

**ESECUZIONE FORZATA**

promossa da

**XXXX**

contro

**XXXXXXXX XXXXXXXX**

**n. Gen. Rep. 508/2022**

Giudice: Dott.ssa MARIALUISA NITTI

Custode: IVG di Vicenza

**ELABORATO PERITALE**

ai sensi dell'art. 173 bis da c.p.c.  
come modificato per effetto del D.L.83/2015

**LOTTO 001A**



**ESPERTO INCARICATO Ing. ANACLETO FUSA**

Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza n° 1030  
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice Tribunale di Vicenza n° 1032  
con studio in via delle Rose n° 11 - 36030 Rettorgole di Caldogno VICENZA  
Tel.: 0444/985074 - e-mail: ingfusa@libero.it - PEC: anacleto.fusa@ingpec.eu

**SCHEDA SINTETICA E INDICE**

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 508/2022

GIUDICE: DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

PROMOSSA DA

**XXXX**

CONTRO

**XXXXXXXX XXXXXXX**

**LOTTO 001A**

Udienza: 12/03/2024

Diritto (cfr par. 1): quota 1/2 di piena proprietà per i BENI A-B.

Beni (cfr par.1.): trattasi di abitazione unifamiliare di 3 piani con autorimessa e area di corte pertinenziale;

Ubicazione (cfr par. 1. e 2): Strada del Confine n. 5 - frazione Belvedere - 36056 Tezze sul Brenta (VI).

Stato (cfr par. 12): stato di conservazione buono.

Lotti (cfr pagg. da 3 a 28): LOTTO 001A .

Dati Catastali attuali (cfr par. 1, 7 e 12 ): Catasto Fabbricati Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 p.lla 653 sub. 1  
(abitazione in villino), p.lla 653 sub. 2 (autorimessa).

Differenze rispetto al pignoramento : nessuna.

Situazione catastale e urbanistico/edilizia (cfr par. 8, 10 e 12 ): sono presenti difformità.

Valore di stima (cfr par. 13 ): riferito alle quote di proprietà BENE A e B € 104.218,06

Date/valori comparabili riferiti (cfr allegati 18, 19, 20, 21): residenziale: A 2016 (€ 105.000,00 - €/mq 402,21); B  
2019 (€ 175.000,00 - €/mq 495,46); C 2019 (€  
191.500,00 - €/mq 506,29).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (in base ai dati forniti da Astalegale): residenziale: 2021 (€/m 333); 2022  
(€/mq 295); 2023 (€/mq 302).

Valore di vendita forzata proposto (cfr par. 13): riferito alle quote di proprietà BENE A e B € 79.254,05

Valore controversia (cfr par. 5): € 1.000.000,00

Vendibilità/appetibilità: possibile;

Motivo: (pro) immobile sito in una zona a destinazione mista vicina al centro storico di Rossano Veneto e di  
buona metratura; (contro) immobile con interventi di manutenzione da eseguirsi.

Possibili interessati: comproprietari, confinanti, nuclei familiari originari della zona o con lavoro nella zona.

Pubblicità: siti aste giudiziarie, quotidiani d'informazione locali, cartelli in loco.

Occupazione (cfr par. 4): immobili occupati;

Titolo di occupazione (cfr par.4): proprietà;

Oneri (cfr par. 5): nessuno.

APE (cfr par. 12): classe energetica "E".

Varie: il lotto non è divisibile (cfr. par. 13.6).

LOTTO 001A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Diritto: quota 1/2 di piena proprietà;

Bene e ubicazione: abitazione unifamiliare di 3 piani con area di corte pertinenziale sita in Strada del Confine n. 5 - 36056 Tezze sul Brenta (VI). Composto da:

- Piano Interrato PS1: 1 locale lavanderia centrale termica, 1 locale vano scale disimpegno, 2 locali ripostiglio, 1 locale cantina;
- Piano Terra PT: 1 locale ingresso, 1 locale soggiorno, 1 locale cucina, 1 locale camera, 1 locale bagno, 1 locale lavanderia, 1 locale ripostiglio, 1 locale w.c., 1 vano scale, 2 portici;
- Piano Primo P1: 2 locali camera, 1 locale w.c. 1 locale disimpegno, 1 terrazza, 1 vano scale.

L'abitazione sviluppa una superficie commerciale di circa mq 291,34 con un'area di corte pertinenziale di circa mq 977,00.

Identificato al catasto fabbricati: XXXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - quota 1/2 di proprietà;

XXXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - quota 1/2 di proprietà;

Catasto Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.Illa 653 - sub. 1 - piano S1-T-1 - categoria A/7 (abitazione in villino) - classe 4 - consistenza 9,5 vani - sup. cat. mq 284 - R.C. € 735,95.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): p.Illa 666, strada del confine, p.Illa 424, p.Illa 864, P.Illa 177;

Coerenze catastali e urbanistico-edilizie: sono presenti difformità (cfr par.10 e 12);

Certificazione energetica: classe energetica "E".

B. Diritto: quota 1/2 di piena proprietà;

Bene e ubicazione: autorimessa al piano terra sita in Strada del Confine n. 5 - 36056 Tezze sul Brenta (VI). Composto da 1 locale autorimessa.

L' autorimessa sviluppa una superficie commerciale di circa mq 24,79 (reali 37,00).

Identificato al catasto fabbricati: XXXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - quota 1/2 di proprietà;

XXXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - quota 1/2 di proprietà;

Catasto Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.Illa 653 - sub. 2 - piano T - categoria C/6 (autorimessa) - classe 3 - consistenza mq. 30 - sup. cat. mq. 37 - R.C. € 61,97.

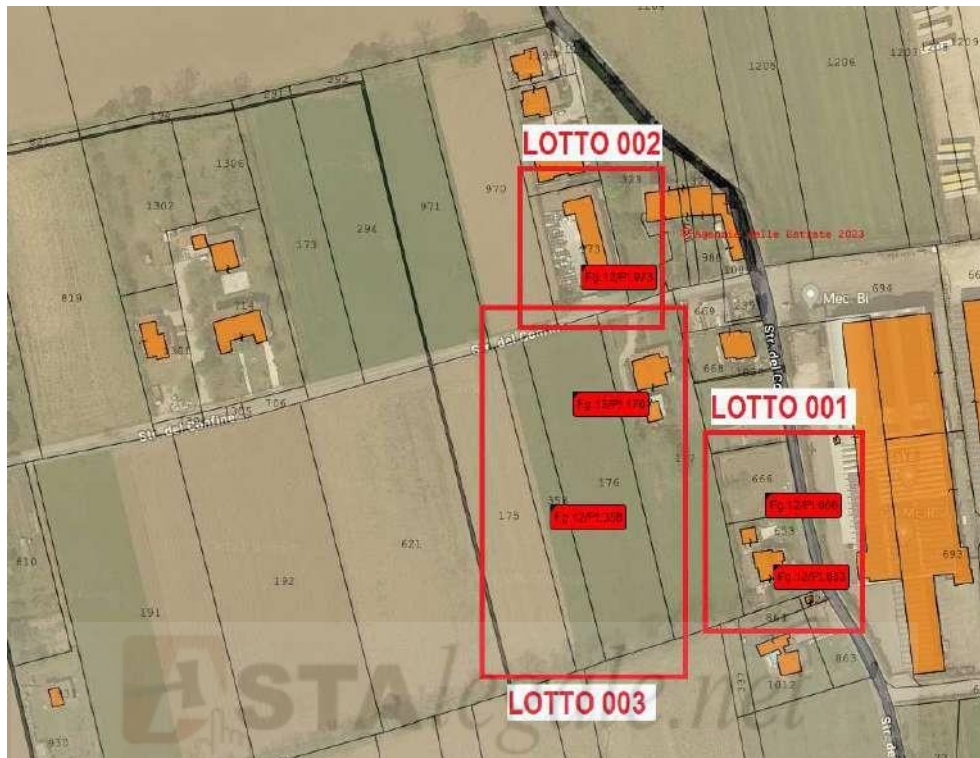
Confini (da Nord in senso N-E-S-O): p.Illa 666, strada del confine, p.Illa 424, p.Illa 864, P.Illa 177.

Coerenze catastali e urbanistico-edilizie: sono presenti difformità (cfr par.10 e 12).

Certificazione energetica: non prevista perché per tipologia l'immobile rientra nei casi di esclusione dell'Appendice A del DM Linee Guida APE del 26 giugno 2015.

## 2. DESCRIZIONE SINTETICA:

Oggetto della presente procedura sono una serie di immobili siti nel Comune di Tezze sul Brenta e suddivisi in 3 LOTTI la cui posizione può essere ricavata dall'immagine sottostante.



INDIVIDUAZIONE DEI TRE LOTTI

Il LOTTO 001A oggetto della presente perizia di stima, consiste in un'abitazione unifamiliare di 3 piani con autorimessa e area di corte pertinenziale, sito in una zona periferica a destinazione mista nella frazione Belvedere vicina al centro storico del comune di Rossano Veneto (VI).

Caratteristiche zona: zona nella frazione Belvedere a destinazione mista (residenziale, artigianale, agricola) vicina al centro storico di Rossano Veneto (VI).

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, scuola secondaria superiore, bar, ristoranti, ospedale, cimitero. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ma non è servita da rete pubblica di gas metano.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico di Tezze sul Brenta e Rossano Veneto, altri centri nelle vicinanze sono Cartigliano, Cittadella (PD), Pozzoleone e Rosà. I principali luoghi d'interesse della zona sono il Fiume Brenta, le Prealpi Venete con l'altopiano di Asiago e il Monte Grappa e il Parco "Grave e Zone umide del Brenta".

Collegamenti pubblici (km): stazione treno (4,00), stazione autobus (2,20), strada provinciale (2,00), strada regionale (3,40), strada statale (2,00), autostrada Pedemontana (10,00), autostrada A31 (35,00).

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 508/2022  
promossa da XXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX

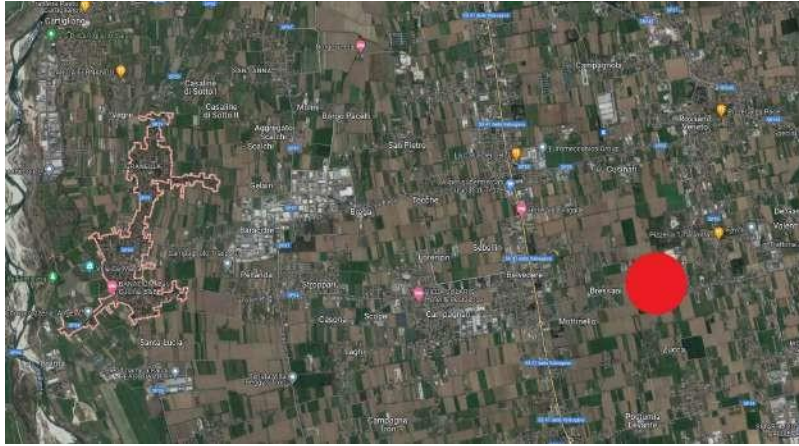


FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA



INGRANDIMENTO

FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA



ACCESSO PEDONALE E CARRAIO AL LOTTO 001A DA STRADA DEL CONFINE N. 5

GIUDICE DOTT.SSA MARIALUISA NITTI  
ESPERTO INCARICATO ING. ANACLETO FUSA

### 3. RESIDENZA, STATO ECONOMICO E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

#### 3.1. Dati debitore esecutato

XXXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;

#### 3.2. Residenza debitore

XXXXXXXX XXXXXXX risulta residente in XXXXXXX n. XX - XXXXX XXXXXXX (XX)

#### 3.3. Stato economico e regime patrimoniale

XXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX risultano coniugati in data XX/XX/XXXX nel Comune di XXXXXXX (XX), nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio vi sono riportate annotazioni.

Con atto in data 02/10/1998 Notaio Dott.ssa Rita Dominijanni di Treviso gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

### 4. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono attualmente occupati dal proprietario XXXXXXX XXXXXXX e dalla sua famiglia.

Non risulta in essere alcun contratto di affitto come riscontrato dall'Agenzia delle Entrate con comunicazione del 12/01/2024.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:  
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:  
Nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc) anche di natura condominiale:  
Nessuno.

Oneri condominiali e regolamento condominiale:  
Nessuno.

Eventuali procedimenti giudiziari civili in corso:  
Nessuno.

Suolo demaniale:  
Non ricadente.

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:  
Nessuno

Vincoli e oneri di altro tipo:

Atto di vincolo di non edificazione: atto notaio Dott. Pacifico Busnardo di Bassano del Grappa (VI) rep. n. 39.890 del 17/11/1975, trascritto presso la conservatoria di Bassano del Grappa (VI) il 26/11/1975 ai nn. 3830/3300 di formalità. Il vincolo non risulta più efficace (cfr. allegato 12).

Scrittura privata: scrittura privata con cui il Sig. XXXXXXX XXXXXXX (proprietario della p.lla 652) autorizza i Sigg. XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX ad eseguire la costruzione del garage (p.lla 653 sub. 2) a distanza di m. 4,00 non regolare dal confine con la p.lla 652 (attuale p.lla 666) (cfr. allegato 11).

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

Iscrizioni Ipotecarie:

ISCRIZIONE n. 12808/2104 del 14/12/2022 Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa (VI) derivante da sentenza di condanna emessa dal tribunale di Treviso in data 15/10/2022 rep. n. 1645/2022, a favore di XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le relative quote di proprietà.

*Ipoteca: € 350.000,00 a garanzia di Capitale: 299.094,30*

*Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.*

ISCRIZIONE n. 12808/2105 del 14/12/2022 Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa (VI) derivante da sentenza di condanna emessa dal tribunale di Treviso in data 15/10/2022 rep. n. 1645/2022, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le relative quote di proprietà.

*Ipoteca: € 350.000,00 a garanzia di Capitale: 286.566,30*

*Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.*

ISCRIZIONE n. 12808/2106 del 14/12/2022 Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa (VI) derivante da sentenza di condanna emessa dal tribunale di Treviso in data 15/10/2022 rep. n. 1645/2022, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le relative quote di proprietà.

*Ipoteca: € 350.000,00 a garanzia di Capitale: 274.587,60*

*Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.*

ISCRIZIONE n. 12808/2107 del 14/12/2022 Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa (VI) derivante da sentenza di condanna emessa dal tribunale di Treviso in data 15/10/2022 rep. n. 1645/2022, a favore di XXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le relative quote di proprietà.

*Ipoteca: € 160.000,00 a garanzia di Capitale: 122.583,75*

*Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.*

ISCRIZIONE n. 12808/2108 del 14/12/2022 Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa (VI) derivante da sentenza di condanna emessa dal tribunale di Treviso in data 15/10/2022 rep. n. 1645/2022, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le relative quote di proprietà.

*Ipoteca: € 160.000,00 a garanzia di Capitale: 122.583,75*

*Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.*

ISCRIZIONE n. 12809/2109 del 14/12/2022 Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa (VI) derivante da sentenza di condanna emessa dal tribunale di Treviso in data 15/10/2022 rep. n. 1645/2022, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le relative quote di proprietà.

*Ipoteca: € 100.000,00 a garanzia di Capitale: 63.743,55*

*Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.*

ISCRIZIONE n. 12809/2110 del 14/12/2022 Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa (VI) derivante da sentenza di condanna emessa dal tribunale di Treviso in data 15/10/2022 rep. n. 1645/2022, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le relative quote di proprietà.

*Ipoteca: € 100.000,00 a garanzia di Capitale: 63.743,55*

*Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.*

ISCRIZIONE n. 12809/2111 del 14/12/2022 Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa (VI) derivante da sentenza di condanna emessa dal tribunale di Treviso in data 15/10/2022 rep. n. 1645/2022, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le relative quote di proprietà.

*Ipoteca: € 110.000,00 a garanzia di Capitale: 78.453,60*

*Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.*



Pignoramenti:

Nessuno.

Altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi):

TRASCRIZIONE n. 2510/1799 del 17/03/2020 di sequestro conservativo nascente da sentenza di condanna emessa dal tribunale di Treviso rep. n. 1645/2022 del 15/10/2022 annotata ai nn. 12423/1577 del 02/12/2022, a favore di XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le relative quote di proprietà.

*Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.*

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

*Il sottoscritto esperto ha effettuato un controllo sul periodo dal 16/03/2023 al 24/01/2024 per verificare l'esistenza di eventuali nuove iscrizioni e trascrizioni. La ricerca non ha prodotto risultati.*

## 6. PROPRIETARI E ATTI DI PROVENIENZA:

### 6.1 Attuali proprietari

Particella 653 sub. 1-2

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 di piena proprietà – dal 15/01/2009 ad oggi (ante ventennio)

A XXXXXXX XXXXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti per successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Bassano del Grappa (VI) al n. 18 VOLUME 9990/2010 da potere di XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e morto il 15/01/2009.

*Riferito limitatamente a: Catasto Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.IIa 653 sub. 1 e Sub. 2.*

## 6.2 Precedenti proprietari

### Particella 653 sub. 1-2

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ ciascuno di nuda proprietà – dal 14/06/1990 al 11/09/2002

A XXXXXXXX XXXXXXXX coniugato in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXX gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Dott.ssa Ornella Maria De Virgiliis di Marostica (VI) rep. n. 22550 del 14/06/1990, trascritto a Bassano del Grappa il 29/06/1990 ai nn. 3783/2974, da potere di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che se ne riservava l'usufrutto generale vitalizio.

N.B.: Con atto in data 02/10/1998 Notaio Dott.ssa Rita Dominijanni di Treviso i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

## 7. STORIA CATASTALE :

### 7.1 dati catastali attuali:

A. Catasto Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.lla 653 - sub. 1 – piano S1-T-1 - categoria A/7 (abitazione in villino) - classe 4 - consistenza 9,5 vani - sup. cat. mq 284 – R.C. € 735,95.

Intestato a XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 di proprietà e a XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 di proprietà.

B. Catasto Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.lla 653 - sub. 2 - piano T - categoria C/6 (autorimessa) – classe 3 – consistenza mq. 30 - sup. cat. mq. 37 - R.C. € 61,97.

Intestato a XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 di proprietà e a XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 di proprietà.

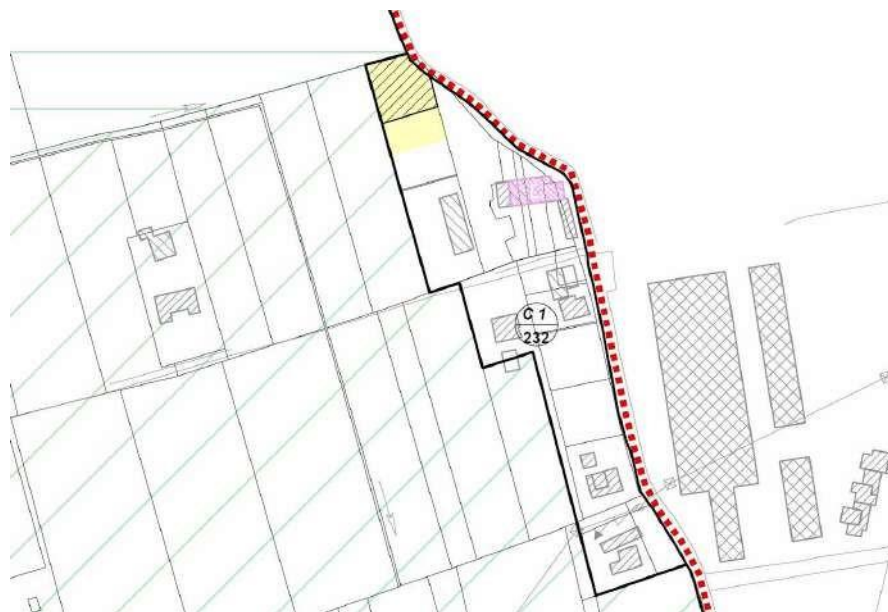
### 7.2 variazioni storiche:

A e B. derivano dal mappale 653 (ex 238/b) giusto frazionamento prot. n. 228 del 06/02/1990 e dalla denuncia di nuova costruzione prot. n. 4234 del 03/05/1990.

## 8. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Tezze sul Brenta in data 31/01/2024, gli immobili oggetto della presente perizia risultano presentare le seguenti destinazioni e i seguenti vincoli come da *Variante n. 6 al Piano degli Interventi 2021* (cfr. allegato 17b).

intera superficie in Zona C1/232 - *Zone parzialmente edificate, con prevalente destinazione residenziale;*



ESTRATTO P.I. ELABORATO ZONIZZAZIONE

#### 9. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI (cfr. allegato 17a):

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili:

LICENZA EDILIZIA N. 2714 DEL 20/09/1975 per la costruzione di un fabbricato residenziale sito in via Belvedere su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Fg. B Fg. 6 mapp. 238, tecnico Geom. XXXXXXX di Galliera Veneta (TV), intestazione pratica XXXXXXX XXXXXX.

ABITABILITA' N. 2714 DEL 13/07/1984 relativa alla costruzione di un fabbricato residenziale sito in via Strada del Confine n. 7 su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. B Fg. 6 mapp. 238, tecnico Geom. XXXXXXX di Galliera Veneta (TV), intestazione pratica XXXXXXX XXXXXX.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 1073 DEL 05/03/1991 per l'ampliamento di un fabbricato residenziale sito in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 5 mapp. 653, tecnico Arch. XXXXXXX di Schiavon (VI), intestazione pratica XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXX. L'ampliamento consiste in: ampliamento del piano interrato, costruzione di garage e travatura di collegamento in legno priva di copertura.

N.B.: si segnala sottoscrizione di scrittura privata (cfr. allegato 11) tra i proprietari della p.lla 653 e i proprietari della p.lla 652 confinanti, per il consenso a costruire il garage ad una distanza non regolare dal confine.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 2500 DEL 27/01/2003 per la costruzione di una recinzione e nuovo accesso carraio siti in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 653 e 666, tecnico Geom. XXXXXXX di Tezze sul Brenta (VI), intestazione pratica XXXXXXX XXXXXX.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. 168/2006 prot. n. 19225 DEL 07/12/2006 per realizzazione di pavimentazione esterna in sanatoria in via Strada del Confine n. 5 su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Fg. 12 mapp. 653, tecnico Geom. XXXXXXXXX di Tezze sul Brenta (VI), intestazione pratica XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX. Presentazione pratica a seguito di "avvio procedimento amministrativo" e "ordinanza di rimessa in pristino dei luoghi" n. 53 e 54/2006 da parte del Comune di Tezze sul Brenta. Le pertinenze residenziali abusive sono state rimosse in osservanza all'ordinanza, la DIA in sanatoria interessa la pavimentazione esterna realizzata in assenza di autorizzazione.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot. n. 3658 DEL 15/03/2007 per realizzazione di nuova recinzione a parziale delimitazione di area esterna pavimentata in calcestruzzo in via Strada del Confine n. 5 su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Fg. 12 mapp. 653, tecnico Geom. XXXXXXXXXX di Tezze sul Brenta (VI), intestazione pratica XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX.

## 10. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

### 10.1. Conformità urbanistico-edilizia (cfr par. 13 e allegato 15):

A e B. L'abitazione e l'autorimessa rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato presentano delle difformità.

### 10.2. Conformità catastale (cfr par. 12 e allegato 14):

A e B. L'abitazione e l'autorimessa rispetto all'ultima planimetria catastale presentano delle difformità.



SOVRAPPOSIZIONE FOTO AEREA CON MAPPA CATASTALE WEGIS

## 11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.

## 12. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

### 12.1. DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 1.A

Tipologia immobile

Abitazione unifamiliare di 3 piani con area di corte pertinenziale.

Ubicazione immobile

Strada del Confine n. 5 - 36056 Tezze sul Brenta (VI).

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.lla 653 - sub. 1 – piano S1-T-1 - categoria A/7 (abitazione in villino) - classe 4 - consistenza 9,5 vani - sup. cat. mq 284 – R.C. € 735,95.

Accessi

Ingresso pedonale da Strada del Confine n. 5 e carraio da Strada del Confine n. snc.

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

L'immobile è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico. Non sono presenti b.c.n.c.

Accessori

Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Non presenti.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O)

P.lla 666, strada del confine, p.lla 424, p.lla 864, P.lla 177;

Locali

Composta da:

- Piano Interrato PS1: 1 locale lavanderia centrale termica, 1 locale vano scale disimpegno, 2 locali ripostiglio, 1 locale cantina;
- Piano Terra PT: 1 locale ingresso, 1 locale soggiorno, 1 locale cucina, 1 locale camera, 1 locale bagno, 1 locale lavanderia, 1 locale ripostiglio, 1 locale w.c., 1 vano scale, 2 portici;
- Piano Primo P1: 2 locali camera, 1 locale w.c. 1 locale disimpegno, 1 terrazza, 1 vano scale.

Dati metrici

L'abitazione ha una altezza interna al PS1 e al PT di circa 2,80 m, al P1 una altezza massima di circa 3,30 m e minima di circa 2,40 m. Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 389,04.

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 508/2022**  
**promossa da XXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX**

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
abitazione	Sup. reale lorda	178,00 mq	1,00	178,00 mq
terrazza	Sup. reale lorda	18,00 mq	0,33	5,94 mq
cantina	Sup. reale lorda	120,00 mq	0,67	80,40 mq
portico	Sup. reale lorda	54,00 mq	0,50	27,00 mq
area di corte	Sup. reale lorda	977,00 mq	0,10	97,70 mq
				TOT 389,04 mq

Coerenze pratiche edilizie (cfr. allegato 15)

L'abitazione rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato presenta le seguenti difformità:

- 1) difformità della distribuzione interna dei locali al PT
- 2) difformità delle altezze interne nei locali disimpegno e bagno al PT per l'esecuzione di controsoffittature con conseguente diminuzione di altezza
- 3) difformità prospettica per la trasformazione di una portafinestra in finestra e spostamento di una finestra del locale cucina al PT
- 4) difformità prospettica in relazione a due comignoli
- 5) difformità volumetrica e prospettiva per la realizzazione di un piccolo ampliamento di superficie del locale soggiorno al PT
- 6) non realizzazione della scala di collegamento tra PS1 e autorimessa sub 2 BENE B
- 7) difformità della distribuzione interna dei locali al PS1
- 8) difformità dell'altezza interna al PS1 per la mancata realizzazione della pavimentazione
- 9) difforme realizzazione di alcune bocche di lupo al PS1
- 10) legnaia esterna con pergolato in legno precario non autorizzato

La difformità volumetrica di cui al punto 5) si configura come abuso edilizio sanabile dato che sia all'epoca della realizzazione dell'abuso (risalente al 1975) che alla data attuale vi era e vi è un avanzo di cubatura per la p.lla 653 (principio della doppia conformità come da art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001).

Le difformità elencate dal punto 1) al punto 9) possono essere regolarizzate presentando una pratica S.C.I.A. alternativa al P.d.C. (art. 23 DPR 380/2001) in sanatoria e con il relativo pagamento di oneri di urbanizzazione e di costruzione.

La difformità di cui al punto 10) vista la precarietà, se ne consiglia la demolizione.

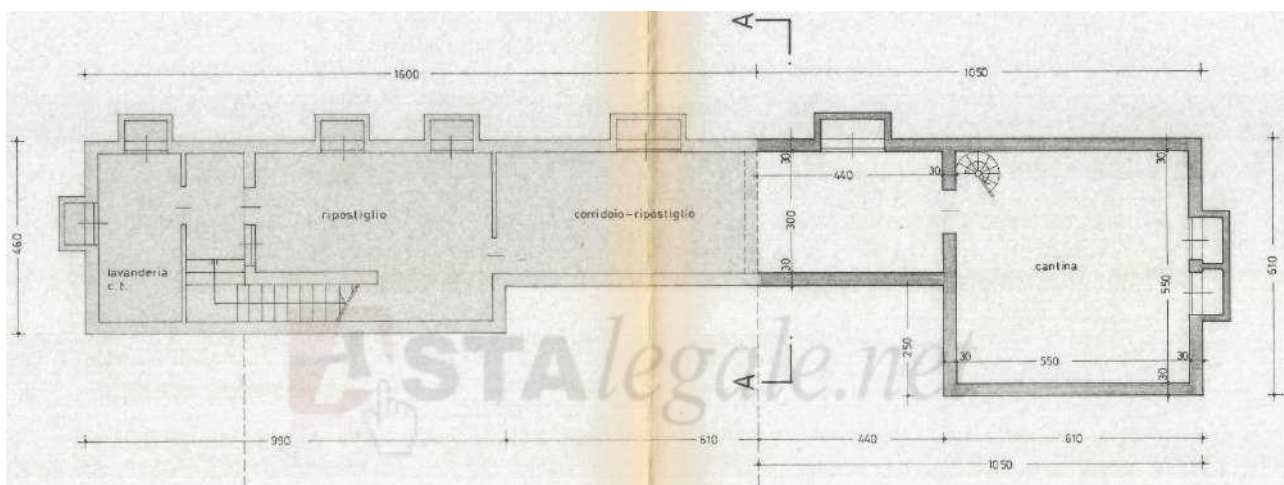
Per la verifica della conformità edilizio urbanistica del bene in esame sono stati considerati gli elaborati allegati all'autorizzazione edilizia n. 1073 del 05/03/1991 (ultimo progetto approvato). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto e l'ultimo progetto approvato, per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

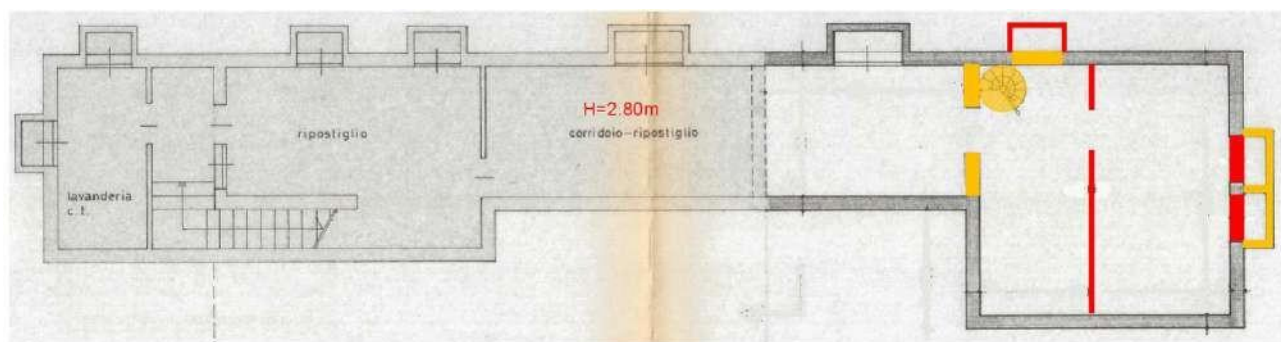
- redazione e presentazione di SCIA art. 23 in sanatoria	2.500,00 €
- cassa di previdenza e IVA:	€ 100,00 + € 572 = 672,00 €
- diritti comunali	200,00 €
- sanzione	516,00 €
- oneri urbanizzazione e costruzione:	200,00 €
- demolizione pergolato	200,00 €

ONERI TOTALI 4.288,00 €

I costi stimati per regolarizzare le difformità devono essere ripartiti fra i comproprietari, pertanto con riferimento ad una quota gli oneri totali risultano pari a 2.144,00 €.



PARTICELLA 653 SUB. 1 ABITAZIONE PIANO INTERRATO - STATO APPROVATO



PARTICELLA 653 SUB. 1 ABITAZIONE PIANO INTERRATO - DIFFORMITA'

LEGENDA

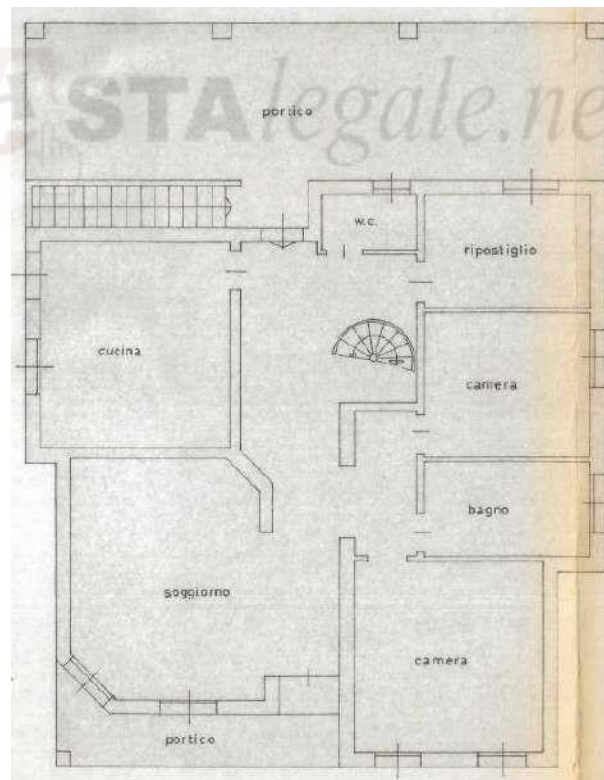
-  COSTRUZIONE
-  DEMOLIZIONE



PARTICELLA 653 SUB. 1 ABITAZIONE PIANO INTERRATO  
STATO APPROVATO E DIFFORMITA'

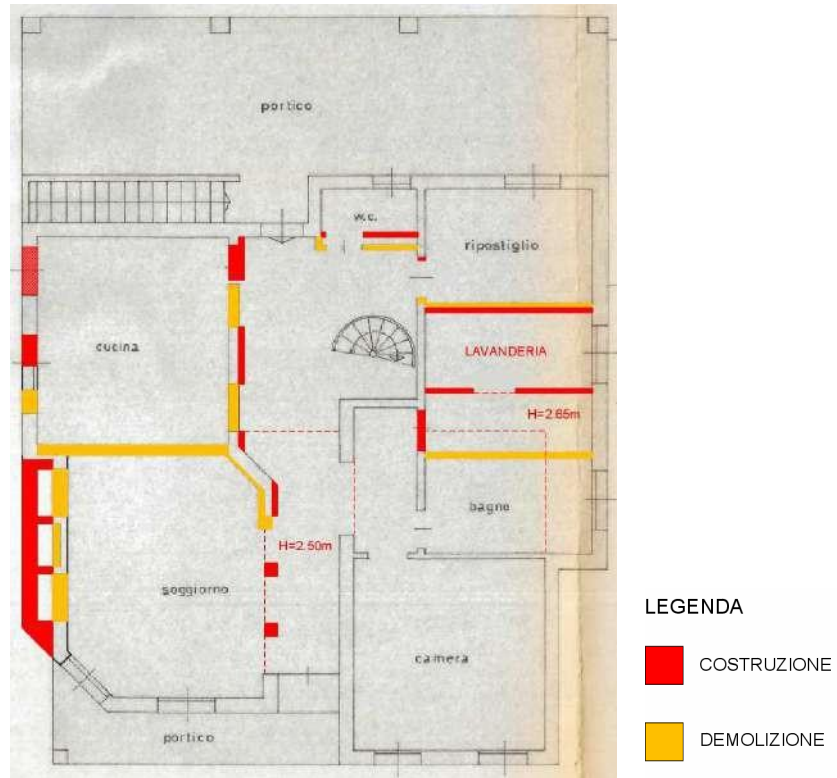
LEGENDA

- COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE

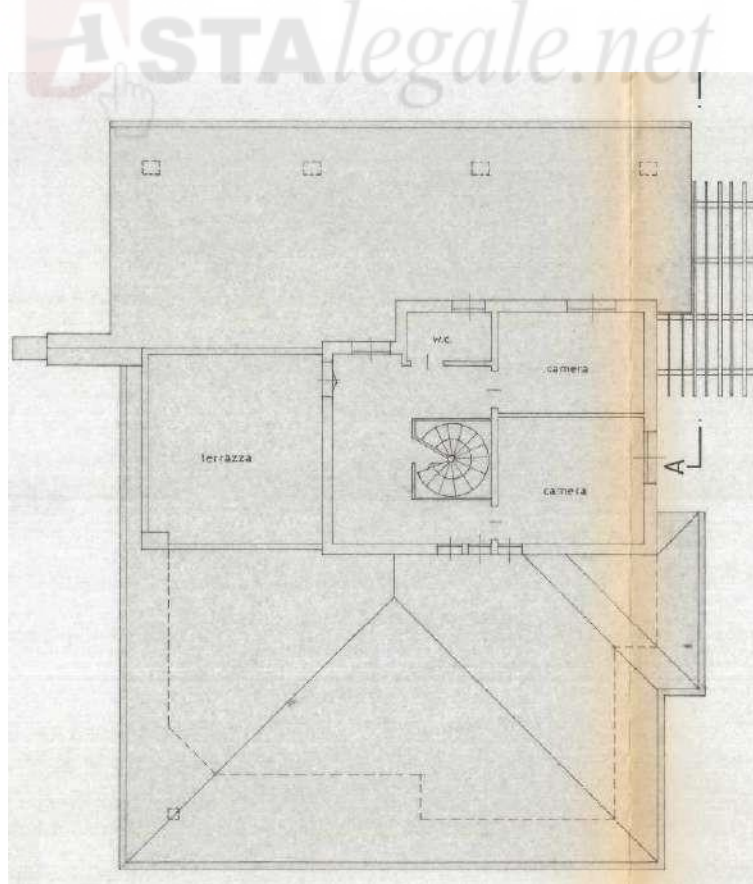


PARTICELLA 653 SUB. 1 ABITAZIONE PIANO TERRA - STATO APPROVATO

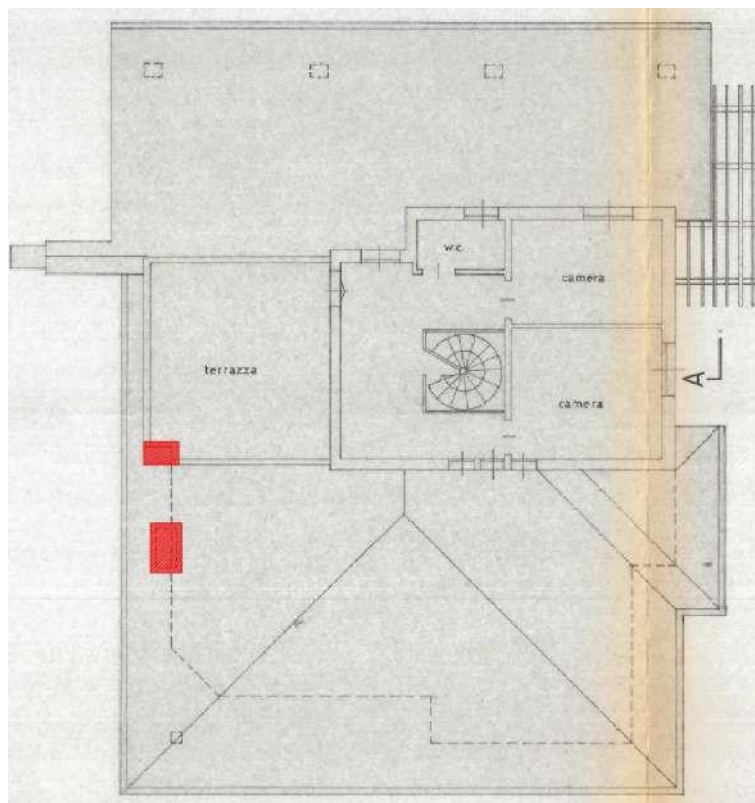




PARTICELLA 653 SUB. 1 ABITAZIONE PIANO TERRA – DIFFORMITA'



PARTICELLA 653 SUB. 1 ABITAZIONE PIANO PRIMO - STATO APPROVATO



PARTICELLA 653 SUB. 1 ABITAZIONE PIANO PRIMO – DIFFORMITA'



Coerenze catastali (cfr. allegato 14)

L'abitazione rispetto all'ultima planimetria presenta le seguenti difformità:

- 1) difformità della distribuzione interna dei locali al PT
- 2) difformità delle altezze interne nei locali disimpegno e bagno al PT per l'esecuzione di controsoffittature con conseguente diminuzione di altezza
- 3) difforme indicazione dell'altezza minima al P1

Le difformità elencate possono essere regolarizzate presentando una pratica Docfa di variazione.

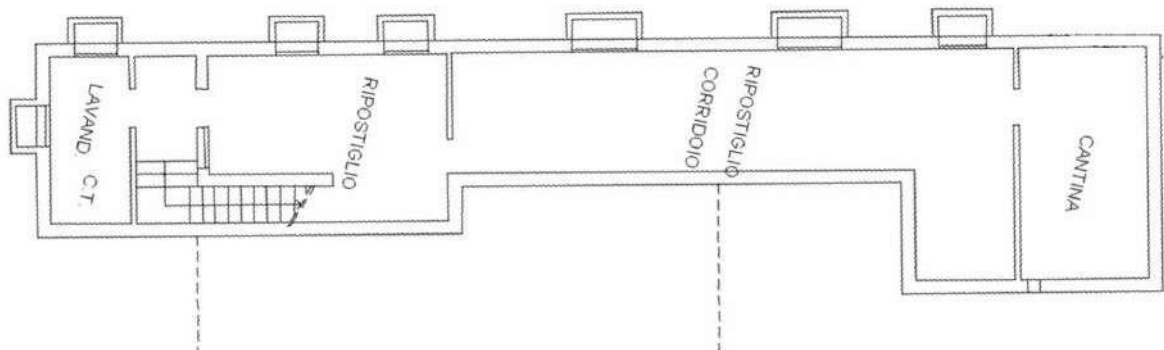
Per la verifica della conformità catastale del bene in esame sono state considerate le planimetrie catastali ultime approvate.

Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto e le planimetrie catastali, per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

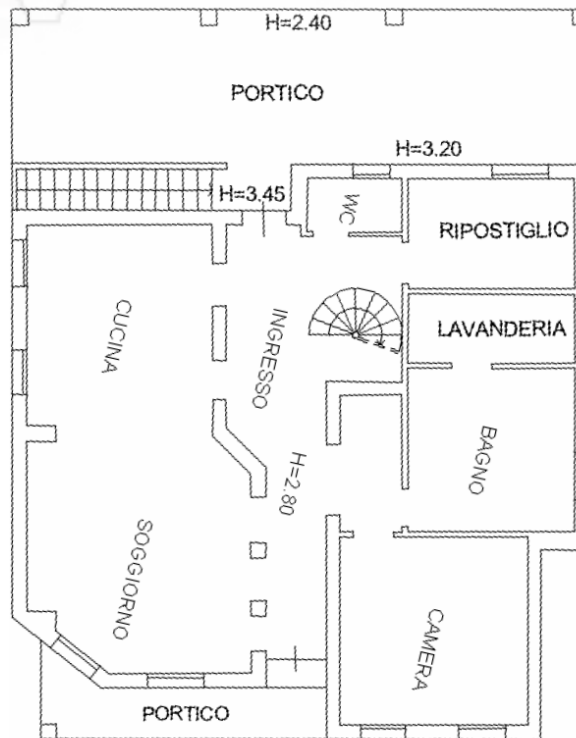
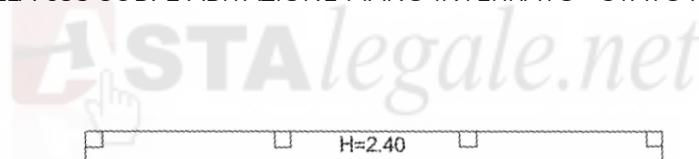
I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

- redazione e presentazione pratica Docfa	750,00 €
- cassa di previdenza e IVA: € 30,00 + € 171,60 =	201,60 €
- diritti catastali	50,00 €
	<u>ONERI TOTALI 1.001,60 €</u>

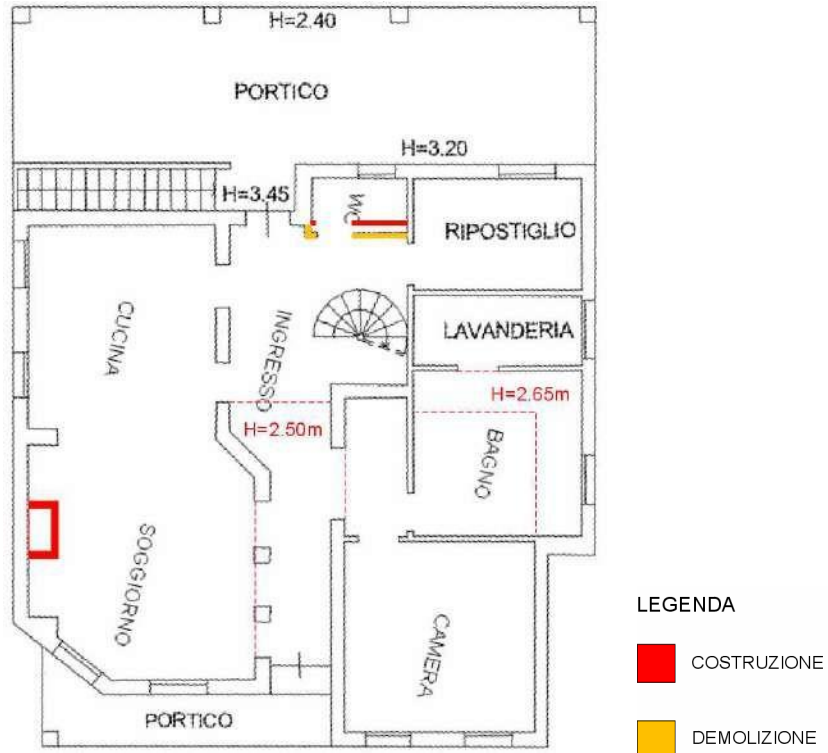
I costi stimati per regolarizzare le difformità devono essere ripartiti fra i comproprietari, pertanto con riferimento ad una quota gli oneri totali risultano pari a 500,80 €.



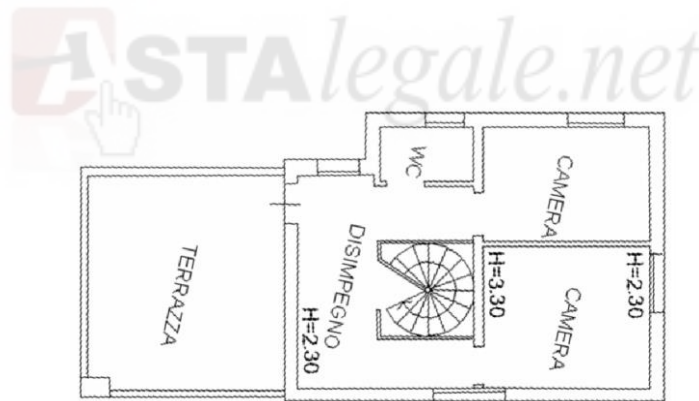
PARTICELLA 653 SUB. 1 ABITAZIONE PIANO INTERRATO - STATO APPROVATO



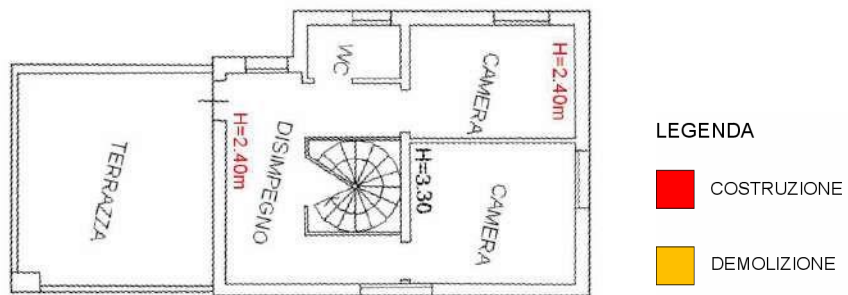
PARTICELLA 653 SUB. 1 ABITAZIONE PIANO TERRA - STATO APPROVATO



PARTICELLA 653 SUB. 1 ABITAZIONE PIANO TERRA – DIFFORMITA'



PARTICELLA 653 SUB. 1 ABITAZIONE PIANO PRIMO - STATO APPROVATO



PARTICELLA 653 SUB. 1 ABITAZIONE PIANO PRIMO – DIFFORMITA'

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazione continua e a platea in c.a.;
<i>strutture verticali:</i>	muratura in mattoni;
<i>travi:</i>	cemento armato;
<i>solai:</i>	laterocemento gettati in opera;
<i>copertura:</i>	a falde con struttura a muretti e tavelloni;
<i>scale:</i>	cemento armato e in legno.

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	infisso in legno con vetrocamera ad anta singola/doppia a battente, balconi alla padovana in legno;
<i>infissi interni:</i>	in legno tamburato con anta a battente;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in mattoni, intonaco a base di calce, prive di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	in marmo alla palladiana e alla veneziana;
<i>pavimentazione interna:</i>	in marmo alla palladiana, lastre di marmo, piastrelle di ceramica;
<i>rivestimenti:</i>	nei locali bagno, w.c. e cucina piastrelle di ceramica;
<i>scale:</i>	a vista in legno;
<i>portone d'ingresso:</i>	in legno con vetrocamera con anta singola a battente;
<i>copertura:</i>	coppi in laterizio e guaina ardesiata a vista.

Caratteristiche impianti

*I certificati di conformità degli impianti non sono presenti.*

<i>antenna:</i>	rettilinea, conformità da verificare;
<i>citofonico:</i>	presente videocitofono, conformità da verificare;
<i>condizionamento:</i>	presente al PT con distribuzione canalizzata;
<i>gas:</i>	sottotraccia con alimentazione a GPL e rete di distribuzione in acciaio, conformità da verificare; presente bombolone GPL esterno;
<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	a dispersione nel sottosuolo senza allaccio alla rete comunale, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e con allaccio alla rete comunale, conformità da verificare;
<i>telefonico:</i>	presente pozzo attualmente in disuso;
<i>allarme:</i>	solo predisposizione, conformità da verificare;
<i>aspirazione centralizzata:</i>	presente, conformità da verificare;
<i>termico:</i>	autonomo con alimentazione a metano e distribuzione al PT con impianto a pavimento e al P1 mediante tubi in acciaio e termosifoni in acciaio, conformità da verificare;

caldaia: presente, data installazione 2005, installata nel locale ripostiglio al PT, marca RIELLO, modello COLONNA CONDENSING 26 ISCN MIX, potenza termica 26,10 Kw, a camera stagna, alimentata a GPL, conformità da verificare. La caldaia è dotata del libretto impianto ed è accatastata al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto con codice catasto 201800170000.

#### Certificazione energetica

Dall'APE redatto dal sottoscritto esperto la classe energetica dell'abitazione è G (cfr. allegato 6).

#### Condizioni di manutenzione

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione buono.

Non sono state effettuate opere recenti di ristrutturazione o di sostituzione di infissi o miglioramenti impiantistici. Nel corso del sopralluogo si è riscontrato quanto segue:

- nell'area di corte a sud è presente una pergola in legno non autorizzata;
- al piano interrato sono presenti problemi infiltrativi, la proprietà ha riferito che si manifestano al verificarsi di piogge abbondanti;
- la pavimentazione della terrazza al P1 presenta fessurazioni che potrebbero provocare infiltrazioni d'acqua nel locale sottostante;
- il Piano Primo presenta finiture e impianti risalenti all'epoca costruttiva, il Piano Terra è invece stato ristrutturato probabilmente nel 1991;
- il portico ovest presenta solo guaina ardesiata e non coppi in laterizio;
- nel locale c.t. al piano interrato è presente una vecchia caldaia a GPL in disuso;
- al piano interrato non è stata realizzata la pavimentazione;
- si segnala la possibile presenza di coppi in laterizio rotti in copertura e pluviali/grondaie ammaccati a seguito della grandinata estiva del 2023;
- zona non servita da rete pubblica di gas metano.

## 12.2. DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 1.B

Tipologia immobile  
Autorimessa al piano terra.

Ubicazione immobile  
Strada del Confine n. snc - 36056 Tezze sul Brenta (VI).

Identificazione al catasto fabbricati  
Catasto Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.Illa 653 - sub 2 - piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 3 – consistenza mq. 30 - sup. cat. mq. 37 - R.C. € 61,97.

Accessi  
Ingresso pedonale da Strada del Confine n. 5 e carraio da Strada del Confine n. snc.

Pertinenze e/o beni comuni non censibili  
L'immobile è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico. Non sono Presenti b.c.n.c.

Accessori  
Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali  
Non presenti.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O)  
P.Illa 666, strada del confine, p.Illa 424, p.Illa 864, P.Illa 177.

Locali  
1 locale autorimessa.

Dati metrici  
L' autorimessa ha una altezza interna massima di circa 3,40 m e minima di circa 2,50 m. Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 24,79 (reali 37,00).

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
autorimessa	Sup. reale lorda	37,00 mq	0,67	24,79 mq
				TOT 24,79 mq

Coerenze pratiche edilizie (cfr. allegato 15)

L'autorimessa rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato presenta le seguenti difformità:

- 1) non realizzazione della scala di collegamento tra il PT e il PS1 del sub 1 BENE A;
- 2) non installazione dei basculanti;
- 3) difformità dell'altezza interna per la mancata realizzazione del solaio e conseguente aumento della volumetria.

La difformità volumetrica di cui al punto 3) si configura come abuso edilizio sanabile dato che sia all'epoca della realizzazione dell'abuso (risalente al 1975) che alla data attuale vi era e vi è un avanzo di cubatura per la p.lla 653 (principio della doppia conformità come da art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001).

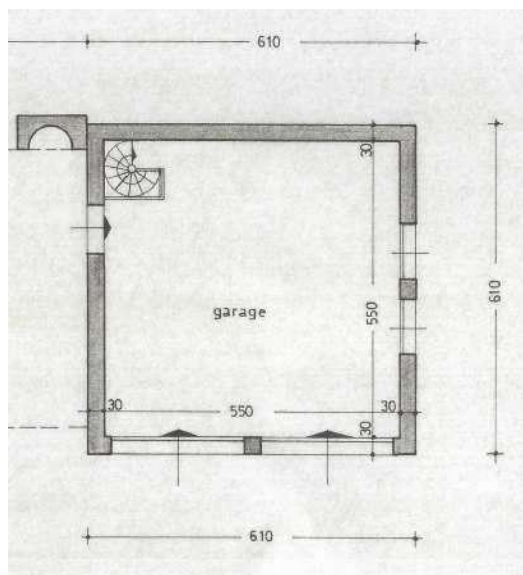
Le difformità elencate possono essere regolarizzate presentando una pratica S.C.I.A. alternativa al P.d.C. (art. 23 DPR 380/2001) in sanatoria e con il relativo pagamento di oneri di urbanizzazione e di costruzione.

Per la verifica della conformità edilizio urbanistica del bene in esame sono stati considerati gli elaborati allegati all'autorizzazione edilizia n. 1073 del 05/03/1991 (ultimo progetto approvato). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto e l'ultimo progetto approvato, per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

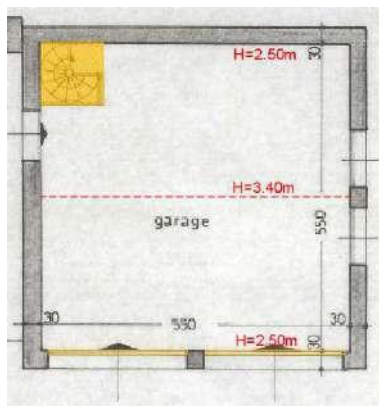
- redazione e presentazione di SCIA art. 23 in sanatoria	1.000,00 €
- cassa di previdenza e IVA: € 40,00 + € 228,80 =	268,80 €
- diritti comunali	200,00 €
- sanzione	516,00 €
- oneri urbanizzazione e costruzione:	600,00 €
	<u>ONERI TOTALI 2.584,80 €</u>

I costi stimati per regolarizzare le difformità devono essere ripartiti fra i comproprietari, pertanto con riferimento ad una quota gli oneri totali risultano pari a 1.292,40 €.



PARTICELLA 653 SUB. 2 AUTORIMESSA - STATO APPROVATO





PARTICELLA 653 SUB. 2 AUTORIMESSA – DIFFORMITA'



PARTICELLA 653 SUB. 2 AUTORIMESSA  
STATO APPROVATO E DIFFORMITA'

LEGENDA

- COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE

Coerenze catastali (cfr. allegato 14)

L'autorimessa rispetto all'ultima planimetria presenta le seguenti difformità:

- 1) difformità sull'indicazione dell'altezza interna

Le difformità elencate possono essere regolarizzate presentando una pratica Docfa di variazione.

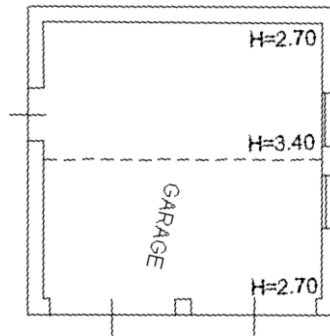
Per la verifica della conformità catastale del bene in esame sono state considerate le planimetrie catastali ultime approvate.

Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto e le planimetrie catastali, per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

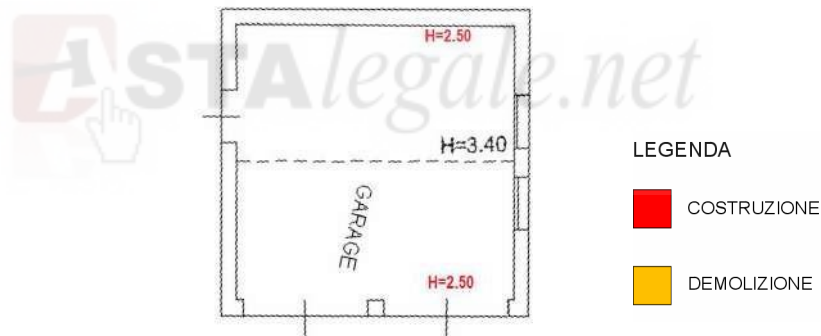
I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

- redazione e presentazione pratica Docfa	250,00 €
- cassa di previdenza e IVA: € 10,00 + € 57,20 =	67,20 €
- diritti catastali	50,00 €
ONERI TOTALI	367,20 €

I costi stimati per regolarizzare le difformità devono essere ripartiti fra i comproprietari, pertanto con riferimento ad una quota gli oneri totali risultano pari a 183,60 €.



PARTICELLA 653 SUB. 2 AUTORIMESSA - STATO APPROVATO



PARTICELLA 653 SUB. 2 AUTORIMESSA – DIFFORMITA'

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazione a platea in c.a.;
<i>strutture verticali:</i>	muratura in laterizio;
<i>copertura:</i>	a falde con solaio in laterocemento;

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	infisso in legno con vetrocamera ad anta singola/doppia a battente, balconi alla padovana in legno;
<i>infissi interni:</i>	in legno tamburato ad anta singola a battente;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in laterizio, priva di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	lastre di marmo, alla veneziana e acciottolato;
<i>pavimentazione interna:</i>	piastrelle di ceramica;
<i>rivestimenti:</i>	non presenti;

Caratteristiche impianti

*I certificati di conformità degli impianti non sono presenti.*

<i>antenna:</i>	non presente;
<i>citofonico:</i>	non presente;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	non presente;
<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	non presente;
<i>idrico:</i>	non presente;
<i>telefonico:</i>	non presente;
<i>termico:</i>	non presente;

Certificazione energetica

Non prevista perché per tipologia l'immobile rientra nei casi di esclusione *dell'Appendice A del DM Linee Guida APE del 26 giugno 2015.*

Condizioni di manutenzione

L'autorimessa si presenta in uno stato di manutenzione buono. Non sono state effettuate opere recenti di ristrutturazione o di sostituzione di infissi o miglioramenti impiantistici. Si segnala la possibile presenza di coppi in laterizio rotti in copertura e grondaie/pluviali ammaccati a seguito della grandinata estiva del 2023.



### 13. VALUTAZIONE E STIMA:

#### 13.1. Criterio di Stima

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell'I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti nella stessa zona o zone vicine e aventi le stesse caratteristiche immobiliari di quella dell'unità oggetto di stima (subject). La ricerca viene effettuata attraverso un'indagine su siti a consultazione gratuita e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Per gli immobili oggetto delle presente perizia sono state effettuate le seguenti valutazioni di stima:  
1) valutazione di stima prendendo come subject la p.lla 653 sub. 1 (abitazione) e sub. 2 (autorimessa).

L'elaborazione dei calcoli effettuati ed i documenti relativi ai comparabili acquisiti, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima (cfr. allegato da 18 a 21), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale dell'immobile stimato. La superficie commerciale indicata è al lordo delle murature, le parti accessorie sono state computate con i rapporti mercantili in uso nel mercato locale.

#### 13.2. Fonti di informazione

Catasto della Provincia di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Tezze sul Brenta, recenti compravendite reperite presso siti dedicati e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Vicenza, il tutto allegato all'elaborato peritale.

#### 13.3. Valutazione corpi

ID. BENI	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	QUOTA	VALORE DIRITTO E QUOTA
A	abitazione	389,04 mq	503,68 €/mq	€ 195.950,00	1/2	€ 97.975,00
B	autorimessa	24,79 mq	503,68 €/mq	€ 12.486,12	1/2	€ 6.243,06
TOT						104.218,06 €

#### 13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% sul valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per assenza di garanzia di vizi occulti, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 15.632,71
- Riduzione del valore del 5% per la vendita di una sola quota riferita ai BENI A e B in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 5.210,90
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico edilizia: € 3.436,40
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 684,40

- Spese per la rimozione e lo smaltimento di materiali in lastre di cemento/amianto: Nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

**13.5.** Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con gli adeguamenti e correzioni della stima (cfr. par. 13.4):

- a carico della procedura : € 83.374,45
- a carico dell'acquirente: € 79.253,65

**13.6.** Giudizio di comoda divisibilità

Il LOTTO 001A non è divisibile.

**13.7.** Valutazione sulla separazione in natura della quota

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.

L'esperto deve chiarire inoltre se sia possibile la separazione in natura della quota del debitore esecutato, oppure se l'immobile risulti comodamente divisibile in natura in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione. *Pertanto si specifica che gli immobili oggetto della presente procedura che risultano essere in comproprietà (suddivisi in LOTTO 001, LOTTO 002, LOTTO 003) possono essere comodamente divisibili in natura in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, si allega al presente elaborato un allegato in cui vi è la bozza di progetto di divisione (cfr. allegato 22).*

**13.8.** Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice economico) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;

- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) L'immobile essendo stato realizzato antecedentemente l'entrata in vigore delle ultime normative tecniche, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è altamente improbabile che rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti;
- 9) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

Si richiamano i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

[...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Vicenza, 08/02/2024

Aggiornato in data 07/05/2024

Il Perito Estimatore  
*Dott. Ing. ANACLETO FUSA*