



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 132/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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 Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **31/03/2025**

Identificazione beni: Beni in Tezze sul Brenta (VI), Via Borgo Zucco n. 13 int. 18

Dati Catastali: C.F. foglio 12, p.la 914, sub. 18 (A/2)

C.F. foglio 12, p.la 914, sub. 35 (C/6)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Anna Parise** - Via A. Maganza 62/A – Montecchio Precalcino (VI)

Mail: geomannaparise@gmail.com – cell: 338/6531684

Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Vicenza

Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **132/2024**, promossa da: -----
----- contro -----

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 31/03/2025

Esperto stimatore: Geom. Anna Parise

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1 per appartamento con autorimessa in Tezze sul Brenta

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): Nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): Unità a destinazione abitativa al piano interrato/primo/secondo in contesto condominiale, con autorimessa al piano interrato, in Tezze sul Brenta.

Ubicazione (pag. 7): Comune di Tezze sul Brenta, via Borgo Zucco n. 13 int. 18

Dati catastali attuali dei beni (pag. 17):

C.F. – Comune di Tezze sul Brenta, foglio 12, particella 914, sub. 18 – cat. A/2 di cl. 2 – vani 4 – s.c. mq. 87 – r.c. 320,20 euro

C.F. – Comune di Tezze sul Brenta, foglio 12, particella 914, sub. 35 – cat. C/6 di cl. 2 – mq. 23 – s.c. mq. 26 – r.c. 40,39 euro

Metri quadri (pag. 9): superficie commerciale SEL 96,90 mq. totali (appartamento con autorimessa)

Stato di manutenzione (pag. 9): Discreto

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 19): Nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 24): vi sono difformità edilizie e catastali, con abusi che necessitano di fiscalizzazione (i cui importi non sono stati quantificati); i costi tecnici necessari alla loro regolarizzazione sono stati stimati in euro 5.900,00 indicativi oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 35): 134.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 34): comparabile A: 29/03/2023, 125.000 €; comparabile B: 18/05/2023, 135.000 €; comparabile C: 23/08/2023, 107.500 €; comparabile D: 27/09/2023, 107.000 €; comparabile E: 30/11/2023, 135.000 €.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 38): 87.900,00 €

Valore debito: € 95.579,00 (rate in mora, interessi in mora, debito residuo, rateo interessi) comprensivo di interessi alla data del 29/11/2020, oltre agli interessi al tasso contrattuale previsto nel contratto di mutuo dal 30/11/2020 fino al saldo effettivo, come da atto di pignoramento.



Occupazione (pag. 15): Al momento del sopralluogo – unità pignorate occupate da terzi

Titolo di occupazione (pag. 15): contratto di locazione

Oneri (pag. 31): si rimanda ai paragrafi 8), 10), 11).

APE (pag. 15): gli immobili sono provvisti di Attestato di Prestazione Energetica. Classe Energetica D.

Problemi particolari – informazioni utili – criticità (pag. 39): Presenza di difformità edilizie e catastali. Sottotetto abusivo da fiscalizzare.

Lotti (pag. 39): UNICO

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore (pag. 30): vedi capitolo 7.4)



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	7
3.1	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.2	Formazione dei lotti.....	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica.....	15
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	15
4.1	Possesso	15
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	16
5.	ASPETTI CATASTALI	17
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	17
5.2	Intestatari catastali storici.....	19
5.3	Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto	19
5.4	Giudizio di conformità catastale	19
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	23
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	24
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	24
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	24
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	25
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	29
7.4	Perimetro del "mandato"	30
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	31
8.1	Oneri e vincoli	31
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 10/12/2024).....	32
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	33
9.	SUOLO DEMANIALE	33
10.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.....	34



11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	34
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	34
11.2 Procedimenti in corso	34
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	34
12.1 Metodo di valutazione.....	34
12.2 Stima del valore di mercato	35
12.3 Determinazione del valore a base d'asta.....	37
12.4 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 debitore esecutato	38
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore	38
15. LOTTI.....	39
16. OSSERVAZIONI FINALI	39
17. ELENCO ALLEGATI.....	39



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 12/05/2024, prestando giuramento in data 21/05/2024.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- in data 05/06-22/06-12/07/2024 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 05/06/2024 effettuata puntuale richiesta presso il Comune di San Zenone degli Ezzelini per opportuni/e certificati/informazioni anagrafiche per la parte Esecutata interessata dalla presente procedura;
- in data 09/06/2024 effettuata puntuale richiesta presso il Comune di Valbrenta per opportuni/e certificati/informazioni anagrafiche per la parte Esecutata interessata dalla presente procedura;
- in data 17/01/2025 effettuata puntuale richiesta presso il Comune di Tezze sul Brenta per opportuni/e certificati/informazioni anagrafiche per la parte Esecutata interessata dalla presente procedura;
- in data 05/06/2024 inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate per verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato d'uso per gli immobili oggetto di pignoramento;
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando in data 24/06/2024, in PCT, la relativa check list;
- in data 10/11/2024 richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Tezze sul Brenta;
- in data 27/12/2024 richiesto CDU attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Tezze sul Brenta;
- in data 12/07/2024 eseguito sopralluogo di concerto con il custode;
Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico. In tale occasione, è stata fornita la copia dell'atto di acquisto in capo all'esecutato;
- in data 31/02/2025 ritirato CDU presso UTC del Comune di Tezze sul Brenta;
- in data 06/12/2024 effettuato accesso atti con visione della documentazione conservata all'interno degli archivi del Comune di Tezze sul Brenta, con copia ottenuta in data 18/12/2024;
- In data 26/01/2025 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- In data 06/12/2024-31/02/2025 effettuato colloquio con UTC del Comune di Tezze sul Brenta per discutere delle difformità rilevate sull'immobile pignorato;
- In data 09/06/2024-10/02/2025 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto reale pignorato e identificazione catastale dei beni nell'atto di pignoramento:

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano catastalmente identificati con:

NCEU Comune di Tezze sul Brenta (VI) – Foglio 12 m.n. 914 sub. 18, via Borgo Zucco snc, p. S1-1-2, Cat. A/2, cl. 2, vani 4 (quattro), R.C.E. 320,20; m.n. 914 sub. 35, via Borgo Zucco snc, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, mq. 23 (ventitrè), R.C.E. 40,39. Unitamente alla quota proporzionale sulle parti dell'intero fabbricato comuni ai sensi di legge.

per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata a:

- – C.F., residente in
..... Via

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

3.2 Formazione dei lotti

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
 - visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
 - viste le caratteristiche del mercato locale;
- il sottoscritto esperto ritiene che:
- i beni pignorati debbano essere venduti in **LOTTO UNICO**.

Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini appartamento (particella 914 sub. 18): **N** lato libero, **E** lato libero, **S** in aderenza part. 87, **O** in aderenza sub. 17 e sub. 55 (b.c.n.c., rampa scale e pianerottoli), salvi i più precisi.

Confini autorimessa (particella 914 sub. 35): **N** in aderenza sub. 34, **E** lato libero, **S** in aderenza sub. 70, **O** sub. 69 (b.c.n.c. scivolo, spazio di manovra, vano contatori e rip.), salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile a destinazione abitativa è situato in Comune di Tezze sul Brenta, in via Borgo Zucco n. 13 int. 18, al piano interrato/primo/secondo, del complesso condominiale denominato "BORGO ANTICO". La zona in cui è ricompreso l'immobile in oggetto è situata nella località Belvedere di Tezze sul Brenta, dove si trovano tutti i principali servizi quali farmacia, scuole, supermercati, negozi, bar, servizi pubblici, ecc.



L'accesso all'immobile, in contesto condominiale, avviene dalla pubblica via Strada Romana, attraverso un'area di proprietà comunale identificata alla particella 928.

Come riportato nell'atto di acquisto, atto autenticato del 28/09/2005, n. 29.071 di rep. Notaio Massimo Stefani, unitamente alle unità oggetto pignoramento, viene trasferita la quota pari a:

- 1/25 della particella censita al fg. 12 m.n. 900 di are 0.45 RDE 0,37 RAE 0,19
- 1/100 della particella censita al fg. 12 m.n. 367 di are 2.00 RDE 1,76 RAE 1,02

L'esperto sottolinea che tali porzioni, intestate alla parte esecutata e oggetto dell'atto di acquisto di cui sopra, non sono state oggetto di pignoramento; si precisa che:

- con riguardo alla particella 900, trattasi di piccola porzione di terreno prospiciente la strada comunale via Borgo Zucco, il cui attraversamento porta alla particella 914, dopo aver superato anche la particella 816 intestata per la parte superficaria a ENEL S.P.A. e per la proprietà per l'area a terzi non eseguiti.

- con riguardo alla particella 367, trattasi di porzione di terreno ad uso strada, attraverso la quale accedono le vicine unità censite alla particella 362 e che porta al raggiungimento della particella 914 con accesso solo pedonale.

Si legge inoltre che *"viene ceduta la quota proporzionale sulle parti dell'intero fabbricato comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento ai seguenti beni comuni non censibili:*

M.N. 914 sub. 54, via Borgo Zucco snc, p. S1-T, B.C.N.C. a tutti i sub (vano scale e corridoio);

M.N. 914 sub. 55 via Borgo Zucco snc, p. T-1, B.C.N.C. ai sub dal 14 al 24 (rampa scale e pianerottoli);

M.N. 914 sub. 57 via Borgo Zucco snc, p. T – B.C.N.C. a tutti i sub (aree di parcheggio e accessi pedonali);

M.N. 914 sub. 58 via Borgo Zucco snc, p. T – B.C.N.C. a tutti i sub (aree di parcheggio e accessi pedonali);

M.N. 914 sub. 59 via Borgo Zucco snc, p. T – B.C.N.C. a tutti i sub (accessi pedonali e cortile interno);

M.N. 914 sub. 69 – B.C.N.C. a tutti i sub. (scivolo, spazio di manovra, vano contatori e ripostiglio); e con la precisazione che detta quota corrisponde a complessivi 50,042/1000 (cinquanta virgola zero quarantadue millesimi), di cui 43,700 (quarantatré virgola settecento millesimi) sono relativi all'appartamento di cui al M.N. 914 sub. 18, e 6,342/1000 (sei virgola trecentoquarantadue millesimi) sono relativi al garage di cui al M.N. 914 sub. 35."

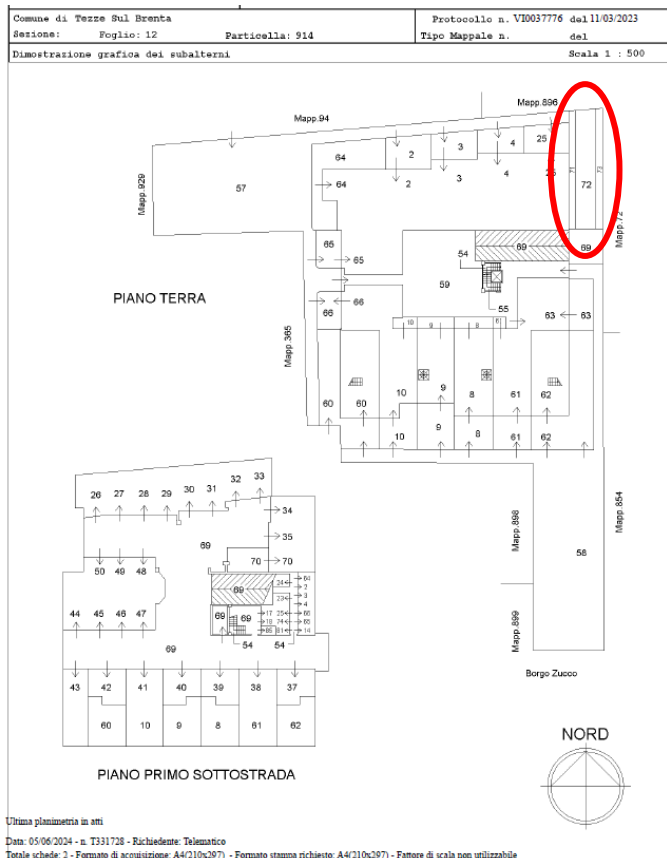
Con riguardo agli accessi, l'esperto rileva che nell'atto si legge *"La parte venditrice precisa che l'accesso carraio all'interrato degli immobili oggetto del presente atto al momento avviene temporaneamente attraverso i M.N. 914 sub. 67 e 68 (n.d.r. ora sub. 71, 72, 73), di proprietà della parte venditrice stessa, e precisamente fino alla realizzazione della futura strada d'accesso, che verrà realizzata lungo il confine est del complesso edilizio. La parte acquirente prende atto e accetta che non appena sarà possibile l'accesso al M.N. 914 sub. 69 attraverso la suddetta strada che sarà realizzata, cesserà ogni facoltà di passaggio sui M.N. 67 e 68, i quali potranno essere recintati dagli aventi diritto."*

Al momento del sopralluogo, la strada sopra menzionata da realizzarsi lungo il confine est del complesso non risulta realizzata. L'accesso avviene altresì, come già sopra descritto, attraverso una strada di accesso attualmente non censita, posta a nord del complesso immobiliare, che attraversa la particella 928 (di proprietà comunale) e denominata via Strada Romana; sentito l'UTC Lavori Pubblici del

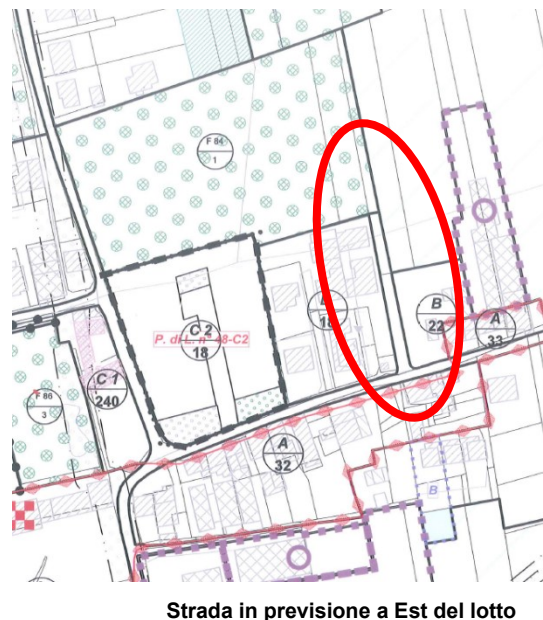


comune di Tezze sul Brenta, pur essendo inserita nel P.I. la previsione di Piano inerente la realizzazione della strada citata nell'atto di acquisto, nella realtà l'intenzione di realizzare tale opera da parte dell'amministrazione non c'è, essendo già presente l'attuale viabilità di accesso.

Elaborato Planimetrico



Estratto P.I. Comune di Tezze sul Brenta



Accesso esistente attraverso i sub. 71-72-73 da via Strada Romana posta a Nord del lotto

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto:

- **l'ABITAZIONE**, si sviluppa:

Al piano interrato, cantina.

Al piano primo, ingresso/cucina, una camera, un disimpegno, un bagno finestrato.

Al piano secondo, un sottotetto non abitabile. Si precisa fin d'ora che solo una porzione del sottotetto è autorizzata, mentre la maggior parte del sottotetto rilevato non è autorizzato. Per tali aspetti, si rimanda alla lettura del capitolo 7). Lo stato di manutenzione è discreto.

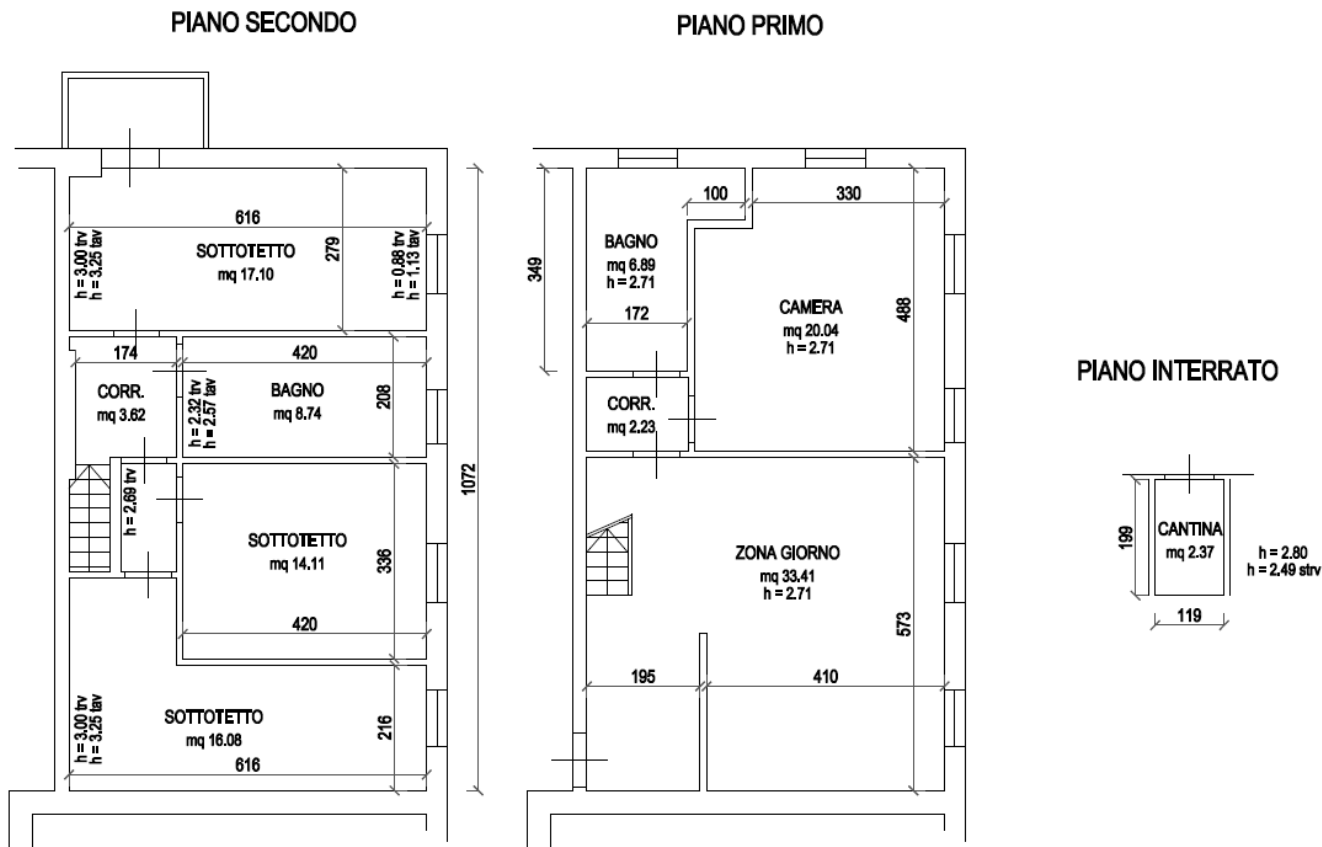
L'accessibilità all'unità immobiliare è possibile tramite la pubblica via Strada Romana, comunale, e quindi attraverso la particella 914 subb. 57 e 58 (aree di parcheggio e accessi pedonali) e il b.c.n.c. sub. 59 (accessi pedonali e cortile interno), il b.c.n.c. sub. 54 (vano scale e corridoio) ed infine il b.c.n.c. sub. 55 (rampa scale e pianerottoli).

Con riferimento allo stato autorizzato:

- Superficie commerciale (SEL) per ABITAZIONE con accessori di circa mq. 84,24 INDICATIVI;

- Superficie netta per ABITAZIONE di circa mq. 79,57 INDICATIVI;
- Superficie netta per BALCONI di circa mq. 3,30 INDICATIVI;
- Altezza per ABITAZIONE di circa mt. 2,70 indicativi (rif. autorizzato piano primo);

Planimetria immobile



Si precisa che al piano secondo sottotetto, i vani presenti e rilevati non sono autorizzati e sono quindi stati ottenuti abusivamente; al momento del sopralluogo sono utilizzati come camere, ma evidentemente non ne hanno i requisiti. Per un maggior approfondimento, si rimanda alla lettura del capitolo 7).

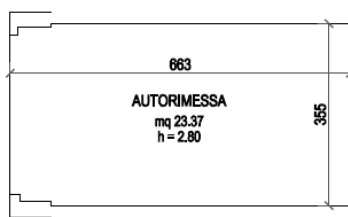
A completamento delle caratteristiche, la porzione a destinazione abitativa risulta dotata di impianto elettrico, idrico, fognatura, centrale termica autonoma con riscaldamento a termosifoni. In seguito al sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute durante l'accesso agli atti, al sottoscritto esperto sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti ma si ritiene che gli stessi debbano essere comunque oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato; tale verifica sarà a cura dell'aggiudicatario. Gli impianti, per quanto possibile verificare, al momento del sopralluogo erano attivi. Con riguardo all'impianto di riscaldamento, il libretto di impianto è presente.

- **l'AUTORIMESSA**, si sviluppa al piano interrato. L'accessibilità all'autorimessa è possibile tramite la pubblica via Strada Romana, comunale, e quindi attraverso la particella 914 subb. 71, 72, 73 (aree di corte intestate a terzi, ex subb. 67, 68) e il b.c.n.c. sub. 69 (scivolo, spazio di manovra, vano contatori e rip.)

- Superficie commerciale (SEL) per AUTORIMESSA di circa mq. 12,66 mq. INDICATIVI;
- Superficie netta per AUTORIMESSA di circa mq. 23,37 INDICATIVI;
- Altezza per AUTORIMESSA di circa mt. 2,80 INDICATIVI;

Planimetria immobile

PIANO INTERRATO



Ha pareti interne e strutture portanti apparentemente in stato discreto. La pavimentazione è in cemento liscio. Il portone d'ingresso è in metallo e non è automatizzato.

Come sopra precisato, con riguardo agli accessi, l'esperto rileva che nell'atto si legge *“La parte venditrice precisa che l'accesso carraio all'interrato degli immobili oggetto del presente atto al momento avviene temporaneamente attraverso i M.N. 914 sub. 67 e 68 (ora sub. 71, 72, 73), di proprietà della parte venditrice stessa, e precisamente fino alla realizzazione della futura strada d'accesso, che verrà realizzata lungo il confine est del complesso edilizio. La parte acquirente prende atto e accetta che non appena sarà possibile l'accesso al M.N. 914 sub. 69 attraverso la suddetta strada che sarà realizzata, cesserà ogni facoltà di passaggio sui M.N. 67 e 68, i quali potranno essere recintati dagli aventi diritto.”*

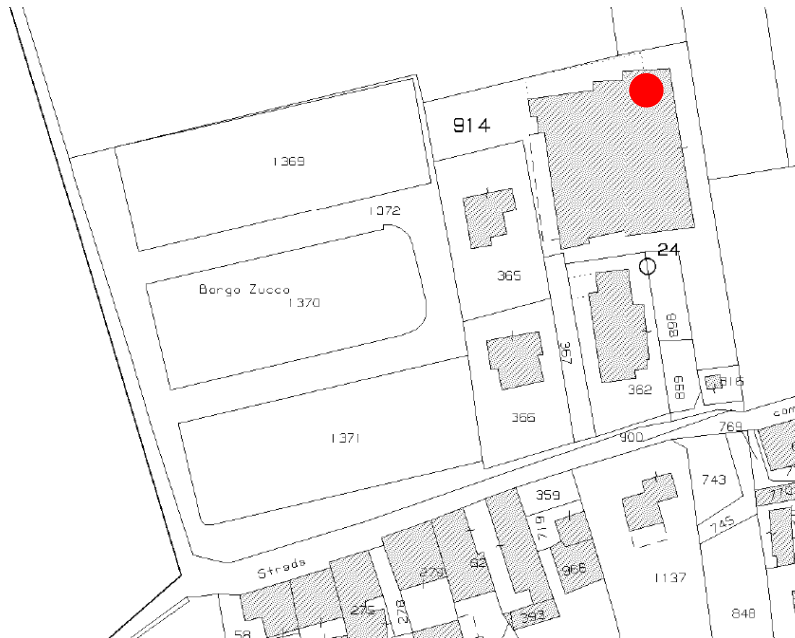
Al momento del sopralluogo, la strada sopra menzionata da realizzarsi lungo il confine est del complesso non risulta realizzata. L'accesso avviene altresì da una strada di accesso attualmente non censita, posta a nord del complesso immobiliare, che attraversa la particella 928 (di proprietà comunale) e denominata via Strada Romana; sentito l'UTC, Lavori Pubblici del comune di Tezze sul Brenta, pur essendo inserita nel P.I. la previsione di Piano inerente la realizzazione della strada citata nell'atto di acquisto, nella realtà l'intenzione di realizzare tale opera da parte dell'amministrazione non c'è, essendo già presente l'attuale viabilità di accesso.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Estratto mappa catastale



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PROSPETTO NORD-EST



ACCESSO CONDOMINIO E FACCIATA EST



INGRESSO CONDOMINIO



SOGGIORNO-CUCINA



CUCINA



BAGNO





CAMERA



SCALA AL SOTTOTETTO



STANZA SOTTOTETTO



TERRAZZO



BAGNO SOTTOTETTO



STANZA SOTTOTETTO





STANZA SOTTOTETTO



ACCESSO CANTINA



CANTINA



AUTORIMESSA

3.5 Certificazione energetica

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); dal documento in questione risulta che l'unità abitativa oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, risulta in **Classe Energetica D**.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo, gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati da soggetti terzi.



Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate, risulta un contratto di locazione registrato sugli immobili oggetto di pignoramento e intestati alla parte eseguita. Il contratto di locazione è stato fornito dalla parte eseguita.

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

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate, il bene è occupato dal conduttore in forza di contratto di locazione registrato a Bassano del Grappa al n. 2988 serie 3T stipulato il 22/05/2023 e registrato il 30/05/2023, con durata dal 01/06/2023 al 31/05/2027, e si intenderà rinnovato per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi ai conduttori disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, legge 9/12/1998 n. 431 da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno 6 mesi prima della scadenza.

Il contratto prevede un canone di locazione pari a 750,00 euro/mese (oltre a 50,00 euro di spese e oneri accessori) corrispondenti a 9.000,00 euro/anno.

All'art. 13 è precisato che *“sono interamente a carico dei conduttori le spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e quelle condominiali secondo i conteggi che verranno predisposti dall'amministratore”*, per cui il canone sopra riportato non comprende le spese condominiali.

Si valuta il più probabile valore di locazione basandosi sulla relazione di proporzionalità fra il prezzo ed il reddito dell'immobile. Bisogna però distinguere fra capitalizzazione diretta come se l'immobile fosse in grado di produrre un reddito costante all'infinito, e la capitalizzazione finanziaria se come è realmente, duri solo per un numero finito di anni. *“La capitalizzazione diretta prevede la somma dei suoi redditi lordi futuri, nei limiti di permanenza delle condizioni, della serie continua dei redditi netti futuri e di determinazione dell'effettivo saggio di capitalizzazione.....”* (C.Forte 1968 Elementi di Estimo Urbano)

L'entità (r_L), trattandosi di valutazione di elementi immobiliari, dovrà corrispondere al saggio di capitalizzazione dedotto attraverso le più variegate formulazioni sancite dagli standard internazionali di valutazione. Laddove il mercato è vivo, soprattutto attraverso la formula: $r_L = \sum RL / \sum V$

Il Saggio di Capitalizzazione, considerato il periodo di crisi del settore immobiliare, volendo altresì essere il più possibile coerenti con il metodo fiscale, sarà determinato con il procedimento *“Mortgage and equity components”*, ovvero, attraverso i saggi della componente mutuo ed in autofinanziamento e quindi applicando la seguente formula:

$$r_L = LTV * r_m + (1 - LTV) * r_e$$

r_L	saggio di capitalizzazione ricercato	
i_m	saggio di interesse del mutuo	2,55%
n	durata del mutuo	30
6,809,24	saggio capitalizzazione del mutuo	4,810%
r_e	tasso medio lordo di redditività*	3,923%
LTV	% finanziamento del credito	70,00%
(1 - LTV)	% di autofinanziamento pari a	30,00%

$$r_L = 70\% * 4,810\% + (1 - 70\%) * 3,923\% = 4,544\%$$

Il più probabile canone annuo lordo medio ordinario, può essere calcolato in mancanza di comparabili, applicando la formula inversa della capitalizzazione diretta. Si moltiplica il Valore di mercato OMV, calcolato in base agli standard IVS e EVS, per il saggio lordo di capitalizzazione calcolato mediante il "Mortgage and equity components", con la seguente formula:

Canone annuo lordo	=	$RL = V_m \times r_L$
Valore di mercato	=	€ 133.911,94
Saggio di capitalizzazione	=	4,544%
Canone annuo	=	€ 6.084,42
Canone Mensile	=	€ 507,03



Dalle verifiche effettuate dall'esperto, risulta che il valore locativo medio di mercato risulta essere pari a 507,00 euro/mese arrotondati corrispondenti a 6.100,00 euro/anno arrotondati.

Quindi, il canone di locazione non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato e risulta pertanto congruo.

5. ASPETTI CATASTALI

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta attualmente identificato catastalmente con:

COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA

Catasto Fabbricati, foglio 12

- particella 914, sub. 18 – cat. A/2 di cl. 2 – vani 4 – s.c. 87 mq – r.c. 320,20 euro – Borgo Zucco n. SNC Piano S1-1-2
- particella 914, sub. 35 – cat. C/6 di cl. 2 – 23 mq – s.c. 26 mq – r.c. 40,39 euro – Borgo Zucco n. SNC Piano S1

Con diritto ai subalterni:

54 – B.C.N.C. vano scale e corridoio a tutti i sub.

55 – B.C.N.C. rampa scale e pianerottoli ai sub. dal 14-17-18-23-24-75-76-77-83-87-88

57 – B.C.N.C. aree di parcheggio e accessi pedonali a tutti i sub.

58 – B.C.N.C. aree di parcheggio e accessi pedonali a tutti i sub.

59 – B.C.N.C. accessi pedonali e cortile interno a tutti i sub.

69 – B.C.N.C. scivolo, spazio di manovra, vano contatori e rip. a tutti i sub.

il tutto intestato a:

- ----- nata a ----- il 16/03/1961 – C.F. -----
-- per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

A) La particella attuale n. 914 del fg. 12 Comune di Tezze sul Brenta risulta essere fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974 particella 363 del fg. 12 Comune di Tezze sul Brenta – Prato Irr Ar di cl. 1 – di mq. 1.590, R.D. L. 24.646, R.A. L. 14.310.

B) in seguito a Tipo Mappale del 31/12/1974 pratica n. 367239 prot. appr. 8859/2001 (n. 632.1/1974) la stessa risulta censita al fg. 12 Comune di Tezze sul Brenta, p.IIa 363 – Ente Urbano – di mq. 1.590.

C) in seguito a Tipo mappale del 11/02/2004 pratica n. VI0031236 (n. 31236.1/2004) la stessa risulta censita al fg. 12 Comune di Tezze sul Brenta, p.IIa 914 – Ente Urbano – di mq. 1.590.



D) infine, con tipo mappale del 11/02/2004 pratica n. VI0031236 (n. 31236.2/2004) la stessa risulta censita al fg. 12 Comune di Tezze sul Brenta, p.lla 914 – Ente Urbano – di mq. 2.801; con le seguenti annotazioni: comprende il fg. 12 n. 895, 897.

• presso la Sezione **CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Tezze sul Brenta – foglio 12 particella 914 sub. 18

- A) fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'unità risulta identificata in Comune di Tezze sul Brenta fg. 12 particelle:
598 sub. 1 – categoria C/6 di cl. 2 – mq. 52 – r.c. 0,07 euro
598 sub. 2 – categoria A/2 di cl. 1 – vani 8,5 – r.c. 0,60 euro
597 – categoria C/3 di cl. 1 – mq. 133 – r.c. 0,28 euro
Inoltre, a seguito di divisione di area di corte del 28/07/2003 pratica n. 231299 (n. 404.1/2003) si costituisce la particella 895 – categoria F/1 di mq. 21
- B) A seguito di demolizione totale del 22/03/2004 pratica n. VI0067896 (n. 4002.1/2004) le precedenti vengono soppresse e si origina la particella 914, categoria F/1 di mq. 2.801;
- C) A seguito di variazione del 22/03/2004 pratica n. VI0067902 (n. 4003.1/2004) con unità afferenti edificate su area urbana, la stessa risulta censita in Comune di Tezze sul Brenta fg. 12 particella 914 sub. 18 – categoria F/3
- D) A seguito di variazione per divisione-ultimazione di fabbricato urbano del 13/09/2005 pratica n. VI0189527 (n. 28231.1/2005) la stessa risulta censita in Comune di Tezze sul Brenta fg. 12 particella 914 sub. 18 – categoria A/2 di cl. 2, vani 4, r.c. 320,20 euro;
- E) a seguito di inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015, la stessa risulta essere censita in Comune di Tezze sul Brenta fg. 12 particella 914 sub. 18 – categoria A/2 di cl. 2, vani 4, s.c. 87 mq, r.c. 320,20 euro.

Per l'unità sita in Tezze sul Brenta – foglio 12 particella 914 sub. 35

- A) fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'unità risulta identificata in Comune di Tezze sul Brenta fg. 12 particelle:
598 sub. 1 – categoria C/6 di cl. 2 – mq. 52 – r.c. 0,07 euro
598 sub. 2 – categoria A/2 di cl. 1 – vani 8,5 – r.c. 0,60 euro
597 – categoria C/3 di cl. 1 – mq. 133 – r.c. 0,28 euro
Inoltre, a seguito di divisione di area di corte del 28/07/2003 pratica n. 231299 (n. 404.1/2003) si costituisce la particella 895 – categoria F/1 di mq. 21
- B) A seguito di demolizione totale del 22/03/2004 pratica n. VI0067896 (n. 4002.1/2004) le precedenti vengono soppresse e si origina la particella 914, categoria F/1 di mq. 2.801;
- C) A seguito di variazione del 22/03/2004 pratica n. VI0067902 (n. 4003.1/2004) con unità afferenti edificate su area urbana, la stessa risulta censita in Comune di Tezze sul Brenta fg. 12 particella 914 sub. 35 – categoria F/3
- D) A seguito di variazione per divisione-ultimazione di fabbricato urbano del 13/09/2005 pratica n. VI0189527 (n. 28231.1/2005) la stessa risulta censita in Comune di Tezze sul Brenta fg. 12 particella 914 sub. 35 – categoria C/6 di cl. 2, 23 mq, r.c. 40,39 euro;



- E) a seguito di inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015, la stessa risulta essere censita in Comune di Tezze sul Brenta fg. 12 particella 914 sub. 35 – categoria C/6 di cl. 2, 23 mq, s.c. 26 mq, r.c. 40,39 euro.

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che la porzione di edificio in cui risulta inserita l'U.I. oggetto di procedura, presso la Sezione Catasto Terreni, risulta essere stata edificata sulla particella omonima 914.

5.2 Intestatari catastali storici

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- presso la Sezione **CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Tezze sul Brenta foglio 12 particella 914 sub. 18-35

A) DAL 01-02/08/2003 (COMPRAVENDITE)

- -----, con sede in -----, C.F. -----

B) DAL 28/09/2005 (COMPRAVENDITA)

- -----, nata in ----- il -----, C.F. -----

5.3 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto

I dati immobiliari così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate alcune difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari; in particolare per l'unità abitativa si rilevano difformità relative al piano secondo e alla dimensione della cantina, oltre ad un divisorio nel soggiorno/cucina che va ad individuare una zona di ingresso.

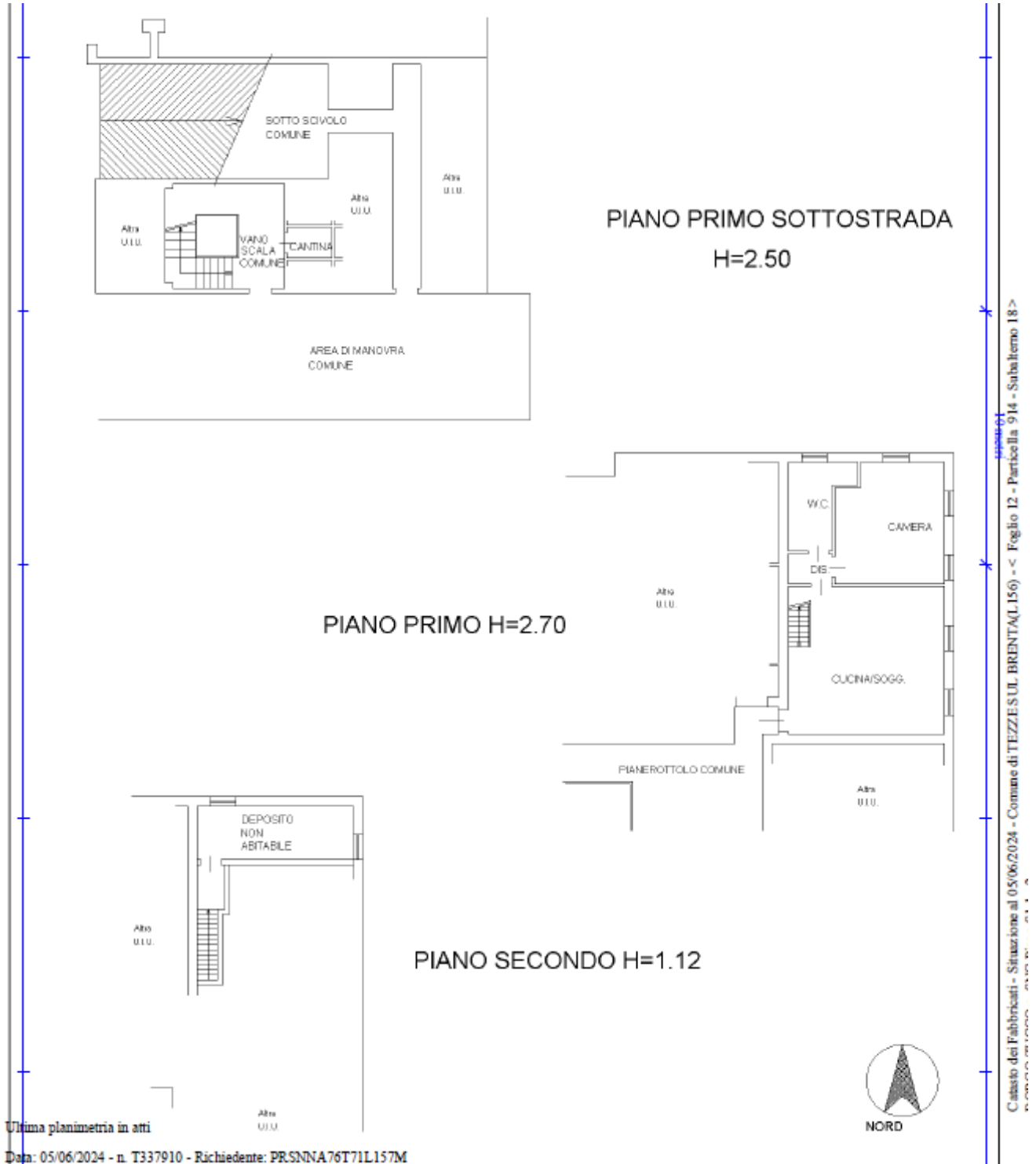
In conseguenza di quanto esposto, verrà detratto il costo della variazione catastale, stimato in **euro 900,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni.**

Si precisa in particolare che il rilievo effettuato dall'esperto evidenzia che rispetto a quanto riportato nella scheda catastale la cantina è leggermente più grande e, in apparenza, invade il pianerottolo condominiale, di proprietà comune. La discrepanza rilevata, se confermata, potrebbe essere risolvibile attraverso diverse strade percorribili, tutte da valutare e verificare attraverso un controllo generale delle unità condominiali, comuni e non.

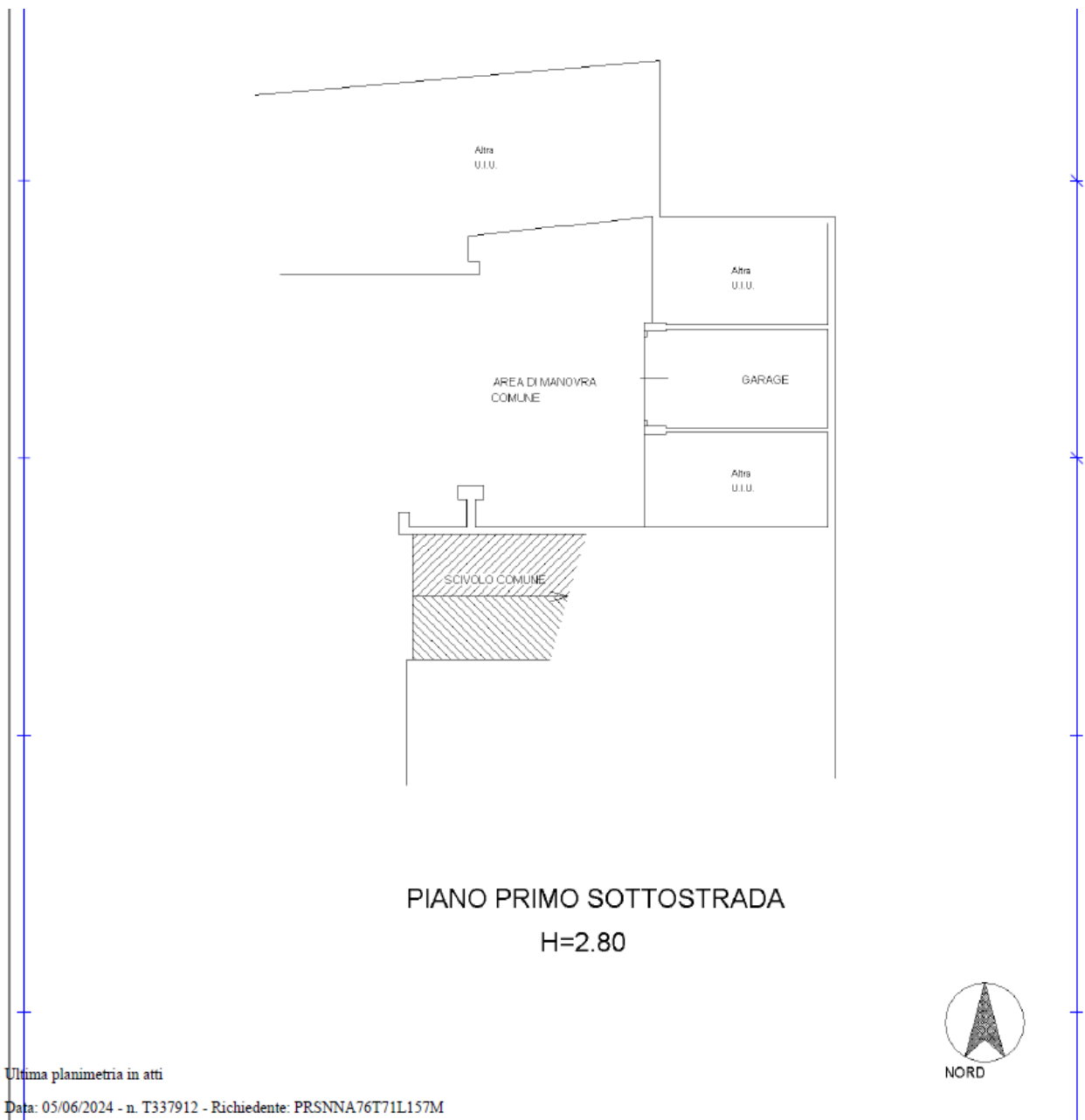


In ogni caso la risoluzione di tale problematica rimane in capo al futuro aggiudicatario; gli eventuali e relativi costi e/o rischi rimangono a suo carico e vengono ricompresi nell'abbattimento proposto ai fini della definizione del valore base d'asta.

Planimetria catastale dei beni APPARTAMENTO



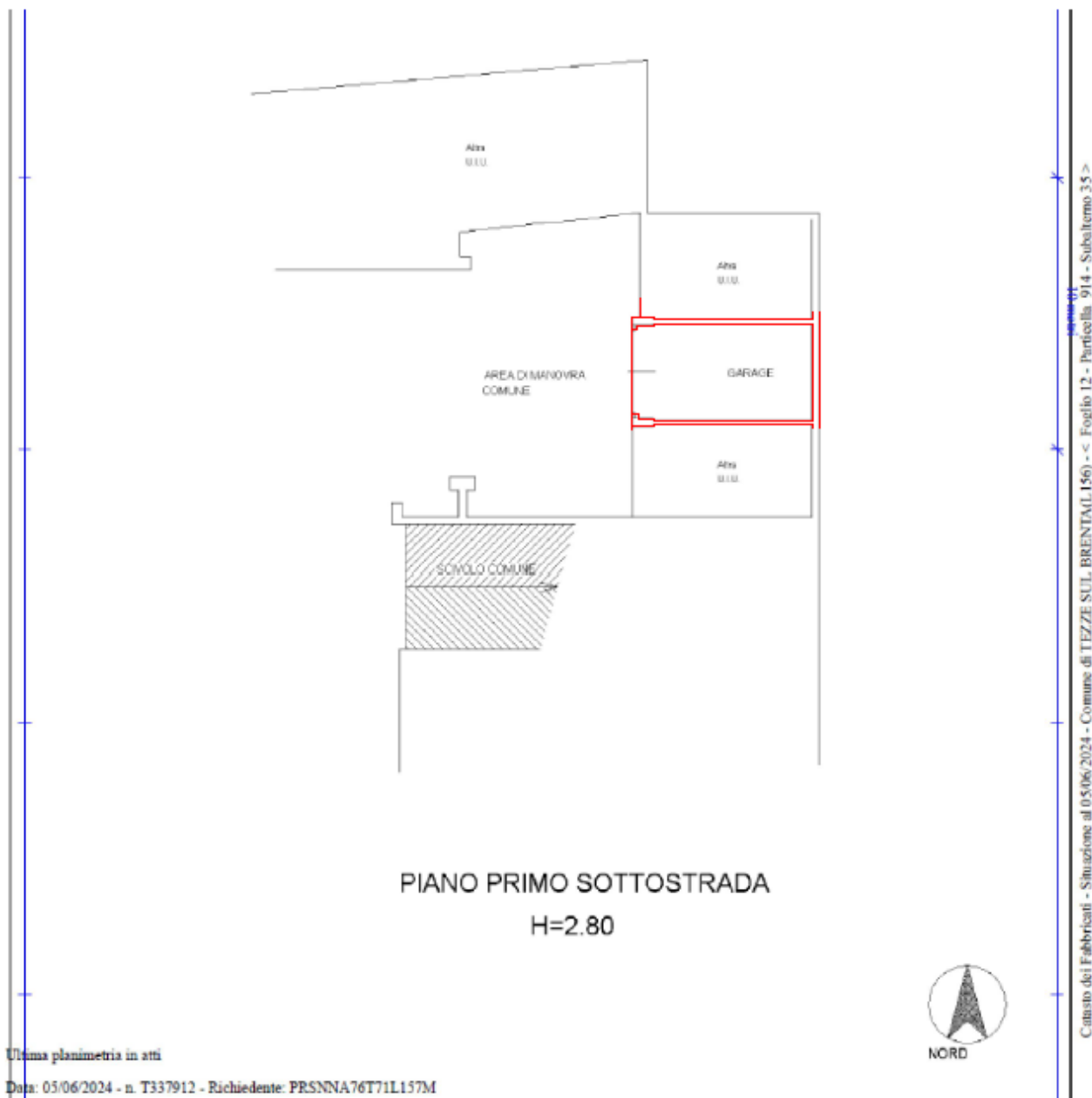
Planimetria catastale dei beni AUTORIMESSA



Ultima planimetria in atti

Data: 05/06/2024 - n. T337912 - Richiedente: PRSNNA76T71L157M



**Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale
AUTORIMESSA****6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA****Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:**

A) Soggetto: (piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

Titolo: COMPRAVENDITA in data 28/09/2005, n. 29.071/6646 di rep/racc Notaio Massimo Stefani, trascritta a Bassano del Grappa il 11/10/2005 ai n.ri 11073/7198 R.G./R.P.;

Oggetto: PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il C.F. in Comune di Tezze sul Brenta Fg. 12 particella 914 sub. 18, 35 e altre.



6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

A) Soggetto: ----- (1/1 piena proprietà)

Titolo: COMPRAVENDITA del 01/08/2003 n. 23.701 di Rep. Notaio Massimo Stefani, trascritto a Bassano del Grappa il 12/08/2003 ai nn. 8994/6194 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Tezze sul Brenta, Fg. 12 particella 895.

B) Soggetto: ----- (1/1 piena proprietà)

Titolo: COMPRAVENDITA del 01/08/2003 n. 23.702 di Rep. Notaio Massimo Stefani, trascritto a Bassano del Grappa il 12/08/2003 ai nn. 8995/6195 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Tezze sul Brenta, Fg. 12 particelle 597, 598 sub. 1, 598 sub. 2 e presso il C.T. in Comune di Tezze sul Brenta, Fg. 12 particelle 363 e 367.

C) Soggetto: ----- (1/1 piena proprietà)

Titolo: COMPRAVENDITA del 02/08/2003 n. 23.707 di Rep. Notaio Massimo Stefani, trascritto a Bassano del Grappa il 11/08/2003 ai nn. 8954/6160 e 8955/6161 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.T. in Comune di Tezze sul Brenta, Fg. 12 particella 896, 897, 900, 816.

D) Soggetto: ----- (1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni)

Titolo: vedi punto 6

Oggetto: vedi punto 6

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Epoca di realizzazione dell'immobile:

A seguito delle ricerche eseguite, vista la richiesta di accesso agli atti inviata agli uffici del Comune di Tezze sul Brenta, si ritiene che il condominio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento faccia parte di un complesso originato da fabbricato esistente ante 1967, demolito e ricostruito nel 2003.

Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

A seguito di puntuale richiesta al Comune di Tezze sul Brenta (Ufficio Tecnico) quest'ultimo ha reperito, presso i propri archivi, le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 5320 del 25/07/1987 – Ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione
- Autorizzazione Edilizia n. 2136 del 02/12/1998 – Apertura di nuovo accesso carraio
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 918 del 01/12/1988 – Opere abusive di ampliamento con modifiche interne ed esterne casa di civile abitazione, ampliamento di un fabbricato artigianale
- Concessione Edilizia n. 7769 e n. 2002/12298 di prot. del 08/04/2003 – Costruzione di un edificio plurifamiliare da eseguirsi in Borgo Zucco



- Cambio intestazione Concessione n. 7769 del 08/04/2003 con disposizione prot. n. 10898 del 24/06/2005
- Concessione Edilizia n. 7769/A e n. 2005/10478 di prot. del 16/09/2005 – Variante in corso d'opera in sanatoria fabbricato residenziale da eseguirsi in Borgo Zucchi
- D.I.A. pratica edilizia 86/2005 prot. 11228 del 27/06/2005 per costruzione di una recinzione
- Permesso di Agibilità rilasciato in data 22/09/2005 prot. n. 14442

Per ulteriori approfondimenti, l'esperto rinvia alla lettura di tutti gli elaborati allegati alla presente perizia.

Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato acquisito il documento in questione richiedendolo al Comune di Tezze sul Brenta, ottenendo il certificato di cui si riportano brevemente i contenuti essenziali:

- che il terreno sito in Comune di Tezze sul Brenta (VI) e censito nel N.C.T. alla sezione Unica, foglio 12 mappale 914, ricade, in base al P.I. vigente, per l'intera superficie in **zona B/18** – Zone urbanizzate con prevalente destinazione residenziale, localizzate a ridosso del Centro Storico.

Nel CDU non viene segnalata la presenza di vincoli.

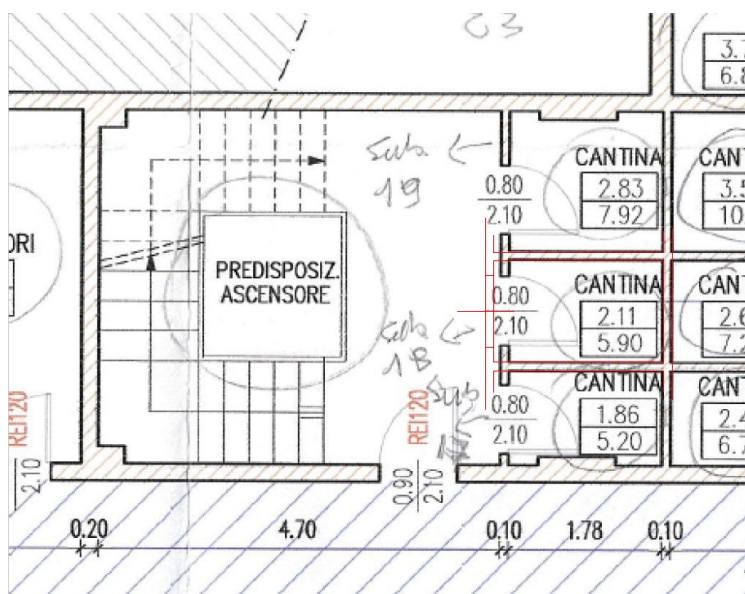
Per maggiori delucidazioni e riferimenti, si rimanda ad una attenta lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica e all'estratto del P.I. allegati alla perizia.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

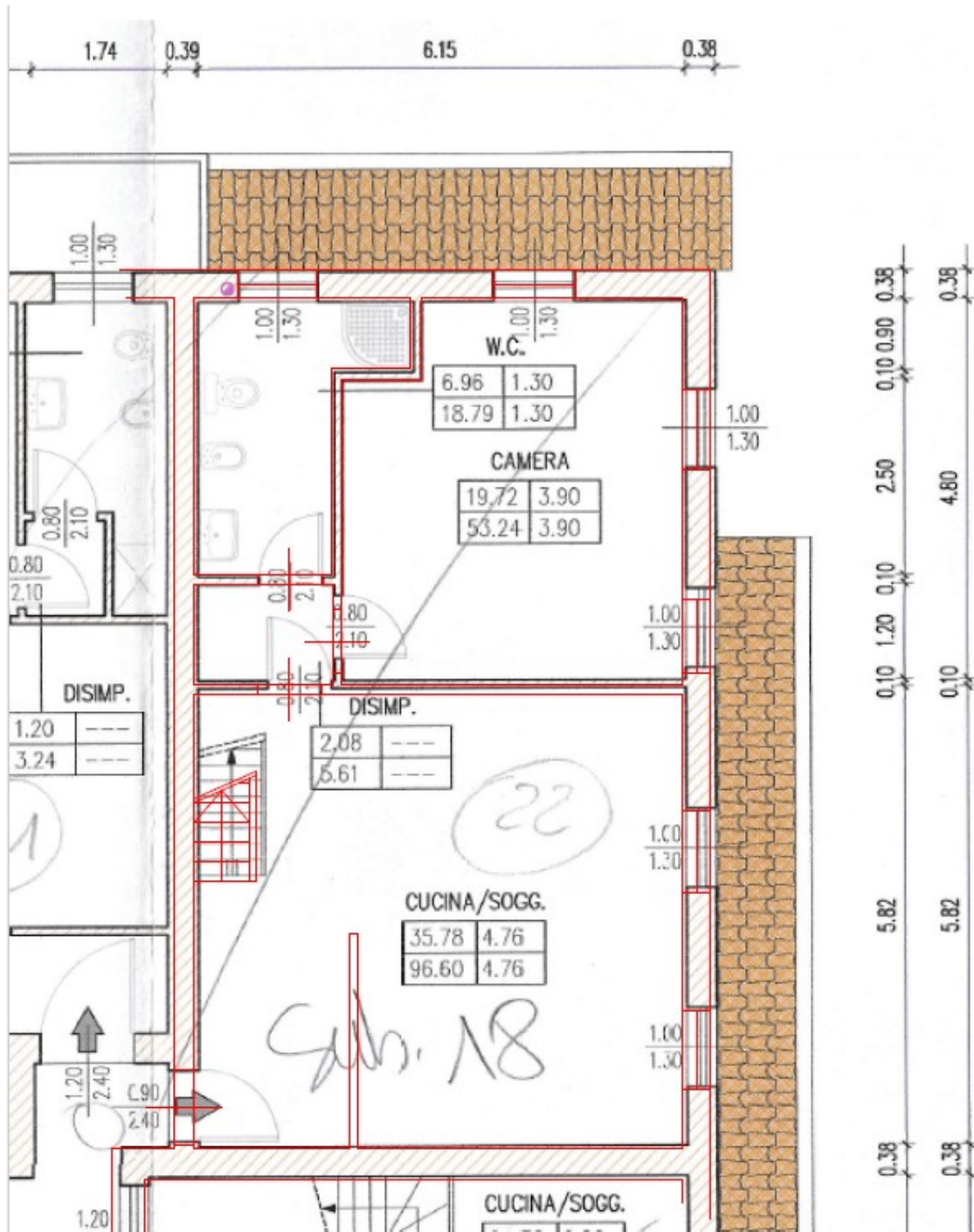
Considerato quanto riportato in risposta al precedente quesito 7.1 si è proceduto alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.

Comparazione stato rilevato – stato approvato APPARTAMENTO

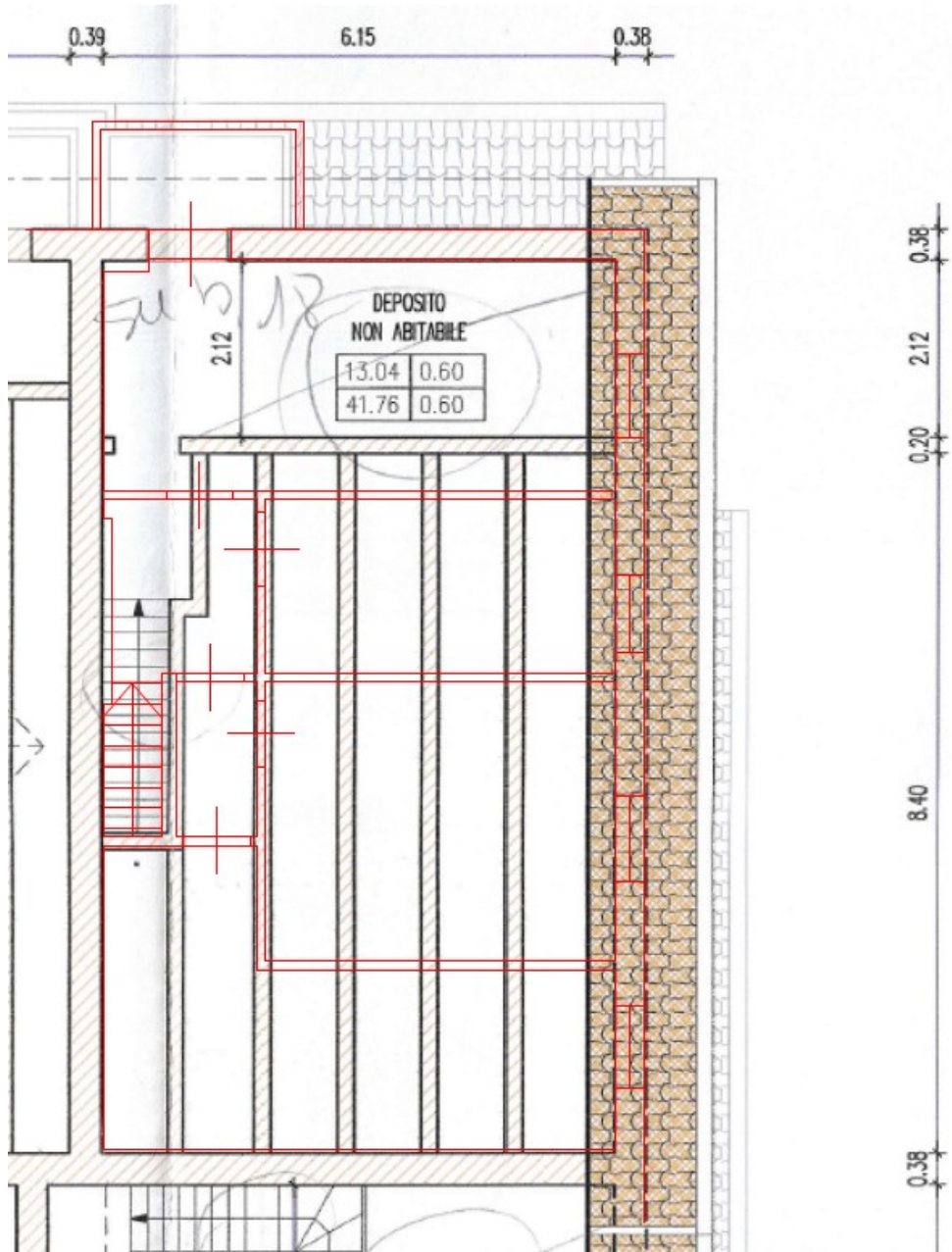
Piano interrato



Piano primo

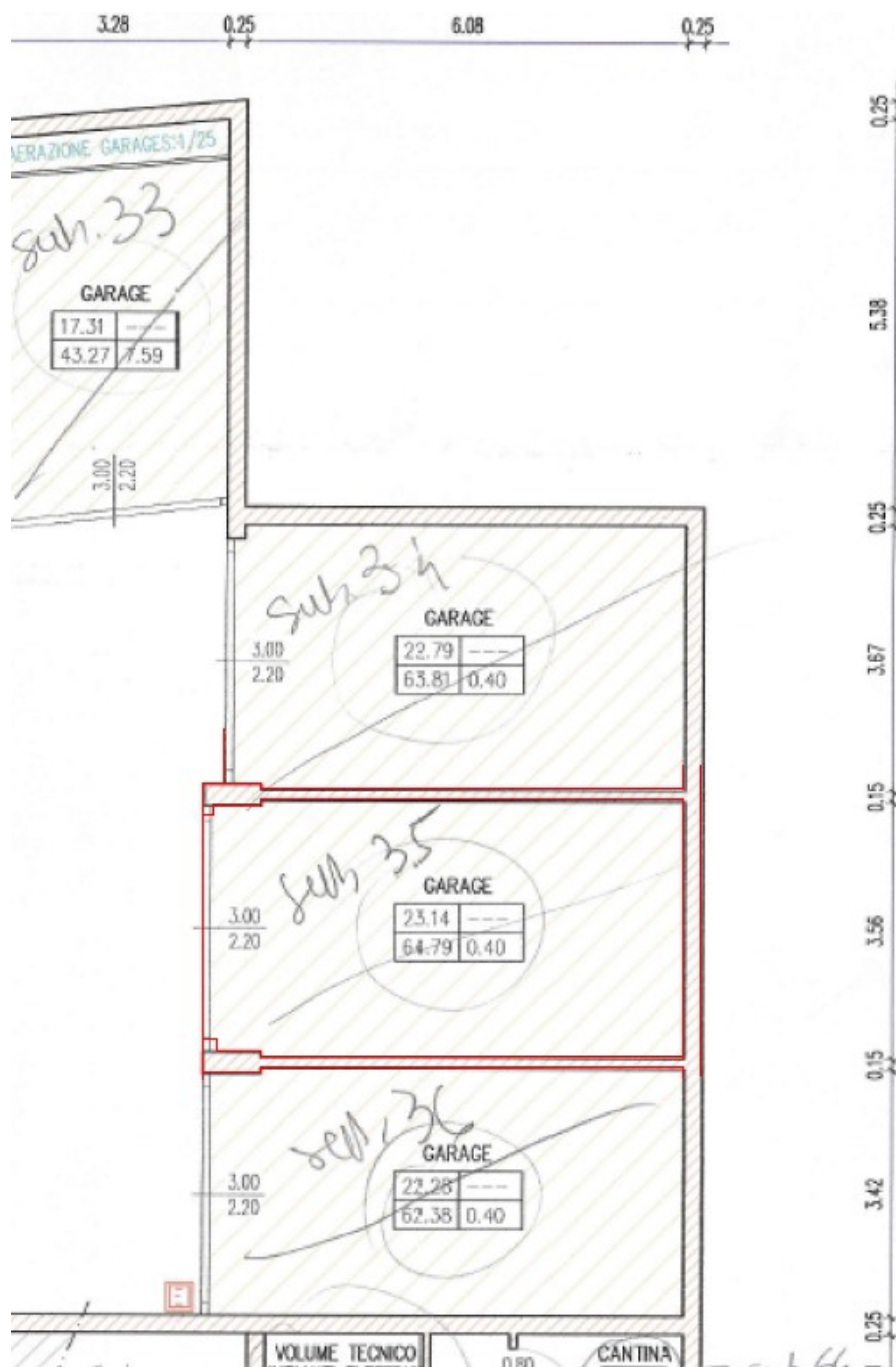


Piano secondo



Comparazione stato rilevato – stato approvato AUTORIMESSA

Piano interrato



Si procede con la disamina della situazione per ciascun immobile pignorato:

A) APPARTAMENTO:

- in merito all'unità immobiliare a destinazione abitativa, si rileva che la sagoma della porzione al piano primo è pressoché corrispondente allo stato autorizzato, a parte qualche lieve difformità sul posizionamento delle forometrie e un divisorio eretto nel locale soggiorno/cucina a creare una zona

ingresso. Anche con riguardo alle altezze, quelle rilevate risultano congrue con quanto riportato nelle sezioni.

- Per quanto riguarda il piano secondo, invece, vi è una chiara difformità tra quanto approvato e quanto rilevato. Nelle tavole allegate al titolo edilizio, infatti, è presente una piccola porzione di sottotetto non abitabile ma, nella realtà, è stato realizzato l'intero piano sottotetto ricavando un bagno e tre stanze, attualmente utilizzate come camere da letto; tuttavia, si precisa che non vi sono i parametri igienico sanitari necessari affinché tale sottotetto possa considerarsi abitabile, ma potrà al più configurarsi come locale accessorio. Si rileva fin d'ora che tali locali non sono autorizzati e, sentito l'UTC, dovranno essere oggetto di fiscalizzazione;

- Al piano interrato, la cantina ha dimensioni leggermente più grandi di quanto autorizzato; l'esperto non ha effettuato il rilievo dell'intero piano, per cui si suppone che la cantina invada parzialmente il pianerottolo comune b.c.n.c. sub. 69.

B) AUTORIMESSA:

- con riferimento all'autorimessa, si rileva che la sagoma e le dimensioni corrispondono in linea di massima allo stato autorizzato.

- si ricorda che l'autorimessa accede tramite la pubblica via Strada Romana, comunale, e quindi attraverso la particella 914 subb. 71, 72, 73 (aree di corte intestate a terzi, ex subb. 67, 68) e il b.c.n.c. sub. 69 (scivolo, spazio di manovra, vano contatori e rip.). Quanto riportato nell'atto di acquisto in capo all'esecutato (si veda cap. 3.4) ad oggi non trova riscontro; infatti, sentito l'UTC Lavori Pubblici del comune di Tezze sul Brenta, pur essendo inserita nel P.I. la previsione di Piano inerente la realizzazione della strada citata nell'atto di acquisto, nella realtà l'intenzione di realizzare tale opera da parte dell'amministrazione non c'è, essendo già presente l'attuale viabilità di accesso.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Effettuati i colloqui con l'Ufficio Tecnico del Comune di Tezze sul Brenta, l'Ufficio interpellato ritiene che:

- Con riguardo all'appartamento per la porzione al piano primo, per le opere interne e il piano interrato si potrà procedere con una pratica di sanatoria, mentre per il maggior volume edificato al piano secondo (sottotetto) è necessario procedere con la fiscalizzazione. Si precisa che in tale ipotesi, con le modifiche apportate dalla legge di conversione del D.L. n. 69/2024 – Legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105 – la fiscalizzazione, così come normata dall'art. 34 comma 2, comporta che *“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.”*



L'esperto, come evidenziato nel paragrafo, sottolinea che l'importo della sanzione con la nuova norma è stato elevato dal "doppio" al "triplo" del costo di produzione, rendendo la sanzione particolarmente onerosa; nel caso in specie, l'UTC non ha fornito all'esperto importi nemmeno di massima relativi alla sanzione che potrebbe gravare sui beni oggetto di pignoramento, e riferisce che tali importi verranno in ogni caso definiti al momento della presentazione della pratica.

Ai fini valutativi, quindi, l'esperto non comprenderà tale porzione nell'ambito della valutazione dei beni, definendo il valore di mercato medio ordinario della sola porzione autorizzata. I soli rischi inerenti l'acquisto dell'unità pignorata, che comunque presenta delle criticità in merito alla presenza del sottotetto abusivo, verranno ricompresi nell'abbattimento proposto ai fini della definizione del valore base d'asta.

- A titolo cautelativo, l'esperto prevede la redazione di una pratica edilizia di sanatoria con costi professionali stimati pari a **euro 5.000,00 oltre accessori e spese/sanzioni.**

TOTALE euro 5.000,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni

La regolarizzazione dei beni (il cui costo professionale è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo viene detratto dal valore medio ordinario stimato), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

7.4 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

- **ONERI E VINCOLI URBANISTICI:** rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri e vincoli gravanti sugli immobili oggetto di perizia e derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel il Comune, per la zona urbanistica in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento.

- **ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI:** si rimanda alla lettura dei capitoli 5) e 7). La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è provveduto alla regolarizzazione nel corso della procedura, per cui l'importo stimato viene detratto dal valore medio ordinario dell'immobile pignorato.



- **ONERI CONDOMINIALI:** Il bene oggetto di procedura è inserito in un complesso costituito in condominio denominato "ANTICO BORGO" ed è dotato di regolamento condominiale allegato all'atto di acquisto in capo all'esecutato.

Per le spese di gestione, spese arretrate ed altro si rimanda al capitolo 11).

- **SERVITU' DI ELETTRODOTTO:** costituzione di diritti reali a titolo oneroso, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A., trascritta a Bassano del Grappa il 16/06/2003 ai nn. 6421/4469 e 6424/4472 RG/RP.

- **SERVITU' DI PARCHEGGIO:** costituzione di diritti reali a titolo gratuito, a favore dei M.N. 898 e 899 e a carico della particella 897, costituita con l'atto in data 02/08/2003 a rogito del Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa, n. 23.707 di repertorio, trascritto a Bassano del Grappa il 11/08/2003 ai nn. 8955/6161 RG/RP.

- **DIRITTO AD EDIFICARE E SERVITU' DI PASSAGGIO:** a favore del M.N. 365 costituite con l'atto autenticato in data 29/09/2003, 02/10/2003 e 23/10/2003 a rogito del Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa, ai nn. 23.978, 24.004, 24.145 di repertorio, trascritto a Bassano del Grappa il 20/11/2003 ai nn. 12302/8451, 12303/8452, 12304/8453 RG/RP, servitù successivamente modificata con atto autenticato in data 31/05/2005 dal Notaio Massimo Stefani al n. 28.334 di rep. trascritto a Bassano del Grappa il 23/06/2005 ai nn. 7221/4812 RG/RP.

- **CONVENZIONE EDILIZIA:** Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/05/2005 n. 6815 di rep. Cupini Daniela, a favore del Comune di Tezze sul Brenta e contro Progetti Immobiliari SRL.

Al quadro D della nota di trascrizione è riportato: *"Nell'atto si riportava quanto segue: con il presente atto la societa' ----- si obbliga unilateralmente ed irrevocabilmente a trasferire a titolo gratuito al comune di Tezze sul Brenta, con sede a Tezze sul Brenta (VI), codice fiscale 00216530246, l'area cosi catastalmente identificata: in comune di Tezze sul Brenta, Catasto terreni foglio 12, mappale n. 896, di metri quadrati 1.717 (millesettecentodiciassette), da destinarsi all'ampliamento dell'impianto sportivo (nuovo campo da calcio da allenamento), a condizione che il comune di Tezze sul Brenta trasponga sul lato sud del previsto impianto sportivo la strada di penetrazione che intende realizzare, e a condizione che il comune si impegni a realizzare tale strada con larghezza minima di 6 metri lineari e consenta il passaggio nella propria proprieta' dei sottoservizi relativi all'erigendo fabbricato di proprieta' della societa' "-----" nell'area vicina (foglio 12 mappali nn. 363, 897, 895 e 367). Il presente atto d'obbligo e' dichiarato irrevocabile per la durata di 36 (trentasei) mesi."*

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 10/02/2025)

TRASCRIZIONI

A) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Bassano del Grappa in data 02/05/2024 ai n.ri 3948/3024 di RG/RP, a favore di "-----", contro -----, a seguito di Atto Giudiziario in data 09/04/2024, n. Rep. 2241 del Tribunale di Treviso, colpevole per la:



- quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite in Tezze sul Brenta, foglio 12, particella 914 sub. 18, 35

ISCRIZIONI

A) Ipoteca volontaria iscritta in Bassano del Grappa in data 11/10/2005 ai n.ri 11074/2543 di RG/RP, a favore della "-----", con sede a -----, contro -----, a seguito di concessione a garanzia di mutuo in data 28/09/2005, n. 29072/6647 di repertorio Notaio Stefani Massimo, **capitale euro 200.000, oltre a interessi e spese, durata 15 anni** colpende la quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite in Tezze sul Brenta, foglio 12, particella 914 sub. 18, 35

B) Ipoteca legale ex art. 77 DPR 602/73 iscritta in Bassano del Grappa in data 10/09/2010 ai n.ri 7837/1690 di RG/RP, a favore della "-----", con sede a -----, contro -----, a seguito di Ruoli in data 03/09/2010, n. 106917/113 di repertorio Equitalia Nomos SpA, **capitale euro 57.711,17, oltre a interessi e spese, iscrizione ipotecaria complessiva per € 115.422,34** colpende la:
- quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite in Tezze sul Brenta, foglio 12, particella 914 sub. 18, 35 e altre non oggetto di procedura

C) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in Bassano del Grappa in data 16/06/2016 ai n.ri 4903/834 di RG/RP, a favore della "-----", con sede a -----, contro -----, a seguito di Ruolo in data 14/06/2016, n. 1173/11316 di repertorio Equitalia Nord SpA, **capitale euro 171.930,93, oltre a interessi e spese, iscrizione ipotecaria complessiva per € 343.861,86** colpende la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite in Tezze sul Brenta, foglio 12, particella 914 sub. 18, 35

D) Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo iscritta in Bassano del Grappa in data 24/12/2018 ai n.ri 13216/1998 di RG/RP, a favore della "-----", con sede a -----, contro -----, a seguito di atto giudiziario in data 11/05/2018, n. 284 di repertorio Giudice di Pace di Bassano del Grappa, **capitale euro 3.279,08, oltre a interessi e spese, iscrizione ipotecaria complessiva per € 10.000,00** colpende la quota complessiva di proprietà di 1/1 dell'unità oggetto di perizia, censita in Tezze sul Brenta, foglio 12, particella 914 sub. 18

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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.2: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.



10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano pesi ed oneri di altro tipo.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'amministratore condominiale ha comunicato all'esperto che ad oggi:

- le spese ordinarie di gestione ammontano a circa 600 euro annue. L'amministratore riferisce che il condominio sta uscendo da una situazione molto grave, quindi tutte le spese sono ridotte al massimo ma sicuramente ci sarà bisogno di manutenzione. Nel 2023 il tetto ha subito dei danni, per i quali il condominio è in attesa di risarcimento è questa sarà una delle prime spese da affrontare.

- non sono state deliberate spese straordinarie

- l'ammontare degli importi ripartiti secondo le quote millesimali ammonta a euro 530,21 relative l'anno di esercizio 01/07/2024-30/06/2025. L'amministratore segnala tuttavia per gli anni precedenti, un ammontare totale di euro 14.341,01 di spese scadute e non pagate.

Per ulteriori chiarimenti, si rimanda alla lettura delle tabelle inviate dall'amministratore e allegata alla perizia.

11.2 Procedimenti in corso

L'amministratore condominiale comunica che vi sono vari procedimenti in corso, iniziate dal precedente amministratore e che si stanno via via definendo.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

In particolare ed in linea di principio, gli Standard di Valutazione prevedono tre metodi di stima, il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "COMPARABILI") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;



- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;

- si fonda sull'assunto 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 valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio della 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

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione ed esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

A seguito delle indagini di mercato, il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia (**“RESIDENZIALE”**) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

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.

Eseguite le operazioni sopra descritte, si ottiene come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa-valutativa) utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (MCA)**

TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	TEZZE SUL BRENTA			Via Borgo Zucco		n°13
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
							
	Via Borgo Zucco n°13	Via Borgo Zucco n°13	Via Borgo Zucco n°13	Via Borgo Zucco n°13	Via Borgo Zucco n°13	Via Borgo Zucco n°13	
Prezzo totale (euro)	€ 125.000,00	€ 135.000,00	€ 107.500,00	€ 107.000,00	€ 135.000,00		
Data (mesi)	29/03/2023	18/05/2023	23/08/2023	27/09/2023	30/11/2023	20/01/2025	
Superficie principale (m ²) SEL	54,12	53,65	76,23	94,49	71,57	76,68	
Terrazzo (m ²)	4,54	5,09	0,00	1,15	0,00	3,30	
Ripostiglio (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sottotetto non abitabile (m ²)	84,71	95,01	0,00	18,15	0,00	17,36	
Cantina (m ²)	3,37	2,53	4,08	4,43	3,31	2,73	
Autorimessa (m ²)	16,29	19,98	23,77	16,53	22,50	25,32	
Deposito (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 10%	0,00	0,00	26,94	0,00	26,71	0,00	
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bagni	2	2	1	1	1	1	
Livello di piano (n)	51-1-2	51-1-2	51-T	51-1-2	51-T	51-2-3	
Stato di manutenzione (n)*	4	4	3	2	4	4	
Att. di Prest. Energ. APE**	D	D	E	E	G	D	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	2	2	2	2	3	
Superficie commerciale	90,73	94,94	92,85	110,76	87,15	96,90	

*scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6

** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10

Rapporti mercantili	importo
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo ***	0,50%
Rapporto mercantile dei poggioni/portici	30,00%
Rapporto mercantile del ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della soffitta	30,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del deposito	30,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 125.000,00		€ 135.000,00		€ 107.500,00		€ 107.000,00		€ 135.000,00	-
Data (mesi)	22,10	€ 1.151,04	20,43	€ 1.149,38	17,20	€ 770,42	16,03	€ 714,82	13,90	€ 781,88	
Superficie principale (m ²)	54,12	€ 21.794,15	53,65	€ 22.248,19	76,23	€ 434,72	94,49	-€ 17.205,40	71,57	€ 4.936,53	76,68
Terrazzo (m ²)	4,54	-€ 359,37	5,09	-€ 518,77	0,00	€ 956,39	1,15	€ 623,10	0,00	€ 956,39	3,30
Ripostiglio (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Sottotetto non abit. (m ²)	84,71	-€ 19.519,10	95,01	-€ 22.504,20	0,00	€ 5.031,20	18,15	-€ 228,95	0,00	€ 5.031,20	17,36
Cantina (m ²)	3,37	-€ 309,14	2,53	€ 96,61	4,08	-€ 652,09	4,43	-€ 821,14	3,31	-€ 280,16	2,73
Autorimessa (m ²)	16,29	€ 4.361,73	19,98	€ 2.579,36	23,77	€ 748,69	16,53	€ 4.245,80	22,50	€ 1.362,13	25,32
Deposito (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	26,94	-€ 2.602,55	0,00	€ 0,00	26,71	-€ 2.580,33	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	2	-€ 3.428,57	2	-€ 3.428,57	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	4	€ 0,00	4	€ 0,00	3	€ 20.000,00	2	€ 40.000,00	4	€ 0,00	4
Livello di piano	1	€ 1.250,00	1	€ 1.350,00	0	€ 2.150,00	1	€ 1.070,00	0	€ 2.700,00	2
Att. di Prest. Energ. APE**	D		D		E		E		G		E
N. AFFACCI	2		2		2		2		2		3
		€ 129.940,74		€ 135.972,00		€ 134.336,79		€ 135.398,23		€ 147.907,65	

VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	13,8%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 5 %
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D	€ 133.911,94	DIVERGENZA	4,6%
Valore unitario €/m ²	€ 1.381,92	VERO	< 5 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	20
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10			

Quindi, il più probabile valore di mercato alla data del **20/01/2025** risulta essere pari a:

€ 134.000,00 arrotondato (centotrentaquattromila/00 € arrotondato), pari a 1.383,00 €/m² arrotondati.

A tale valore, dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo di valutazione scelto, 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:

- spese tecniche per la regolarizzazione catastale: € 900,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 5.000,00
- altri costi/oneri: fiscalizzazione (non determinata) € -----

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 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 e, in particolare, con riferimento ai rischi relativi alla porzione non autorizzata e da fiscalizzare e non comprensiva degli eventuali oneri e sanzioni di fiscalizzazione, l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 30% sul valore dei beni:

- riduzione proposta del 30% del valore di mercato: € 40.200,00

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a **€ 87.900,00 (ottantasettemilanovecento/00 euro)**.

12.4 Giudizio di vendibilità'

Considerate le problematiche rilevate l'esperto, per il bene oggetto della presente perizia, ritiene di esprimere un giudizio di vendibilità appena sufficiente, considerato che la porzione abusiva comporta delle spese di fiscalizzazione elevate, che potrebbero comportare una minore appetibilità dell'immobile.

Inoltre, il contratto di locazione risulta opponibile, con scadenza al 31/05/2027.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I conteggi eseguiti hanno considerato sulle U.I. oggetto di procedura, identificate con Comune di Tezze sul Brenta al Fg. 12 particella 914 sub. 18 – 35, la quota di piena proprietà pari ad 1/1, comprensive dei beni comuni non censibili e delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Sono stati richiesti i certificati anagrafici e di stato civile al Comune di -----
-----, ottenendo i seguenti risultati:

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Il debitore attualmente risulta residente a -----, in via -----

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

E' stato richiesto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. La parte debitrice risulta coniugata dal 01/08/1981. Con atto in data 06/11/2000 è stato scelto il regime di separazione dei beni.



15. LOTTI

La presente perizia ha trattato i beni di cui al **LOTTO UNICO**.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Presenza di difformità edilizie e catastali. Sottotetto abusivo da fiscalizzare.

Montecchio Precalcino, li 13/02/2025

Il Tecnico Incaricato
Geometra Anna Parise
(firmato digitalmente)

**17. ELENCO ALLEGATI**

1. Titoli a favore del soggetto esecutato e altri
2. Documentazione fotografica
3. Titoli edilizi con allegati
4. Certificato di Destinazione Urbanistica
5. Planimetrie dello stato rilevato e sovrapposizioni
6. Documentazione catastale
7. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
8. Visure ipotecarie
9. Tabelle di stima dei beni
10. Certificati anagrafici
11. Verifica presenza contratti di locazione e/o comodato
12. Documenti amministratore condominio
13. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori

