



Comune di Santorso

Provincia di Vicenza

Settore Edilizia Pubblica
Servizio LL.PP.- Ambiente – Patrimonio

Prot. n.6230

AVVISO D'ASTA PUBBLICA
PER L'ALIENAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE A SCHIERA
IN AGRO DEL COMUNE DI THIENE – VIA CIMA DODICI N.22
CATASTO FABBRICATI THIENE FG.2, MAPPALE 1278, SUB 10 E 12

IL RESPONSABILE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI

Richiamati i seguenti provvedimenti:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 23/12/2024 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) per gli anni 2025/2027 ai sensi dell'art. 170 del TUEL 267/2000 del quale fa parte anche il Piano annuale e triennale alienazioni e valorizzazioni immobiliari dove è annoverato anche l'immobile oggetto del presente avviso d'asta pubblica;

- deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Istituzione comunale "Villa Miari" n.15 del 26.11.2024, esecutiva, con cui è stato preso atto della perizia di stima, prot. Com.le n.14726 del 10.09.2024, dell'immobile residenziale ricevuto in eredità da parte della medesima Istituzione Comunale, ubicato in Comune di Thiene in Via Cima Dodici n.22, censito catastalmente al catasto fabbricati di Thiene al foglio 2, mappale 1278, sub 10 e 12, per un più probabile valore di mercato di Euro 296.000,00 (duecentonovantaseimila/00) e con cui è stato autorizzato il Comune di Santorso ad avviare la procedura di vendita dell'immobile medesimo;

- determinazione del Responsabile del Settore LL.PP. Del Comune di Santorso n.170 del 22.04.2025 con cui è stata avviata la procedura ad evidenza pubblica utile all'alienazione del bene immobile residenziale in argomento;

Visto il vigente regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili pubblici approvato con DGC n.33 del 31.07.2027, esecutiva, ed in particolare gli articoli 8 e 10 relativi alle aste mediante procedura ad evidenza pubblica;

RENDE NOTO

che il giorno **05.06.2025** alle ore **09.00** presso la sede del Comune di Santorso in Piazza Aldo Moro n. 8, avrà luogo un esperimento d'asta pubblica per l'alienazione dei seguenti beni:

EDIFICIO RESIDENZIALE "A SCHIERA" UBICATO A THIENE (VI) IN VIA CIMA DODICI N.22	
Identificazione catastale:	catasto fabbricati di Thiene (VI), foglio 2, mappale 1278, sub 10 e 12
Legittimità edilizia	Vedasi allegata perizia di stima prot. Com.le n.14726 del 10.09.2024
Descrizione dell'immobile	Vedasi allegata perizia di stima prot. Com.le n.14726 del 10.09.2024
Prezzo a base d'asta: Euro 296.000,00	
Cauzione: Euro 29.600,00	



L'alienazione dei lotti oggetto del presente bando d'asta pubblica non è soggetta ad Iva in quanto la vendita all'asta in argomento si configura come attività istituzionale del Comune.

Il relativo contratto di compravendita sarà pertanto soggetto al pagamento della sola imposta di registro ipotecaria e catastale nelle percentuali previste dalla vigente legislazione fiscale.

1) DISCIPLINA DI RIFERIMENTO E METODO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta pubblica con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto alla base d'asta si terrà secondo le disposizioni del presente bando e del *Regolamento Comunale per l'alienazione di beni immobili* di cui alla D.C.C. n. 33/2017.

2) SOGGETTI CHE POSSONO PARTECIPARE ALL'ASTA

Possono partecipare all'asta tutti i soggetti e le ditte in possesso dei requisiti indicati al punto 5.1) del presente bando.

3) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per partecipare all'asta ogni concorrente dovrà far pervenire la propria offerta al protocollo del Comune di Santorso, con qualsiasi mezzo, a mano o con servizio postale, in plico-contenitore appositamente sigillato con nastro adesivo o ceralacca e controfirmato, indicante all'esterno il nominativo del concorrente, l'indirizzo e la seguente dicitura: **"OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 05.06.2025 RELATIVA ALL'ACQUISTO DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE DI VIA CIMA DODICI N.22 IN COMUNE DI THIENE"**

4) CAUZIONE

La cauzione provvisoria è stabilita nella misura del 10% dell'importo a base d'asta ed è fissata in **€ 29.600,00 (ventinovemilaseicento/00)** (art. 16 del Regolamento Comunale per l'alienazione di beni immobili). La stessa sarà trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo di aggiudicazione, a garanzia della stipula dell'atto di compravendita e sarà incamerata nel caso in cui l'aggiudicatario dovesse rinunciare per qualsiasi motivo a stipulare il contratto o non si dovesse presentare alla stipula dopo formale convocazione.

La mancata allegazione della cauzione nella busta n. 1 "documentazione amministrativa", comporterà la non apertura della corrispondente busta contenente l'offerta economica.

I depositi cauzionali dei non aggiudicatari saranno automaticamente svincolati, una volta esaurite le procedure di aggiudicazione dei lotti.

5) DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER L'ASTA

La documentazione richiesta per la partecipazione all'asta deve essere contenuta in un unico plico-contenitore, sigillato con nastro adesivo o ceralacca e controfirmato, sul quale dovrà essere riportata la dicitura di cui al precedente punto 3).

All'interno dell'unico plico contenitore dovranno essere contenuti due distinti plichi, ognuno dei quali sigillati con nastro adesivo o ceralacca e controfirmati su tutti i lembi di chiusura con le seguenti diciture:

busta n. 1 "documentazione amministrativa"

busta n. 2 "offerta economica"

In ciascuna busta dovranno essere contenuti i documenti di seguito specificati:



5.1) BUSTA N. 1 – “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”

La busta n. 1 dovrà contenere:

- **Autocertificazione** (vedi facsimile **allegato 1**), debitamente sottoscritta, contenente, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, gli estremi per l'identificazione del concorrente, con allegata copia del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, con la quale il soggetto o il legale rappresentante della ditta dichiara:

- A) **di non aver in corso** procedimenti penali né aver avuto, a proprio carico, condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la P.A.;
- B) **di accettare incondizionatamente** tutte le clausole del bando d'asta;
- C) **il possesso dei requisiti di ordine generale** di cui all'art. 94 del Dlgs. 36/2023;
- D) **l'inesistenza di sanzioni** o misure cautelari di cui al D.Lgs. 231/01 comminate nei confronti dell'offerente e tali da impedire di contrarre con le pubbliche amministrazioni;
- E) **di prendere atto** che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova come descritto al successivo punto 8) “Disposizioni speciali”, con la clausola “visto e piaciuto”;
- F) **di avere visitato**, prima della formulazione dell'offerta, i luoghi oggetto del piano di lottizzazione e preso atto dei confini del lotto materializzati sul posto;
- G) **di prendere atto** che è consentita unicamente la costruzione di edifici di tipologia residenziale;
- H) **di conoscere ed accettare** a proprio carico le spese relative all'alienazione, come indicate al punto 8) “Disposizioni speciali” del bando e tutti gli ulteriori obblighi e oneri indicati al punto 9) e 10) “Pagamento del prezzo di vendita – stipula del contratto”;
- I) **di accettare** che in caso di aggiudicazione l'atto di compravendita sia rogato dal Segretario del Comune di Santorso, ovvero che intende avvalersi di un notaio di propria fiducia.
- J) **di essere informato** che, ai sensi del D.Lgs.30.06.2003 n.196 i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Offerte congiunte

L'offerta può essere presentata anche da più persone congiuntamente.

In questo caso ogni soggetto dovrà redigere e sottoscrivere un'istanza di partecipazione, che sarà poi inserita, assieme alle altre, nella busta n. 1 contenente la documentazione amministrativa.

L'offerta economica, invece, sarà presentata su un unico foglio che dovrà essere sottoscritto da tutti i soggetti che formulano l'offerta.

I firmatari della stessa saranno obbligati in solido tra loro per le obbligazioni derivanti dall'eventuale aggiudicazione. In tal caso il trasferimento avverrà in comunione indivisa a favore degli offerenti.

Offerta per procura speciale

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata dal Notaio, pena l'esclusione della gara. La procura, esibita in originale o copia autenticata, deve essere allegata all'istanza di partecipazione.

Per le ditte, le società e le cooperative oltre alla dichiarazione di cui sopra è richiesta:

- A. **autocertificazione** attestante l'iscrizione presso la Camera di Commercio – registro imprese da cui risulti la composizione della società e che la stessa non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo o amministrazione controllata;
- B. nel caso in cui i documenti amministrativi siano sottoscritti da un procuratore dell'Impresa, deve essere presentata al Comune di Santorso, a pena di esclusione, la relativa procura speciale da cui lo stesso trae i poteri di firma;
- C. **le cooperative** dovranno altresì dichiarare la propria iscrizione negli appositi registri istituiti presso ogni Prefettura o presso il Ministero del Lavoro.



Alla dichiarazione dovrà essere allegata copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore.

- **Ricevuta dell'avvenuto deposito cauzionale**, pari al 10% dell'importo a base d'asta (vedi Art. 4), da effettuarsi mediante bonifico bancario secondo le seguenti istruzioni:

Beneficiario: Comune di Santorso / Istituzione comunale Villa Miari

Banca: Unicredit

IBAN: IT 93 G 02008 88380 000003482713

BIC Swift: UNCRITM1D38

Le somme depositate dagli aggiudicatari verranno considerate come acconto sul prezzo di aggiudicazione; quelle depositate dai non aggiudicatari saranno automaticamente svincolate, una volta esaurite le procedure di aggiudicazione dei lotti.

5.2) BUSTA N. 2 – “OFFERTA ECONOMICA”

L'offerta dovrà essere redatta su carta bollata, con marca da bollo da € 16,00 (allegato “offerta economica”), indicando IL PREZZO OFFERTO, in cifre e in lettere, senza abrasioni o correzioni di sorta, che dovrà essere in aumento rispetto al prezzo fissato a base d'asta. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, è ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente.

Nella busta contenente l'offerta non devono essere inseriti altri documenti.

Ai sensi dell'articolo 8 del Regolamento non sono ammesse offerte alla pari o in ribasso del prezzo a base d'asta.

6) RICEZIONE DELLE OFFERTE E GIORNO FISSATO PER L'ASTA

Il plico contenente la documentazione amministrativa e l'offerta economica, dovrà pervenire all'ufficio protocollo del Comune di Santorso (Piazza Aldo Moro n. 8) con qualsiasi mezzo, a mano o con servizio postale, entro le ore **12.00 del giorno venerdì 30.05.2025** a pena di esclusione. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute oltre la scadenza dei termini fissati, ancorché consegnate agli uffici postali prima del termine sopra indicato.

L'asta si svolgerà **alle ore 9.00 giorno 05.06.2025** presso la sede municipale – sala Consiglio Comunale al primo piano, in seduta pubblica.

Si procederà all'espletamento della gara mediante apertura del plico contenente la documentazione amministrativa e successivamente, solo nel caso in cui la documentazione amministrativa risultasse conforme a quanto sopra esplicitato, si procederà all'apertura del plico contenente l'offerta economica.

SI AVVERTE CHE SI FARA' LUOGO ALL'ESCLUSIONE DELLE OFFERTE PER LE QUALI, AD INSINDACABILE GIUDIZIO DELLA COMMISSIONE, MANCHI O RISULTI GRAVEMENTE INCOMPLETA LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA.

7) AGGIUDICAZIONE

- L'aggiudicazione sarà gestita da una commissione di tre soggetti dipendenti del Comune di Santorso, nominati in tempi immediatamente successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte; le sedute della commissione di aggiudicazione si svolgeranno in seduta pubblica.
- L'aggiudicazione avverrà a favore del/dei concorrente/i ammessi all'asta che avranno offerto il prezzo più alto, in aumento rispetto al prezzo posto a base di asta;
- ai sensi dell'art. 8 comma 1 del vigente Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni immobili, l'offerta dovrà essere superiore al prezzo a base d'asta; se fosse uguale alla base d'asta l'offerta sarà esclusa.
- nell'eventualità che le offerte più alte presentate fossero uguali tra loro, la commissione procederà a richiedere formalmente a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa, dando un nuovo termine per la presentazione. Nel caso di permanenza dell'uguaglianza delle offerte la commissione, in seduta pubblica, procederà mediante sorteggio; in questa fattispecie, l'offerente potenziale



aggiudicatario che non fosse presente alla seduta pubblica del sorteggio, non potrà vantare alcun diritto nei confronti di questo Comune;

- saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le eventuali ulteriori spese che dovranno essere sostenute per il completamento della procedura di vendita del lotto.

8) DISPOSIZIONI SPECIALI

L'immobile oggetto di alienazione è visibile previo appuntamento con il Settore Lavori Pubblici comunale al telefono 0445 649 530, email ufficio.tenico@comune.santorso.vi.it

L'aggiudicatario/gli aggiudicatari del lotto oggetto di alienazione saranno obbligati al pagamento del prezzo di vendita, comprensivo della cauzione versata al momento della presentazione dell'offerta, secondo le seguenti modalità:

- **cauzione** pari 10% versata all'atto della presentazione dell'offerta;
- **saldo**, al netto della cauzione già presentata, da versarsi al momento della stipula dell'atto di compravendita che sarà stipulato dal Segretario Comunale o da un notaio di fiducia dell'acquirente entro un termine di due mesi dalla conclusione della procedura di aggiudicazione con spese, in ogni caso, a carico dell'acquirente.

9) DISPOSIZIONI VARIE

- La partecipazione alla procedura d'asta da parte dei concorrenti comporta la piena e incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nel presente avviso d'asta.
- Oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte non sarà ritenuta valida altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.
- Il recapito del plico-contenitore rimane ad esclusivo rischio del concorrente; nel caso in cui, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione entro le ore **12.00 del giorno venerdì 30.05.2025** farà fede unicamente il timbro apposto sul plico dall'ufficio protocollo del Comune di Santorso.
- Non sono ammesse offerte in ribasso o in parità rispetto al prezzo a base d'asta, né offerte contenenti clausole di sorta.
- L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile dalla sua presentazione, fino al 365° giorno successivo alla presentazione dell'offerta pervenuta al protocollo comunale.
- L'immobile oggetto di asta viene alienato ed accettato dall'aggiudicatario a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, anche non dichiarate con relative accessioni e pertinenze, diritti, oneri e canoni e con i confini ed i limiti della proprietà come visibili sul posto, in quanto la presente compravendita si intende conclusa in base alla clausola "visto e piaciuto".
- L'aggiudicatario subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi del venditore rispetto all'area compravenduta.
- Il rifiuto dell'aggiudicatario al pagamento dell'acconto o del saldo o la mancata presentazione dell'aggiudicatario alla sottoscrizione del contratto di compravendita entro il termine che sarà fissato tra le parti, comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione fatta salva l'azione legale per il risarcimento dei danni.
- L'alienazione dei lotti oggetto del presente bando d'asta pubblica non è soggetta ad Iva in quanto si tratta di vendita che si configura come attività istituzionale dell'ente.
Saranno a carico dell'acquirente:
 - le spese di rogito, sia nel caso in cui l'ufficiale rogante sia il Segretario del Comune di Santorso, sia nel caso in cui sia scelto un notaio di fiducia dall'offerente;
 - l'imposta di registro, ipotecaria e catastale nelle percentuali previste dalla vigente legislazione fiscale;
 - le relative vulture e trascrizioni ed ogni altra spesa o imposta inerente o conseguente alla compravendita.



Comune di Santorso

Provincia di Vicenza

Settore Edilizia Pubblica
Servizio LL.PP.- Ambiente – Patrimonio

10) PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA – STIPULA DEL CONTRATTO

Il pagamento del prezzo di vendita dovrà avvenire, come riportato anche al punto 8), mediante bonifico bancario secondo le seguenti istruzioni:

Beneficiario: Comune di Santorso / Istituzione comunale Villa Miari

Banca: Unicredit

IBAN: IT 93 G 02008 88380 000003482713

BIC Swift: UNCRITM1D38

11) PUBBLICITA'

Il presente bando viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito internet del Comune di Santorso e nelle bacheche di avvisi comunali ai sensi dell'art. 20, lett. d) del *Regolamento Comunale per l'alienazione di beni immobili* approvato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 31/07/2017.

12) CONTROVERSIE

Ogni controversia in merito all'esecuzione, interpretazione e validità del presente avviso d'asta viene rimessa al Tribunale Amministrativo della Regione Veneto.

13) ALTRE INDICAZIONI

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 si comunica che il trattamento dei dati personali avviene per l'espletamento dei soli adempimenti connessi alla procedura di cui al presente bando e nella piena tutela dei diritti e della riservatezza delle persone.

Responsabile del procedimento: Ing. Carmelo Roberto Crupi

INFORMAZIONI E DOCUMENTAZIONE

Per informazioni e copia del bando rivolgersi all'Ufficio Tecnico Comunale il giovedì dalle 9,00 alle 12,30, oppure su appuntamento al telefono ai n. 0445.649530 o all'indirizzo mail: ufficio.tecnico@comune.santorso.vi.it.

Copia del presente avviso è consultabile visitando il sito internet del Comune di Santorso: www.comune.santorso.vi.it.

Santorso (VI), li 22 aprile 2025

Il Responsabile del Settore Lavori Pubblici

Ing. Carmelo Roberto Crupi

- documento con firma digitale -



Prot. n.14726

Comune di Santorso

Provincia di Vicenza

Settore Edilizia Pubblica
Servizio LL.PP.- Ambiente – Patrimonio

**PERIZIA DI STIMA
DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE A SCHIERA
IN AGRO DEL COMUNE DI THIENE
RICEVUTO IN EREDITA' DALL'ISTITUZIONE COMUNALE
"VILLA MIARI" DI SANTORSO**

Il sottoscritto Ing. Carmelo R. Crupi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio di Calabria col n.A2200, n.q. di funzionario del Comune di Santorso (VI), ha ricevuto l'incarico di eseguire una perizia di stima del più probabile valore di mercato di un immobile a destinazione residenziale che l'Istituzione comunale "Villa Miari" di Santorso (VI) ha ricevuto in eredità'.

Ubicazione dell'immobile e dati catastali

L'immobile residenziale in argomento è ubicato nel Comune di Thiene (VI) in Via Cima Dodici n.22; è costituito da casa a schiera, parte di cortina edificata costituita complessivamente da due case a schiera. E' contraddistinto dai seguenti dati catastali:

Comune censuario di Thiene (VI), catasto fabbricati, foglio 2, mappale 1278, sub 10 e 12.

Dati urbanistici

L'immobile oggetto di stima ricade in ZTO C1/0117 nella tavola 64 del Piano degli Interventi del Comune di Thiene (VI), tavola rubricata "Zone significative" (P.I. adottato con deliberazione del Consiglio comunale di Thiene n.350 del 20.03.2012; approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.71 del 23.05.2013; efficace dal 28.06.2013).

La ZTO C1 è definita dallo strumento urbanistico del Comune di Thiene "Tessuto per attività e funzioni abitative di completamento", e gli interventi edilizi possibili sono disciplinati dagli artt.61 e 6 delle Norme tecniche operative.

Indice di fabbricabilità 1,75 mc/mq; rapporto di copertura 30%; h massima 7,50 m.

Nel caso in cui l'indice di zona fosse esaurito, l'art.6, c.4 delle Norme tecniche operative del Piano degli Interventi di Thiene (elaborato "b") consente, per una sola volta, ampliamento massimo di 50 mc, in deroga all'indice fondiario e al relativo rapporto di copertura.

Provenienza dell'immobile

La casa a schiera in argomento è pervenuta in proprietà all'Istituzione comunale "Villa Miari" di Santorso (VI) mediante atto pubblico notarile di accettazione di eredità con beneficio d'inventario rogato dal Notaio Dott.ssa Anna Maria Fiengo di Thiene (VI) il 20.09.2023, repertorio 70.989, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza al R.G. n.9550, R.P. n.7395, presentazione n.24 del 25.09.2023, atto stipulato dal Sindaco del Comune di Santorso, in legale rappresentanza dell'Istituzione comunale "Villa Miari", giusta deliberazione del Consiglio comunale di Santorso n.44 del 18.09.2023, esecutiva.

L'oggetto della trascrizione di siffatto atto pubblico è il seguente: porzione di bifamiliare con garage, sita in Comune di Thiene in Via Cima Dodici n.22, catastalmente censita nel catasto fabbricati del Comune di Thiene, foglio 2



- mappale 1278 sub 10: Via Cima Dodici n.22, P. S1 – T – 1 – categoria A/2 di classe 3 – vani 9,5 – Rendita Euro 1079,39;

- mappale 1278 sub 12: Via Cima Dodici n.22 – P. S1 – categoria C/6 di classe 3 – mq 36 – Rendita Euro 87,38;

il tutto comprensivo delle inerenti parti comuni.

L'immobile in argomento è stato oggetto, altresì, di atto pubblico rogato dal Notaio Dott.ssa Anna Maria Fiengo di Thiene (VI), rubricato "Verbale di inventario delle eredità", rogato il 13.09.2023, repertorio n.70.984.

Legittimità edilizia dell'immobile

Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Thiene n.78/85/1 in data 27.05.1985.

Concessione edilizia in variante n.78/85/1/V 1 rilasciata il 04.10.1985.

Concessione edilizia in variante n.78/85/1/V 2 rilasciata il 22.05.1986.

Denuncia delle strutture in c.a. n.669 del 07.05.1985 effettuata presso il Genio Civile di Vicenza.

Inizio lavori: 26.06.1985 – Fine lavori: 06.05.1986.

Certificato di collaudo statico emesso il 20.04.1986 dall'Ing. Renzo Tagliapietra, debitamente depositato presso il Genio Civile di Vicenza.

Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Thiene in data 23.05.1986 (ma abitabilità certificata con decorrenza 19.05.1986).

La pompeiana esistente sul lastrico solare del garage è stata legittimata con autorizzazione edilizia n.167/88/2 rilasciata dal Comune di Thiene il 17.08.1988.

Descrizione dell'immobile

Il sottoscritto si è recato in sopralluogo presso l'immobile in argomento la mattina del giorno 22 agosto 2024.

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile sono le seguenti: l'immobile si configura come porzione settentrionale di edificio a schiera bifamiliare; dopo l'ingresso pedonale, comune con altre quattro unità immobiliari simili a quella in esame, un breve vialetto pavimentato con piastrelle cementizie, anch'esso in comune, conduce alla proprietà in analisi ed in particolare all'area esterna pertinenziale, in parte sistemata a verde, in parte pavimentata con piastrelle cementizie e in parte, subito dopo un gradino, con mattonelle di gres; sul lato nord vi è un'area verde destinata alla formazione di un orto ed un camminamento pavimentato con piastrelle cementizie che consente di giungere alla parte esterna pertinenziale sul lato orientale, consistente nel lastrico solare del doppio garage fuori terra pertinenziale all'immobile in oggetto. Tale lastrico solare è pavimentato con piastrelle ceramiche ed è caratterizzato da una pompeiana. Prima di accedere al lastrico solare in argomento, sulla destra vi è una scala esterna rivestita con lastre lapidee ad "opus incertum" che consente l'accesso all'area esterna comune pavimentata in calcestruzzo grezzo esistente sul lato orientale dell'edificio, dalla quale si accede ai due basculanti metallici (lamiera d'acciaio verniciata) di cui è dotato il garage doppio asservito all'immobile oggetto di stima.

I prospetti esterni dell'immobile hanno una finitura con intonaco civile goffrato a base cementizia; i parapetti dei poggioli sono in muratura con cimasa in pietra tenera di Vicenza.

L'immobile è caratterizzato da tre piani, di cui uno seminterrato e due fuori terra. Dall'analisi dei documenti tecnici ricevuti dal Comune di Thiene, relativi al progetto a suo tempo presentato al fine di legittimare la costruzione dell'immobile in argomento, risulta che la struttura portante è costituita da:

- fondazioni a trave rovescia in c.a. debolmente armato, ubicate sotto la muratura in elevazione;



- muri in elevazione del piano seminterrato in c.a. di spessore pari a 25 cm;
- muri perimetrali fuori terra in muratura ordinaria di mattoni allettata con malta cementizia, dello spessore di 30 cm;
- muri di spina fuori terra in muratura ordinaria di mattoni allettata con malta cementizia, dello spessore di 25 cm;
- solai del piano seminterrato del tipo in c.a. a lastra, completati in opera, dello spessore di almeno 25 cm;
- solai dei due piani fuori terra in latero-cemento, completati in opera, dello spessore di almeno 25 cm;
- cordoli di innesto dei solai, rampe di scale e sbalzi sono stati realizzati in c.a..

Gli infissi delle finestre del piano seminterrato sono dotati di inferriate, così come alcuni infissi del primo piano fuori terra. Il portoncino d'ingresso, sul prospetto occidentale dell'immobile, è in legno e vetro, protetto all'esterno da secondo portoncino in pvc. Tutte le porte interne sono in legno tamburato, talune con vetro, e tutte sono dotate di sopraluce. Gli infissi delle finestre e portefinestre sono in legno con vetrocamera, dotati di tapparelle in pvc; la portafinestra della cucina, al primo piano f.t., è dotata oltre che di tapparella in pvc, anche di scuri in pvc.

L'immobile è dotato dai seguenti impianti tecnologici, tutti in buone condizioni: idrico di adduzione e di scarico, TV, citofonico, telefonico, elettrico, di adduzione del gas metano; in particolare è dotato di riscaldamento autonomo a metano, con termosifoni in acciaio ad alette scambiatrici. La caldaia è obsoleta e da sostituire.

Tutte le superfici interne sono finite con intonaco civile e tinteggiatura; i pavimenti interni sono caratterizzati da piastrelle ceramiche, fatta eccezione per quelli delle camere da letto del primo piano f.t., aventi pavimento in parquet massello a spina di pesce "rovere". La camera da letto al piano primo f.t. lato orientale ha la finestra dotata di inferriata.

Gli ambienti del piano seminterrato hanno l'intradosso dei solai non intonacati, ma presentano a vista le lastre strutturali, tinteggiate; i rispettivi pavimenti sono caratterizzati in parte da piastrelle ceramiche, in parte da getto di calcestruzzo ed in parte da ammattonato di mattoni forati; l'impianto di riscaldamento del piano seminterrato è assicurato mediante ventilconvettori a muro. Il piano seminterrato è dotato, altresì, di caminetto.

L'immobile oggetto di stima è dotato di garage per due posti auto, avente la superficie netta di 38,94 mq, indipendente dall'immobile principale e accessibile dall'area comune esterna, sul lato orientale dell'immobile.

Si fornisce di seguito un riassunto di tutti i vani di cui è dotato l'immobile, distinti per orizzontamento:

PRIMO PIANO F.T. (altezza netta 2,70 m; la zona giorno e la zona notte sono sfalsate in verticale)

- ingresso;
- cucina-soggiorno da 41,23 mq; dal soggiorno si accede al poggiolo orientale;
- scala interna;
- disimpegno zona notte;
- camera letto da 16 mq;
- camera letto da 13 mq;
- bagno da 7 mq;
- ripostiglio da 3,90 mq; dal ripostiglio si accede al poggiolo settentrionale;

PIANO SECONDO F.T. (altezza minima 2,40 m)

- disimpegno; da questo si accede al poggiolo occidentale;
- camera letto da 17,20 mq;
- wc da 6,38 mq;



PIANO SEMINTERRATO (quota parte con altezza netta 2,54 m, quota parte con altezza netta 2,65 m)

- cantina da 28,60 mq;
- wc da 3,36 mq;
- lavanderia-centrale termica da 12,30 mq;
- cantina (h=2,65 m) da 58,35 mq;
- cantina da 16,21 mq;
- sottoscala (adibito a scarpiera).

Le caratteristiche estrinseche dell'immobile oggetto di stima sono le seguenti: la Via Cima Dodici, in Comune di Thiene (VI), pur decentrata rispetto al centro amministrativo e commerciale della città, risulta egualmente ben collegata da infrastrutture stradali e ciclopedonali al resto del territorio. La zona è relativamente vicina ad attività commerciali e dista circa 25 metri dal confine amministrativo settentrionale tra i Comuni di Thiene e Zanè. Trattasi di una zona interamente urbanizzata, dotata di ampio parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima. La zona è altresì caratterizzata da servizio pubblico di raccolta dei rifiuti solidi urbani. In direzione nord, oltrepassato il confine amministrativo col Comune di Zanè, esiste una tranquilla zona residenziale dotata di parco per bimbi e di parco urbano denominato "Parco Santa Rosa", tutte zone facilmente raggiungibili a piedi o in bicicletta in sicurezza. A circa 500 metri di distanza in linea d'aria dall'immobile oggetto di stima trovasi l'ex Ospedale Boldrini di Thiene, oggi sede del Centro Sanitario Polifunzionale dell'ULSS 7 "Pedemontana". Pur essendo la zona in argomento non vicinissima allo svincolo autostradale di Thiene in corrispondenza dell'autostrada A31 "Valdastico", esso è raggiungibile in non più di dieci minuti in automobile.

Determinazione del più probabile valore di mercato

Avendo a disposizione le informazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari sul portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, nonché avendo la possibilità di contattare direttamente agenzie immobiliari da anni operanti nel contesto territoriale di Thiene (VI), si reputa opportuno seguire un procedimento di stima sintetico comparativo.

Le informazioni desunte in data 10 settembre 2024 dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate sono le seguenti:

- dati di input: Comune di Thiene (VI) – Zona C1 "Semicentrale-Area di espansione residenziale – Tipologia: abitazioni civili – Destinazione: residenziale;
- valori economici riferiti al secondo semestre dell'anno 2023: per abitazioni civili in stato conservativo normale, risultano il valore di mercato minimo di 950,00 Euro/mq di superficie lorda ed il valore di mercato massimo di 1.250,00 Euro/mq di superficie lorda; per garage in stato conservativo normale risultano un valore di mercato minimo di 530,00 Euro/mq di superficie lorda ed un valore di mercato massimo di 710,00 Euro/mq di superficie lorda.

Tenuto conto che per abitazioni civili si intendono in genere appartamenti in condominio e che nel caso di specie trattasi, invece, di porzione di immobile a schiera di tipo bifamiliare, nonché del fatto che l'immobile oggetto di stima necessita di qualche intervento di manutenzione ordinaria sul manto di copertura (intervento semplice) nonché della sostituzione della caldaia obsoleta di cui è dotato, si reputa equo assumere quale valore di mercato attuale il valore unitario di 1.000 Euro/mq di superficie lorda; per quanto riguarda il garage, tenuto conto che nel caso specifico è ampio e tale da consentire il ricovero di due automobili anche di grosse dimensioni, si reputa equo assumere quale valore di mercato attuale il valore unitario di 600,00 Euro/mq di superficie lorda.



Alla luce di quanto appena detto, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è il seguente:

- superficie lorda dei tre piani fuori terra (dati desunti dai documenti progettuali trasmessi dal Comune di Thiene): due piani fuori terra 151,56 mq + piano seminterrato 116,45 mq = 268,01 mq;
- superficie lorda del garage: 45,83 mq;

Valore di mercato: $268,01 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ Euro/mq} + 45,83 \text{ mq} \times 600,00 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 268.010,00 + \text{Euro } 27.498,00 = \text{Euro } 295.508,00$
che si approssima ad Euro 296.000,00 (duecentonovantaseimila/00).

Siffatto valore è stato oggetto di verifica e confronto con operatori immobiliari da anni operanti nel territorio di Thiene, arrivando alla conclusione che è pressoché in linea con i valori di mercato attuali per la tipologia immobiliare in argomento.

Giudizio di stima

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto Ing. Carmelo Roberto Crupi dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento è di

Euro 296.000,00 (duecentonovantaseimila/00).

Santorso (VI), li 10 settembre 2024

Ing. Carmelo R. Crupi

Firmato digitalmente da:
CRUPI CARMELO ROBERTO
Data: 10/09/2024 10:42:11