

Comune di TEZZE SUL BRENTA	Via Degli Alpini n. 38
13 dicembre 2024 – AGGIORNAMENTO	R.G.E. 623 - 2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE AGGIORNATO



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

LOTTO UNICO

Procedura Esecutiva Imm. n. 623/2021 R.G.

G.E. Dott.ssa Rosato Maria Antonietta

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE Società per Azioni

contro

XXXXXX

CUSTODE GIUDIZIARIO : IVG di Vicenza

IL TECNICO: geom. Antonella Di Nuovo Via A. Ferrarin, 2 CREAZZO (VI)
CF. DNVNNL67E46L840D – PI 02206020246
Tel. 0444.349384 cell. 347.4089137
e.mail: studiotecnico@dinuovo.com - pec:
antonella.dinuovo@geopec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 623/20216 R.G. **Giudice**

dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA **Udienza** ex

art. 569 c.p.c. del 20/12/2024

Esperto geom. ANTONELLA DI NUOVO

Diritto pignorato (cfr pag. 5): piena proprietà.

Tipologia bene (cfr pag. 7): abitazione con autorimessa esclusiva, capannone produttivo.

Ubicazione (cfr pag. 5): Tezze sul Brenta (VI), via Degli Alpini n. 38.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 23):

CF Comune di TEZZE SUL BRENTA Foglio 7

- particella n. **277 sub 4**, Cat. A/3, Cl. 3, vani 10,5, R.C. € 650,74 piano S1-T-1;
- particella n. **277 sub 1**, Cat. C/6, Cl. 2, cons. 89, R.C. € 156,28 piano T;
- particella n. **152 sub 6**, Cat. D/7 R.C. € 11.345,00 piano T;

Metri quadri (cfr pag. 20):

Abitazione **commerciale 364,46**

Capannone **commerciale mq 2.192,42**

Stato (cfr pag. 7-11): sufficiente

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 32-34): difformità riscontrate.

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 45 - 48): € 279.212 Abitazione - € 638.403 Capannone

Date/valori comparabili reperiti (cfr. allegati MCA):

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 51-52): in base ai dati forniti da Astalegale prezzo medio € 89.973 con una media di 1,88 aste per residenziale - € 636.653 con una media di 3,25 aste per produttivo.

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 53): € 464.300,00.

Valore mutuo/sentenza (cfr pag. 38): € 278.000 totale ipoteca pari a € 300.000.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 52): sufficiente.

Possibili interessati: imprenditori della zona.

Iniziative di vendita (cfr pag. 52): pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, pubblicazione su siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Immobiliare.it. Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

Occupazione (cfr pag. 35): il capannone al momento del sopralluogo del 06-08-24 risultava libero, l'abitazione risulta occupata dall'esecutato.

Titolo di occupazione (cfr pag. 35): proprietario

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 25 e 32-34): vi sono delle difformità catastali e urbanistiche sanabili e fiscalizzabili.



INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 7
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 21
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 27
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 27
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 35
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 36
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 36
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 40
Cap. 11	Lotti	pag. 53
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 53

ELENCO ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali storiche
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetrie stato rilevato
6. Sovrapposizione catastale
7. Sovrapposizione con progetto approvato
8. Atti di provenienza
9. Contratti di locazioni
10. Certificati di residenza e stato di famiglia
11. CDU
12. Ispezioni ipotecarie
13. APE Abitazione
14. APE Capannone
15. MCA
16. Documentazione fotografica
17. Invio raccomandata perizia esecutato
18. Titoli edilizi



CAP. 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data **21/03/2022** la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro il 28/10/2022; il G.E. fissava udienza art. 569 il 02/12/2022.

In data **13/06/2022** veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica assieme con il Custode Giudiziario Avv. Elisa Tagliaro della completezza della documentazione.

A seguito ricognizione del custode IVG si è programmato il primo sopralluogo in data **11/05/2022** alla presenza del signor XXXXX e del custode giudiziario IVG di Vicenza; durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'abitazione e del capannone.

In data 23/08/2022 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo di verifica delle misure e in assistenza al termotecnico, per redigere i libretti delle caldaie.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- le richieste di CDU e dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Tezze sul Brenta sono state inoltrate in data **24/03/2022**;
 - la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale delle visure storiche il **21/03/2022**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
 - l'acquisizione delle planimetrie il **22/03/2022**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
 - la ricerca delle copie degli atti notarili di provenienza in capo al debitore è eseguita presso l'Archivio Notarile di Treviso in data **08/04/2022** e di Vicenza il **13/04/2022** successivamente presso l'Archivio Notarile di Padova in data **03/06/2022**
 - sono stati reperiti gli atti di provenienza presso il Notaio Fietta Giuseppe in data **17/05/2022**;
 - in data **09/05/2022** è stata effettuata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Bassano la richiesta di copia della successione del 07/09/2007;
 - in data **09/05/2022** è stata effettuata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Bassano la verifica della presenza di contratti di locazione e la successiva richiesta di copia degli stessi.
 - il **28/10/2022** è stata effettuata l'ispezione ipotecaria sul nominativo del debitore e sull'immobile, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
 - i certificati di residenza storici e stato di famiglia dell'esecutato sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile di Tezze sul Brenta in data **24/03/2022** e comune di Cassola e Cittadella in data **23/04/2022**;
 - la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.
 - in data **16/11/2022** è stata effettuato un incontro presso il comune di Tezze sul Brenta, su richiesta del responsabile dell'Ufficio Tecnico e del legale del comune, con la presenza anche del Custode IVG, per aggiornamento rispetto l'accesso atti effettuato in data 17-05-2022 e relazione in merito all'incendio occorso sulla particella 751 terreno agricolo;
 - in data **29/11/2022** è stato effettuato un nuovo sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi.
- A completare stesura del rapporto di valutazione finale, revisionato in data 31/01/2023.

In data **09/09/2024** il G.E. dichiarava l'estinzione parziale della procedura a seguito di richiesta depositata dal creditore pignorante, limitatamente ai beni così descritti:

- Comune di Tezze sul Brenta C.T. Foglio n. 7 particella n. 751.

Pertanto, l'esperto procederà con la presente relazione di aggiornamento considerando solo i restanti beni pignorati, precisamente l'abitazione censita al Foglio 7 mappale 277 sub 1 e 4, e il capannone identificato al Foglio 7 mappale 152 sub 6.



In data **15/10/2024** l'esperto, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., depositava breve relazione e preventivi di spesa inerenti i lavori urgenti da eseguire a seguito dei danni provocati dalla grandine del 19/07/2023.

In data **08/11/2024** il G.E. assegnava termine all'esperto, fino al 13/12/2024, per il deposito di perizia aggiornata all'esito della rinuncia parziale e dei nuovi costi per la sistemazione dei danni causati dalla grandine del 19/07/2023.

A completamento si deposita perizia di valutazione finale aggiornata, per la sola parte inerente la parziale rinuncia del terreno particella n. 751 e dei costi di sistemazione dei danni causati della grandine del 2023 e decurtati dal valore ordinario degli immobili.

CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** in capo al signor
XXXXXX

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Comune di Tezze sul Brenta (VI), Via Degli Alpini n. 38

- NCEU Foglio 7, particella 227 sub 4 cat. A/3 vani 10,5 Piano S1-T-1.
- NCEU Foglio 7, particella 227 sub 1 cat. C/6 mq 89 Piano T.
- NCEU Foglio 7, particella 152 sub 6 cat. D/7 Piano T.

Ubicazione: trattasi di abitazione singola e di capannone artigianale.

Le unità immobiliari pignorate sono situate in zona periferica del comune di Tezze sul Brenta, frazione di Belvedere, in via Degli Alpini n. 38.

Contesto:

Il comune di Tezze sul Brenta si colloca a nord- est di Vicenza e confina con la provincia di Padova, poco distante da Treviso.

I beni si trovano in zona prevalentemente agricola del comune di Tezze sul Brenta (VI) in Via Degli Alpini n. 38 in una zona artigianale a circa 10 minuti di auto dal centro principale.

Accesso:

L'accesso all'abitazione e al capannone avviene direttamente da Via degli Alpini al civico n. 38.

Servitù:

Si precisa che per effetto della parziale rinuncia del creditore pignorante del terreno identificato al Foglio n. 7 particella n. 751, tale terreno risulta intercluso alla via pubblica, in quanto l'accesso e il recesso sono possibili solo attraverso le particelle pignorate 277 e 156, a carico di dette are quindi si dovrà costituire servitù di passaggio per mezzi agricoli a favore della particella n. 751. Tale adempimento sarà a carico dell'aggiudicatario in considerazione del fatto che non si è provveduto nel corso della procedura, per cui i relativi rischi e spese si intendono ricompresi nell'abbattimento percentuale proposto.

Caratteristiche della zona:

tessuto agricolo limitrofo, con sporadiche presenze di immobili artigianali, situato in zona di pianura comoda al centro del paese: la zona centrale, dove si trova il Municipio, dista circa 5-6 Km. La zona in cui si trova l'immobile è sprovvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I principali



servizi, quali negozi al dettaglio, supermercati, farmacia, scuole medie e materna si trovano nel raggio di pochi chilometri; mentre l'ospedale di Bassano del Grappa si trova a circa 10 km di distanza.

Caratteristiche delle zone limitrofe:

zone agricole miste con zone produttive-industriali.

Collegamenti pubblici (km):

stazione autobus linea 15 Km circa Marostica.

Estratto foto aerea



Estratto ortofoto



Sovrapposizione dell'orto-foto aerea con la mappa catastale, in rosso è cerchiata la posizione dell'immobile



CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

Descrizione:

I beni in esame sono costituiti da:

CORPO A) Abitazione e autorimessa

Trattasi di abitazione singola sviluppata su due piani fuori terra e un seminterrato adibito a cantina e autorimessa, con corte esclusiva, composta da ingresso principale al piano primo, tramite rampa di scale esterna, portico di accesso, corridoio centrale con ai due lati cucina e soggiorno, bagno finestrato, tre camere da letto e un terrazzo; il tutto collegato da un vano scale interno al piano terra in cui è ubicata una cucina, un bagno finestrato e una camera da letto. Al piano interrato sono ubicate due cantine comunicanti e un'ampia autorimessa con centrale termica interna. Il piano seminterrato è collegato al resto dell'unità con una scala in ferro. L'accesso all'abitazione avviene direttamente da Via degli Alpini al civico n. 38; la corte esclusiva del fabbricato costituisce accesso pedonale e carraio anche per il capannone confinante censito alla particella 152. Da Via degli Alpini vi è un altro accesso carraio, non autorizzato, al solo servizio del capannone, che dovrà essere demolito. Il fabbricato ha recinzione esterna costituita da muretto in calcestruzzo e soprastante recinzione metallica; sono presenti un accesso pedonale e due accessi carrai.

Il fabbricato è stato costruito nel 1974 con rilascio del certificato di abitabilità nel 1984.

ABITAZIONE (m. n. 277 sub 4):

Composto da:

- Piano seminterrato: cantina, scale;
- Piano terra: cucina, vano scale, bagno e lavanderia utilizzata come camera;
- Piano primo: scale esterne di ingresso principale poste sul lato sud del fabbricato, ingresso-corridoio centrale, cucina, soggiorno, quattro camere, un bagno e un vano scale interno;
- Altezze interne:

piano interrato m. 1,85-2,31; piano terra m. 2,25; piano primo m. 2,89/2,91

L'abitazione sviluppa una **superficie commerciale** complessiva di mq 364,46.

AUTORIMESSA (m. n. 277 sub 1):

Composta da unico vano adibito a garage con centrale termica posta all'interno dell'unità;

- Altezze interne:

piano seminterrato m. 4,35;

L'autorimessa sviluppa una **superficie commerciale** complessiva di mq 54,79.

Lo stato manutentivo ordinario del fabbricato, è appena sufficiente.

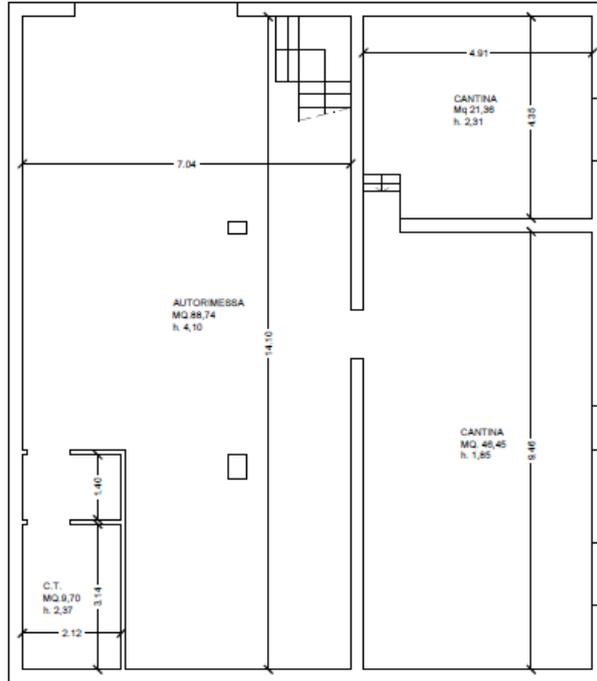
Da segnalare il crepo presente nella facciata Est del fabbricato in corrispondenza della canna fumaria e i danni causati dalla grandine del 19/07/2023 che ha danneggiato parte delle tegole poste a nord del tetto dell'abitazione, provocando una notevole infiltrazione d'acqua dal soffitto del bagno causata probabilmente dalle piogge che penetrano dal coperto attraverso le tegole rotte. In data 06/08/2024 è stato eseguito un sopralluogo di verifica del piano primo dell'abitazione e una ricognizione interna anche delle altre stanze per verificare la presenza di eventuali infiltrazioni e al momento non ne sono stati rilevati. Successivamente la proprietà ha fornito all'esperto documentazione fotografica che attesta che tali infiltrazioni si sono presentate anche in altre stanze dell'abitazione. Va precisato che la proprietà ha eseguito un intervento d'urgenza sul coperto consistente la posa di un telo nailon a protezione della pioggia, ma che evidentemente non è stato sufficiente per fermare il fenomeno di infiltrazione. A tal



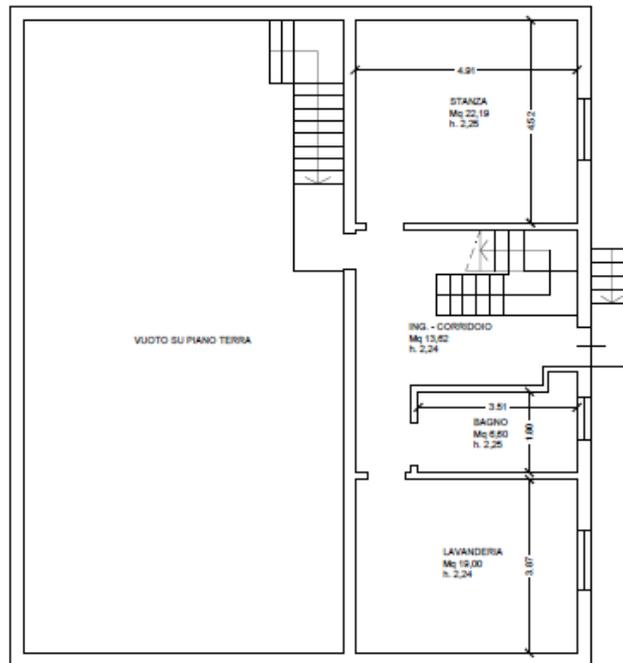
proposito l'esperto precisa che ha fatto redigere preventivo di spesa da impresa costruttrice per i lavori di rifacimento del manto di coperture. L'importo di tale preventivo sarà indicato nel cap. 6 (regolarizzazione urbanistica e valutazione dei costi) e detratto dal valore ordinario dell'immobile.

Stato rilevato abitazione:

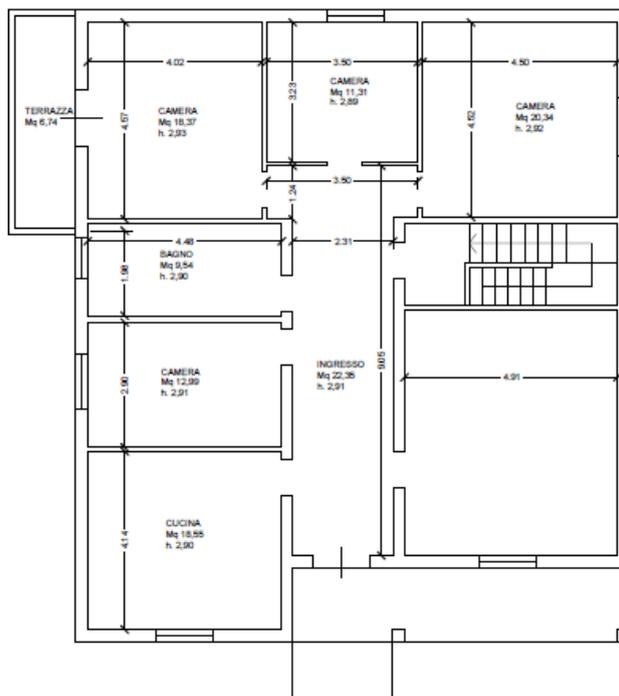
Piano seminterrato



Piano terra



Piano primo



L'abitazione ha affaccio su quattro lati con esposizione verso sud della zona giorno, mentre la zona notte è posta a nord; ad est è posta la scala interna di collegamento ai piani.

I componenti e le finiture interne sono di qualità scarsa, trattandosi di materiali originarie quindi vetusti. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico, al momento del sopralluogo erano funzionanti, ma privi di certificazione; sarà necessario effettuare una verifica di conformità con ausilio di impiantista specializzato; si rileva, anche in questo caso, la vetustà degli stessi e la probabile necessità della messa a norma.

La caldaia è posta nella centrale termica situata all'interno dell'autorimessa al piano seminterrato; è alimentata a gas con distribuzione a termosifoni. È stato necessario far redigere il libretto di impianto della caldaia, poiché ne era sprovvista.

In particolare, le finiture interne dei pavimenti della zona giorno e delle camere sono inpiastrelle di ceramica, così come il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica; tutte le finiture sono piuttosto datate. Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno e vetro singolo con balconi in legno. Le tinte interne sono in tempera colorata. Nel seminterrato il pavimento della cantina è di pavimentazione in cemento, così come l'autorimessa.

Da segnalare lo scrostamento di colore/intonaco in alcune pareti esterne, oltre la problematica delle infiltrazioni d'acqua dal coperto sopra indicate.

Tali vizi, e quelli eventualmente non visibili, sono da ritenersi compresi nell' abbattimento proposto.

CORPO B) Capannone industriale

Trattasi di capannone industriale sviluppato al solo piano terra, con corte esclusiva; il fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti, costruiti in epoche diverse: il primo blocco è stato realizzato nel 1974 e comprende tutta la parte posta a confine nord dell'abitazione; il secondo blocco è stato realizzato nel 1996 in ampliamento al fabbricato principale e si sviluppa sul lato ovest . Il capannone nel suo complesso era adibito alla lavorazione di mobili- falegnameria e comprendeva due laboratori, un deposito, una zona assemblaggio mobili, la sala verniciatura con la sala cabine, l'essiccatoio e la centrale termica. Attualmente questi locali sono dismessi e vengono utilizzati come deposito/magazzino. Esternamente è stata realizzata una tettoia in



metallo per deposito attrezzi ed è presente la cabina Enel posta a nord del fabbricato. La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni in calcestruzzo, struttura portante in pilastri di calcestruzzo, muratura perimetrale parte in blocchi in laterizio e parte in pannelli prefabbricati, struttura del coperto in travi prefabbricate in cls.

Si precisa, che il proprietario durante il sopralluogo, ha riferito di aver tolto la caldaia per il riscaldamento dello stabile, pertanto l'immobile non è riscaldato.

L'accesso al capannone avviene dalla corte esclusiva del fabbricato residenziale confinante (particella n. 277- anch'essa oggetto di pignoramento) di proprietà dell'esecutato sig. XXXXX e costituisce accesso sia pedonale che carraio. Il fabbricato lungo il confine lato est della particella 152, presenta una recinzione formata da pannelli in cemento prefabbricato.

Durante il sopralluogo del 06/08/2024 il tecnico di parte esecutata riferiva che parte della copertura del tetto piano è costituita da ondolino in cemento amianto (eternit); tale versione non coincide con quanto riferito dell'esecutato sig. XXXXX alla scrivente, nei precedenti sopralluoghi eseguiti durante le operazioni peritali per la verifica della consistenza degli immobili, in quanto sosteneva che la copertura del capannone era stata rifatta recentemente ed era stato sostituito l'eternit presente. Pertanto, la verifica di tale aspetto dovrà essere effettuata, previo incarico di ditta specializzata nel settore di smaltimento di rifiuti speciali, al fine di quantificare eventuali costi di bonifica. Tale adempimento rimane a carico dell'aggiudicatario che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Constatato che, attualmente non è possibile quantificare esattamente i costi di smaltimento e di un eventuale ripristino della copertura, questi vengono ricompresi all'interno della percentuale di abbattimento del valore di ordinario, che in questa sede viene proposto nella percentuale del 30%.

Da segnalare che, durante il sopralluogo effettuato in data 06/08/2024 si è potuto constatare che tutti i cupolini di lastre in polycarbonato ondulato traslucido presenti sulla copertura sono stati danneggiati dalla grandine del 19/07/2023 e vi sono delle vistose rotture degli stessi, anche con distacco delle lastre sottostanti. La rottura dei copulino fa sì che durante le piogge stagionali, vi siano delle infiltrazioni d'acqua notevoli all'interno dei locali. A seguito di ciò, nella porzione di immobile situata ad ovest del capannone si è riscontrata sulla pavimentazione, la presenza di efflorescenze da umidità nel pavimento, dalla zona deposito fino alla sala verniciatura, lato nord, con la presenza anche di pozzanghere di ristagno d'acqua piovana. Tale condizione ha causato fenomeni di umidità di risalita ai piedi delle murature su alcuni muri perimetrali e su alcuni muri interni. L'esperto ha incaricato una ditta specializzata per redigere preventivo per i lavori di sostituzione dei lucernari in polycarbonato, presenti sulla copertura del capannone e i lavori di sistemazione della pavimentazione lato est del capannone e alcune parti di muri interni; tali costi saranno detratti dal valore ordinario dell'immobile.

Alla data del 06/08/2024 ultimo sopralluogo effettuato dall'esperto, il fabbricato risulta libero nella disponibilità della proprietà.

CAPANNONE (m. n. 152 sub 6):

Composto da:

Piano terra: n. 4 locali adibiti ad ufficio; un deposito, una zona assemblaggio mobili, una sala verniciatura, i bagni, due laboratori e una centrale termica.

Altezze interne

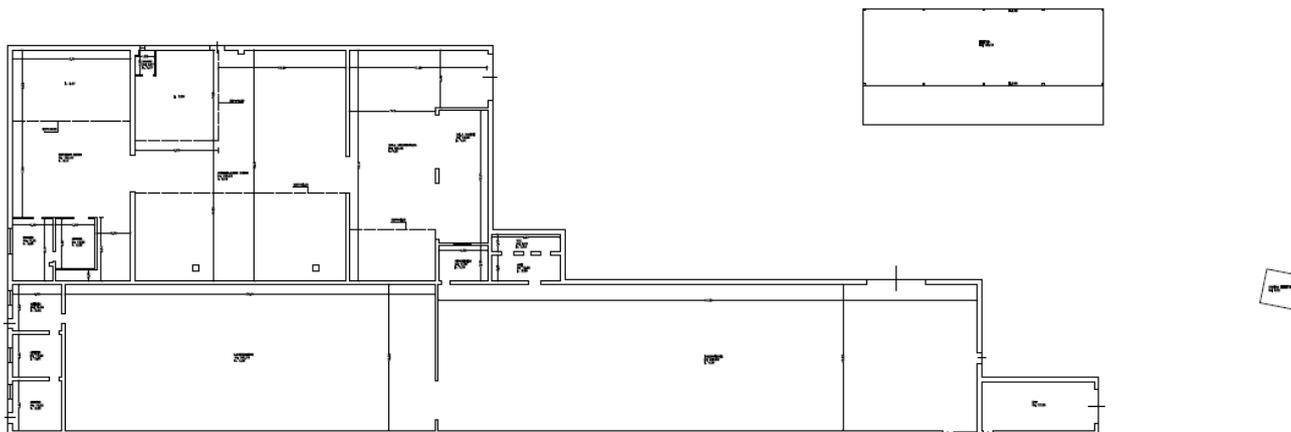
piano terra: uffici m. 2,62/2,58; depositi-laboratori m.5,18/4,59; bagni m. 2,55.

Il capannone sviluppa una **superficie esterna lorda** (SEL) complessiva di mq 1875,59 + una tettoia esterna di mq 189,99 + una cabina elettrica di mq 11,40.



Stato rilevato capannone:

Piano terra



Impianti

Impianto Gas: - alimentato a metano, senza conformità, da controllare e chiedere nuova certificazione.

Impianto elettrico abitazione: sottotraccia, conformità: conformità: senza conformità, da controllare e chiedere nuova certificazione.

Impianto elettrico capannone: parte canaletta a vista e parte sottotraccia, conformità: conformità: senza conformità, da controllare e chiedere nuova certificazione.

Impianto termico abitazione: autonomo con caldaia a gas collocata nell'autorimessa del piano seminterrato; caldaia funzionante; corpi scaldanti radiatori a parete; è stato necessario far redigere nuovo libretto di impianto del generatore; conformità: senza conformità, da controllare e chiedere nuova certificazione.

Impianto termico capannone: autonomo con generatore a biomassa dismesso (caldaia non presente in C.T.); pannelli radianti a soffitto; è stato necessario far redigere nuovo libretto di impianto del generatore; conformità: senza conformità, da controllare e chiedere nuova certificazione.

Lo stato di manutenzione ordinario del capannone è sufficiente e necessita di interventi di straordinaria manutenzione relativamente alle infiltrazioni dai lucernari rotti della copertura piana, come già precedentemente descritto; inoltre dovrà essere fatta la verifica delle infiltrazioni di umidità di risalita in alcune pareti interne ed esterne degli uffici al piano primo.

Da segnalare la presenza di rifiuti speciali sparsi nella corte esterna esclusiva del capannone; in particolare si segnala la presenza di un'autovettura, di alcuni pneumatici per auto. Tale costo è ricompreso nella percentuale di abbattimento proposto del valore di vendita.

Gli altri rifiuti posti esternamente sulla corte esclusiva sono stati stimati forfetariamente e saranno detratti dal valore ordinario.



Da segnalare la presenza di una cisterna interrata per il gasolio, ora dismessa da prevedere lo smaltimento. Tale costo è ricompreso nell'abbattimento proposto.

Estratto mappa terreni:



FOTO ESTERNI CORPO A) – Abitazione





FOTO ESTERNI CORPO B) - Capannone





FOTO INTERNI – CORPO A: Abitazione



PT- cucina



PT- camera



PT- bagno



PT- bagno



P1- cucina



P1- ingresso -corridoio





P1- camera



P1- bagno



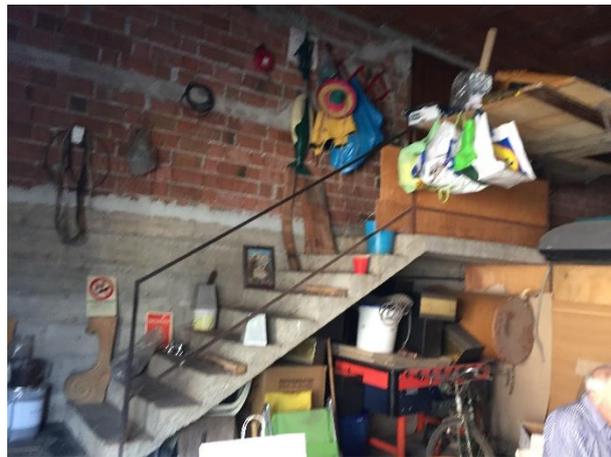
PS1 - cantina



PS1 - C.T.



PS1- autorimessa



PS1- autorimessa



FOTO INTERNI – CORPO B: Capannone



P.T.: zone ufficio



P.T.: zone ufficio – depositi



P.T.: zone magazzino – depositi



P.T.: zone magazzino – depositi



P.T.: zone assemblaggio - depositi

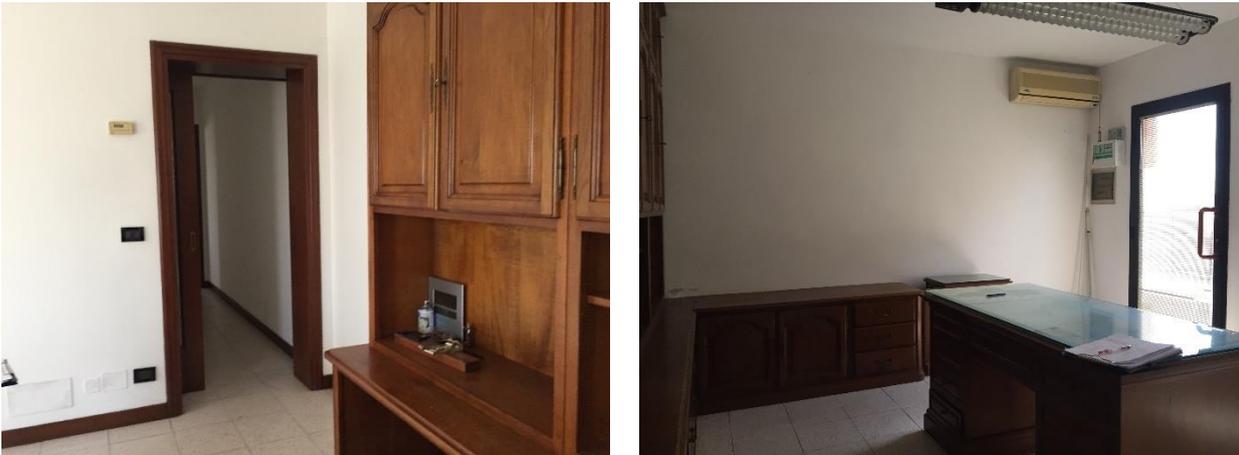


P.T.: zone sala verniciatura – depositi





P.T.: zone depositi



P.T.: zone uffici lato est

P.T.: zone uffici

ALCUNI VIZI EVIDENZIATI (FOTO INDICATIVE NON ESAUSITVE)



- crepo canna fumaria abitazione



- umidità di risalita uffici





- Infiltrazioni dal coperto nel bagno dell'abitazione

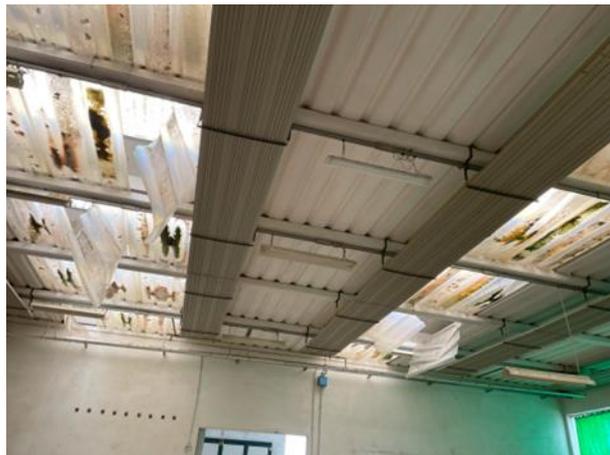


- verifica coperto presenza di amianto

- presenza di rifiuti speciali



- presenza rifiuti speciali



- rottura cupolini



Tabella superfici

Superfici Immobili				
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie lorda	coeff.	Superficie commerciale	Esposizione
CORPO A) ABITAZIONE				
Abitazione P.T-1	174,90	1,00	174,90	N-S-E-O
Poggiolo -portico	21,57	0,30	6,47	S
Lavanderia PT	78,25	0,50	39,13	N-S
Cantina PS1	78,88	0,50	39,44	
Autorimessa PS1	109,58	0,50	54,79	
Giardino-scoperto	174,90	0,10	17,49	N-S-E-O
Giardino-scoperto	1621,10	0,02	32,42	N-S-E-O
TOTALE	275,35		364,64	
CORPO B) CAPANNONE				
Sup. principale	1717,19	1,00	1717,19	N-E -S- O
Uffici	114,47	1,50	171,71	S
Spogliatoi - wc -C.T.	55,53	0,50	27,77	O
Vani tecnici	11,40	0,50	5,70	N-E -S- O
Tettoia	201,23	0,30	60,37	N-E -S- O
Area scoperta	1717,19	0,10	171,72	N-E -S- O
Area scoperta	1898,81	0,02	37,98	N-E -S- O
TOTALE	5715,82		2192,42	

Certificazione energetica:

Nella documentazione agli atti consultata presso l'ufficio tecnico comunale non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), né è stato fornito dai debitori; pertanto, l'esperto ha fatto redigere l'APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA) dell'abitazione e del capannone:

CORPO A) ABITAZIONE: codice identificativo 90449/2022, valido fino al 29/09/2032. **La classe energetica risultante è la "F".**

CORPO B) CAPANNONE: codice identificativo 90453/2022, valido fino al 29/09/2032. **La classe energetica risultante è la "E".**



CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

Catasto Fabbricati Comune di TEZZE SUL BRENTA Foglio 7

- 1) particella n. **277 sub 4** - Cat. A/3, Cl. 3, vani 10,5, sup. cat. totale 362 m², totale escluse aree scoperte 300 m², Rendita Euro 605,74, Via Degli Alpini n. 38 piano S1-T-1;
- 2) particella n. **277 sub 1** - Cat. C/6, Cl. 2, cons. 89 m², sup. cat. totale 89 m², Rendita Euro 156,28, Via Degli Alpini n. 38 piano T; (S1)
- 3) particella n. **152 sub 6** - Cat. D/7, Rendita Euro 11.345,00 Via Degli Alpini n. 38 piano T;

Intestazione catastale particella 277 sub. 1 e 4:
XXXXX proprietà per 1/1.

Intestazione catastale particella 152 sub. 6:
XXXXX
proprietà per 1/1.

Variazioni storiche (nel ventennio):

Per il terreno sul quale il fabbricato ABITATIVO è stato edificato particella 277:

il sedime dell'edificio è costituito dalla particella n. **277 Ente Urbano** di sup. 1.961 mq derivante da Tipo mappale del 15/01/1987 Pratica n. 141205 in atti dal 26/04/2001 Prot. Appr. 5846/2001 (n. 4634.1/1987).

Per il terreno sul quale il fabbricato ARTIGIANNALE è stato edificato particella 152:

il sedime dell'edificio è costituito dalla particella n. **277 Ente Urbano** di sup. 5.693 mq derivante dall'Impianto meccanografico del 31/03/1974.

Tipo Mappale del 15/01/1987 Pratica n. 141205 in atti dal 24/04/2001 Prot. Appr. 5846/2001 (n. 4634.1/1987).

Successivo Tipo Mappale del 30/12/1994 Pratica n. 141260 in atti dal 24/04/2001 Prot. Appr. 5847/2001 (n. 436244.1/1994).

Segue Frazionamento del 25/02/1999 in atti dal 25/02/1999 (n. 1019.2/1999).



Estratto mappa Wegis - Foglio 7 p. 277 e p. 152



Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 277 sub 4:

FUSIONE del 15/04/2016 pratica n. VI0042789 in atti dal 15/04/2016 (n. 16939.1/2016);

FUSIONE del 15/04/2016 pratica n. VI0042789 in atti dal 15/04/2016 Protocollo NSD n.

FUSIONE (n. 16939.1/2016). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 15/04/2016, prot. N. VI0042789;

VARIAZIONE nel classamento del 05/01/2017 Pratica n. VI0035393 in atti dal 15/04/2017 (n. 7887.1/2017);

Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 277 sub 1:

IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987.

VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992.

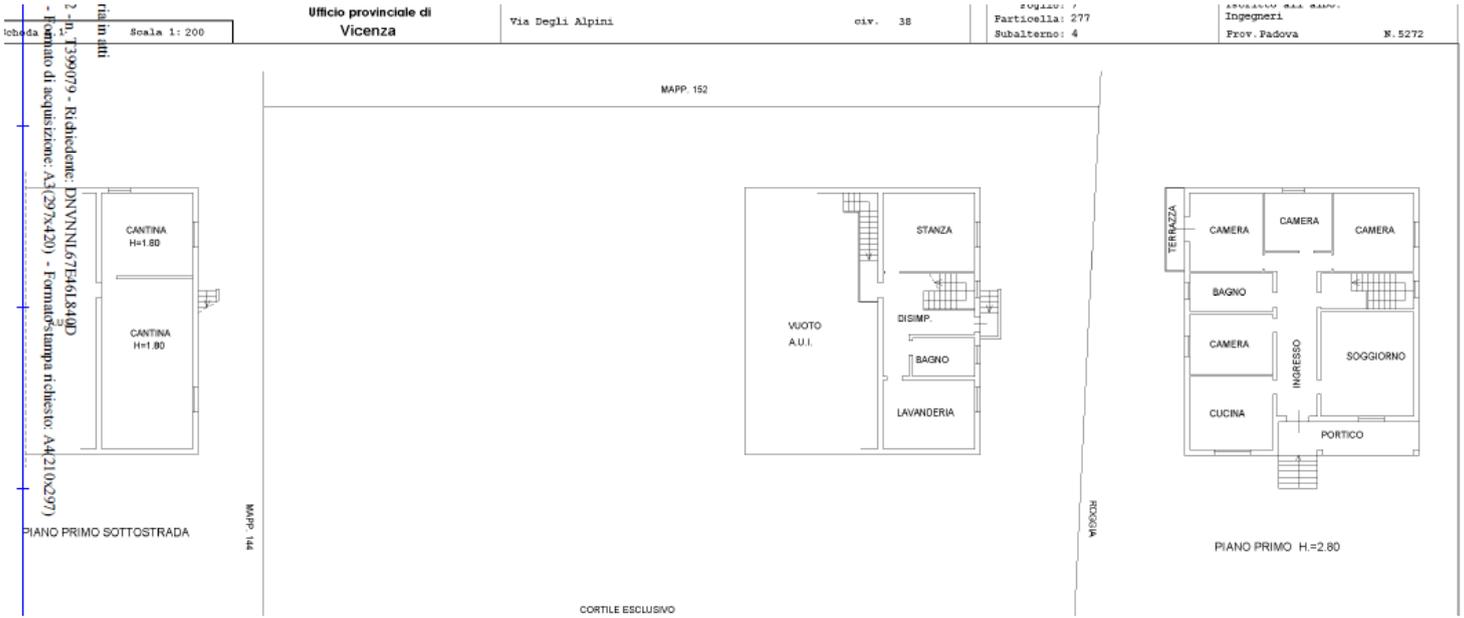


Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 152 sub 6:

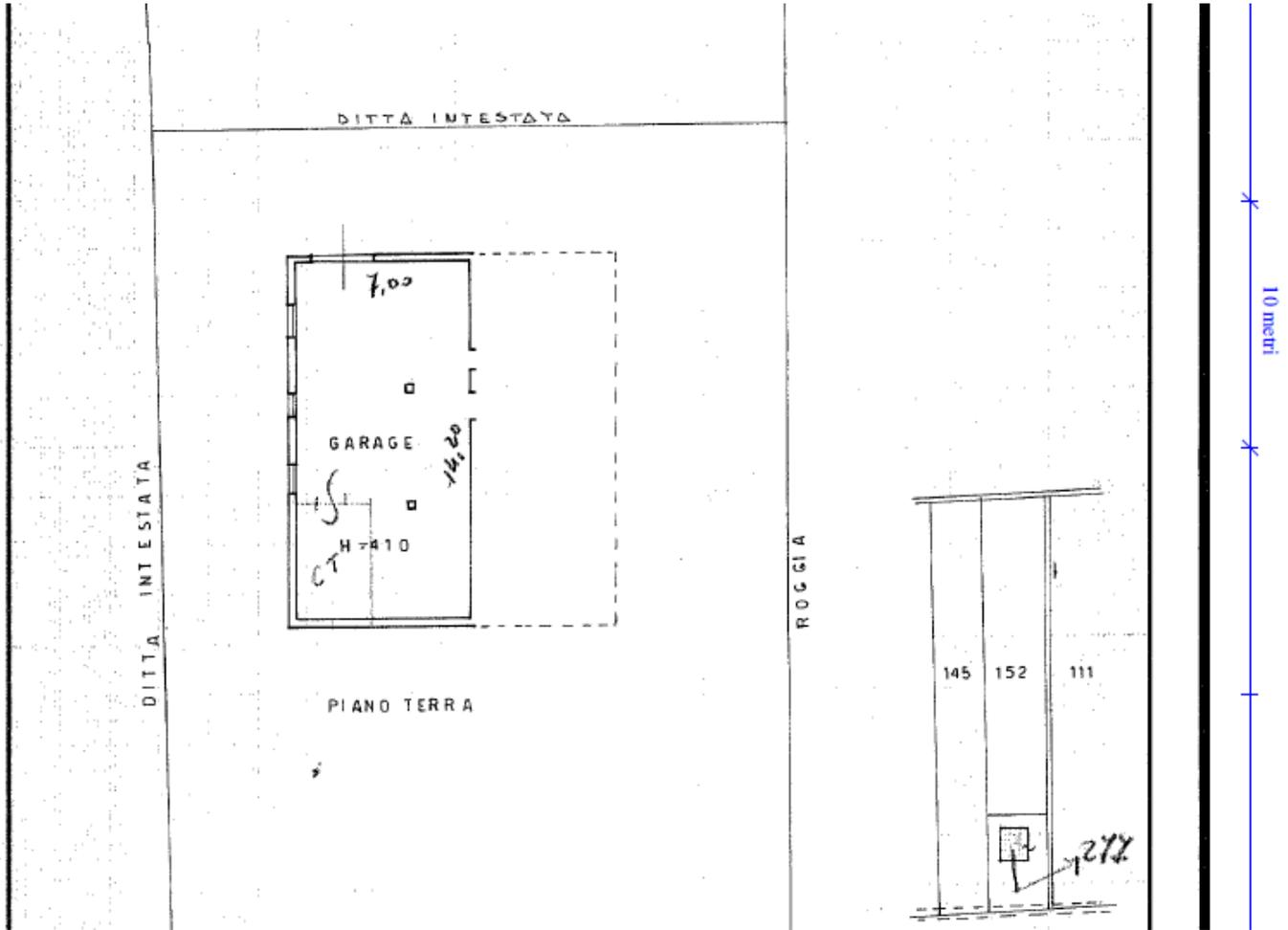
FUSIONE del 04/11/2005 pratica n. VI0233502 in atti dal 04/11/2005 (n. 32941.1/2005);

VARIAZIONE del 03/11/2006 Pratica n. VI0243791 in atti dal 03/11/2006 Rettifica
 Classamento D.M. 701/94 (n. 56595.1/2006) Notifica effettuata con protocollo n.
 VI0243793/2006 del 03/11/2006.

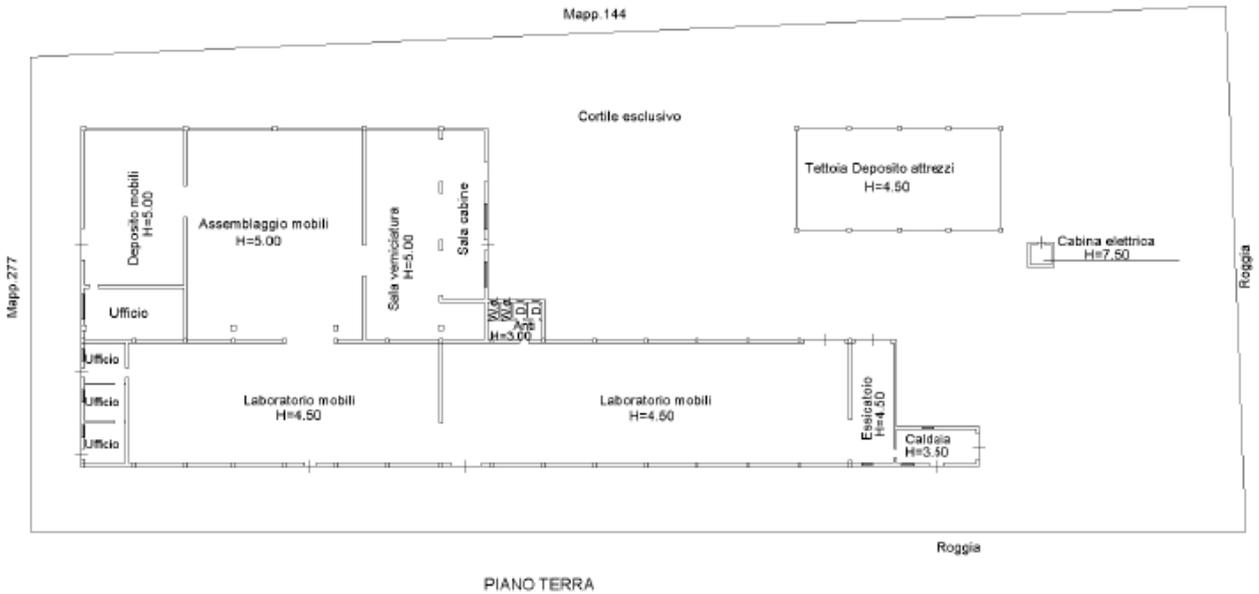
Estratto planimetria catastale particella 277 sub 4



Estratto planimetria catastale particella 277 sub 1



Estratto planimetria catastale particella 152 sub 6



Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corrispondenti a quanto rilevato nelle visure catastali.

Giudizio di regolarità catastale

Abitazione – autorimessa (part. 277 sub 1-4)

La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità dovute a piccoli spostamenti dei muri perimetrali rispetto all'originale planimetria depositata; si segnala anche l'inesatta indicazione grafica di alcuni muri interni e di alcuni fori; presenta altezze interne diversa da quanto indicato in planimetria: H= 2.90 anziché 2.80 nel piano primo, H=1.85 anziché 1.80 e H = 2.31 anziché 1.80 in cantina. La planimetria catastale dell'autorimessa presenta delle difformità dovute alla mancata indicazione della scala interna e del vano caldaia.

Capannone (part. 152 sub 6)

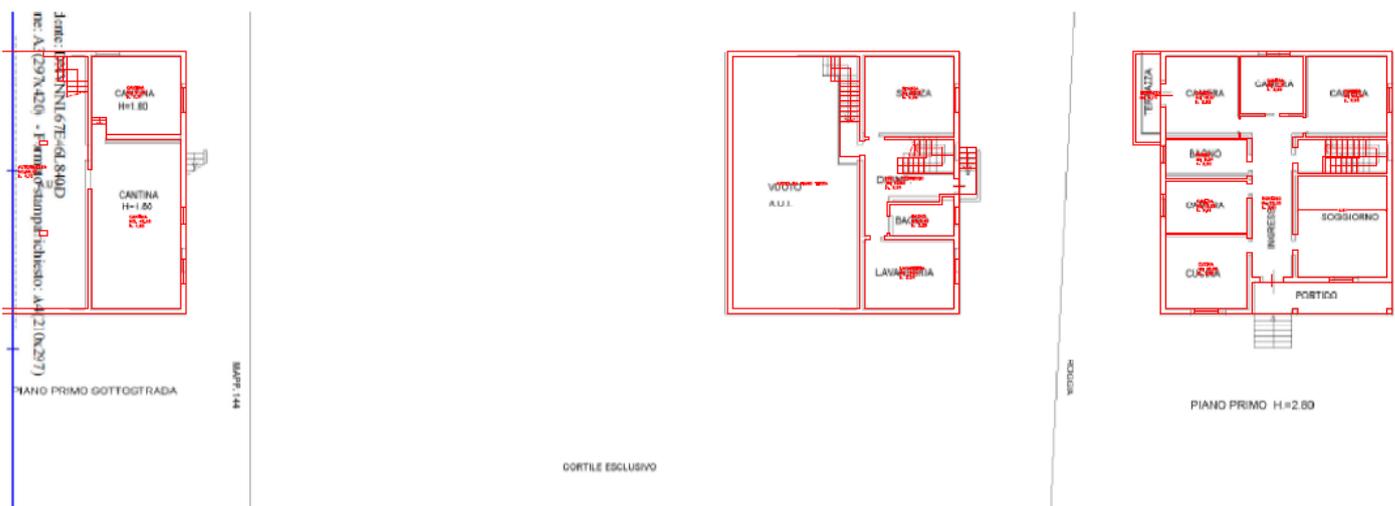
La planimetria catastale del capannone presenta delle difformità di sagoma per minore superficie, oltre ad alcuni spostamenti dei muri interni rispetto all'originale planimetria depositata; si segnala anche l'inesatta indicazione grafica di alcuni fori interni ed esterni.

In generale presenta altezze interne diversa da quanto indicato in planimetria.

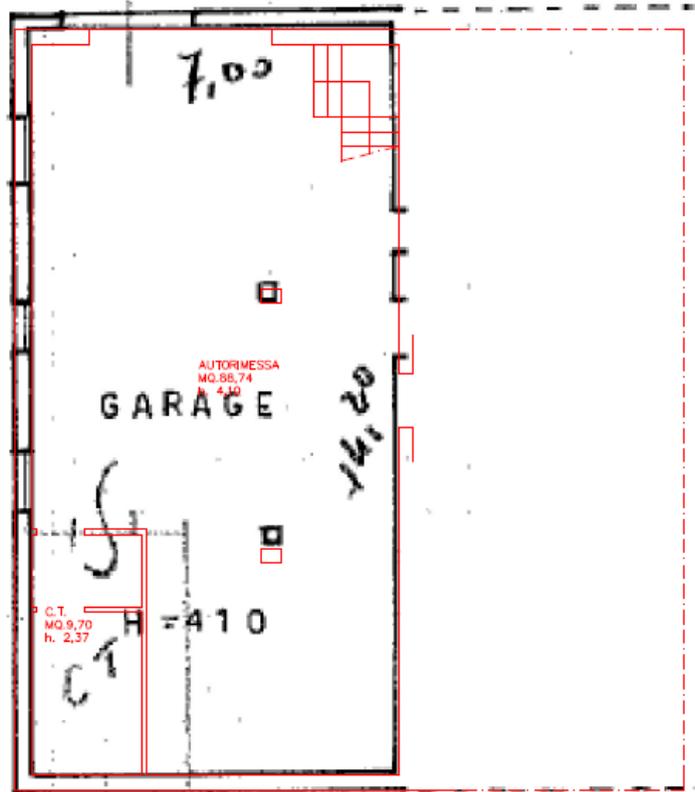
La regolarizzazione andrà eseguita presentando le relative Denunce di Variazione Catastale tramite programma Docfa con la nuova presentazione delle schede catastali aggiornate. Si stima che il costo delle pratiche catastali, inerente i due fabbricati, possa ammontare a circa € 2.500,00.

Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

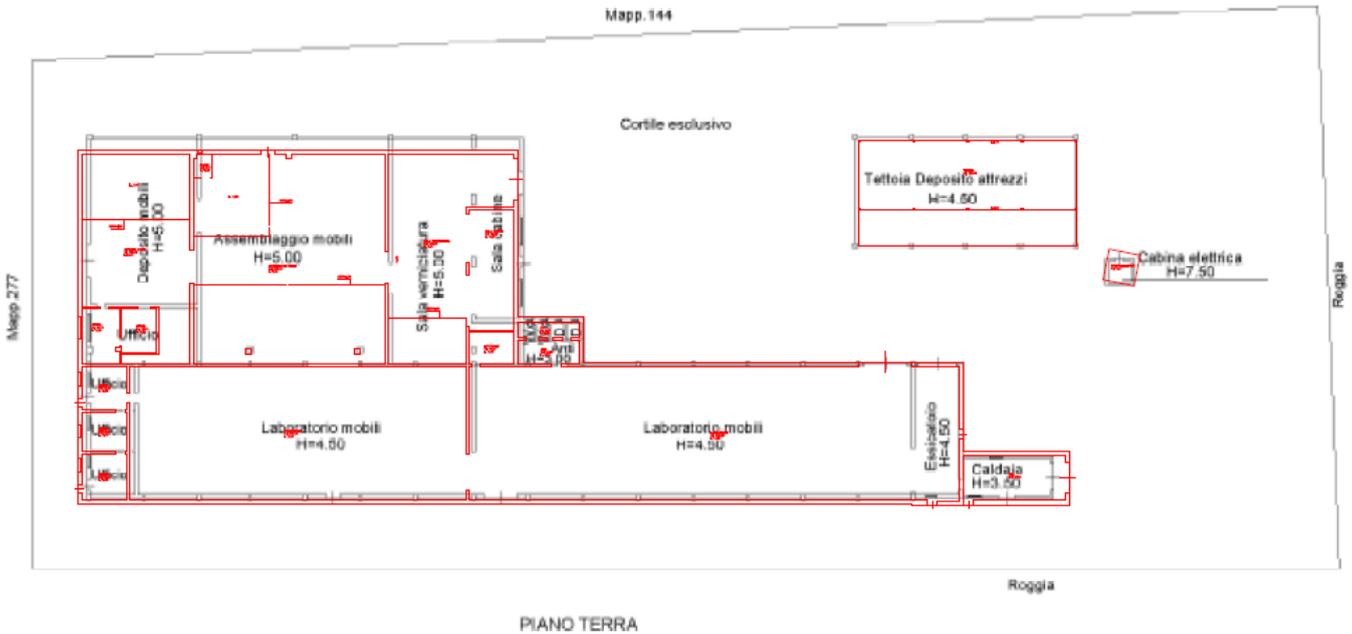
Sinottica abitazione con planimetria catastale part. 277 sub. 4



Sinottica abitazione con planimetria catastale part. 277 sub. 1



Sinottica capannone con planimetria catastale part. 152 sub. 6



CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

CORPO A e B) - Dal 16/05/1974 i beni sono in ditta all' esecutato XXXXX:

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

Soggetto: XXXXX
proprietà per 1/1

Titolo: Atto di compravendita del 16/05/1974 Rep. n. 74.424 Racc. n. 20.763 Notaio Zigliotto Eugenio a Bassano del Grappa il 17/06/1974 ai n. 2254 R.G. e 1982 R.P. Oggetto:
- per l'intera piena proprietà dell'unità immobiliari identificate al C.T. del comunedì Tezze sul Brenta Sez. B al Foglio n. 1 (ora Foglio 7) particella n. **152** – are 40.24

Il bene è stato frazionato e ha generato le attuali particelle censite al C.F. al Foglio n. 7 particella 277 e particella 152 (precisamente abitazione e capannone dell'esecutato)

Regime patrimoniale:

La ricerca presso l'ufficio dello Stato Civile del Comune di Tezze sul Brenta ha dato le seguenti risultanze:

- XXXXX dal certificato anagrafico di stato civile risulta di stato libero per decesso del coniuge dal 07/09/2007.

CAP. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Destinazione urbanistica:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Tezze sul Brenta, si evidenzala destinazione urbanistica sottoindicata:

Vigente P.I.

Foglio n. 7

Mappale n. 152: intera superficie in "Area di pertinenza di un'Attività produttiva confermata con intervento codificato all'interno della Zona Agricola;
si precisa che parte della superficie ricade in fascia di rispetto dei metanodotti.

Mappale 277: parte della superficie in Area di pertinenza di un'Attività produttiva confermata con intervento codificato all'interno della Zona Agricola;
parte della superficie in Zona E – La zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i.
parte della superficie in Sede Stradale.

Per interventi sull'esistente nel settore produttivo si fa riferimento al cap. "Interventi sull'esistente -settore produttivo" art. 1 – 2 -3 -4 -5.



Per approfondimenti sulle norme relativamente alle zone indicate, si rimanda alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente perizia e alle norme da esso richiamate.

Estratto Variante P. I. Tavola Zonizzazione



Estratto Variante P. I. Tavola G



VINCOLI E TUTELE DI NATURA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE



Aree agricole - Ambiti di salvaguardia ambientale e paesaggistica



Aree agricole

Titoli edilizi e abitabilità forniti dall'ufficio tecnico del comune di Tezze sul Brenta:

- Licenza edilizia n. 2288 del 16/04/1974 per la costruzione di una casa urbana con annesso laboratorio di falegnameria;
- Licenza edilizia n. 2516 del 10/02/1975 per variante alla licenza edilizia n. 2288;
- Licenza edilizia n. 3081 del 30/10/1976 per la costruzione di una recinzione;
- Licenza edilizia n. 3094 del 30/10/1976 per l'ampliamento di un fabbricato produttivo;
- Certificato di Agibilità Pratica n. 3094 del 29/11/1980 di uno stabile produttivo;
- Concessione edilizia n. 2288/A Prot. 210 del 10/03/1984 per la variante alla conc. Ed. n. 2288 per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Permesso di Abitabilità n. 2288 – 2288/A – 2516 del 28/04/1984;
- Autorizzazione Edilizia n. 733 del 12/02/1990 per la realizzazione di una vasca interrata;
- Concessione Edilizia Prot. 10815 del 30/04/1992 per l'ampliamento di un laboratorio artigianale in Via degli Alpini Sez. U Fg. 1 mapp. 152-145;
- Permesso di Agibilità n. 6230 del 21/12/1992 di uno stabile ad uso artigianale;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 257 del 15/12/1994 per la costruzione di una tettoia, deposito e modifiche fabbricato artigianale in Via Degli Alpini;
- D.I.A. Prot. N. 7512 del 06/08/1996 n. 74/96 per costruzione di recinzione;
- D.I.A. Prot. N. 8028 del 29/08/1996 n. 80/96 per l'installazione di un impianto tecnologico per l'essiccazione del legno; - si precisa che alla data del sopralluogo la struttura "essiccatoio" non era esistente;
- D.I.A. Prot. N. 8322 del 07/09/1996 n. 85/96 per sostituzione del coperto locali caldaia;
- D.I.A. Prot. N. 14175 del 29/12/1998 n. 94/98 per la costruzione di recinzione;
- Convenzione urbanistica del 03/06/1999 Rep. 140.622 Notaio Alessandro Todescan trascritta a Bassano del Grappa in data 24/06/1999 ai n. 5609/3970 R.G. e R.P.
- Concessione Edilizia n. 6980 del 09/06/1999 per ampliamento di un fabbricato artigianale uso mobilificio; - opere non realizzate -
- D.I.A. Prot. N. 18943 del 21/10/2005 per sistemazione manto di copertura;
- Richiesta informazione del Comune di Tezze sul Brenta del 05/01/2010 Prot. N. 117.



Verifica conformità urbanistico-edilizia:

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed il progetto approvato presso l'Ufficio tecnico edilizia privata del comune di Tezze sul Brenta, sono state riscontrate delle difformità interne ed esterne rispetto agli elaborati allegati ai titoli edilizi.

ABITAZIONE

Si evidenzia una difformità di sagoma con conseguente maggiore superficie utile per piano e diverse altezze che comportano un maggior volume non autorizzato.

Inoltre vi sono delle difformità inerenti la posizione di alcuni muri interni e di alcune forometrie sia interne che perimetrali.

L'esperto evidenzia che il piano terra a destinazione accessoria (lavanderia -servizio ecc.) in realtà è utilizzato dal proprietario esecutato come abitazione personale con accesso autonomo.

Da segnalare la presenza di un accesso carraio con rampa di lieve pendenza per carico merci del capannone:

L'accesso è stato costruito nel lato ovest dell'abitazione, all'interno del cortile esclusivo di pertinenza dell'abitazione senza autorizzazione edilizia e poiché ricade all'interno della zona agricola non è sanabile; pertanto, si dovrà effettuare la demolizione di tale opera e il ripristino del giardino; per quanto riguarda il cancello carraio, si precisa che è stato graficamente indicato esistente nella tavola di progetto della D.I.A. del 1996 Prot. 7512 ma non esplicitamente autorizzato. In tale sede ne viene prevista la rimozione e il ripristino delle mura di confine.



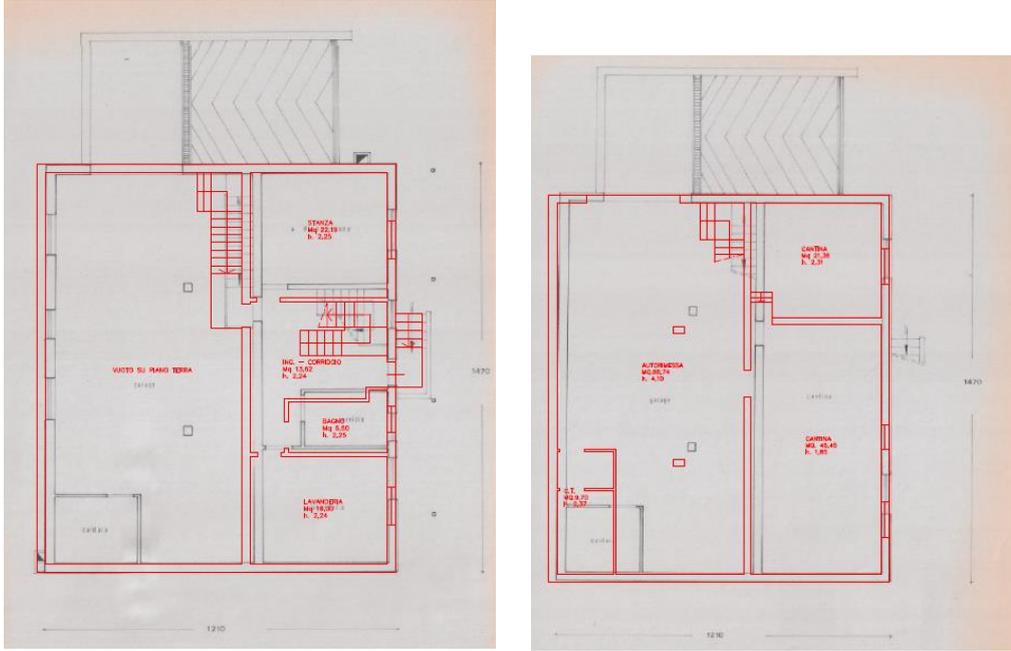
- Accesso carraio vista lato strada



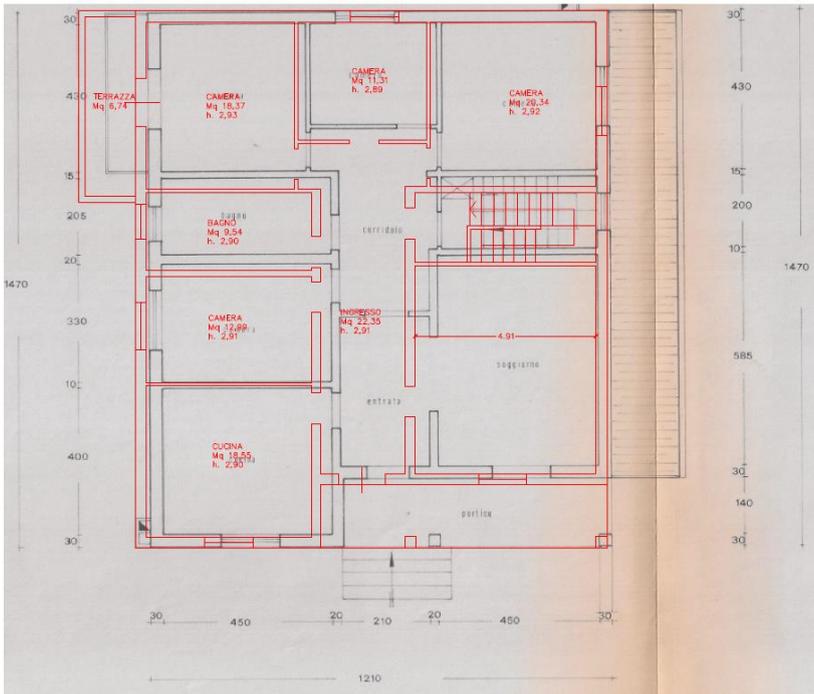
- rampa vista lato capannone



Sovrapposizione urbanistica con progetto approvato P.T. e PS1



Sovrapposizione urbanistica con progetto approvato P.1.



CAPANNONE

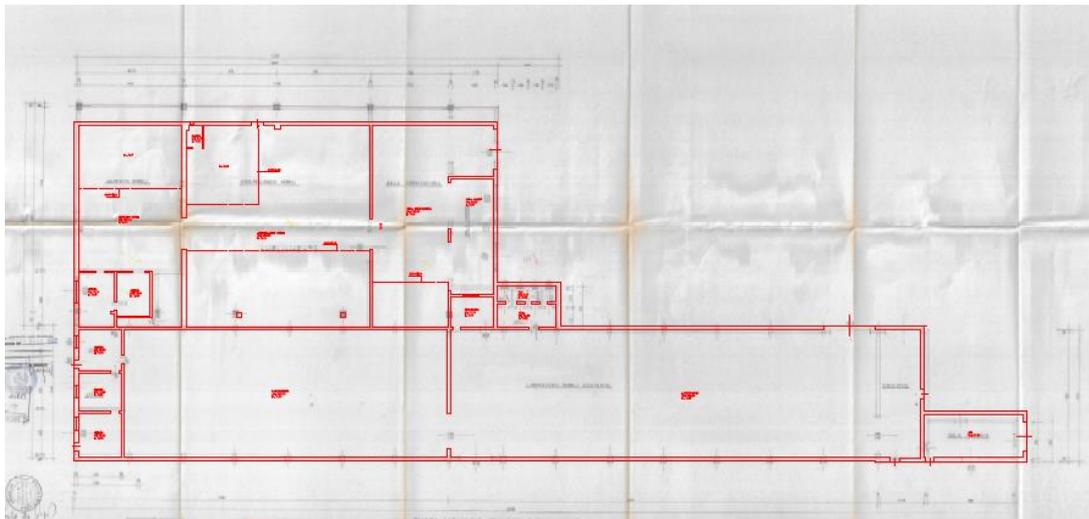
Si evidenzia una difformità di sagoma con conseguente minore superficie utile del piano terra; si segnalano diverse altezze rispetto all'autorizzato. Dal rilievo effettuato, all'interno dei locali produttivi, sembrerebbe che l'immobile presenti una minore superficie coperta, oltre che variazioni interne per spostamento di muri e di forometrie sia interne che esterne; l'esperto precisa che i soppalchi presenti nella zona ovest del capannone sono stati realizzati dall'attuale conduttore, senza autorizzazione e che pertanto dovranno essere rimossi a sua cura e spese.

Da segnalare che il rilascio della C.E. n. 6980 del 09-06-1999, per ampliamento del capannone di proprietà, (particella 152), era condizionato dalla realizzazione di parcheggi ad uso pubblico e privato, oltre alle zone a verdi, indicati dalla convenzione urbanistica stipulata in data 03/06/1999 tra il comune di Tezze sul Brenta e il proprietario sig. XXXXX. Si fa presente che gli interventi autorizzati nella concessione edilizia di cui sopra, non sono stati eseguiti dal proprietario, così come le opere per la realizzazione dei posti auto e delle zone a verde, non sono state eseguite. Tali interventi sono stati indicati nelle schede urbanistiche 1 e 2 della Variante del P.R.G. del comune di Tezze sul Brenta, di cui si dovrà tenere conto nella stesura di un'eventuale sanatoria o di un intervento di ampliamento.

C.P.I.

È stato reperito il Certificato prevenzioni incendi oramai scaduto e pertanto, in considerazione di una futura attività con il suo grado di rischio incendio, sarà necessario presentare la relativa SCIA di N.O. ai Vigili del Fuoco per l'ottenimento del nuovo C.P.I.

Sovrapposizione urbanistica con progetto approvato P.T.



Regolarizzazione urbanistica:

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue.

1) Abitazione:

Per quanto riguarda le difformità inerenti all'abitazione si precisa che essendo il fabbricato inserito in zona agricola non è possibile sanare tali difformità; pertanto, sentito il tecnico del comune di Tezze sul Brenta, si è ipotizzato di applicare l'art. 34 del DPR 380/2001 essendo palese che la demolizione dell'opera realizzata in difformità non può avvenire senza pregiudizio statico della parte costruita in conformità. Il pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria va calcolato quale triplo del costo di produzione stabilito in base alla legge n. 392/78 della parte dell'opera realizzata in difformità dall'Autorizzazione Edilizia, come da L. n. 105/2024 cosiddetta "salva casa" di recente adozione.

Considerata la situazione di incertezza, valutato che i costi della fiscalizzazione e relativi oneri accessori, non possono essere validamente stimati in questa sede, saranno ricompresi nell'abbattimento previsto per vendita in esecuzione forzata.

La rampa di accesso al capannone, non è sanabile poiché costruita in zona agricola all'interno del cortile di pertinenza dell'abitazione, pertanto deve essere demolita, con il ripristino del giardino esterno.



Considerato che i costi della demolizione con ripristino dei luoghi e relativi oneri accessori, non possono essere validamente stimati in questa sede, saranno ricompresi nell'abbattimento previsto per vendita in esecuzione forzata.

Sulla scorta di quanto sopra indicato, la scrivente propone la misura del **40 %** di abbattimento del valore per l'abitazione.

2) Capannone:

Per quanto riguarda le difformità inerenti il fabbricato produttivo si precisa che essendo il fabbricato inserito in zona di pertinenza ad un'Attività produttiva e sentito il tecnico del comune di Tezze sul Brenta, è possibile sanare le difformità previa presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria.

Per quanto concerne il Certificato prevenzioni incendi incendio è necessario presentare la relativa SCIA atta ad ottenere il N.O. dei Vigili del Fuoco.

Si precisa che potrebbe essere necessaria un rilievo dettagliato di tutto il capannone, anche con l'ausilio di strumentazione topografica considerato le notevoli dimensioni, per una verifica dettagliata delle difformità riscontrate; tale costo viene ricompreso nell'abbattimento del valore ordinario.

Sulla scorta di quanto sopra indicato, vista la situazione di incertezza, considerato che i costi delle bonifiche, della realizzazione dei parcheggi non possono essere validamente stimati in questa sede, saranno ricompresi nell'abbattimento previsto per vendita in esecuzione forzata, che la scrivente propone nella misura del **30%** per il solo capannone.

Valutazione di massima dei costi sopra elencati inerenti entrambi i fabbricati:

- 1) Verifiche preliminari, per pratica edilizia in sanatoria, spese tecniche, oneri professionali, si stimano indicativamente € 6.000,00
- 2) Nuova richiesta SCIA prevenzioni incendi per ottenimento C.P.I. – solo capannone - (sono esclusi eventuali interventi richiesti dai Vigili del Fuoco per la messa a norma) si stimano indicativamente in € 5.500,00.

Totale costi per verifica urbanistica = **€ 11.500,00.**

Valutazione di massima dei costi di sistemazione per entrambi i fabbricati:

Come precedentemente riferito, a seguito della grandine del luglio 2023 che ha danneggiato parte delle tegole poste del tetto dell'abitazione e la rottura di tutti i cupolini di lastre in policarbonato ondulato traslucido presenti sulla copertura del capannone, causando quindi notevoli infiltrazioni d'acqua piovana, l'esperto ha contattato due ditte della zona per ottenere la redazione dei preventivi riguardanti i lavori da effettuare per la sistemazione di tali danni. Sono stati stimati anche i costi per l'intervento di smaltimento e trasporto dei materiali in legno posti nell'area esterna del capannone.

Si riporta di seguito elenco dei costi da detrarre dal valore ordinario, tenuto conto che i preventivi sono stati forniti all'esperto sulla base di un conteggio di massima:

1) Abitazione particella 277 sub 4

- Il preventivo redatto dalla ditta Edil Rigoni comprende l'allestimento del cantiere, il nolo della gru, il ponteggio, il parapetto, il disfacimento completo del manto di copertura, la rimozione e il rifacimento delle grondaie, la posa di grondaie, la posa della guaina, le converse, la posa del nuovo manto di copertura, ecc. per un totale **€ 33.026,00.**
- Costi di fornitura da parte della committenza, come da elenco indicato in preventivo, energia elettrica, acqua, costi e nomina del Progettista e DDLL e autorizzazioni comunali richieste, coordinamento per la sicurezza, indicativamente stimati nella misura forfettaria di **€ 8.500.**
- Costi imprevisti cantiere, stimati nella misura del 10% dell'importo totale delle opere **€ 3.302,60.**



2) Capannone particella 152 sub 6

- Il preventivo redatto dalla ditta Nuova Ecostruzioni che comprende, i costi di installazione opere provvisoriale di sicurezza, le opere di rimozione e smaltimento, le opere di installazione nuovi lucernari, per un importo totale **€ 42.637,50**.
- costi di fornitura da parte della committenza, di cui alla tabella allegata al preventivo, che comprendono la realizzazione delle opere murarie, la disattivazione eventuali linee elettriche se presenti, costo e nomina del Progettista e DDLL e autorizzazioni comunali richieste + nomina Coordinamento sicurezza, eventuali prescrizioni Ulss non specificate, stimati nella misura forfettaria di **€ 13.500**.
- costi per la sistemazione del pavimento e della basa dei muri della parte est del capannone, in questa sede saranno stimati dall'esperto forfettariamente in **€ 20.000,00**.
- costi di smaltimento e trasporto dei materiali in legno posti nell'area esterna del capannone, sono stimate forfettariamente su indicazione di alcune ditte interpellate in **€ 8.000,00**.
- costi imprevidi cantiere, stimati nella misura del 10% dell'importo totale delle opere **€ 7.063,75**.

N.B. Tutti i prezzi sono esclusi di IVA e i deprezzamenti saranno decurtati senza IVA.

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il responsabile e il tecnico dell'Ufficio Tecnico del comune di Tezze sul Brenta, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate da Responsabile del procedimento, solo al momento della presentazione della domanda.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post vendita a cura e spese dell'acquirente. Il costo della regolarizzazione è indicativo, in quanto il costo finale da sostenere potrà essere definito precisamente soltanto dopo la presentazione della relativa pratica edilizia all'ufficio tecnico comunale e il conseguente computo metrico estimativo per i lavori da eseguire.

Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale proposto e applicato nella determinazione del valore di vendita forzata.

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.

CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE

Debitore:

- **Abitazione:** risulta libera nella disponibilità del proprietario esecutato.
- **Capannone:** risulta libero nella disponibilità del proprietario esecutato.

Dal certificato di residenza storico richiesto presso l’ufficio Anagrafe del comune di Tezze risulta che l’esecutato sig. XXXXX è residente presso l’abitazione sita in Via Degli Alpini n. 38.

Locazione e Opponibilità (art. 2923 c.c.):

Dai controlli svolti presso l’Agenzia delle Entrate Vicenza e successiva Agenzia di Bassano del Grappa risultano registrati tre contratti di locazione:

- **Locazione registrata a Vicenza il 21/11/2018 serie 3T numero 9824**, tale contratto è stato disdettato con raccomandata AR 24/02/2022 e successiva dichiarazione all’A.E. in data 12/09/2022;
- **Locazione registrata a Bassano del Grappa n. 3270 serie 3t** stipulato il 29/05/2018 e registrato il 11/06/2018; tale contratto è stato disdettato con raccomandata AR 24/02/2022 e successiva dichiarazione all’A.E. in data 12/09/2022;



- **Locazione registrata a Bassano del Grappa** n. 1780 serie 3t stipulato il 01/03/2018 e registrato il 26/03/2018;
- **Locazione registrata a Bassano del Grappa** n. 927 serie 3t stipulato il 01/02/2020 e registrato il 17/02/2020;

I contratti sopra citati, come riferito dalla parte esecutata, sono stati disdettati dai locatori.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto: no.

CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Convenzioni edilizie: Risulta trascritta in data 24/06/1999 ai n. 5609 P.G. e 3970 P.P.

convenzione edilizia a favore del comune di Tezze sul Brenta su alcuni immobili di proprietà del sig. XXXXX e in particolare sulla particella 152.

Vincoli storico-artistici: no.

Prelazione agraria: no.

Servitù: risultano trascritte le seguenti servitù:

- Costituzione di servitù di oleodotto a favore di SNAM S.p.A. con atto del 11/03/1987 Rep. N. 95.711 Notaio Busnardo Trascritta a Bassano del Grappa in data 27/04/1987 ai n. 2486 R.G. e n. 1925 R.P.

Altri vincoli o oneri: Risultano trascritti i seguenti vincoli:

- Dichiarazione di vincolo a non edificare del 16/05/1974 Rep. N. 74.425 Notaio E. Ziliotto Trascritto a Bassano del Grappa in data 17/06/1974 ai n. 2255 R.G. e n. 1983 R.P.
- Costituzione di vincolo a non edificare del 17/12/1976 Rep. N. 16211 Notaio A. Todescan Trascritto a Bassano del Grappa in data 10/01/1977 ai n. 163 R.G. e n. 156 R.P.

Oneri condominiali: no.

CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a finanziamento, iscritta in data **07-06-1984** ai nn. 3333 R.G. e 295 R.P.

a favore di:

BANCA POPOLARE DI MAROSTICA
con sede a Marostica C.F. 00145380242



contro:

XXXXX

debitore esecutato;

Capitale L. 35.000.000

Immobili colpiti:

- C.T. Comune di Tezze sul Brenta Foglio n. 7 particella 152 con sovrastanti fabbricati

2. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data **25/06/2007** ai nn. 7458 R.G. e 1802 R.P.

a favore di:

BANCA POPOLARE DI MAROSTICA – SOCIETA' COOP. PER AZIONI A R.L.

con sede a Marostica C.F. 00145380242

contro:

XXXXX

debitore esecutato;

Capitale € 500.000,00 Totale € 1.000.000,00

Immobili colpiti:

- C.F. Comune di Tezze sul Brenta Foglio n. 7 particella 152 sub 6

3. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito, iscritta in data **29/03/2012** ai nn. 2561 R.G. e 347 R.P.

a favore di:

BANCA POPOLARE DI MAROSTICA – SOCIETA' COOP. PER AZIONI A R.L.

con sede a Marostica C.F. 00145380242

contro:

XXXXX

debitore esecutato;

XXXXX

XXXXX

Capitale € 325.000,00 Totale € 650.000,00

Immobili colpiti:

- C.F. Comune di Tezze sul Brenta Foglio n. 7 particella 152 sub 6

Annotazione presentata il 19/03/2015 R.P. 180 R.G. 2044 restrizione beni

4. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data **24/05/2016** ai nn. 4150 R.G. e 668 R.P.

a favore di:

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' COOP. PER AZIONI

con sede a Bolzano C.F. 00129730214

contro:

XXXXX

debitore esecutato;

Capitale € 50.000,00 Totale € 80.000,00

Immobili colpiti:



- C.F. Comune di Tezze sul Brenta Foglio n. 7 particella 277 sub 4 – 1
- C.T. Comune di Tezze sul Brenta Foglio n. 7 particella 277

5. Ipoteca volontaria derivante da concessione di ipoteca volontaria, iscritta in data **12/09/2019** ai nn. 8816 R.G. e 1437 R.P.

a favore di:

BROTTO EDOARDO nato il 28/09/1980 a Cittadella C.F. BRTDRD80P28C743O
 BROTTI RICCARDO nato il 12/07/1984 a Cittadella C.F. BRTRCR84L12C743D

contro:

XXXXX

debitore esecutato;

Capitale € 12.204,45 Totale € 25.000,00

Immobili colpiti:

- C.F. Comune di Tezze sul Brenta Foglio n. 7 particella 277 sub 4 - 1
- C.T. Comune di Tezze sul Brenta Foglio n. 7 particella 751

6. Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna Tribunale di Milano, iscritta in data **24/12/2019** ai nn. 12461 R.G. e 2014 R.P.

a favore di:

MARCHIORELLO FULVIO nato a Cittadella C.F. MRCFLV66A19C743O

contro:

XXXXX

debitore esecutato;

Capitale € 10.509,79 Totale € 45.000,00

Immobili colpiti:

- C.F. Comune di Tezze sul Brenta Foglio n. 7 particella 277 sub 4 – 1

7. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta in data **24/08/2020** ai nn. 7013 R.G. e 1133 R.P.

a favore di:

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCITA' PER AZIONI sede a Bolzano C.F. 00129730214

contro:

XXXXX

debitore esecutato;

XXXXX

XXXXX

Capitale € 278.0002,59 Totale € 300.000,00

Immobili colpiti:

- C.F. Comune di Tezze sul Brenta Foglio n. 7 particella 277 sub 4 – 1
- C.F. Comune di Tezze sul Brenta Foglio n. 7 particella 152 sub 6
- altri immobili non oggetti di esecuzione.

8. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta in data **17/02/2021** ai nn. 1573 R.G. e 220 R.P.

a favore di:

PAROLIN ROMANO nato a Bassano del Grappa il 18/06/1965 C.F. PRLRMN65H18A703X



contro:

XXXXX
XXXXX
XXXXX

Capitale € 43.757,67 Totale € 87.515,34

Immobili colpiti:

- C.F. Comune di Tezze sul Brenta Foglio n. 7 particella 277 sub 4 – 1
- C.F. Comune di Tezze sul Brenta Foglio n. 7 particella 152 sub 6
- altri immobili non oggetti di esecuzione.

9. Ipoteca da concessione amministrativa/riscossione, iscritta in data **16/06/2022** ai nn. 6255 R.G. e 1050 R.P.

a favore di:

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI sede a Roma C.F. 13756881002

contro:

XXXXX

Capitale € 40.565,38 Totale € 81.130,76

Immobili colpiti:

- C.T. Comune di Tezze sul Brenta Foglio n. 7 particella 751 per la quota di 1/6 (OGGETTO DI RINUNCIA)

10. Ipoteca da concessione amministrativa/riscossione, iscritta in data **03/08/2022** ai nn. 8320 R.G. e 1425 R.P.

a favore di:

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI sede a Roma C.F. 13756881002

contro:

XXXXX

debitore esecutato;

Capitale € 32.306,03 Totale € 64.612,06

Immobili colpiti:

- C.T. Comune di Tezze sul Brenta Foglio n. 7 particella 751 per la quota di 1/6 (OGGETTO DI RINUNCIA)

Trascrizioni:

1. Trascrizione del 21/01/2022 ai nn. 538 R.G. e 418 R.P.

a favore di:

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' PER AZIONI sede a Bolzano C.F. 00129730214

contro:

XXXXX

XXXXX

XXXXX

Verbale di pignoramento immobili del 30/11/2021 Rep. n. 5300

Immobili colpiti:

- C.F. Comune di Tezze sul Brenta Foglio n. 7 particella 152 sub 6
- C.F. Comune di Tezze sul Brenta Foglio n. 7 particella 277 sub 4 – 1
- C.T. Comune di Tezze sul Brenta Foglio n. 7 particella 751 (OGGETTO DI RINUNCIA)

-



CAP. 10 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO*Premesse*

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

Il valutatore applica la procedura estimativa del Metodo del confronto di mercato (MCA).

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

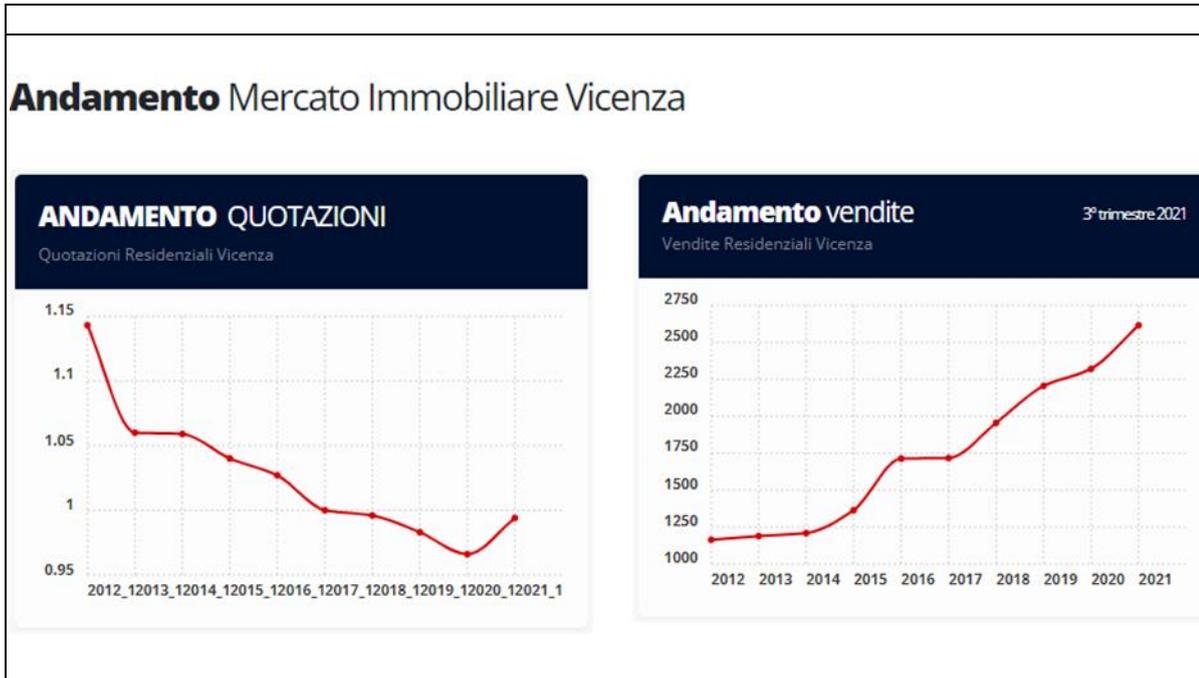
Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

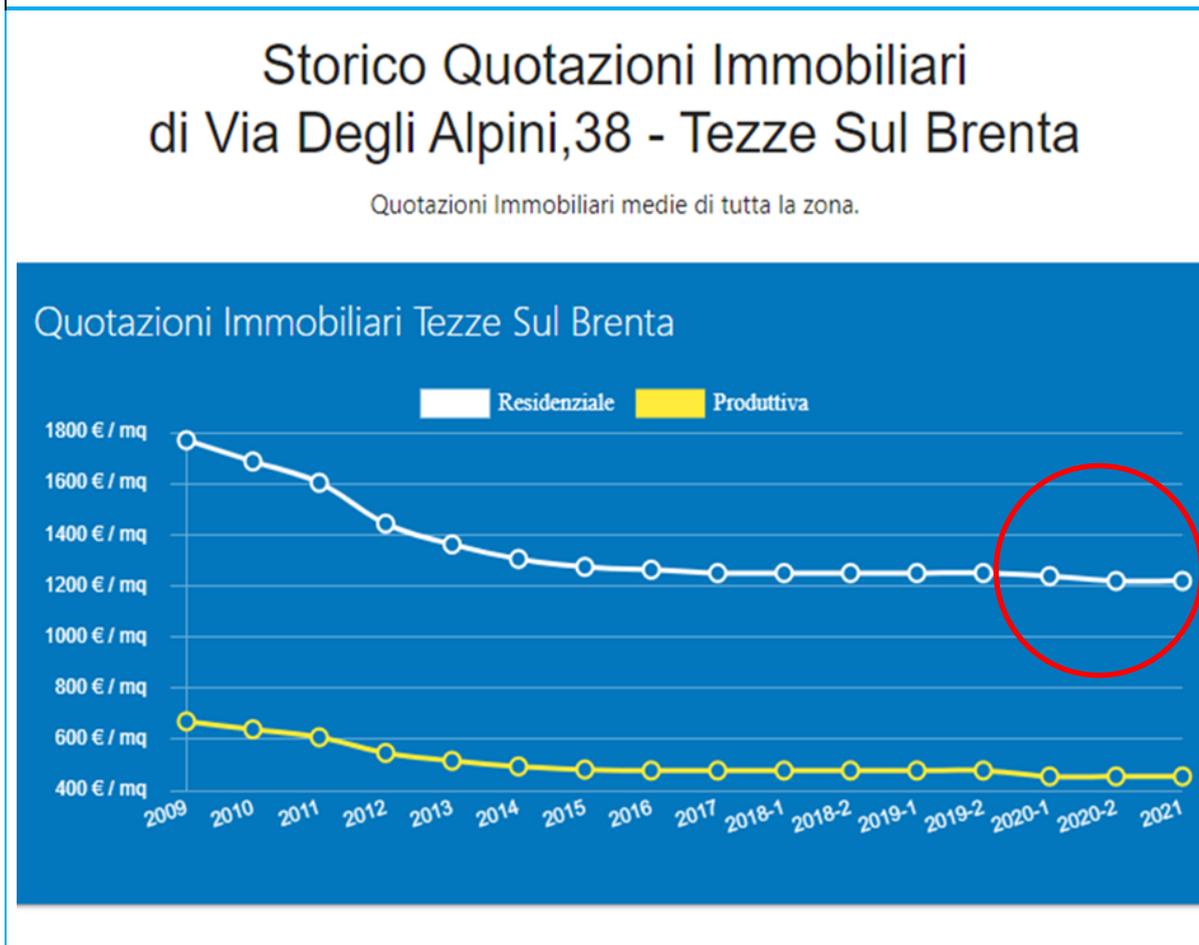
- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene.
- 8) Conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.



Andamento del Mercato immobiliare:



Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili a Tezze sul Brenta, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare un andamento costante dei prezzi negli ultimi anni. (Fonte: Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)



PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

a) di misurazione: **Superficie Esterna Lorda (SEL)**

b) Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa;

Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non sono pertanto aggiunte alla superficie della stessa.

CORPO A – ABITAZIONE

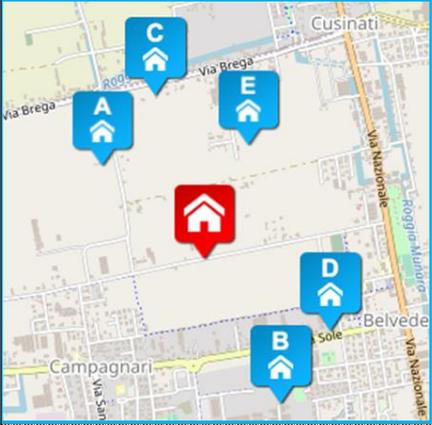
IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	TEZZE SUL BRENTA	Ubicazione	via Degli Alpini	n°38		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - T - 1	Edificato costruito nel 1974 Agibilità in data 28.04.1984		
Tipologia	Trattasi di abitazione singola, sviluppata su due piani fuori terra e un interrato; composta da ingresso principale al piano primo, tramite rampa di scale esterna, portico di accesso, corridoio centrale con ai due lati cucina e soggiorno, bagno finestrato, tre camere da letto e un terrazzo; il tutto collegato da un vano scale interno al piano terra in cui è ubicata una cucina, un bagno finestrato e una camera da letto. Al piano interrato sono ubicate due cantine comunicanti e un'ampia autorimessa con centrale termica interna. l'accesso avviene dalla strada comunale di via degli Alpini al civico 38. Il lotto comprende un'area scoperta di pertinenza esclusiva, utilizzata quale giardino, camminamento pedonale e parcheggio privato. Sul lato ovest del fabbricato vi è un accesso carraio al servizio del solo capannone confinante.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	TEZZE SUL BRENTA	7	277	sub 4 cat. A/3	sub 1 cat. C/6	€ 807,02
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 medio 4 discreto 5 buono 6 ottimo					2
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	174,90	100%	174,90	Quantitativa
	Poggiolo - portico	POG	21,57	30%	6,47	Quantitativa
	Cantina-deposito	CAN	78,88	50%	39,44	Quantitativa
	Lavanderia - CT	LAV	78,25	50%	39,13	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	109,58	50%	54,79	Quantitativa
	Magazzino/deposito	MAG	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	174,90	10%	17,49	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	1.612,1	2%	32,24	Quantitativa
Attestato Pres. Ener.	APE			F	Qualitativa	
Affacci	AFF			4	Qualitativa	
				Superficie commerciale	364,46	Mq.
Provenienza dato						
Data formazione prezzo	28/10/2022					
n: bagni dotazione	2					



TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE		TEZZE SUL BRENTA			via Degli Alpini	n°38	
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject			
								
	via Brega	via De Lucchi	via Brega	via Bachelet	via Degli Alpini			
Prezzo totale (euro)	€ 270.000,00	€ 280.000,00	€ 265.200,00	€ 220.000,00				
Data (mesi)	10/02/2020	14/01/2019	16/07/2019	17/02/2021				28/10/2022
Superficie principale (m ²) SEL	138,94	178,58	138,33	202,79				174,90
Poggiolo - portico (m ²)	27,50	27,54	27,97	88,75				21,57
Cantina/deposito (m ²)	0,00	119,36	0,00	131,20				78,88
Lavanderia - C.T. (m ²)	8,36	0,00	9,36	30,73				78,25
Soffitta (m ²)	13,64	0,00	13,94	40,20				0,00
Autorimessa (m ²)	29,00	57,06	34,00	41,91				109,58
Magazzino/deposito (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00				0,00
giardino (m ²) 10%	138,94	178,58	138,33	202,79				174,90
giardino (m ²) 2%	46,92	491,22	90,98	532,24				1612,10
Bagni	2	3	2	4				2
Livello di piano (n)	T - 1	S1 - T	T - 1	S1 - T - 1				S1 - T - 1
Stato di manutenzione (n)*	6	3	6	4				2
Qualitativa 1 APE **	A4	F	A4	E				F
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	4	3	4				4
Superficie commerciale	187,52	302,73	191,02	382,36				364,46

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		
Prezzo totale (euro)		€ 270.000,00		€ 280.000,00		€ 265.200,00		€ 220.000,00	-
Data (mesi)	33,03	-€ 9.662,25	46,10	-€ 13.983,67	40,00	-€ 11.492,00	20,60	-€ 4.909,67	
Superficie principale (m ²)	138,94	€ 33.259,52	178,58	-€ 3.403,64	138,33	€ 33.823,71	202,79	-€ 25.795,55	174,90
Poggiolo - portico (m ²)	27,50	-€ 1.645,40	27,54	-€ 1.656,50	27,97	-€ 1.775,81	88,75	-€ 18.640,50	21,57
Cantina - deposito (m ²)	0,00	€ 36.478,18	119,36	-€ 18.720,04	0,00	€ 36.478,18	131,20	-€ 24.195,47	78,88
Lavanderia C.T. (m ²)	8,36	€ 32.320,74	0,00	€ 36.186,84	9,36	€ 31.858,29	30,73	€ 21.975,70	78,25
Soffitta (m ²)	13,64	-€ 6.307,84	0,00	€ 0,00	13,94	-€ 6.446,57	40,20	-€ 18.590,55	0,00
Autorimessa (m ²)	29,00	€ 37.264,35	57,06	€ 24.287,96	34,00	€ 34.952,09	41,91	€ 31.294,10	109,58
Magazzino - deposito (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	138,94	€ 3.325,95	178,58	-€ 340,36	138,33	€ 3.382,37	202,79	-€ 2.579,55	174,90
Giardino (m ²) 2%	46,9	€ 28.952,80	491,22	€ 20.734,11	90,98	€ 28.137,77	532,2	€ 19.975,32	1612,1
Bagni *	2	€ 0,00	3	-€ 8.571,43	2	€ 0,00	4	-€ 17.142,86	2
Stato di manutenzione (n)	6	-€ 140.000,00	3	-€ 35.000,00	6	-€ 140.000,00	4	-€ 70.000,00	2
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Attestato Pres. Energetica	A4		F		A4		E		F
N. AFFACCI	3		4		3		4		4
		€ 283.986,04		€ 279.533,26		€ 274.118,02		€ 111.390,97	
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D	non compar.				DIVERGENZA		154,9%		
	Valore unitario €/m ²				FALSO		< 5 %		
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C	€ 279.212,44				DIVERGENZA		3,6%		
	Valore unitario €/m ²		€ 766,10		VERO		< 5 %		



VALORE DI MERCATO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile

$$V_m = V_{\text{ordinario}} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$$

	Sup. comm.		Valore Ordinario =		
	364,46	sub 4	cat. A/3	€ 279.212,44	
		sub 1	cat. C/6		

Valore di Mercato = € 279.212,44



CORPO B – CAPANNONE

IMMOBILE DA VALUTARE LABORATORIO (SUBJECT)								
Comune di :		TEZZE SUL BRENTA		Ubicazione		via degli Alpini n°38		
Descrizione		Unità produttiva commerciale e uffici		piano	T	Edificato anni 1974 - 1980 Agibilità in data 29.11.1980		
Tipologia		<p>Trattasi di capannone artigianale, sviluppato al piano terra, composto da ingresso corpo principale costruito nel 1974 e successivo ampliamento del fabbricato sul lato ovest, è composto da: due laboratori comunicanti, zona uffici lato sud, caldaia esterna lato nord. L'ampliamento comprende tre vani deposito comunicanti e un ufficio e zona bagni. L'accesso avviene dalla corte del mappale 277, tramite due accessi carrai posti lungo la strada pubblica Via degli Alpini. Il lotto comprende un'area scoperta di pertinenza esclusiva, utilizzata quale camminamento pedonale e parcheggio, nonché deposito stoccaggio per il materiale di lavorazione; all'interno della corte vi sono ubicati una tettoia in metallo e la cabina dell'Enel (posta verso nord).</p>						
		Comune	foglio	mapp	Categoria	Altro		
		TEZZE SUL BRENTA	7	152	sub 6 D/7	€ 11.345,00		
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6				3		
Superficie commerciale subject		Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
		Sup. principale		SUP	1.717,19	100%	1.717,19	Quantitativa
		Uffici		UFF	114,47	150%	171,71	Quantitativa
		Spogliatoio-wc-C.T		SPO	55,53	50%	27,77	Quantitativa
		Cantina		CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
		Magazzino		MAG	0,00	80%	0,00	Quantitativa
		Vani tecnici		VAT	11,40	50%	5,70	Quantitativa
		Soppalco-Tettoie		POR	201,23	30%	60,37	Quantitativa
		Abitazione		ABI	0,00	200%	0,00	Quantitativa
		Area scoperta		SCO	1.717,19	10%	171,72	Quantitativa
		Area scoperta 2%		SCO	1.898,81	2%	37,98	Quantitativa
Att. Pres. Ener. APE		APE				Qualitativa		
Viabilità		VIA			3	Qualitativa		
		Superficie commerciale			2.192,42	Mq.		
Attuali Intestati								
Data formazione prezzo		28/10/2022						
Cabina Elettrica		1						



TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	TEZZE SUL BRENTA			via degli Alpini		n°38
	Comparabile A	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Comparabile F	Subject	
	via Laghi	via Istria	via Tagliamento	via Enrico Fermi	via dell'Artigianato	via degli Alpini	n°38
Prezzo totale (euro)	€ 230.000,00	€ 350.000,00	€ 850.000,00	€ 600.000,00	€ 430.550,00		
Data (mesi)	18/07/2019	23/04/2021	08/07/2021	07/03/2022	28/10/2020		28/10/2022
Superficie principale (m²) SEL	457,82	609,18	1581,77	1331,99	708,34		1717,19
Uffici (m²)	89,37	43,20	214,93	205,53	288,81		114,47
Spogliatoio - WC - C.T. (m²)	48,82	40,62	117,27	63,85	70,38		55,53
Cantina (m²)	0,00	685,38	67,02	0,00	0,00		0,00
Magazzino (m²)	160,57	52,33	0,00	0,00	0,00		0,00
Vani tecnici (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	19,86		11,40
Soppalco-Tettoie (m²)	40,54	0,00	0,00	0,00	0,00		201,23
Abitazione (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Area scoperta (m²) 10%	457,82	609,18	736,00	556,66	509,76		1717,19
Area scoperta 2%	572,34	54,63	0,00	0,00	0,00		1898,81
Cabina Elettrica	0	0	1	1	0		1
Livello di piano (n)	T - 1	S1 - T	S1 - T - 1	T	T - 1		T
Stato di manutenzione (n)*	3	3	4	4	4		3
Qualitativa 1 APE**	C	E	E	0	E		0
Qualitativa 2 VIABILITA'***	3	3	4	3	3		3
Superficie commerciale	814,13	1140,85	2069,91	1727,88	1237,65		2192,42

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject				
	Comparabile A	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Comparabile F						
Prezzo totale (euro)	€ 230.000,00	€ 350.000,00	€ 850.000,00	€ 600.000,00	€ 430.550,00		-				
Data (mesi)	39,93	-€ 9.016,36	18,43	-€ 6.333,44	15,90	-€ 13.267,34	7,83	-€ 4.613,87	24,33	-€ 10.284,73	
Superficie principale (m²)	457,82	€ 355.784,04	609,18	€ 313.023,39	1581,77	€ 38.257,44	1332,0	€ 108.822,67	708,34	€ 285.009,75	1717,19
Uffici (m²)	89,37	€ 10.636,48	43,20	€ 30.201,68	214,93	-€ 42.571,36	205,53	-€ 38.587,98	288,81	-€ 73.879,07	114,47
Spogliatoio WC CT (m²)	48,82	€ 947,82	40,62	€ 2.106,11	117,27	-€ 8.721,07	63,85	-€ 1.175,24	70,38	-€ 2.097,63	55,53
Cantina (m²)	0,00	€ 0,00	685,38	-€ 96.813,19	67,02	-€ 9.466,89	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Magazzino (m²)	160,57	-€ 36.290,05	52,33	-€ 11.826,98	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Vani tecnici (m²)	0,00	€ 1.610,30	0,00	€ 1.610,30	0,00	€ 1.610,30	0,00	€ 1.610,30	19,86	-€ 1.195,02	11,40
Soppalco-Tettoie (m²)	40,54	€ 13.618,94	0,00	€ 17.054,82	0,00	€ 17.054,82	0,00	€ 17.054,82	0,00	€ 17.054,82	201,23
Abitazione (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Area scoperta (m²) 10%	457,82	€ 35.578,40	609,18	€ 31.302,34	736,00	€ 27.719,55	556,66	€ 32.786,08	509,76	€ 34.111,05	1717,19
Area scoperta (m²) 2%	572,34	€ 7.494,81	54,63	€ 10.419,97	0,00	€ 10.728,64	0,00	€ 10.728,64	0,00	€ 10.728,64	1898,81
Cabina Elettrica*	0	€ 20.000,00	0	€ 20.000,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	0	€ 20.000,00	1
Stato di manutenzione (n)	3	€ 0,00	3	€ 0,00	4	-€ 80.000,00	4	-€ 80.000,00	4	-€ 80.000,00	3
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Att. Pres. Ener. APE	C		E		E		0		E		0
Viabilità	3		3		4		3		3		3
		€ 630.364,39		€ 660.745,00		€ 791.344,09		€ 646.625,42		€ 629.997,80	
PESO PONDERATO		25%						50%		25%	

VALORE MEDIO con MCA con A - C - D - E - F	non comparabili	DIVERGENZA	26%	Poiché la divergenza fra i comparabili A - E - F è inferiore al 5%, si è fatta la media ponderata dando un peso maggiore al comparabile E (50%), in quanto più simile per tipologia e destinazione al Subject
		FALSO		
VALORE MEDIO PONDERATO con MCA con A - E - F	€ 638.403,26	DIVERGENZA	2,64%	
		VERO		
* durata media anni	50	vetustà anni	25	

VALORE DI MERCATO LABORATORIO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile

$$V_m = V_{\text{ordinario}} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$$

	Sup. comm.	Valore Ordinario =			
	2.192,42	mappale sub 6	152 D/7	€	638.403,26
AGGIUNTE					
vedasi perizia					
Totale =				€	-
DETRAZIONI					
vedasi perizia					
Totale =				€	-
Valore di Mercato =				€	638.403,26



CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica tra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti.
- variazioni e/o difformità urbanistiche rilevate ed eventuali non rilevate.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del:**

- 40% per l'abitazione

- 30% per il capannone

intendendosi ricomprese in tale riduzione anche eventuale costi non stimati per la Regolarità edilizia- urbanistica e i lavori di sistemazione delle unità immobiliari pignorate.



SINTESI CONCLUSIVA		
Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è come da dettaglio il seguente:		
Valore Corpo A - Abitazione	€	279.212,44
Ribasso applicato per vendita forzata – 40 %	- €	<u>111.684,98</u>
Valore del bene in vendita forzata	€	167.527,46
Costi sistemazione aggiunti coperto abitazione	€	44.828,60
Valore Corpo A – al netto delle spese per sistemazione	€	122.698,86
Valore Corpo B - Capannone	€	638.402,26
Ribasso applicato per vendita forzata – 30 %	- €	<u>191.520,68</u>
Valore del bene in vendita forzata	€	446.881,58
Costi sistemazioni Aggiungi spese capannone	€	91.201,25
Valore Corpo B – al netto delle spese per sistemazione	€	355.680,33
Valore totale Corpo A – abitazione + Corpo B - capannone	€	478.379,20
A detrarre le spese per regolarizzazione catastale, urbanistica	- €	14.000
<u>Valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni. nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€	464.379,20
Arrotondato a		<u>€ 464.300,00</u>



Confronto con trasferimenti pregressi delle aste nello stesso foglio aggiudicate nel periodo 2017-2022:

Si precisa che i dati recuperati da ASTALEGALE riguardano beni immobiliari nel comune di **Tezze sul Brenta** per il solo abitativo, per un periodo temporale dal 2017 al 2022.

Si riporta la sola tabella riassuntiva dei prezzi medi e valori medi delle aste negli anni 2017-2022:

IMMOBILI AGGIUDICATI 2017 - 2022						
TEZZE SUL BRENTA ABITATIVO						
RGE n°	Tipologia Immobile	Prezzo Perizia	Numero Esperienti	Data Asta	Prezzo di Aggiudicazione	P/V
11/2013	Abitativo	€ 46.000,00	3	04/07/2017 11:30	€ 21.000,00	45,65%
491/2015	Abitativo	€ 49.200,00	2	01/02/2018 10:10	€ 42.000,00	85,37%
829/2014	Abitativo	€ 120.000,00	2	28/02/2018 15:30	€ 56.250,00	46,88%
341/2015	Abitativo	€ 93.000,00	2	06/04/2018 16:30	€ 55.000,00	59,14%
539/2015	Abitativo	€ 130.000,00	4	19/12/2018 09:55	€ 63.500,00	48,85%
392/2015	Abitativo		2	22/06/2018 09:45	€ 30.350,00	
832/2014	Abitativo		1	12/04/2018 14:20	€ 75.000,00	
794/2014	Abitativo		3	30/10/2018 15:00	€ 31.000,00	
350/2014	Abitativo		1	10/05/2018 10:15	€ 49.875,00	
754/2014	Abitativo	€ 82.800,00	2	24/10/2018 17:30	€ 33.075,00	39,95%
537/2014	Abitativo		2	20/07/2018 15:20	€ 75.000,00	
703/2014	Abitativo	€ 79.900,00	1	20/07/2018 11:30	€ 59.930,00	75,01%
42/2018	Abitativo	€ 133.500,00	3	05/12/2019 12:00	€ 100.500,00	75,28%
37/2016	Abitativo		1	26/06/2019 16:00	€ 54.000,00	
321/2015	Abitativo	€ 107.850,00	3	27/10/2021 10:30	€ 90.000,00	83,45%
676/2016	Abitativo	€ 48.823,00	2	09/12/2019 09:40	€ 46.000,00	94,22%
676/2015	Abitativo	€ 44.400,00	1	14/10/2019 16:00	€ 61.000,00	137,39%
70/2016	Abitativo		1	24/10/2019 09:30	€ 92.000,00	
439/2015	Abitativo		2	10/02/2021 11:00	€ 146.000,00	
270/2017	Abitativo	€ 73.500,00	1	31/10/2019 10:05	€ 75.200,00	102,31%
730/2015	Abitativo	€ 137.000,00	1	26/11/2019 15:00	€ 102.750,00	75,00%
602/2015	Abitativo	€ 194.584,00	1	20/12/2019 10:30	€ 157.000,00	80,68%
143/2018	Abitativo	€ 56.000,00	1	20/01/2020 12:30	€ 46.000,00	82,14%
31/2018	Abitativo	€ 520.000,00	4	17/03/2021 15:00	€ 214.000,00	41,15%
509/2017	Abitativo	€ 78.700,00	1	07/04/2020 14:30	€ 59.100,00	75,10%
300/2016	Abitativo	€ 103.200,00	4	19/01/2021 11:15	€ 75.000,00	72,67%
300/2016	Abitativo	€ 103.200,00	4	19/01/2021 11:15	€ 66.000,00	63,95%
466/2017	Abitativo	€ 48.400,00	1	02/10/2020 09:30	€ 57.500,00	118,80%
735/2017	Abitativo		2	22/07/2020 11:30	€ 116.000,00	
523/2017	Abitativo	€ 97.800,00	2	07/06/2021 12:15	€ 57.000,00	58,28%
329/2019	Abitativo	€ 137.500,00	1	15/03/2021 10:00		
174/2019	Abitativo	€ 39.500,00	1	26/02/2021 10:00	€ 50.000,00	126,58%
174/2019	Abitativo	€ 34.000,00	1	26/02/2021 10:30	€ 70.000,00	205,88%
386/2017	Abitativo		1	22/10/2021 11:00	€ 83.500,00	
274/2018	Abitativo	€ 393.804,74	3	09/06/2022 16:00	€ 235.000,00	59,67%
3/2019	Abitativo	€ 66.800,00	4	20/09/2022 10:30		
166/2020	Abitativo	€ 132.000,00	1	24/02/2022 09:00	€ 136.000,00	103,03%
126/2020	Abitativo	€ 120.918,00	1	24/02/2022 10:00		
254/2017	Abitativo		2	04/05/2022 15:00	€ 457.500,00	
273/2018	Abitativo	€ 79.323,00	1	21/03/2022 16:00		
31/2021	Abitativo	€ 289.979,86	1	24/03/2022 12:00		
308/2021	Abitativo	€ 58.400,00	2	20/09/2022 10:00		
	MEDIA	€ 119.357,50	1,88		€ 89.973,06	82%

- Il rapporto medio tra il prezzo di aggiudicazione e il valore di perizia è pari a circa 82% nel periodo 2017-2022, con vendita mediamente alla seconda asta.



Confronto con trasferimenti pregressi delle aste nello stesso foglio aggiudicate nel periodo 2017-2022:

Si precisa che i dati recuperati da ASTALEGALE riguardano beni immobiliari nel comune di **Tezze sul Brenta** per il solo produttivo-commerciale, per un periodo temporale dal 2017 al 2022.

Si riporta la sola tabella riassuntiva dei prezzi medi e valori medi delle aste negli anni 2017-2022:

IMMOBILI AGGIUDICATI 2017 - 2022						
TEZZE SUL BRENTA PRODUTTIVO						
RGE n°	Tipologia Immobile	Prezzo Perizia	Numero Esperienti	Data Asta	Prezzo di Aggiudicazione	P/V
35/2015	Azienda	€ 66.919,00	1	18/05/2017 10:00	€ 66.919,00	100,00%
35/2015	Industriale	€ 3.172.280,00	6	21/05/2019 12:30	€ 2.000.000,00	63,05%
617/2017	Commerciale		2	25/01/2018 18:00		
35/2015	Industriale	€ 3.172.280,00	8	11/05/2021 16:00	€ 1.300.000,00	40,98%
300/2016	Commerciale	€ 111.200,00	4	19/01/2021 11:15	€ 60.000,00	53,96%
174/2019	Magazzino	€ 24.800,00	1	26/02/2021 11:00	€ 43.000,00	173,39%
24/2020	Industriali Artigianali	€ 604.000,00	2	22/02/2022 16:00		
32/2019	Industriali Artigianali		2	28/07/2022 12:00	€ 350.000,00	
	MEDIA	€ 1.191.913,17	3,25		€ 636.653,17	86%

- Il rapporto medio tra il prezzo di aggiudicazione e il valore di perizia è pari a circa 86% nel periodo 2017-2022, con vendita mediamente alla terza asta.

Giudizio di vendibilità

Gli immobili si presentano con uno stato di manutenzione sufficiente, ma con impianti e finiture vetuste che necessitano di verifica e quindi di interventi di manutenzione. Inoltre, considerato il mercato locale, la possibilità di vendita è riferita prevalentemente ad imprenditori del luogo.

Verificato il numero di recenti compravendite, con tempi di realizzo medio-lunghi, e non ultimo le problematiche riscontrate nell'immobile, si esprime un giudizio di commerciabilità appena sufficiente.

Forme di pubblicità:

Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA" - Annunci immobiliari sulla stampa locale, internet sul Portale delle vendite Pubbliche.



CAP. 11 LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:

Si precisa che i beni pignorati riguardano i beni così individuati:

CORPO A) Abitazione e autorimessa Foglio n. 7 mappale 277 sub. 1 e 4

Trattasi di abitazione singola sviluppata su due piani fuori terra e un seminterrato adibito a cantina e autorimessa, con corte esclusiva.

CORPO B) Capannone produttivo Foglio n. 7 mappale 152 sub. 6

Trattasi di abitazione singola sviluppata su due piani fuori terra e un seminterrato adibito a cantina e autorimessa, con corte esclusiva

L'abitazione, l'autorimessa e il capannone sono di esclusiva proprietà dell'esecutato sig. Baù Angelo.

Composizione e valore:

LOTTO UNICO: trattasi di complesso di beni identificati al Foglio n. 7 mappale 277 sub 1 e 4 (abitazione con autorimessa), mappale 152 sub 6 (capannone produttivo).

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

- **€ 464.300,00 (quattocentosessantaquattromilatrecento/00).**

CAP. 12 COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio:

L' esecutato risulta proprietario per l'intero dei beni pignorati; pertanto, non sussiste la necessità di divisione.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

La presente relazione revisionata viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Creazzo, 13 dicembre 2024

L'esperto stimatore

Geom. Antonella Di Nuovo



Antonella Di Nuovo

