

Esecuzione forzata N.144/2023

BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO S.C. contro XXXXXXXXXXXX XXX XXXX  
S.R.L.

---

## TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

**BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO S.C. S.R.L.**

Contro

**XXXXXXXXXXXX XXX XXXX S.R.L**

N. Gen. Rep. **144/2023**

Giudice dell'Esecuzione **Dr.ssa Maria Luisa Nitti**  
Custode Giudiziario **I.V.G.**

## ELABORATO PERITALE

**LOTTO 001 di due**



**Tecnico Incaricato: Arch Giuseppe Gavazzo**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 619*

*Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 716*

*C.F. GVZGPP60C27L840B – P.Iva 01924530247*

*con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8, 36040 Torri di Quartesolo*

*telefono: +39 0444 583245*

*email ordinaria: [info@studiogavazzo.it](mailto:info@studiogavazzo.it)*

*email certificata: [giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it](mailto:giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it)*

Procedura	Esecuzione n° 144/2023 LOTTO 1 DI 2	
<i>diritto</i>	<i>pag 7</i>	Per la quota di 1/1
<i>bene</i>	<i>pag 7</i>	Val Liona
<i>ubicazione</i>	<i>pag 6</i>	Via Sette Martiri 8/A
<i>stato</i>	<i>pag 10</i>	Sufficiente
<i>lotti</i>	<i>pag 7</i>	Lotto 1 di 2
<i>dati catastali</i>	<i>pag 7</i>	Catasto Fabbricati, Comune di Val Liona , Foglio 2 Sezione Grancona particelle:  <ul style="list-style-type: none"> <li>1 sub 6, Categoria A/3 Classe 3 Cons. 5.5 vani Sup. Totale escluse aree scoperte mq. 124, Rendita € 312.46, Via Sette Martiri S.n.c., Piano 1</li> </ul>
<i>differenze rispetto al pignoramento</i>		nessuna
<i>irregolarità/abusi</i>	<i>pag 18-20</i>	Si                      Difformità sanabili
<i>valore di stima</i>	<i>pag 26-27</i>	€ 73.500,00 valore base d'asta
<i>vendibilità</i>	<i>pag 28</i>	scarsa
<i>motivo</i>	<i>pag 31</i>	posizione, localizzazione e stato di manutenzione
<i>occupazione</i>	<i>pag 14</i>	Occupato da persona terza senza titolo
<i>titolo di occupazione</i>	<i>pag 14</i>	Senza alcun titolo
<i>oneri</i>	<i>pag</i>	Spese medie annue € 0.00
<i>APE</i>	<i>pag 15</i>	Classe E

SOMMARIO INDICE

<b>QUESITO</b> .....	4
<b>1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	7
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI</b> .....	9
<b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....	14
<b>4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	15
<b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	15
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	16
<b>7. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA</b> .....	17
<b>7.1. DESTINAZIONE URBANISTICA</b> .....	17
<b>7.2. TITOLI ABILITATIVI</b> .....	18
<b>8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</b> .....	18
<b>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	23
<b>10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ</b> .....	28
<b>10.1. Giudizio di comoda divisibilità:</b> .....	28
<b>10.2. Giudizio di vendibilità:</b> .....	29
<b>10.3. Fonti di informazione:</b> .....	29
<b>10.4. Stato di manutenzione e conservazione:</b> .....	29
<b>11. CONCLUSIONI VALUTATIVE</b> .....	29

## 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), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti."*

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

Il sottoscritto arch. Giuseppe Gavazzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 619, con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8 veniva incaricato in data 20/06/23 dal G.E. Dr.ssa Marialuisa Nitti di procedere alla stima dell'immobile sito in Comune di Val Liona (VI) via Sette Martiri 8/A .

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta prioritariamente secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- durante il sopralluogo eseguito il 25/01/2024 ha provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;

- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;
- in data 15/01/2024 ha ricevuto, a mezzo mail, dal Comune di Val Liona copia dei documenti inerenti le autorizzazioni edilizie inerenti ai beni in oggetto;

visto quanto sopra, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:

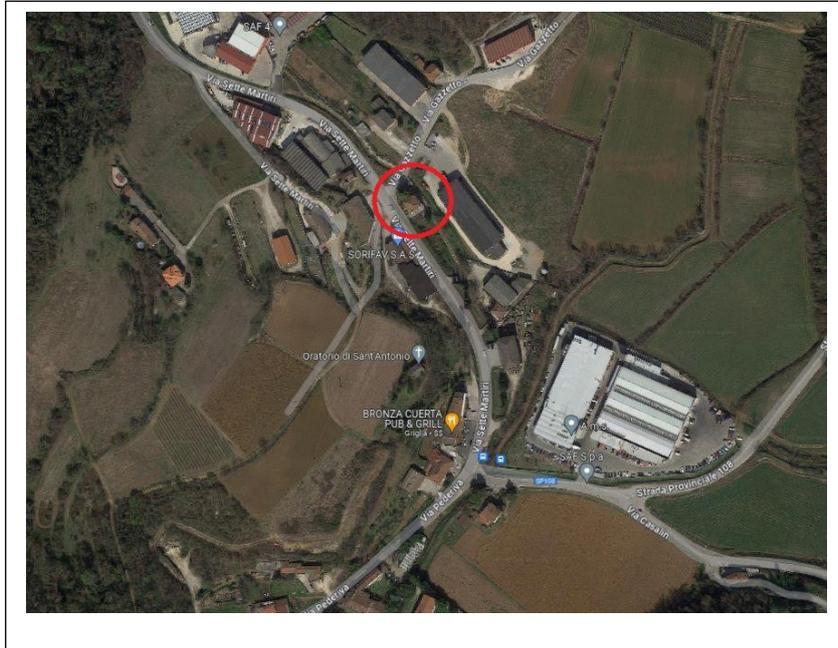
Esecuzione forzata N.144/2023

BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO S.C. contro XXXXXXXXXXXX XXX XXXX S.R.L.

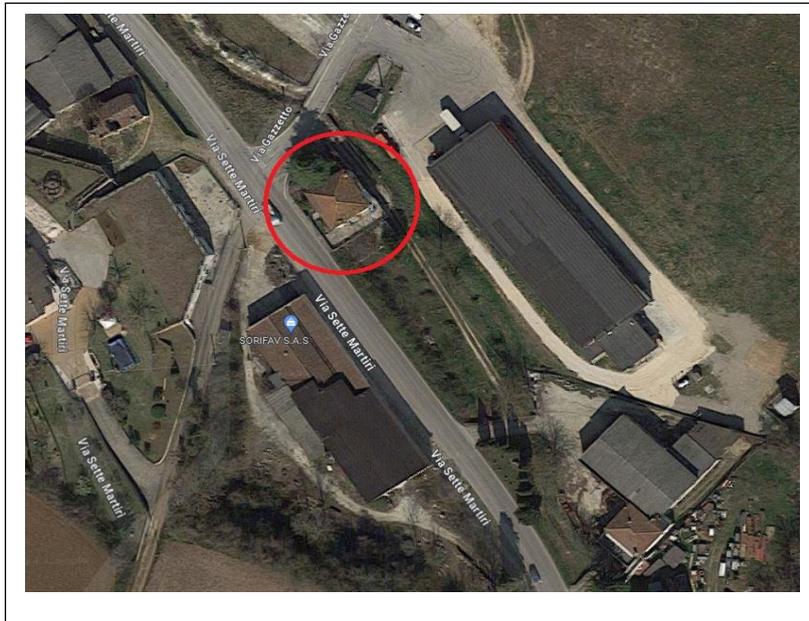
---

### Localizzazione del bene:

Comune di Val Liona, via 7 Martiri 8/A



### ORTOFOTO GENERALE



### ORTOFOTO PARTICOLAREGGIATA

**BENI in VAL LIONA via 7 Martiri  
Lotto 001**

**1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Intestato a:

XXXXXXXXXXXX XXX XXXX S.R.L (CF 03321100244) Sede in GRANCONA (VI)

Diritto di proprietà per 1/1

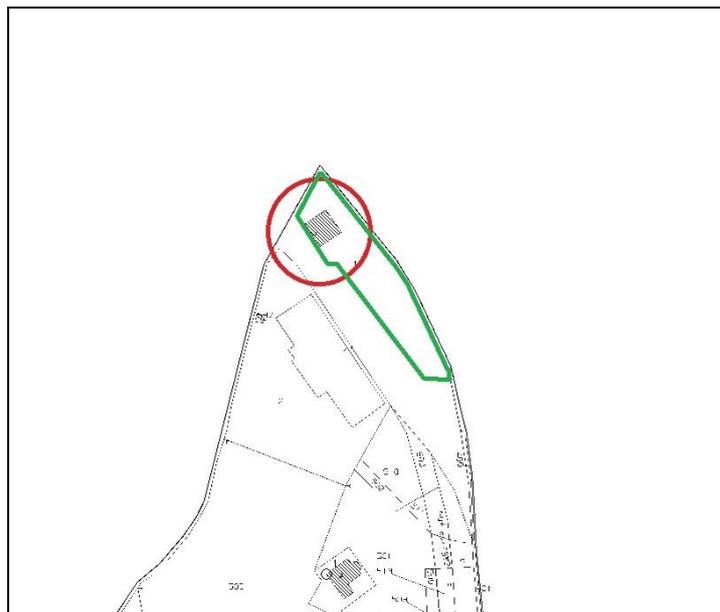
Catasto Fabbricati, Comune di Val Liona , Foglio 2 Sezione Grancona particelle:

- **1 sub 6**, Categoria A/3 Classe 3 Cons. 5.5 vani Sup. Totale escluse aree scoperte mq. 124, Rendita € 312.46, Via Sette Martiri S.n.c., Piano 1

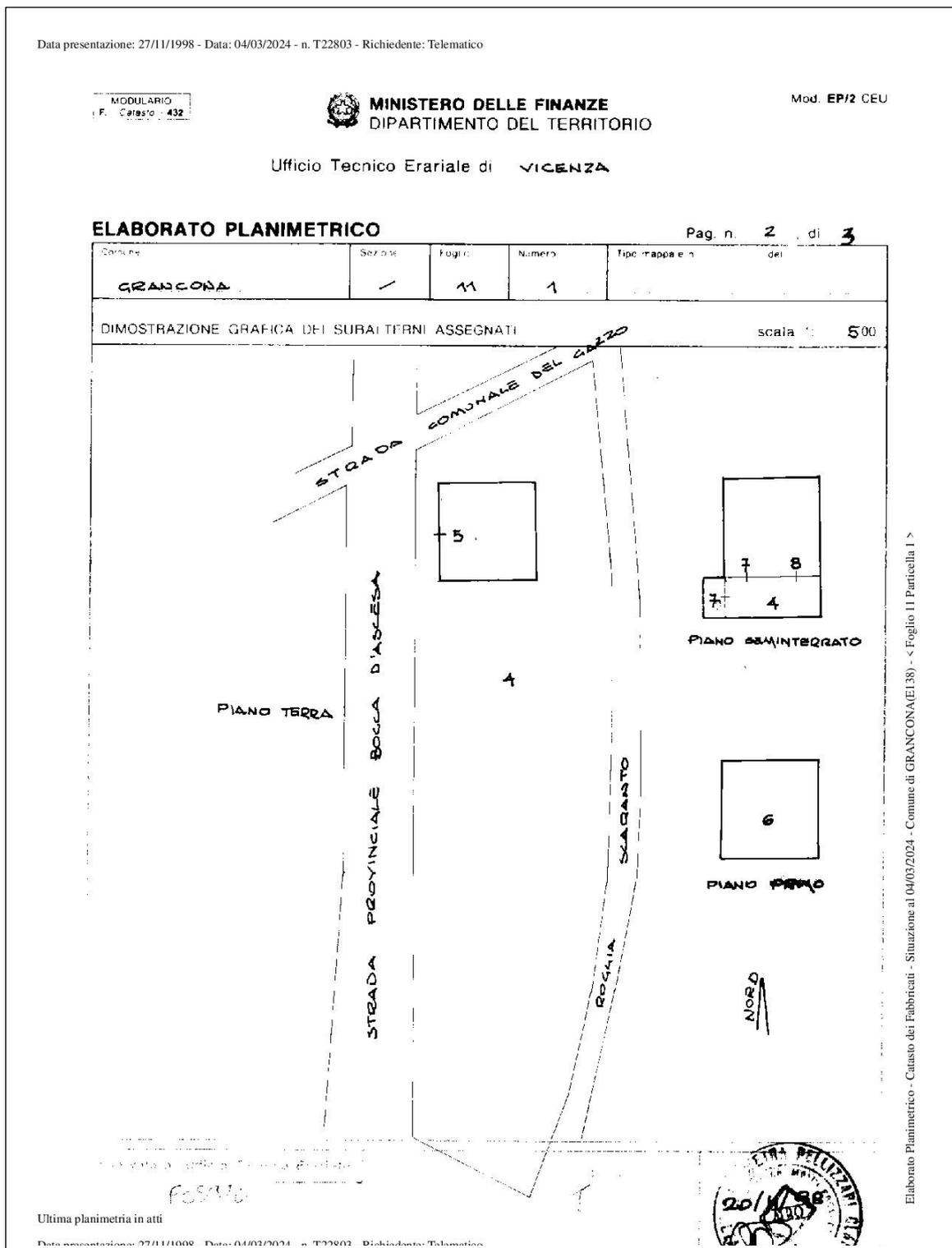
n.b. nell'atto di compravendita in data 16/06/2006 ai n.ri 119.857/18174 notaio Beniamini Itri si riporta : *"La presente compravendita comprende inoltre le proporzionali quote in comproprietà sull'area condominiale coperta e scoperta del fabbricato, nonché sugli enti comuni dello stesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti C.C. ed in particolare sul mappale n.ro 1 sub 4 (n.c.n.c.) - corte e portico al piano seminterrato, comune a tutti i sub del fabbricato. La scala di accesso al piano primo resta di uso esclusivo del m.n. 1 sub 6.*

**Confini**, ruotando in senso NESO rispetto alla mappa : ,

muro perimetrale su vuoto per quattro lati



**INDIVIDUAZIONE BENI SU MAPPA CATASTALE**



**INDIVIDUAZIONE BENI SU ELABORATO PLANIMETRICO**

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

### *Descrizione del contesto:*

#### **A. Descrizione sommaria dell'immobile:**

Trattasi di appartamento al piano primo di una palazzina formata da due abitazioni sita in zona periferica del Comune di Val Liona e precisamente via Sette Martiri n, 8/A

#### **descrizione particolareggiata dell' immobile:**

L'appartamento si distribuisce al solo piano primo, sviluppando una superficie lorda di circa mq. 126 oltre a circa mq.4.5 di terrazza e pianerottolo scala esterna, oltre a terreno scoperto comune anche alle altre unità immobiliari.

Internamente si compone di un ampio locale a destinazione cucina-pranzo-soggiorno, due camere, un bagno, locale rip./centrale termica , corridoio e un terrazzino. L'immobile è accessibile salendo una scala esterna a sua volta accessibile dal giardino.

Le finiture sono costituite da pavimentazione in marmo su tutta l'abitazione ad eccezione della camera matrimoniale, la quale è pavimentata in legno; murature e soffitti intonacati a civile con sovrastante coloritura del tipo tradizionale.; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a GPL e radiatori in metallo verniciato, oltre ad una stufa a legna ; impianto elettrico sottotraccia con frutti e placche in plastica.

Il bagno è pavimentato e rivestito fino ad una altezza di circa ml. 2.20 in marmo, e dotato dei sanitari d'uso.

Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera protetti esternamente da avvolgibili in pvc e controtelai in alluminio e vetro; porte interne in legno tamburato, portoncino di ingresso in legno e vetro. L'abitazione è dotata di impianto di raffrescamento composto da 1 split interno e unità esterna.

Lo scoperto circostante alla abitazione è mantenuto a giardino, mentre la rimanente parte del terreno scoperto è mantenuta a prato.

All'interno della abitazione si segnala la presenza di muffe.

Si segnala inoltre che in adiacenza al piano interrato, sono state edificate – in assenza di titolo edilizio - delle tettoie aventi una superficie di circa mq.61 . Trattandosi, però di accessori eretti su terreno comune, gli stessi dovranno essere sanati o demoliti a carico di tutti i proprietari in base ai millesimi di proprietà.

## STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Sufficiente

## CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### CARATTERISTICHE STRUTTURALI: ABITAZIONE

*Strutture verticali:* materiale: per quanto è stato possibile vedere presumibilmente in muratura e c.a.  
condizioni: normali

---

### COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

*Infissi esterni:* tipologia: a due ante , materiale: legno e vetro camera , protezione: avvolgibili in pvc  
condizioni: sufficienti

---

*Pavim. Interna:* materiale: prevalentemente in marmo ed in legno per la sola camera matrimoniale  
condizioni : sufficienti

---

*Porta di accesso* tipologia: ad ante  
materiale: legno e vetro  
accessori: senza maniglione antipanico  
condizioni: sufficienti

---

## IL SITO

**Caratteristiche zona:** artigianale con presenza di residenza

---

**Servizi della zona:** è sprovvista di servizi

---

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, artigianali e agricole

---

**Collegamenti pubblici (km):** 800 ml nessuno

---

Esecuzione forzata N.144/2023

BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO S.C. contro XXXXXXXXXXXX XXX XXXX  
S.R.L.

---



**ORTOFOTO CON PUNTI DI INTERESSE NEL RAGGIO DI 800**

Esecuzione forzata N.144/2023

BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO S.C. contro XXXXXXXXXXXX XXX XXXX S.R.L.

Data presentazione: 27/11/1998 - Data: 22/06/2023 - n. T256221 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B

MODULARIO  
F. 119, 1000, 487

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

L.H.F.  
**200**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **GRANCONA** via **F. MARTIRI** civ. ....

PIANO PRIMO H. = 5.00 m.

82-11-35 18915

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Per. - Istituto Nazionale di Scienze e Tecnologie - Roma

Canale dei Fabbricati - Situazione al 22/06/2023 - Comune di VAL LIONA (M3840) - < Foglio 2 - Particella 1 - Subalterno 6 >  
VIA FELICE MARTIRI BIANCO

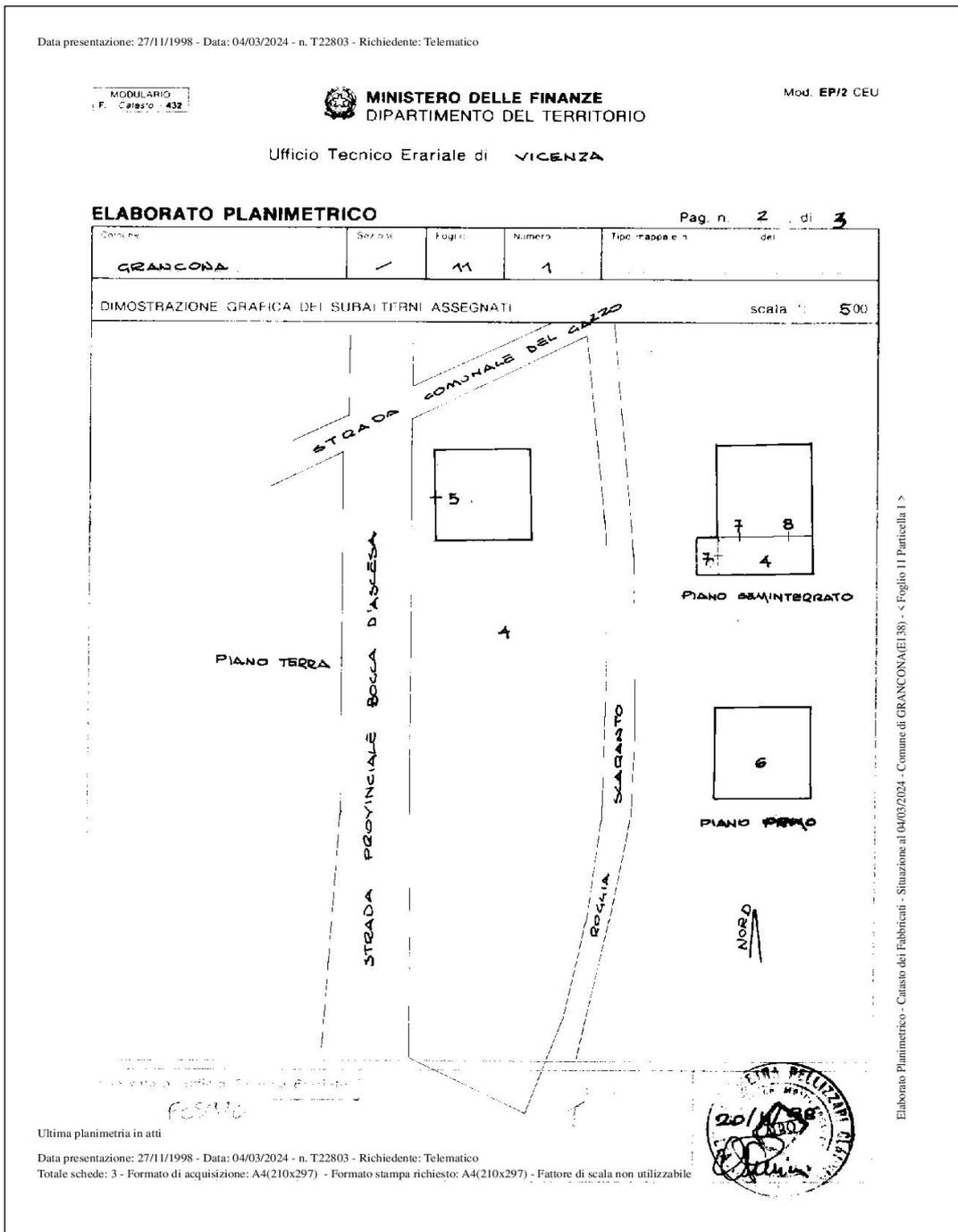
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <b>GEOMETRA</b> (Titolo, cognome e nome) <b>PELLIZZARI CLAUDIO</b>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Ultima planimetria in atti	
Identificativi catastali	scritto all'atto di <b>GEOMETRA</b>	
Data presentazione: 27/11/98	Data: 22/06/2023	Richiedente: GVZGPP60C27L840B
Totale schede: 1	Formato di acquisizione: A4	Indirizzo: M. G. N. 4240x2627
n. ....	sub. ....	data <b>20/11/98</b> Firma <i>[Firma]</i>

**SCHEDA CATASTALE PARTICELLA 1 SUB. 6**

Giudice: Dr.ssa Maria Luisa Nitti – Custode Giudiziario: I.V.G. Vicenza - Esperto arch. Giuseppe Gavazzo

E.I 144/2023

– Pag. 12 a 30–



**ELABORATO PLANIMETRICO**

**CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E DESCRITTIVE**

Superfici lorde ed equivalenti commerciali.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Valore equivalente</b>
Abitazione	sup. reale lorda	126	1,00	126
terrazze	Sup. reale lorda	4.5	0.33	1.5
Terreno condominiale strettamente pertinenziale	Sup. reale lorda	126	0.05	6.3
	sup. reale lorda	256.5		133.8

Per quanto riguarda la consistenza essa è stata determinata graficamente sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e pertanto potrebbe essere affetta da imprecisioni dovute alla non precisa rappresentazione grafica o alla stima delle misure. In particolare si precisa che la superficie scoperta, non essendo accessibile, è stata determinata graficamente sulla scorta dell'elaborato planimetrico e pertanto potrebbe essere affetta da imprecisioni dovute alla non precisa rappresentazione grafica o alla stima delle misure, sarà pertanto cura dell'acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale sia del fabbricato che dello scoperto

**3. STATO DI POSSESSO**

**Occupato.** Alla data del sopralluogo 25/01/24 l'immobile era occupato dal Sig. XXXXX Valentino e dalla figlia senza contratto

---

#### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

---

Spese condominiali annuali medie:	<b>€ 000</b>
<hr/>	
Spese condominiali straordinarie, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>Nessuna</b>
<hr/>	
Spese condominiali scadute negli ultimi due anni:	<b>Nessuna</b>

---

#### CLASSE ENERGETICA

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe **E** con un consumo complessivo stimato di **467,55 kwh/mq anno**.

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 5.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- 5.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 5.1.4. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

##### 5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

###### 5.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO a favore di **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.** contro **XXXXXXXXX X XXXX SRL**, a firma di notaio ITRI BENIAMINO in data 16/06/2006 ai nn. Rep. 119858/18175 iscritto a Vicenza in data 22/06/2006 ai nn. 17418/4213 importo ipoteca: 410.000,00 € importo capitale: 240.000,00 €

N.B. a margine risulta annotazione ad iscrizione nn. 11995/1663 del 14/06/2011 derivante da annotazione ad iscrizione proroga di mutuo ipotecario del 26/05/2011 notaio MURARO GIOVANNI N. 45906/15474

Beni colpiti Lotto 1 e lotto 2

Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO SOC. COOP.** contro **XXXXXXXXX X XXXX**

**SRL**, a firma di TRIBUNALE CIVILE i Vicenza in data 12/06/2015 ai nn. Rep. 4689/2015 iscritto a Vicenza in data 15/07/2015 ai nn. 12225/1904 importo ipoteca: 410.000,00 € importo capitale: 240.000,00 €  
Beni colpiti Lotto 1 e Lotto 2

Ipoteca della riscossione derivante da RUOLO a favore di **AGENZIA DELLE ENTRETE - RISCOSSIONE sede Roma** contro **XXXXXXXXXX X XXXX SRL**, a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONI in data 23/11/2017 ai nn. Rep. 1880/12417 iscritto a Vicenza in data 24/11/2017 ai nn. 23425/3895 importo ipoteca: 155.897,64 € importo capitale: 77.948,82 €  
Beni colpiti Lotto 1 e lotto 2

5.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA** contro **XXXXXXXXXX X XXXX SRL** a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data 11/04/2023 ai nn. 1505 trascritto a Vicenza in data 02/05/2023 ai nn. RG 9476 RP 6835  
Beni colpiti Lotto 1 e lotto 2

5.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuno**

5.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

***Aggiornamento ispezione ipotecarie 02/02/2024***

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **ATTUALI PROPRIETARI:**

Per l'intero: **XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXX S.R.L** in forza di compravendita del 16/06/2006 Numero di repertorio 119857/18174 Notaio ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VI) trascritto il 22/06/2006 nn. 17417/10520

### **PRECEDENTI PROPRIETARI**

**XXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXX S.R.L**, la quota dell'intero in proprietà dell'immobile Grancona Foglio 2 Particella 1 Sub. 6 è pervenuta per atto di compravendita del 16/06/2006 Numero di repertorio 119857/18174 Notaio ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VI) trascritto il 22/06/2006 nn. 17417/10520 da potere di **XXXXXX ANGELO** Nato il 13/11/1964 a VIGENZA Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**A XXXXX Angelo**, la quota pari ad 1/2 della proprietà bene personale dell'immobile Grancona sezione Urbana A Foglio 2 Particella 1 Sub. 6 è pervenuta per atto di divisione del 22/12/1998 Numero di repertorio 155388 Notaio GIAN PAOLO BOSCHETTI Sede VICENZA trascritto il 30/12/1998 nn. 26598/1958 da **XXXXX VALENTINO** Nato il 06/05/1967 a VICENZA Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

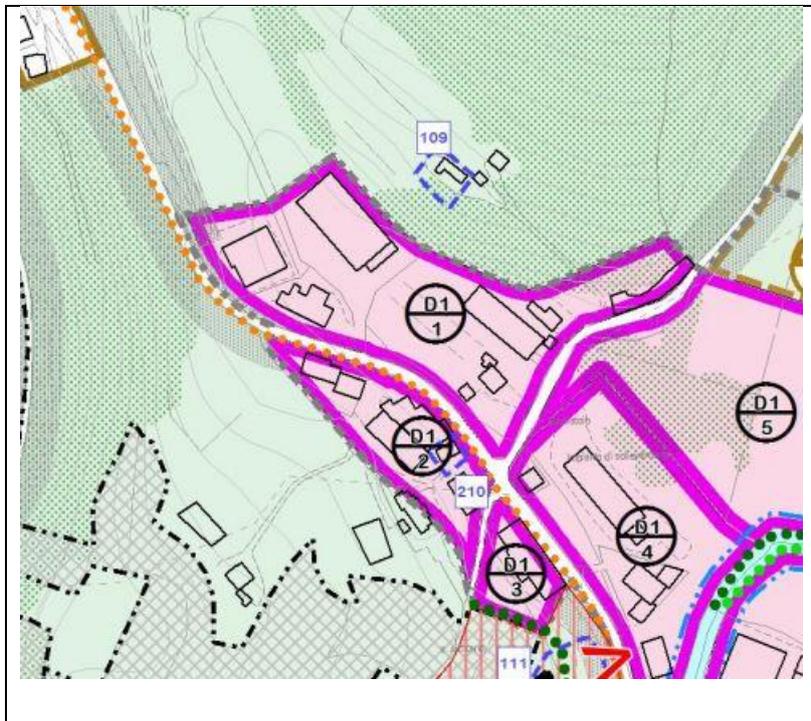
A **XXXXXX Angelo, XXXXXX Valentino**, la quota pari a 1/2 di proprietà ciascuno degli immobili Grancona Scheda 34/1966 Scheda 35/1966, Scheda 36/1966 (che hanno successivamente generato il Foglio 2 Particella 1 Sub. 6) era pervenuta per successione, in morte di XXXXXX PASQUA Nata il 27/03/1915 a ZOVENCEDO (VI) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduta il 29/07/1997 registrata il 03/04/1998 al Numero di repertorio 36/1093 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 20/07/2000 ai NN. 16664/11737 devoluta per testamento.

Si rileva atto di verbale di pubblicazione testamento del 25/02/1998 Numero di repertorio 114708 Notaio ANDRIOLO OSCHER Sede NOVENTA VICENTINA (VI) trascritto il 09/04/1998 nn. 5828/4312 da potere di XXXXXX PASQUA Nata il 27/03/1915 a ZOVENCEDO (VI) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX trascritto il 09/04/1998 ai nn. 4312/5828.

In data 12/07/2023 ai nn. 15783/11532 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXX Pasqua da parte di XXXXX Angelo e XXXXXX Valentino, in virtù dell'atto di divisione del 22/12/1998 Rep. 155388 Not. Boschetti Gian Paolo

## 7. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

### 7.1. DESTINAZIONE URBANISTICA



ESTRATTO P.I.

**Particella 1 :**

ZTO -D 1 – Zone per insediamenti produttivi, artigianali e commerciali – art. 37

**Vincoli:**

- Sito di Importanza Comunitario (IT3220037 Colli Berici) – art. 71;
- Vincolo paesaggistico – fiumi torrenti e corsi d’acqua (art. 142, D.Lgs 42/2004) – art. 77;

Note: vedasi CDU allegato

**7.2. TITOLI ABILITATIVI**

1. **Certificato del sindaco in data 23/08/1960 con il quale si attesta che in data 05/06/1959 è stato approvato il progetto presentato dal sig. XXXXX Angelo per la costruzione di una casa di civile abitazione.**
2. **ABITABILITA’ n. 1 del 01/07/1960**

**8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

Nella documentazione ricevuta dal Comune di Val Liona non vi sono gli elaborati grafici allegati alla istanza del 05/06/1959 alla quale fa riferimento l’abitabilità. Detti elaborati grafici non sono stati reperiti neppure in occasione del sopralluogo presso l’ufficio tecnico del Comune di Val Liona in data 16/02/2024 e pertanto mancano dalla pratica

In relazione alla mancanza degli elaborati grafici allegati al certificato di cui al precedente punto “1.” non risulta possibile verificare la conformità della porzione in ampliamento.

Per quanto sopra ai sensi dell’art. 9bis D.P.R 380 2001

*-bis. Lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*

Il sottoscritto, sentito anche l’ufficio tecnico del Comune di Val Liona (arch. Faggionato), ritiene di far riferimento alla planimetria catastale.

Difformità riscontrate:

1. Modifiche distributive interne;

2. Modifiche di prospetto riguardanti la diversa forometria ed in particolare la chiusura del pianerottolo esterno di smonto della scala e realizzazione della copertura della scala;
3. Si segnala inoltre che in adiacenza al piano interrato, sono state edificate – in assenza di titolo edilizio - delle tettoie aventi una superficie di circa mq. 61. Trattandosi, però di accessori eretti su terreno comune, gli stessi dovranno essere sanati o demoliti a carico di tutti i proprietari in base ai millesimi di proprietà.

## **GIUDIZIO DI CONFORMITÀ**

Per quanto riguarda le difformità di cui ai punti 1 e 2, queste possono essere sanate con la presentazione di Permesso di costruire in sanatoria (accertamento di conformità art. 36 DPR 380), ad eccezione della chiusura del pianerottolo esterno di smonto della scala e realizzazione della copertura della scala, che dovranno essere demoliti

Costo per la presentazione del progetto di sanatoria (accertamento di conformità) e della demolizione della chiusura del pianerottolo esterno di smonto della scala e della copertura della scala stimabili in complessivi € 4.500.000 oltre ad oneri accessori.

Per quanto riguarda le tettoie segnalate al precedente punto 3 trattandosi di accessori eretti su terreno comune, gli stessi dovranno essere sanati o demoliti a carico di tutti i proprietari in base ai millesimi di proprietà.

Si precisa che: l'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali o plurifamiliari le verifiche non sono state estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze sono indicativi e non esaustivi e di larga massima, al solo fine di indicare solo le principali difformità riscontrate, al solo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste e, non sono state eseguite, le verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti nonché relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un congruo importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono, così come nella presente relazione peritale, mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo. La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono una compensazione per i maggiori oneri, spese e quant'altro, nessuno esclusa, che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

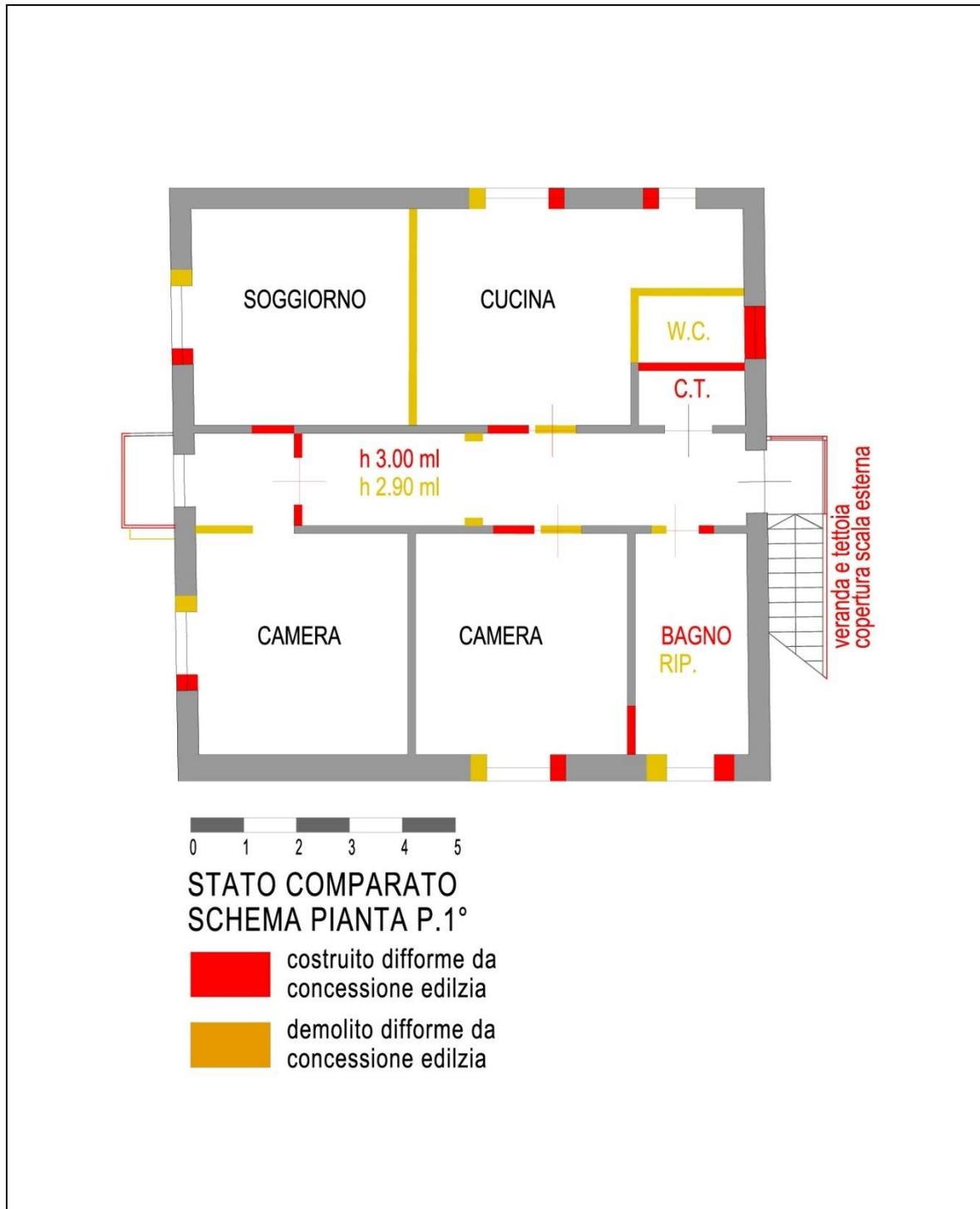
Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima."

Quanto sopra non costituisce pertanto attestazione di conformità, ma bensì indicazione di larga massima delle difformità risultanti da un confronto visivo fra quanto riportato negli elaborati reperiti e quanto realizzato

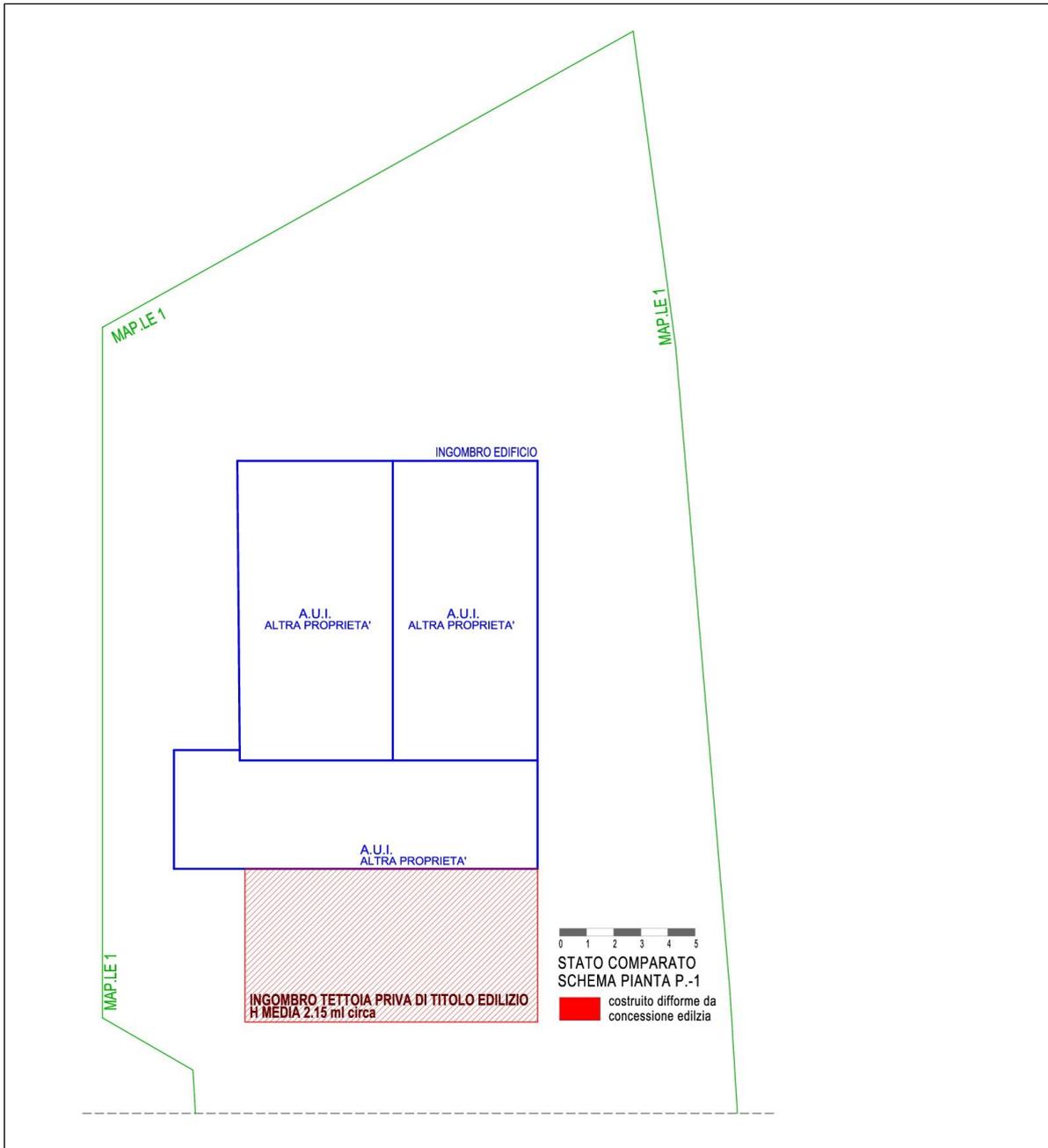
La regolarizzazione o meno di quanto rilevato dovrà essere verificata a seguito di un rilievo puntuale e dalla presentazione di progetto in sanatoria, sulla scorta del quale l'Ufficio tecnico del Comune di Val Liona verificherà la sanabilità o meno delle irregolarità riscontrate determinando l'esatta quantificazione degli oneri. Gli importi indicati devono ritenersi meramente indicativi, di larga massima e non esaustivi.

## **8.1. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE**

Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto realizzato si rilevano difformità interne, regolarizzabili mediante DOCFA, costo per oneri e spese tecniche €500.



**SCHEMI GRAFICI INDICATIVI IRREGOLARITA' RISCOSTRATE SUB 6**



**DIFFORMITA' RISCOINTRATE IN PROPRIETA' COMUNE**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1. METODO DI VALUTAZIONE:

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato.

La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach prendendo come campione di immobili comparabili 3 unità immobiliari a destinazione residenziale localizzate a Val Liona (VI).

Per quanto riguarda il terreno, peraltro di proprietà comune (b.c.n.c. sub 4), esso è classificato nel Vicente P.I. *in ZTO D 1 – Zone per insediamenti produttivi, artigianali e commerciali – art. 37*

, considerato che si tratta di un terreno stretto e lungo, la porzione edificabile, al netto del rispetto delle distanze minime dalla strada e dai confini di proprietà, consente l'edificazione di un fabbricato avente larghezza media di circa ml. 2.00 e pertanto non convenientemente edificabile.

Il sottoscritto pertanto ha ritenuto corretto considerare il valore dell'area come terreno pertinenziale a tutte le unità residenziali esistenti.

## TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 95.000,00	€ 113.000,00	€ 244.700,00	€ -
Data (mesi)	10/10/2023	10/01/2024	20/10/2022	01/03/2024
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	141	93	234	126
Balconi (m <sup>2</sup> )		0		4,5
Cantina (m <sup>2</sup> )			17	
Sottotetto -parte non abitabile(m <sup>2</sup> )		0		
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. non direttamente collegati (m <sup>2</sup> )				
Legnaia, accessori	46			
A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	30			
B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	0	0		
C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	0			
D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	0	0	0	
Locali accessori e soffitte (lav. Taverne ecc.) direttamente collegati	0			
Giardino di uso comune (m <sup>2</sup> )	0	0	0	126
Autorimessa (m <sup>2</sup> )		0		
Posto auto scoperto	0	0		0
Bagni	1	1	2	1
Stato di manutenzione	1	3	3	1
<b>CONDOMINIO</b>				
<b>Affaccio (n)</b>				
sup. commerciale	159,18	93,00	242,50	140,09

RAPPORTI MERCANTILI	
	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	15%
Balconi	33%
Cantine non direttamente collegate e/o h< ml. 2,20	50%
Locali accessori interrati e soffitte( lav. Taverne, ecc. ) direttamente collegati	66%
Accessori ripostiglio /lavanderia non direttamente collegati	50%
Portici-logge e balconi coperti	33%
A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	10%
B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	5%
C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	2%
D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	1%
Giardino di uso comune	10%
Autorimessa	60%
Posto auto scoperto	€ 5.000
Costi bagno	€ 15.000,00
Stato di manutenzione/vetustà	€ 260,00

<b>ANALISI PREZZI MARGINALI</b>			
Prezzo data A	€ 1.187,50	euro/mese	
Prezzo data B	€ 1.412,50	euro/mese	
Prezzo data C	€ 3.058,75	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 596,81	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 1.215,05	euro/m <sup>2</sup>	€ 596,81
Prezzo sup. princ. C	€ 1.009,07	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo balconi	€ 196,95	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantine	€ 298,40	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo sottotetto	€ 393,89	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo accessori, rip./lav.	€ 298,40	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo locali access. interrati e soffitte (lav. taverne ecc) direttamente collegate	€ 393,89	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo legnaia	€ 196,95	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo terreno esclusivo -A-	€ 59,68		
Prezzo terreno esclusivo -B-	€ 29,84	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo terreno esclusivo -C-	€ 11,94		
Prezzo terreno esclusivo -D-	€ 5,97		
Prezzo autorimessa	€ 358,09	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo giardino uso com.	€ 59,68	euro/m <sup>2</sup>	
Posto auto scoperto	€ 5.000		
Bagno	€ 15.000,00		

**TABELLA DEI PREZZI CORRETTI**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject/SEL
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro) PRZ		€ 95.000,00		€ 113.000,00		€ 244.700,00	-
Data (mesi) DAT	4,8	€ 5.660,42	1,7	€ 2.401,25	17	€ 50.775,25	01/03/2024
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SUP	141	-€ 8.952,13	93	€ 19.694,69	234	-€ 64.455,33	126
Balconi (m <sup>2</sup> ) BAL	0	€ 886,26	0	€ 886,26	0	€ 886,26	4,5
Cantina (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	17	-€ 5.072,87	0
Sottotetto -parte non abitabile(m <sup>2</sup> ) ST-AB	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. (m2) RIP/LAV non direttamente collegati	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Locali accessori interrati e soffitte ( lav. taverne ecc.) direttamente collegate	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Legnaia	46	-€ 9.059,56	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -A-	30	-€ 1.790,43	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -B-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -C-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -D-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino di uso comune (m2) TER-COM	0	€ 7.519,79	0	€ 7.519,79	0	€ 7.519,79	126
Autorimessa (m <sup>2</sup> ) AUT	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Posto auto scoperto	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni BAGNI	0	€ 0,00	0	€ 0,00	-1	-€ 15.000,00	1
Stato di manutenzione e vetustà MAN	0	€ 0,00	-2	-€ 48.360,00	-2	-€ 126.100,00	1
CONDOMINIO	0		0		0		0
Affaccio (n)	0		0		0		0
Prezzi corretti PRZ-CORR		€ 89.264,36		€ 95.141,99		€ 93.253,09	
		VALORE MEDIO		€ 92.553,14		6,6%	DIVERGENZA

Valore che si arrotonda per difetto pari ad **€ 92.500,00 (novantaduemilacinquecento/00 euro)** da cui dalla media si ricava il Valore unitario in rapporto alla superficie commerciale  $V_{um} = 660.57\text{€} / \text{mq}$ .

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico, di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato e stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

---

## 9.2. ADEGUAMENTO E CORREZIONE DELLA STIMA

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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 e non anche se non riportare nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 13.875,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Spese condominiali arretrate	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

---

## 9.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 78.625,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e spese condominiali arretrate a carico dell'acquirente:	€ 73.625,00

---

## 9.4. VALORE DEL LOTTO 001 ARROTONDATO

€ 73.500,00

---

# 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

## 10.1. Giudizio di comoda divisibilità:

Vista la superficie e lo schema distributivo il sottoscritto ritiene che l'immobile non è comodamente divisibile.

**10.2. Giudizio di vendibilità:**

Considerata la posizione, considerato lo stato di manutenzione e conservazione, nonché la localizzazione, il sottoscritto ritiene che l'immobile abbia una scarsa vendibilità

**10.3. Fonti di informazione:**

Catasto di Val Liona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Val Liona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato

**10.4. Stato di manutenzione e conservazione:**

Sufficiente

**11. CONCLUSIONI VALUTATIVE**

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, oggi possa avere un valore arrotondato da porre a base d'asta pari a

**73.500,00 €** (settantatremilacinquecento/00 euro)

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico, di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato è stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

Con osservanza,

**l'esperto stimatore  
arch. Giuseppe Gavazzo**

Esecuzione forzata N.144/2023

BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO S.C. contro XXXXXXXXXXXX XXX XXXX  
S.R.L.

---

*Allegati:*

*Documentazione fotografica*

*Documentazione catastale*

*Documenti di proprietà*

*Titoli e concessioni*

*Ispezioni*

*A.P.E.*

*Schemi planimetrici stato attuale e comparato*

*Certificato di destinazione urbanistica*

*Comparabili*

*Comunicazione alle parti*

*Allegati liberi*