15 %	11.257,50	12.000,00	4.950,00
Posizione rispetto al centro e servizi	5 %	3.752,50	4.000,00	1.650,00
Accessibilità e parcheggi	10 %	7.505,00	8.000,00	3.300,00
Schiera di testa	5 %	3.752,50	4.000,00	1.650,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	75.050,00	80.000,00	33.000,00

Data [mesi]	562,87	466,67	247,50
Prezzo unitario	-35,60	891,37	-12.456,94
Livello manutenzione	10.000,00	0,00	40.000,00
Livello finiture	0,00	0,00	9.900,00
Giardino privato	0,00	0,00	4.950,00
Posizione rispetto al centro e servizi	0,00	0,00	0,00
Accessibilità e parcheggi	0,00	0,00	9.900,00
Schiera di testa	0,00	4.000,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>85.577,28</b>	<b>85.358,04</b>	<b>85.540,56</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **85.491,96**

Divergenza: 0,26% < **5%**

Dall'analisi e dalla comparazione di reali e recenti atti di compravendita, per immobili residenziali nella zona, con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, si rileva un valore unitario di vendita pari a 771,53 €/mq commerciale, valore sostanzialmente in linea con quanto proposto dal bollettino della Camera di Commercio di Vicenza, che prevede, per immobili residenziali a nuovo, in comune di Thiene, una "forbice" tra €/mq 1150 ed €/mq 1400. Considerando un valore a nuovo per immobili semiindipendenti, in zona semicentrale, pari a €/mq 1300 ed una vetustà stimabile nel 40% del valore da detrarre, il valore unitario sarebbe pari ad € 1300 - €1300x0,40 = 780 €/mq : Il valore unitario sostanzialmente conferma quanto ricavato dalla valutazione dei comparativi.

Nella determinazione della percentuale di vetustà da detrarre, occorre considerare l'età del fabbricato nel suo complesso, e lo stato di manutenzione generale, ma anche le migliorie apportate in cucina e soggiorno, a livello di finiture ed impiantistico, in epoche relativamente recenti.

Analizzando gli altri osservatori immobiliari, si nota come il valore unitario ricavato risulti leggermente inferiore a quanto proposto dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, e dal sito Immobiliare.it, e sostanzialmente in linea con quanto proposto dal sito "borsinoimmobiliare.it" (sono valutazioni che si riferiscono tutte ad immobili residenziali generici, con diversi livelli di manutenzione e vetustà).

NB : I listini presi in esame e i comparativi utilizzati per la valutazione, si riferiscono tutti a periodi recenti, ma precedenti l'epidemia di COVID 19, il cui impatto sui prezzi di mercato degli immobili, è, allo stato attuale, ancora pienamente da valutare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,41	x	771,53	=	<b>77.468,02</b>
Valore superficie accessori:	10,40	x	771,53	=	<b>8.023,94</b>
					<b>85.491,96</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	8,04

RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 85.500,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 85.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo un'attenta valutazione dei principali bollettini e osservatori immobiliari, e dopo aver consultato le principali agenzie immobiliari presenti nella zona, si procede alla comparazione dei valori di vendita di appartamenti in edifici a schiera, recentemente compravenduti nella zona semicentrale del Comune di Thiene

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Schio, ufficio tecnico di Comune di Thiene, agenzie: Varie agenzie immobiliari della zona, intervistate direttamente, osservatori del mercato immobiliare Bollettino CCIAA di Vicenza, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'agenzia delle entrate, siti borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it ed altri

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	100,41	10,40	85.500,00	85.500,00
				<b>85.500,00 €</b>	<b>85.500,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile, per dimensioni e morfologia, non appare comodamente divisibile in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 12.450,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 70.550,00</b>

