

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 001B



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 Caldogeno VICENZA
Tel.: 0444/985074 - e-mail: ingfusa@libero.it - PEC: anacleto.fusa@ingpec.eu

SCHEMA SINTETICA E INDICE

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

GIUDICE: DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

PROMOSSA DA

XXXX

CONTRO

XXXXXXXX XXXXXXX

LOTTO 001B

Udienza: 12/03/2024

Diritto (cfr par. 1): quota 1/1 di piena proprietà per il BENE C.

Beni (cfr par.1.): trattasi di area scoperta con potenzialità edificatorie non ancora sfruttate;

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

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

Lotti (cfr pagg. da 3 a 28): LOTTO 001B di 003.

Dati Catastali attuali (cfr par. 1, 7 e 12): Catasto Terreni Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 p.lla 666 (terreno edificabile).

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 C € 84.382,57

Date/valori comparabili riferiti (cfr allegati 18, 19, 20, 21): terreno edificabile: D 2019 (€ 80.362,00 - €/mq 90,60); E 2020 (€ 81.470,00 - €/mq 92,58); F 2019 (€ 34.000,00 - €/mq 98,93).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (in base ai dati forniti da Astalegale): terreno edificabile: 2021 (€/m 17,18).

Valore di vendita forzata proposto (cfr par. 13): riferito alle quote di proprietà BENE C € 70.474,78

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

Vendibilità/appetibilità: possibile;

Motivo: (pro) terreno edificabile sito in una zona a destinazione mista vicina al centro storico di Rossano Veneto; (contro) immobile unitamente recintato all'abitazione confinante.

Possibili interessati: 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): non prevista

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

LOTTO 001B

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

C. Diritto: quota 1/1 di piena proprietà;

Bene e ubicazione: area scoperta con potenzialità edificatorie non ancora sfruttate unitamente recintata alla p.lla 653, sita in Strada del Confine n. snc - 36056 Tezze sul Brenta (VI).
L' area scoperta sviluppa una superficie reale di circa mq 919,00.

Identificato al catasto fabbricati: XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX - quota 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni;

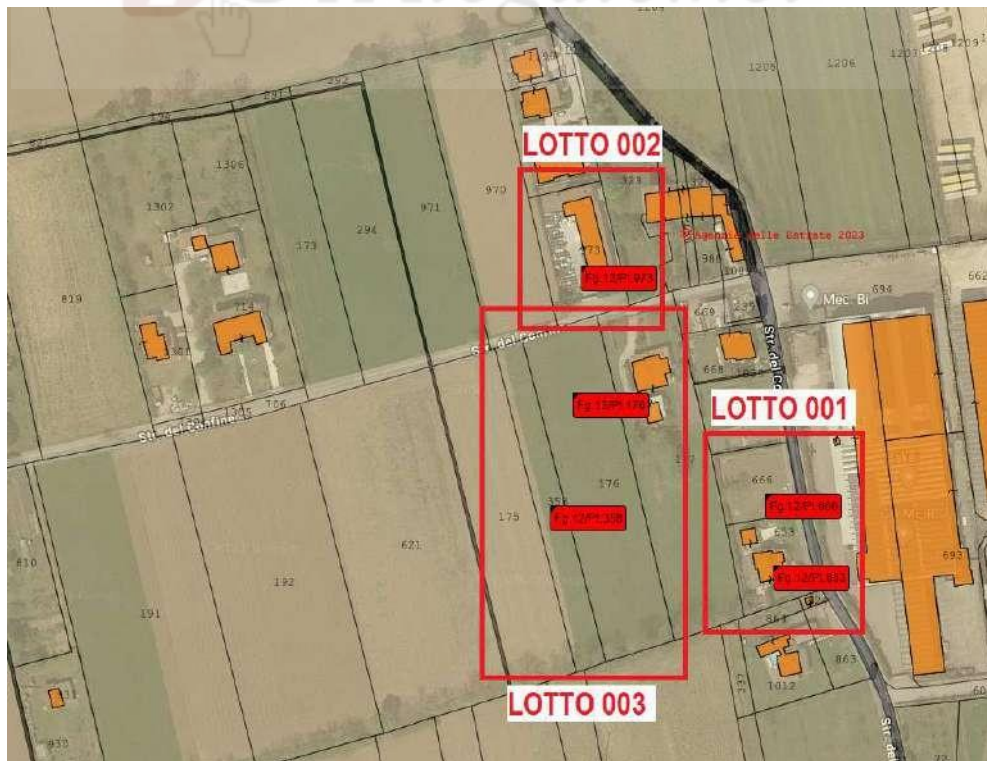
Catasto Terreni del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.lla 666 - qualità sem. irr. arb. - classe 1 - sup. mq. 919 - R.D. € 8,07 - R.A. € 4,27.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): p.lla 1036, strada del confine, p.lla 653, P.lla 177.

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

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 001B oggetto della presente perizia di stima, consiste in un' area scoperta con potenzialità edificatorie non ancora sfruttate 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).

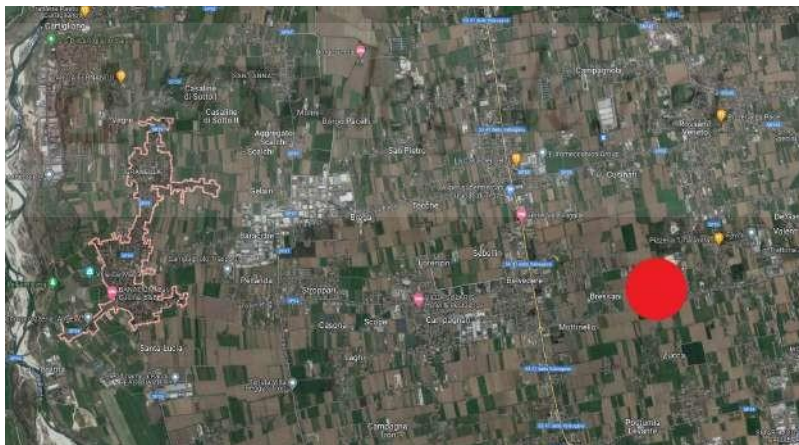


FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA



INGRANDIMENTO

FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA

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



ACCESSO PEDONALE E CARRAIO AL LOTTO 001B DA STRADA DEL CONFINE

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. XXXXXXXXXXXXXXX;

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 XXXXXXXX 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 XXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX 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 666

XXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/1 di proprietà – dal 11/09/2002 ad oggi (ante ventennio)

A XXXXXXX XXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà, l'immobile è pervenuto per atto di compravendita Notaio Dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI) rep. n. 116129 del 11/09/2002, trascritto a Bassano del Grappa il 24/09/2002 ai nn. 9380/6676 da potere di XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Riferito limitatamente a: Catasto Terreni del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.Ila 666.

7. STORIA CATASTALE:

7.1 dati catastali attuali:

C. Catasto Terreni del Comune di Tezze sul Brenta - Foglio 12 - P.lla 666 – qualità sem. irr. arb. - classe 1 – sup. mq. 919 – R.D. € 8,07 - R.A. € 4,27.

Intestato a XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni.

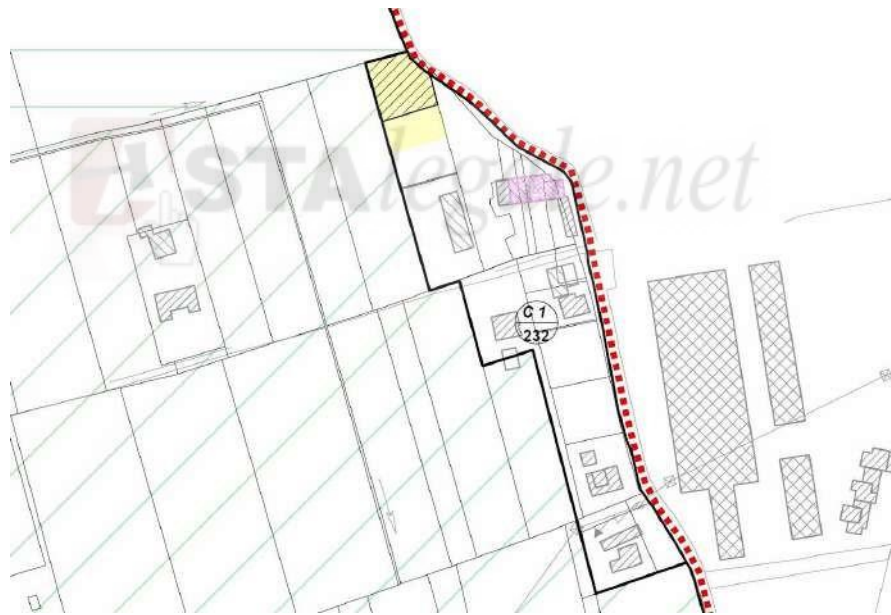
7.2 variazioni storiche:

C. deriva dal mappale 652 giusto frazionamento prot. n. 1797 del 22/07/1991 .

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:

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 XXXXXXX.

10. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

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

C. La recinzione rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato presenta delle difformità.

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

C. Conforme.



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.C

Tipologia immobile

Area scoperta con potenzialità edificatorie non ancora sfruttate unitamente recintata alla p.lla 653.

Ubicazione immobile

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

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Terreni del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.lla 666 – qualità sem. irr. arb. - classe 1
– sup. mq. 919 – R.D. € 8,07 - R.A. € 4,27.

Accessi

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

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

Non presenti.

Accessori

Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Non presenti.

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

p.lla 1036, strada del confine, p.lla 653, P.lla 177.

Dati metrici

L'area scoperta sviluppa una superficie complessiva di circa mq 919.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
area scoperta edificabile	Sup. reale lorda	919,00 mq	1,00	919,00 mq
				TOT 919,00 mq

Coerenze pratiche edilizie (cfr. allegato 15)

L'area scoperta rispetto all'ultimo progetto approvato presenta le seguenti difformità:

1) difformità prospettica della recinzione

Le difformità elencate possono essere regolarizzate presentando una pratica S.C.I.A. (art. 22 DPR 380/2001) in sanatoria.

Per la verifica della conformità edilizia urbanistica del bene in esame sono stati considerati gli elaborati allegati all'autorizzazione edilizia n. 2500 del 27/01/2023 (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. 22 in sanatoria	500,00 €
- cassa di previdenza e IVA: € 20,00 + € 114,40 =	134,40 €
- diritti comunali	100,00 €
- sanzione	516,00 €
	<hr/>
	ONERI TOTALI 1.250,40 €

Coerenze catastali (cfr. allegato 15)
Conforme.

Condizioni di manutenzione
L'area scoperta si presenta in uno stato di manutenzione buono.

ASTALEGALE.NET

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 (terreno edificabile).

L'elaborazione dei calcoli effettuati ed i documenti relativi ai comparabili acquisiti, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima (cfr. allegato da 13 a 16), 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
C	terreno edificabile	919,00 mq	91,82 €/mq	€ 84.382,57	1/1	€ 84.382,57
					TOT	€ 84.382,57

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: € 12.657,39
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico edilizia: € 1.250,40
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 0,00
- 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 : € 71.725,18
- a carico dell'acquirente: € 70.474,78

13.6. Giudizio di comoda divisibilità

Il LOTTO 001B 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 17).

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

