



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 256/2023 RGE
ELABORATO PERITALE - REV. 1

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015
Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente: **BUSATTO MARIA**

Esecutato: ***** *****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/11/2024**

Identificazione beni: Beni in Tezze sul Brenta (VI), Via Tagliamento, 20
Dati Catastali: NCT, foglio 11, p.lla 1149 (SEMIN. ARB.) per
il diritto di piena proprietà per la quota di 1/6
NCEU, foglio 11, p.lla 501, sub. 2 (C/1), sub. 3 (A/2), sub. 4
(D/1), sub. 5 (BNC), p.lla 2200 (F/1), p.lla 2201 (F/1) per il
diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **ing. Pietro Paolo Lucente** – Piazzetta della Peschiera, 2
Caldogno

Mail: studiolucente@gmail.com – tel: 0444/905877

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953552

1. SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 256/2024, promossa da: BUSATTO MARIA contro ***** *****

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/11/2024

Esperto stimatore: ing. Pietro Paolo Lucente

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà ad esclusione del mapp. 1149 che costituisce la strada di accesso alla lottizzazione in proprietà per la quota di 1/6

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): altri proprietari del mapp. 1149 (strada di lottizzazione)

Tipologia bene pignorato (pag. 7): complesso immobiliare inserito in zona artigianale, comprensivo di capannone produttivo, abitazione del custode e zona espositiva con scoperto esclusivo. Quota parte della strada di accesso.

Ubicazione (pag. 7): Tezze sul Brenta (VI), Via Tagliamento, 20 .

Dati catastali attuali dei beni (pag. 14): NCT, foglio 11, p.lla 1149 (SEMIN. ARB.) NCEU, foglio 11, p.lla 501, sub. 2 (C/1), sub. 3 (A/2), sub. 4 (D/1), sub. 5 (BNC), p.lla 2200 (F/1), p.lla 2201 (F/1)

Metri quadri (pag. 7): locali di abitazione 340 m² circa, portici 55 m² circa, cantina 43 m² circa, terrazza 110 m² circa, capannone artigianale 527 m² circa, uffici e locali accessori 95 m², portico capannone 30 m², giardino 1.813 m² circa.

Stato di manutenzione (pag. 7): sufficiente, si segnala la necessità del rifacimento della guaina impermeabilizzante del tetto del capannone e la sostituzione del manto di copertura in coppi dell'abitazione.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 18): NESSUNO

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 22): si

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 29): 797.590,18 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 28): comparabile A: 27/08/2024, 123.000,00 €; comparabile B: 29/01/2024, 128.000,00 €; comparabile C: 17/10/2023, 100.000,00 €

Valore di vendita forzata proposto (37): 584.700,00 €

Valore debito: € 709.098,56 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 13): occupato da soggetti terzi alla procedura.

Titolo di occupazione (pag. 13): contratto di locazione stipulato in data 31/03/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 11/04/2023 al n. 001993-serie 3T con validità sino al 31/03/2027, canone annuo pari a € 7.800,00. Il contratto risulta non opponibile alla procedura.

Oneri (pag. 26): non risulta completata l'urbanizzazione della zona, si dovranno sostenere i costi di urbanizzazione come previsto dall'atto d'obbligo.

APE (pag. 13): APE redatto in data 14/10/2024 classe energetica: **G**

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 39): vedasi cap. 16.

Lotti (pag. 39): UNICO

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. 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 soli 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 o 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 verrà 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 le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste 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 e relativa 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, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

SOMMARIO

1.	SCHEDE SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	8
3.5	Certificazione energetica	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	13
4.1	Possesso.....	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	13
5.	ASPETTI CATASTALI	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	14
5.2	Intestatari catastali storici	14
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	18
5.4	Giudizio di conformità catastale	18
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	22
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	22
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	22
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	22
7.2	Abusi/difformità riscontrati	22
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	23
7.4	Problematiche urbanistiche del complesso immobiliare.....	24
7.5	Perimetro del “mandato”	24
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	26
8.1	Oneri e vincoli	26
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 02/07/2024)	26
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	27
9.	SUOLO DEMANIALE.....	28

10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	28
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	28
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	28
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	28
12.1	Metodo di valutazione	28
12.2	Stima del valore di mercato	29
	Valore di mercato	32
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	37
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	38
12.5	Giudizio di vendibilità'	38
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	38
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	38
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	38
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	39
15.	LOTTI	39
16.	OSSERVAZIONI FINALI	39
	ELENCO ALLEGATI.....	40

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 26 ottobre 2023 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente 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".

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 03 luglio 2024, a seguito di comunicazione inoltrata agli esecutati e ai legali dal Custode, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità edilizia e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Tezze sul Brenta, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Complesso immobiliare inserito in zona artigianale composto da Capannone produttivo con annessa abitazione del custode e locale espositivo, area scoperta privata su tutto il perimetro adibita a giardino ed area di manovra.

L'appartamento è composto da ampia zona, disimpegno distributivo alla zona notte composta da tre camere di cui una dotata di bagno, un secondo bagno con antibagno; dalla zona notte attraverso un disimpegno si accede al vano scala che conduce alla cantina al piano interrato ed al piano primo composto da un bagno-lavanderia e da una stanza che accede ad un'ampia terrazza.

L'appartamento è dotato di due portici uno con affaccio a Sud e l'altro ad Ovest.

Il capannone artigianale a pianta rettangolare è composto in gran parte dalla zona produttiva con attigua la zona servizi per il personale al piano terra (bagni e spogliatoio) e gli uffici al piano primo.

Scoperto di pertinenza esclusiva su tutto il perimetro dell'edificio adibito a giardino ed area di manovra.

Il complesso immobiliare è situato in via Tagliamento, in zona periferica a destinazione produttiva dell'abitato di Tezze sul Brenta.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Intera proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale-artigianale ai piani sottostrada, terra e primo con scoperto di pertinenza esclusiva, per la quota del 100% intestata a ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** con residenza in via ***** a *****. In proprietà per la quota di 1/6 di strada di accesso (cfr. cap. 7.4).

3.3 Confini N-E-S-O

Il complesso immobiliare confina, in ordine N-E-S-O:
mapp. 2929, mapp.li1526-1524, mapp.li 2055-2032, mapp. 1138.
Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'intero complesso immobiliare si trova inserito all'interno di una zona a destinazione produttiva, la normativa vigente prevedeva che si potesse costruire, oltre all'edificio a carattere produttivo anche un alloggio per il custode oltre ad un ulteriore spazio espositivo.

Direttamente dalla pubblica via, attraverso un cancello carraio scorrevole automatizzato si accede allo scoperto di proprietà privo di delimitazione fisica sul lato prospiciente l'altra proprietà e da questi mediante vialetto pedonale si arriva all'abitazione mentre proseguendo lungo la via carrabile si giunge al capannone sul retro dell'unità immobiliare.

L'appartamento è disposto su due livelli fuori terra con cantina al piano interrato. Al piano terra, accedendo dalla porta posta sotto al portico si entra nella zona giorno, strutturata ad open space con cucina-pranzo dotata di grande angolo cottura e soggiorno, tra la zona soggiorno e pranzo si trova il disimpegno distributivo che conduce alla zona notte ed alle scale per accedere agli altri piani.

La zona notte è composta da tre camere tutte di dimensioni sufficienti ad ospitare un letto doppio; la camera padronale è anche dotata di bagno. Il secondo bagno è raggiungibile dal disimpegno attraverso un antibagno. Tutti i locali sono dotati di ventilazione ed illuminazione naturale. Al piano sottostrada, con accesso da scala interna, si trova la cantina, finita al grezzo a priva di parapetto sulla rampa scala. Al piano primo locale bagno-lavanderia ove trova alloggio la caldaia ed un'ampia sala che accede ad una terrazza che si sviluppa su due lati dell'immobile; nella zona disimpegno al piano primo, è stata realizzata una scala in legno per l'accesso al tetto piano dell'attiguo capannone produttivo.

Le finiture dell'abitazione sono di pregio con pavimentazione in legno e terrazzo alla veneziana su tutta la casa, ad eccezione del bagno in camera e quello al piano primo, finestre in legno massello con vetrocamera e balconi, pareti con finitura in grassello di calce nella zona giorno e tinta all'acqua nei bagni e nelle camere. Lo stato di manutenzione complessivo è sufficiente, si sono riscontrate delle infiltrazioni su alcuni punti del soffitto probabilmente dovute alla rottura di alcuni coppi del manto di copertura.

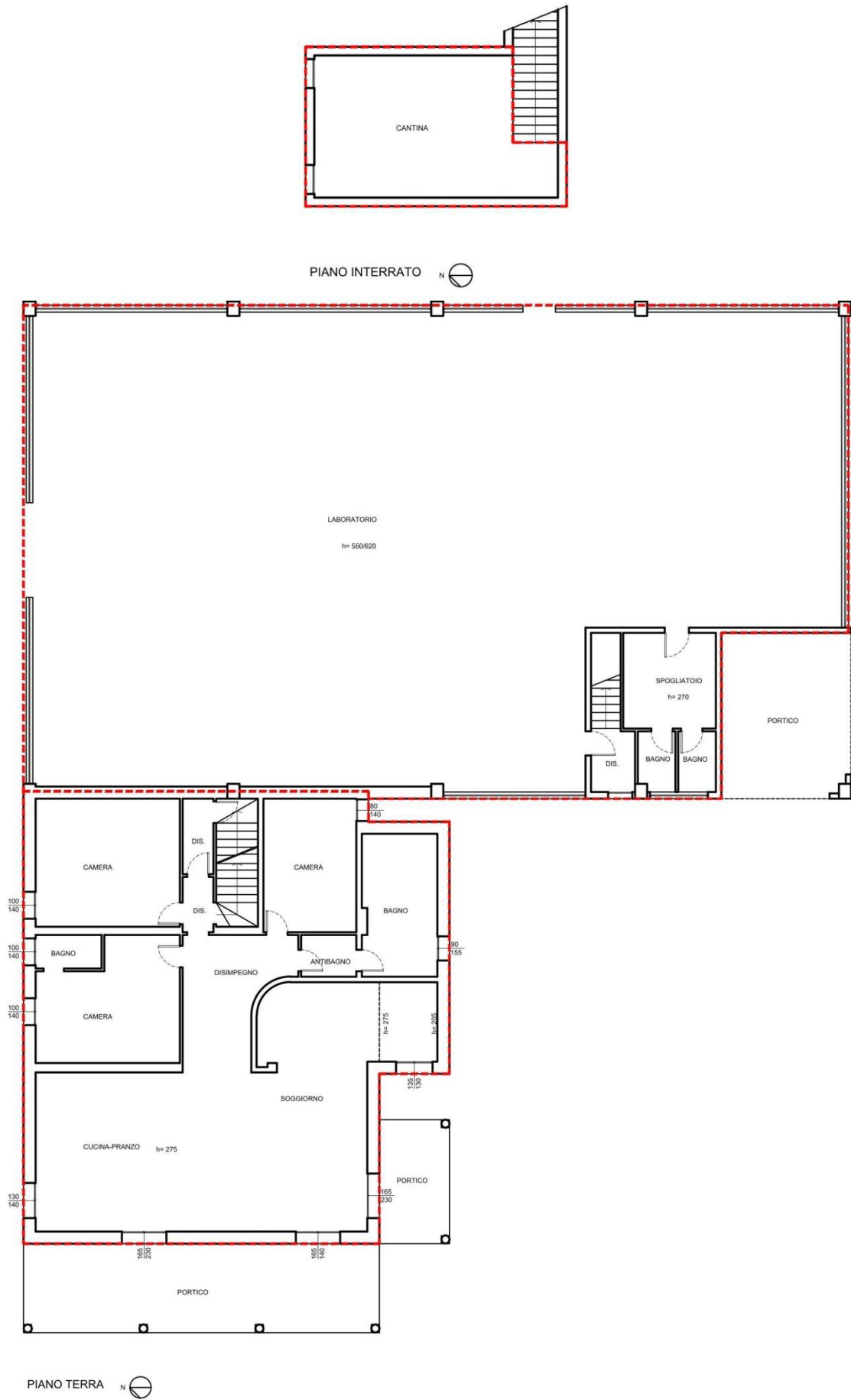
Il capannone artigianale a pianta rettangolare con zona uffici e sevizi su due piani sull'angolo a sud-ovest, è composto di un unico spazio su doppia altezza con accesso carraio sul lato nord, dotato finestre a nastro lungo tutto il suo perimetro sulla parte alta delle murature, pavimentazione in cemento liscio e pareti tinteggiate con vernice all'acqua a tinte tenui. Lo stato di manutenzione risulta sufficiente, anche in questo caso si sono rilevate delle macchie di umidità in alcune zone del soffitto dovute probabilmente alla rottura della guaina impermeabilizzante sul tetto piano.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.



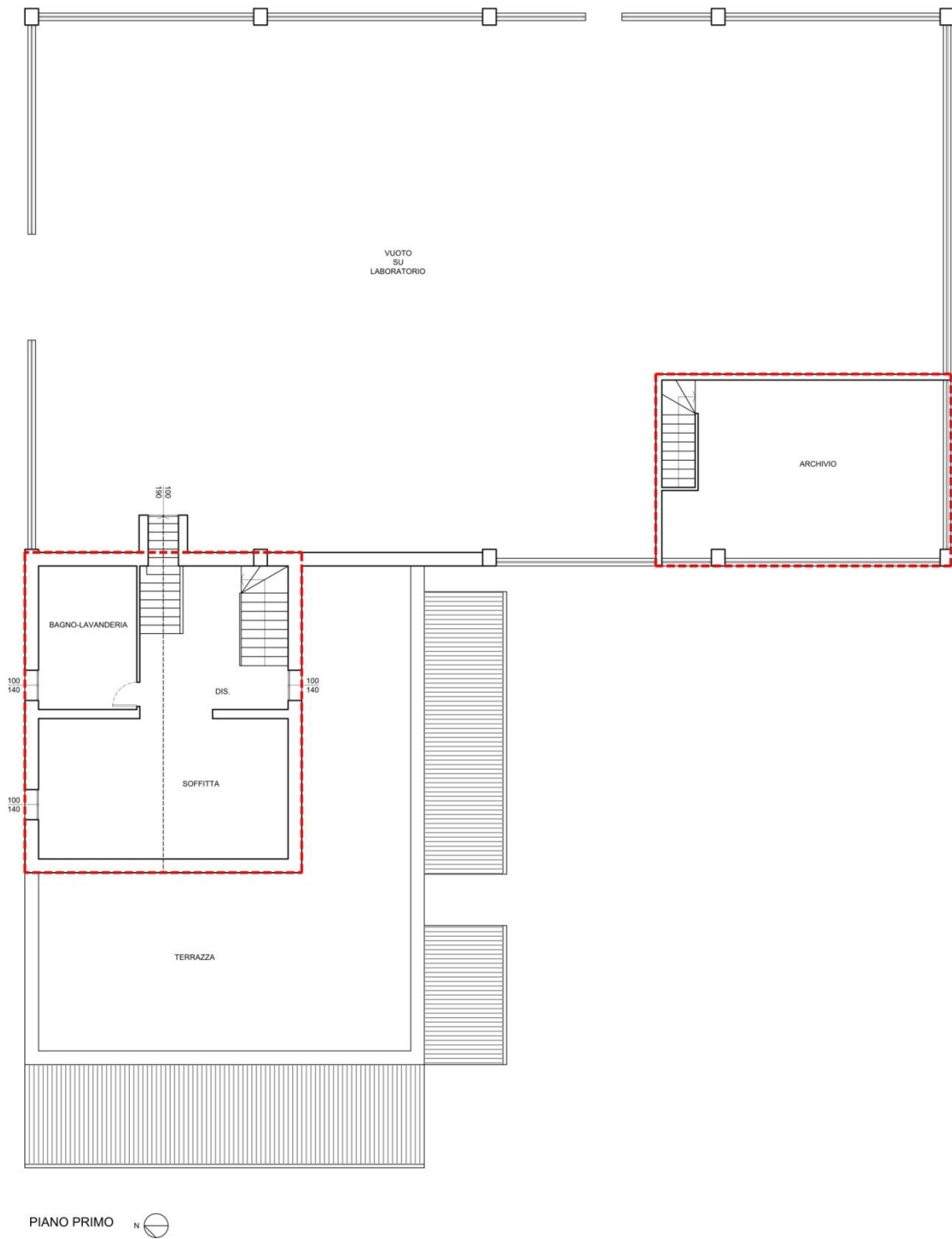


Figura 3. Planimetria immobile.



Figura 4. Foto immobili.

3.5 **Certificazione energetica**

È stato redatto in data 14/10/2024 l'Attestato di Prestazione Energetica di cui si evince la classe G dell'unità immobiliare e del capannone artigianale.

4. **STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

4.1 **Possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato, solo per la parte residenziale, risultava occupato dal sig. ***** nato a ***** il ***** C.F. *****, il conduttore risulta iscritto presso l'anagrafe del Comune di Tezze Sul Brenta e residente in via *****.

4.2 **Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione**

L'immobile risulta occupato da soggetti terzi in forza di contratto di locazione stipulato in data 31/03/2023 e registrato presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa in data 11/04/2023 al n. 001993 serie 3T. Il canone di locazione annuo corrisposto è pari a € 7.800,00.

Il contratto di locazione risulta essere stato stipulato per l'occupazione della porzione di edificio catastalmente individuata al sub 3 con superficie commerciale pari a 200,00 m².

Da fonte del borsino immobiliare per ville e villini nella zona ove si trova il subject, il valore medio esigibile è pari a 4,23 €/m² mese e pertanto il canone annuo è pari a 4,23 €/m² mese x 200,00 m² x 12 mesi = 10.152,00 €/anno

CALCOLO INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo si constatava che l'unità immobiliare occupata dal locatario comprendeva anche gli spazi del bene catastalmente identificato al sub. 2 (negoziato con portico) e parte dei locali del bene identificato catastalmente al sub. 4 (ufficio e disimpegno al piano terra; ripostiglio, sala riunioni e terrazza al piano primo) per un'ulteriore superficie commerciale di 193,50 m². Tali spazi non sono fisicamente separati tra loro e sono di fatto inglobati nell'appartamento (come descritto al paragrafo 5.4 "difformità catastali" ed al paragrafo 7.2 "Abusi e difformità"), pertanto il locatario occupava i predetti spazi *sine titulo*.

Vista l'occupazione indebita di spazi non previsti nel contratto di locazione da parte del soggetto residente, di seguito si riporta il calcolo dell'indennità mensile, suddivisa per area di occupazione.

Prendendo a riferimento il valore medio esigibile di 4,23 €/m² mese, l'indennità di occupazione mensile per gli spazi non previsti nel contratto di locazione risulta:

sub. 2	4,23 €/m ² mese x 59,00 m ² = 249,57 €/mese
sub. 4 (parziale)	4,23 €/m ² mese x 134,50 m ² = 568,94 €/mese

Per un importo complessivo di 818,51 €/mese

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Per il mapp. 501 sub 2-3

- COSTITUZIONE del 21/04/1988 in atti dal 24/01/2000 CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 6144/1988) Notifica in corso con protocollo n. 347607 del 14/11/2002;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992,

Per il mapp. 501 sub 4

- COSTITUZIONE del 21/04/1988 in atti dal 24/01/2000 CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 6144/1988) Notifica in corso con protocollo n. 347607 del 14/11/2002;
- VARIAZIONE del 21/04/1988 in atti dal 26/01/2000 CLS (n. 6144/1988) Notifica in corso con protocollo n. 347611 del 14/11/2002

Per il mapp. 501 sub 5

- VARIAZIONE del 21/04/1988 Pratica n. 134085 in atti dal 15/04/2003 COST.B.C.N.C. (n. 6144.1/1988);
- VARIAZIONE del 27/05/2003 Pratica n. 171810 in atti dal 27/05/2003 FORMAZIONE DI AREA URBANA (n. 7537.1/2003)

Per il mapp. 1149

- Impianto meccanografico del 31/03/1974;
- FRAZIONAMENTO del 27/06/1977 in atti dal 06/11/1985 (n. 150882)

Per il mapp. 2200-2201

- (ALTRE) del 27/05/2003 Pratica n. 171863 in atti dal 27/05/2003 FORMAZIONE DI AREA URBANA (n. 2808.1/2003)

5.2 Intestatari catastali storici

Per il mapp. 501 sub 2-3-4-5 e i mapp.li 2200-2201

- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** proprietario 1/1 dal ***** al *****;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal *****;

Per il mapp. 1149

- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dall'impianto al 27/06/1977 Diritto di: Da verificare;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 27/06/1977 al 06/09/1978 Diritto di: Da verificare;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 27/06/1977 al 06/09/1978 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nata a ***** il ***** dal 27/06/1977 al 06/09/1978 Diritto di: Proprietà per 1/6;

- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 12/06/1987 al 28/04/1988 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 12/06/1987 al 28/04/1988 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 12/06/1987 al 28/04/1988 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** nato il ***** dal 28/04/1988 al 17/12/2003 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nata a ***** il ***** dal 28/04/1988 al 17/12/2003 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 28/04/1988 al 17/12/2003 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nata a ***** il ***** dal 28/04/1988 al 17/12/2003 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 28/04/1988 al 17/12/2003 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** CON SEDE IN ***** (CF *****) dal 28/04/1988 al 17/12/2003 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) sede in ***** dal 17/12/2003 al 17/12/2003 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) sede in ***** dal 17/12/2003 al 18/12/2003 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 18/12/2003 al 18/12/2003 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) sede in ***** dal 18/12/2003 al 18/12/2003 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nata a ***** il ***** dal 18/12/2003 al 18/12/2003 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 18/12/2003 al 18/12/2003 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nata a ***** il ***** dal 18/12/2003 al 18/12/2003 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 18/12/2003 al 18/12/2003 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) sede in ***** dal 18/12/2003 al 04/11/2004 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 18/12/2003 al 19/12/2005 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nata a ***** il ***** dal 18/12/2003 al 19/12/2005 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 18/12/2003 al 19/12/2005 Diritto di: Proprietà per 1/6;

- ***** (CF *****) nata a ***** il ***** dal 18/12/2003 al 19/12/2005 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 18/12/2003 al 19/12/2005 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) sede in ***** dal 04/11/2004 al 19/12/2005 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nata a ***** il 17/08/1931 dal 19/12/2005 al 19/12/2005 Diritto di: Proprietà per 1/1000 in regime di comunione dei beni;
- (CF *****) nato a ***** il ***** dal 19/12/2005 al 19/12/2005 Diritto di: Proprietà per 1/6 in regime di separazione dei beni;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 19/12/2005 al 20/12/2007 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 19/12/2005 al 20/12/2007 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) sede in ***** dal 19/12/2005 al 20/12/2007 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nata a ***** il ***** dal 19/12/2005 al 20/12/2007 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 19/12/2005 al 20/12/2007 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 19/12/2005 al 20/12/2007 Diritto di: Proprietà per 1/6 in regime di separazione dei beni;
- ***** (CF *****) sede in ***** dal 20/12/2007 al 17/02/2014 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 20/12/2007 al 17/02/2014 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 20/12/2007 al 17/02/2014 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nata a ***** il ***** dal 20/12/2007 al 17/02/2014 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 20/12/2007 al 17/02/2014 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 20/12/2007 al 17/02/2014 Diritto di: Proprietà per 1/6 in regime di separazione dei beni;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 17/02/2014 al 28/11/2019 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) sede in ***** dal 17/02/2014 al 05/08/2020 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 17/02/2014 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 17/02/2014 Diritto di: Proprietà per 1/6;

- ***** (CF *****) nata a ***** il ***** dal 17/02/2014 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 17/02/2014 Diritto di: Proprietà per 1/6 in regime di separazione dei beni;
- ***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 28/11/2019 Diritto di: Proprietà per 1/6;
- ***** (CF *****) sede in ***** dal 05/08/2020 al 08/07/2021 Diritto di: Proprietà per 1/12;
- ***** (CF *****) sede in ***** dal 05/08/2020 Diritto di: Proprietà per 1/12;
- ***** (CF *****) sede in ***** dal 08/07/2021 Diritto di: Proprietà per 1/12

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, il bene viene identificato in maniera corretta

5.4 Giudizio di conformità catastale

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e confrontato con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- nella planimetria del sub. 2 risulta mancante il muro divisorio con la zona residenziale;
- nella planimetria del sub. 3 al piano terra non risultano inseriti il negozio con portico, la camera adiacente al capannone ed il disimpegno con il vano scala; non è rappresentato il piano primo;
- nella planimetria del sub. 4 non è rappresentato il piano primo della zona dei servizi del capannone, è stato accorpato il piano soprastante l'abitazione e la zona disimpegno con vano scala oltre ad una stanza al piano terra.

Le difformità riscontrate rispetto allo stato dei luoghi, comportano una diversa composizione degli spazi; tali difformità non possono essere oggetto di sanatoria in quanto gli spazi non rispettano la normativa edilizia prevista dalla zona e quindi dovranno essere ripristinate, pertanto l'aggiornamento catastale riguarderà solo l'individuazione dei locali al piano primo nella zona servizi del capannone adibita ad archivio (l'aggiornamento potrebbe comportare un aumento della rendita catastale).

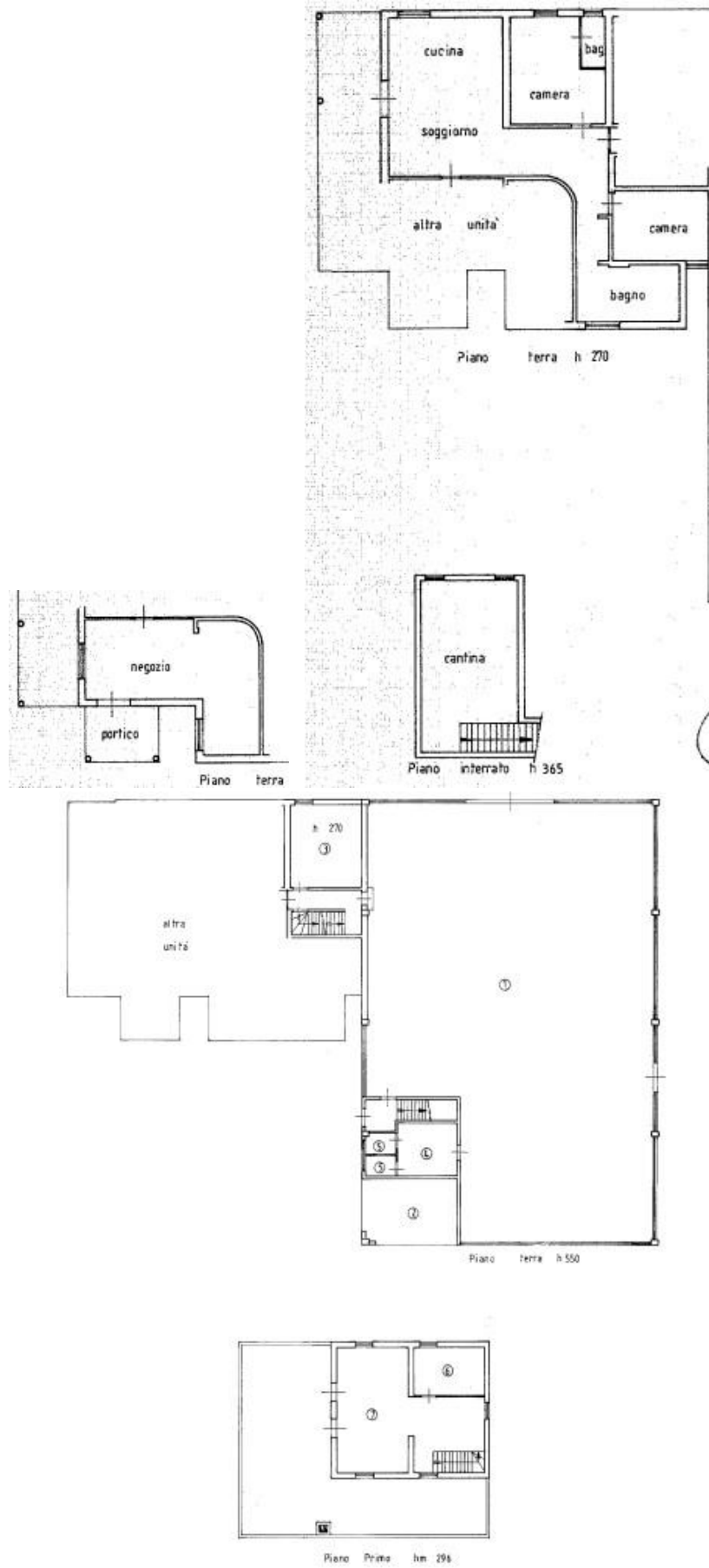


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.



Figura 6. Estratto mappa catastale

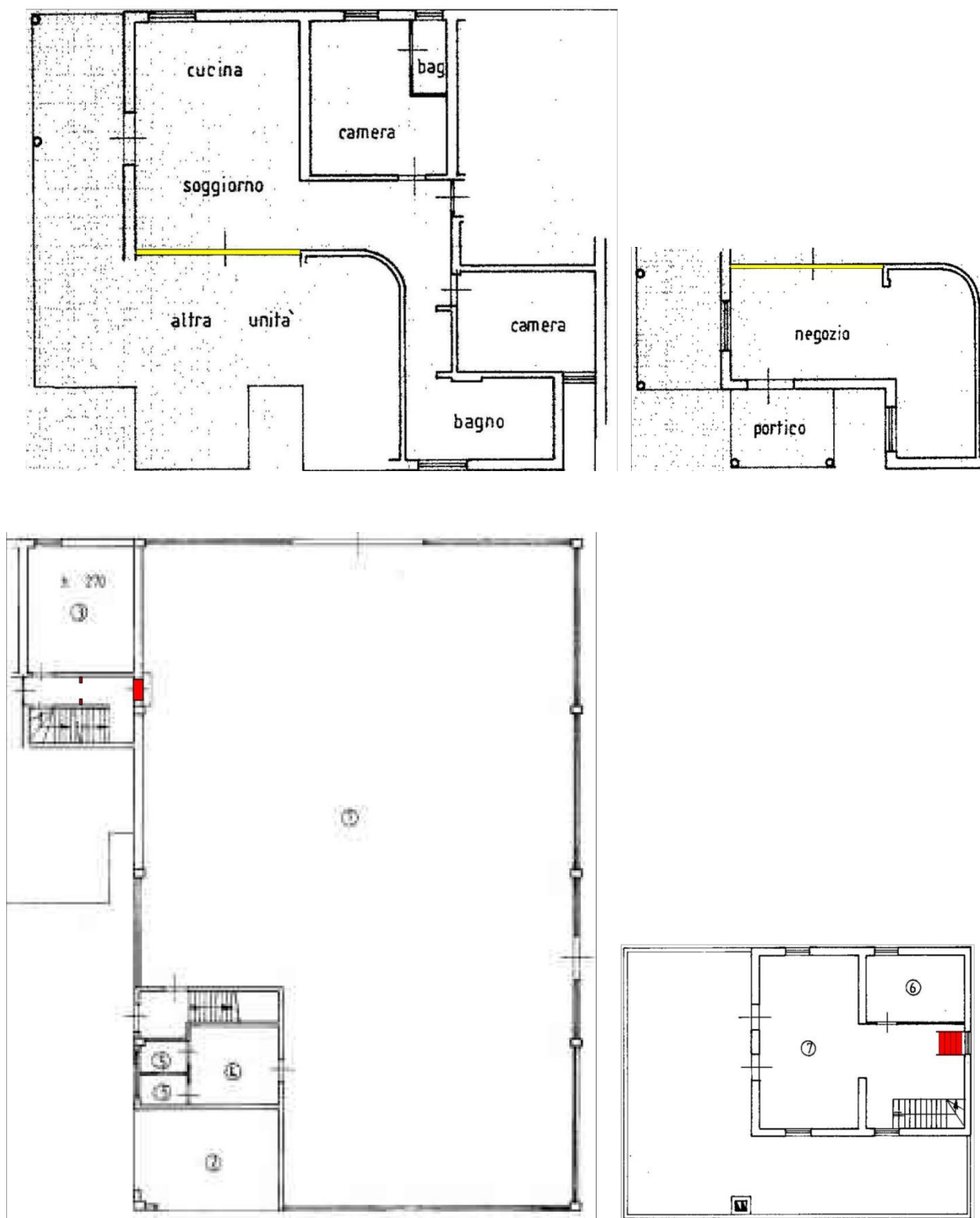


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Per i beni identificati al Fg. 11 mapp. 501 subb. 2-3-4-5:

***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 21/04/1988
al 28/11/2019 Diritto di: Proprietà 1/1;

***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 28/11/2019
Diritto di: Proprietà per 1/1;

Per i beni identificati al Fg. 11 mapp.li 2200-2201

***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 27/05/2003
al 28/11/2019 Diritto di: Proprietà 1/1;

***** (CF *****) nato a ***** il ***** dal 28/11/2019
Diritto di: Proprietà per 1/1.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dall'accesso agli atti presso gli uffici comunali, si è reperita la seguente documentazione attestante lavori di costruzione del complesso immobiliare:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 5402 prot. 2455 del 02/04/1986, per la costruzione di un fabbricato artigianale con annessa abitazione del custode, rilasciata dal Sindaco di Tezze sul Brenta in data 18/10/1986 con comunicazione di inizio lavori in data 21/10/1986;
- CONCESSIONE EDILIA IN VARIANTE n. 5402/A prot. 1631 per la variante alla concessione edilizia n. 5402 del 02/04/1986 rilasciata dal Sindaco di Tezze sul Brenta;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 872 prot. 5881 del 19/08/1988, per l'esecuzione di recinzione, rilasciata dal Sindaco di Tezze sul Brenta.

L'immobile risulta privo di agibilità in quanto non rilasciabile sino a conclusione delle opere di urbanizzazione.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Tamponatura della porta di collegamento tra capannone artigianale e unità residenziale;
- Presenza di un locale filtro nel disimpegno che conduce alla cantina interrata;
- Demolizione del muro divisorio tra unità residenziale e spazio espositivo;
- Costruzione di scala in legno per accedere alla copertura piana del capannone artigianale
- Posizionamento del cancello carraio lungo la strada che ne chiude l'accesso che deve essere fruito anche dal capannone sull'altro lato.

7.4 Problematiche urbanistiche del complesso immobiliare

Durante l'espletamento dell'attività di verifica urbanistica ed edilizia l'esperto riscontrava le seguenti problematiche:

- il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva ricade all'interno di un piano di lottizzazione privata a carattere artigianale dei primi anni ottanta (LOTTIZZAZIONE LAGHI);
- nonostante i lavori di urbanizzazione, a carico delle ditte lottizzanti che successivamente avrebbero realizzato gli edifici produttivi per lo svolgimento delle proprie attività, non fossero completati, il comune comunque rilasciava autorizzazioni a costruire gli insediamenti produttivi lungo la futura strada di accesso;
- a causa di alcune problematiche sorte tra la parti lottizzanti, i lavori di urbanizzazione non sono mai stati completati e le infrastrutture non sono state cedute al comune divenendo di pubblica utilità (la strada pur essendo identificata al catasto terreni al mapp. 1149 risulta in quota parte di proprietà di ciascuno dei frontisti), solo ultimamente su iniziativa di alcuni dei proprietari si è provveduto all'asfaltatura, al posizionamento della segnaletica orizzontale e dell'illuminazione stradale (che comunque pare non rispettino quanto previsto ed approvato in sede di convenzione comunale);
- il Comune di Tezze sul Brenta ritiene che la lottizzazione, nonostante siano trascorsi oramai più di quarant'anni, non sia ancora ultimata;
- come normativamente previsto, il rilascio dell'agibilità è subordinato alla conclusione delle opere di urbanizzazione con successiva cessione delle aree al comune e fino a quando questo non avviene non si completa l'iter urbanistico;

Visto quanto sopra, in questa sede non è possibile stabilire quando il Comune potrà rilasciare il certificato di agibilità dell'immobile, cosa che alla luce dei fatti potrà avvenire solo previo accordo tra le parti su una risoluzione di quelle che erano le spese da sostenere per le opere di urbanizzazione. Si ritiene pertanto che al valore di stima del bene debba essere detratta la somma stabilita nell'atto unilaterale d'obbligo, opportunamente rivalutata, stipulato dal notaio Lino Gallo in data 10/10/1986.

7.5 Perimetro del "mandato"

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, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, 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 verrà 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 le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste 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 e relativa 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 importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri 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.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, sono i seguenti:

- a) oneri conseguenti al fatto che non sono state eseguite le opere di urbanizzazione previste nell'atto d'obbligo e che al momento precludono l'agibilità dell'intero immobile.

Al momento della stipula dell'atto (1986) le spese di urbanizzazione venivano stimate come segue:

Spese di urbanizzazione per la potenzialità edificatoria del lotto £ 31.027.437,00 (€ 16.024,33)

Spese di urbanizzazione dovute al comune £ 10.144.363,00 (€ 5.239,12)

Tale somma rivalutata secondo la valutazione ISTAT ad agosto 2024 e comporta una diminuzione del valore pari a:

€ 59.027,37

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 02/07/2024)

Iscrizione contro ***** *****, Registro Particolare 801 Registro Generale 4776 del 24/06/2020, concessione a garanzia di mutuo a firma del notaio Maffei Michele, del 16/06/2020 a favore di **BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO – CREDITO COOPERATIVO** con sede a Fara Vicentino (VI). La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Tezze sul Brenta, Fg. 11 mapp. 501 sub 2-3-4-5 Fg. 11 mapp.li 2200-2201** per la quota di 1/1, **Fg. 11 mapp. 1149** per la quota di 1/6.

Iscrizione contro ***** *****, Registro Particolare 688 Registro Generale 5347 del 25/05/2023, Ipoteca Giudiziale a firma del Tribunale di Verona, del 04/02/2023 a favore di **METAL GROUP SPA** con sede a Cerea (VR). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Tezze sul Brenta, Fg. 11 mapp. 501 sub 2-3-4-5 Fg. 11 mapp.li 2200-2201** per la quota di 1/1, **Fg. 11 mapp. 1149** per la quota di 1/6.

Iscrizione contro ***** *****, Registro Particolare 796 Registro Generale 6077 del 15/06/2023, Ipoteca Giudiziale a firma del Tribunale di Vicenza, del 14/06/2023 a favore di **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.** con sede a Bolzano (BZ). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Tezze sul Brenta, Fg. 11 mapp. 501 sub 2-3-4-5 Fg. 11 mapp.li 2200-2201** per la quota di 1/1, **Fg. 11 mapp. 1149** per la quota di 1/6.

Iscrizione contro ***** *****, Registro Particolare 819 Registro Generale 6263 del 21/06/2023, Ipoteca Giudiziale a firma del Tribunale di Vicenza, del 15/06/2023 a favore di **BCC DI VERONA E VICENZA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA** con sede a Fara Vicentino (VI). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Tezze sul Brenta, Fg. 11 mapp. 501 sub 2-3-4-5 Fg. 11 mapp.li 2200-2201** per la quota di 1/1, **Fg. 11 mapp. 1149** per la quota di 1/6.

Iscrizione contro ***** *****, Registro Particolare 820 Registro Generale 6264 del 21/06/2023, Ipoteca Giudiziale a firma del Tribunale di Vicenza, del 15/06/2023 a favore di **BCC DI VERONA E VICENZA**

CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Fara Vicentino (VI). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Tezze sul Brenta, Fg. 11 mapp. 501 sub 2-3-4-5 Fg. 11 mapp.li 2200-2201** per la quota di 1/1, **Fg. 11 mapp. 1149** per la quota di 1/6.

Trascrizione contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 5574 Registro Generale 7600 del 26/07/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 3232 del 27/06/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **MARIA BUSATTO** contro ***** *****, immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Tezze sul Brenta, Fg. 11 mapp. 501 sub 2-3-4-5 Fg. 11 mapp.li 2200-2201** per la quota di 1/1, **Fg. 11 mapp. 1149** per la quota di 1/6.

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizione contro ***** *****, Registro Particolare 801 Registro Generale 4776 del 24/06/2020, concessione a garanzia di mutuo a firma del notaio Maffei Michele, del 16/06/2020 a favore di **BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO – CREDITO COOPERATIVO** con sede a Fara Vicentino (VI). La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Tezze sul Brenta, Fg. 11 mapp. 501 sub 2-3-4-5 Fg. 11 mapp.li 2200-2201** per la quota di 1/1, **Fg. 11 mapp. 1149** per la quota di 1/6.

Iscrizione contro ***** *****, Registro Particolare 688 Registro Generale 5347 del 25/05/2023, Ipoteca Giudiziale a firma del Tribunale di Verona, del 04/02/2023 a favore di **METAL GROUP SPA** con sede a Cerea (VR). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Tezze sul Brenta, Fg. 11 mapp. 501 sub 2-3-4-5 Fg. 11 mapp.li 2200-2201** per la quota di 1/1, **Fg. 11 mapp. 1149** per la quota di 1/6.

Iscrizione contro ***** *****, Registro Particolare 796 Registro Generale 6077 del 15/06/2023, Ipoteca Giudiziale a firma del Tribunale di Vicenza, del 14/06/2023 a favore di **LEADER MOBILI SRL** con sede a Cerea (VR). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Tezze sul Brenta, Fg. 11 mapp. 501 sub 2-3-4-5 Fg. 11 mapp.li 2200-2201** per la quota di 1/1, **Fg. 11 mapp. 1149** per la quota di 1/6.

Iscrizione contro ***** *****, Registro Particolare 819 Registro Generale 6263 del 21/06/2023, Ipoteca Giudiziale a firma del Tribunale di Vicenza, del 15/06/2023 a favore di **BCC DI VERONA E VICENZA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA** con sede a Fara Vicentino (VI). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Tezze sul Brenta, Fg. 11 mapp. 501 sub 2-3-4-5 Fg. 11 mapp.li 2200-2201** per la quota di 1/1, **Fg. 11 mapp. 1149** per la quota di 1/6.

Iscrizione contro ***** *****, Registro Particolare 820 Registro Generale 6264 del 21/06/2023, Ipoteca Giudiziale a firma del Tribunale di Vicenza, del 15/06/2023 a favore di **BCC DI VERONA E VICENZA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA** con sede a Fara Vicentino (VI). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Tezze sul Brenta, Fg. 11 mapp. 501 sub 2-3-4-5 Fg. 11 mapp.li 2200-2201** per la quota di 1/1, **Fg. 11 mapp. 1149** per la quota di 1/6.

Trascrizione contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 5574 Registro Generale 7600 del 26/07/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 3232 del 27/06/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **MARIA BUSATTO** contro ***** *****
immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Tezze sul Brenta, Fg. 11 mapp. 501 sub 2-3-4-5 Fg. 11 mapp.li 2200-2201** per la quota di 1/1, **Fg. 11 mapp. 1149** per la quota di 1/6.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'unità immobiliare non si inserisce in un contesto condominiale, non vi sono spese sulle parti comuni.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi

esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\max \text{valore} - \min \text{valore}}{\min \text{valore}} < 5\div 10\%$).

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre beni oggetto di compravendita nel comune di Tezze sul Brenta da considerarsi appartenenti allo stesso segmento di mercato.



Indirizzo Immobile	via De Luchi - TEZZE SUL BRENTA				
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Artoni			data	27/8/24
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/2	Tipologia imm	Abitazione Civile
Zona OMI	E2			Destinaz. uso	Residenziale
Descrizione sintetica	Unità immobiliare al piano terzo con autorimessa singola a quota sottostrada.				
	Bagni	2	Giardino privato		0
	Balconi/Portico	2	Box auto		1
	Ascensore	0	Piano		0
	Stato di conservazione	4	Riscaldamento		auto
	Qualità unità edilizia	4	Classe energetica		D

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100%	102,00	30%	14,00	10%	0,00
vani accessori	15%	0,00	2%	0,00	
50%	0,00	10%	0,00	50%	31,50
25%	0,00	5%	0,00		
Portici- Terrazze COMUNICANTI	14,00	mq			
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00	mq			
Superficie scoperto di pertinenza	0,00	mq			
	Superficie commerciale	121,95	mq		



Indirizzo Immobile	via Aldo Moro -TEZZE SUL BRENTA				
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Carraretto			data	29/1/24
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/2	Tipologia imm	Abitazione Civile costr/ristr 1973
Zona OMI	E2			Destinaz. uso	Residenziale
Descrizione sintetica	Appartamento al piano terra con autorimessa e cantina al piano sottostrada e corte esclusiva su due lati.				
	Bagni	2	Giardino privato	1	
	Balconi/Portico	1	Box auto	1	
	Ascensore	0	Piano	0	
	Stato di conservazione	4	Riscaldamento	auto	
	Qualità unità edilizia	4	Classe energetica	G	

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98			
Superfici equivalenti							
vani principali		balconi terrazze		area scoperta		vani a servizio posti auto	
100%	103,00	30%	9,00	10%	103,00		
vani accessori		15%	0,00	2%	112,00		
50%	0,00	10%	0,00			50%	25,50
25%	10,50	5%	0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI		9,00	mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI		0,00	mq				
Superficie scoperto di pertinenza		215,00	mq				
Superficie commerciale			133,62	mq			



Indirizzo Immobile	via Adige - PIOVENE ROCCHETTE				
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Santamaria Amato			data	17/10/23
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/2	Tipologia imm	Abitazione Civile
Zona OMI	D1			Destinaz. uso	Residenziale
Descrizione sintetica	abitazione al piano primo con autorimessa al piano interrato				
	Bagni	2	Giardino privato	0	
	Balconi/Portico	3	Box auto	1	
	Ascensore	1	Piano	1	
	Stato di conservazione	3	Riscaldamento	auto	
	Qualità unità edilizia	3	Classe energetica	G	

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 150,00	30% 20,50	10% 0,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 0,00	10% 0,00		50%	22,50	
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	20,50 mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00 mq				
Superficie scoperto di pertinenza	0,00 mq				
	Superficie commerciale	167,40	mq		

Valore di mercato

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili,

provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

- Il primo procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (*MCA*) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l'adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.

Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (*SEL*) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*)

	caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ	€ 122.925,60	€ 127.869,56	€ 99.937,80	
	data (mesi)	DAT	8	15	18	
	Sup Principale	SUP	102,00	113,50	150,00	92,30
	Sup Balconi e Terr.	BAL	14,00	9,00	20,50	6,53
	Area Esterna	SUE	0,00	215,00	0,00	0,00
	Autorimessa	AUT	31,50	25,50	22,50	0,00
	Servizi	SER	2	2	2	3
	Stato Manutentivo	STM	2	2	1	2
	Stato Man Edificio	STE	4	4	3	5
	Piano	P	0	0	1	0
	Ascensore	ASC	0	0	1	0
	Classe Energetica	CE	D	G	G	G

PREZZI MARGINALI	prezzo	PRZ				
	data	DAT	102,44	106,56	83,28	
	Sup Principale	SUP	597,00	597,00	597,00	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	179,10	179,10	179,10	
	Area Esterna	SUE	59,70	59,70	59,70	
	Autorimessa	AUT	298,50	298,50	298,50	
	Servizi	SER	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
	Stato Manutentivo	STM	10.200,00	11.350,00	15.000,00	
	Stato Man Edificio	STE	3.687,77	3.836,09	2.998,13	
	Piano	P	614,63	639,35	499,69	
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	
	Classe Energetica	CE	55,00	55,00	55,00	55,00

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	122.925,60	127.869,56	99.937,80	
	data	DAT	-819,50	-1.598,37	-1.499,07	
	Sup Principale	SUP	-5.790,90	-12.656,40	-34.446,90	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	-1.337,88	-442,38	-2.502,03	
	Area Esterna	SUE	0,00	-12.835,50	0,00	
	Autorimessa	AUT	-9.402,75	-7.611,75	-6.716,25	
	Servizi	SER	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
	Stato Manutentivo	STM	0,00	0,00	15.000,00	
	Stato Man Edificio	STE	3.687,77	3.836,09	5.996,27	
	Piano	P	0,00	0,00	-499,69	
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	-4.000,00	
	Classe Energetica	CE	0,00	0,00	0,00	
				114.262,34	101.561,25	76.270,14

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_{mMCA} :

Valore medio stimato MCA	€ 97.364,57		
	V_{mMCA} €/MQ		1.032,95
divergenza	49,8%	FALSO	

- Il secondo procedimento di stima adotta la metodologia del confronto dei prezzi di mercato, così come rilevati dai 2 Osservatori nazionali: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio; Borsino Immobiliare della CC.IAA. di Vicenza, entrambi aggiornati al più recente semestre di rilevamento.

Le caratteristiche peculiari dell'immobile che influiscono nella formazione del valore sono:

- le dimensioni (superficie equivalente lorda)
- l'altezza dei locali
- la distribuzione interna
- la posizione
- lo stato di conservazione e qualità della costruzione

Ad ogni caratteristica viene attribuito un coefficiente di adeguamento del prezzo medio determinato su basi statistiche nazionali. Nel caso in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, di seguito vengono riportati i coefficienti adottati per omogeneizzare il *subject* ai prezzi medi.

- la vetustà (eventuale, se riferita alla ristrutturazione più recente)

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

TEZZE SUL BRENTA						
Borsino Immobiliare						
	nuovo o ristrutturato a r		da ristrutturare (senza		box singoli (5x3)	
	min	max	min	max	min	max
zona E2	1.600	1.875	500	900	10.000	20.000
resto territorio	1050	1250	350	700	10000	12.000
vetustà anni	1.167	1.298				
36						
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo		valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese	
			min	max	min	max
abitazioni Civili	normale		1.200	1.600	0	0
abit. Civili	ottimo		1.200	1.600	0	0
vetustà anni	normale		767	1.023	0	0

Il valore del subject viene quindi determinato sulla base del prezzo medio rilevato dagli Osservatori moltiplicato per il coefficiente di adeguamento ed, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.

Prezzo medio unitario Osservatori		=	€ 1.063,64
caratteristica		coeff. adeg.	
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, superiore alla media per un appartamento bicamera		1,00
distribuzione	distribuito ad open space e di facile arredabilità		1,00
posizione	si trova in periferica ed in zona a bassa densità edilizia a prevalente destinazione artigianale		1,00
stato di conservazione	l'edificio risulta in uno stato di sufficiente manutenzione con finiture di pregio		1,20
Coefficiente complessivo			1,05
		<i>coeff</i>	
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.	1.063,64	1,05	€/MQ 1.116,82

Il valore complessivo dell'immobile, determinato con il metodo degli adeguamenti dei prezzi medi, risulta quindi dal valore unitario moltiplicato per la sua superficie commerciale, da cui:

valore /mq MCA	1.032,95
valore /mq OMI	1.116,82
valore medio	1.074,88
valore arrotondato	1.074,88

A. villetta isolata			
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):			Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:			
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento piano terra	245,30	€ 1.074,88	€ 263.668,84
appartamento piano primo	97,00	€ 1.074,88	€ 104.263,67
cantina piano interrato	21,75	€ 1.074,88	€ 23.378,71
portico	16,35	€ 1.074,88	€ 17.574,34
terrazze	11,00	€ 1.074,88	€ 11.823,71
giardino	144,30	€ 1.074,88	€ 155.105,64
	535,70		€ 575.814,91
- Valore corpo:			€ 575.814,91
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 575.814,91

B. capannone artigianale			
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):			Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:			
Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
capannone artigianale	206,33	€ 1.074,88	€ 221.775,27
	206,33		€ 221.775,27
- Valore corpo:			€ 221.775,27
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 221.775,27

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato si attesta a:

Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villetta isolata	535,70	€ 575.814,91	€ 575.814,91
B	capannone artigianale	206,33	€ 221.775,27	€ 221.775,27
				€ 797.590,18

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 10/10/2024. risulti essere pari a:

€ 797.590,18 (settecentonovantasettemilacinquecentonovanta/18 €), pari a 1.074,88 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 600.000
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 3.500.000
- rifacimento guaina e manto di copertura:	€ 30.027,85
- altri costi/oneri (regolarizzazione urbanistica lottizzazione):	€ 68.088,25

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a:

Adeguamenti e correzioni della stima	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 119.638,53
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.100,00
Rifacimento guaina e manto di copertura	€ 30.027,85
Spese di regolarizzazione della situazione urbanistica a saldo oneri urbanizzazione:	€ 59.027,37
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:	€ 677.951,66
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 dell'acquirente:	€ 584.796,44
VALORE del LOTTO arrotondato	€ 584.700,00

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene è pervenuto all'esecutato in data 21/12/1998 mediante Decreto di Trasferimento immobili a firma notaio Santamaria Amato Carlo per la somma complessiva di € 282.000,00

12.5 Giudizio di vendibilità'

Il bene, presenta macchie in vari punti della copertura, sia nella parte artigianale che in quella residenziale, dei problemi di infiltrazione di acqua piovana che denotano un ammaloramento della guaina sulla copertura piana e del manto di copertura in coppi dell'edificio residenziale, visto lo stato manutentivo, il buon livello delle finiture interne e la posizione del bene si ritiene che la sua vendibilità sia sufficiente.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene è stato pignorato per l'intero, non vi sono comproprietari e conseguentemente non si rende necessaria la divisibilità dello stesso.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Il Sig.***** risulta avere residenza a ***** in via ***** dal *****.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Il Sig.***** risulta essere di stato libero.

15. LOTTI

Lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Sentito l'UTC di Tezze sul Brenta in merito alla problematica relativa al certificato di agibilità dell'immobile, conseguente alla conclusione delle opere di urbanizzazione dell'area, non è possibile stabilire una data certa sulla conclusione dei lavori, in quanto la situazione di stallo si sta protraendo da circa quarant'anni e pare non vi siano al momento in corso procedimenti per raggiungere un accordo tra privati e pubblica amministrazione.

In data 28 ottobre 2024, la parte procedente depositava a PCT delle osservazioni alla perizia, evidenziando la necessità di alcune precisazioni in merito ai terreni identificati catastalmente al Fg. 11 mapp.li 2927-2929, estranei alla presente procedura e oggetto di Liquidazione Giudiziale (a carico della ***** procedura del Tribunale di Vicenza n. *****).

Premettendo che, i terreni ai mapp.li 2927-2929 insistono lungo il confine nord dei beni pignorati e sono attualmente parte dello scoperto in uso dalla parte esecutata, si precisa che gli stessi non sono stati conteggiati nella stima della consistenza del bene e valutati per la determinazione del valore di mercato dell'intero compendio immobiliare. Tali mappali risultano inseriti tra i beni oggetto della procedura e la recinzione di confine delle proprietà a nord e ad est, quindi privi di accesso alla pubblica via.

Partendo dal presupposto che il mapp. 1149 (in proprietà per 1/6 dell'esecutato) è la strada di accesso alla lottizzazione, anche se gravata dalle problematiche esposte ai precedenti paragrafi, l'accessibilità ai mapp.li 2927-2929 è legata all'attraversamento dei mapp.li 1149 (in proprietà per 1/6 dell'esecutato) e 2200 (in proprietà per 1/1 dell'esecutato).

Si ritiene pertanto di segnalare che per i mapp.li 1149 e 2200 potrà essere necessario costituire una servitù a favore dei mapp.li 2927-2929 per poterne garantire la futura accessibilità.

Caldogno, li 08/11/2024

Il Tecnico Incaricato
Ing. Pietro Paolo Lucente
(firma digitale)

ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori