

**ESECUZIONE FORZATA**

promossa da

**XXXX**

contro

**XXXXXXXX XXXXXXXX**

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

Giudice: Dott.ssa MARIALUISA NITTI

Custode: IVG di Vicenza

**ELABORATO PERITALE**

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

**LOTTO 002**



**ESPERTO INCARICATO Ing. ANACLETO FUSA**

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



**SCHEMA SINTETICA E INDICE**

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

GIUDICE: DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

PROMOSSA DA

**XXXXX**

CONTRO

**XXXXXXXX XXXXXXX**

**LOTTO 002**

Udienza: 12/03/2024

Diritto (cfr par. 1): quota 1/2 di piena proprietà.

Beni (cfr par.1.): abitazione unifamiliare di 1 piano e laboratorio artigianale suddiviso in due U.I.;

Ubicazione (cfr par. 1. e 2): Strada del Confine n. 13 - frazione Belvedere - 36056 Tezze sul Brenta (VI).

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

Lotti (cfr pagg. da 3 a 28): lotto 002 di 003.

Dati Catastali attuali (cfr par. 1, 7 e 12 ): Catasto Fabbricati Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 p.la 973 sub. 18 (abitazione civile), p.la 973 sub. 14 (laboratorio per arti e mestieri) e p.la 973 sub. 17 (laboratorio per arti e mestieri).

Differenze rispetto al pignoramento : nessuna.

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

Valore di stima (cfr par. 13 ): riferito alle quote di proprietà

LOTTO 002 € 114.909,53 di cui

BENE A € 68.036,43

BENE B € 28.035,73

BENE C € 18.837,37

Date/valori comparabili riferiti (cfr allegati 18, 19, 20, 21): residenziale: A 2018 (€ 146.103,74 - €/mq 1.111,21); B 2021 (€ 120.000,00 - €/mq 1.162,45); C 2018 (€ 120.000,00 - €/mq 1.190,71).

laboratorio: D 2018 (€ 95.000,00 - €/mq 413,94); E 2015 (€ 160.000,00 - €/mq 412,48); F 2017 (€ 88.300,00 - €/mq 342,12).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (in base ai dati forniti da Astalegale): residenziale: 2021 (€/m 333); 2022 (€/mq 295); 2023 (€/mq 302).  
laboratorio: 2018 (€/m 671); 2021 (€/mq 308).



Valore di vendita forzata proposto (cfr par. 13): riferito alle quote di proprietà

LOTTO 002 € 89.610,70 di cui

BENE A € 52.479,42

BENE B € 22.244,98

BENE C € 14.866,30

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

Vendibilità/appetibilità: possibile;

Motivo: (pro) immobili siti in una zona a destinazione mista vicina al centro storico di Rossano Veneto, abitazione di buona metratura con adiacente laboratorio; (contro) abitazione allo stato di grezzo avanzato.

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

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

Occupazione (cfr par. 4): immobili occupati;

Titolo di occupazione (cfr par.4): comodato d'uso gratuito;

Oneri (cfr par. 5): nessuno.

APE (cfr par. 12): BENE A abitazione classe energetica "E", BENE C laboratorio con w.c. classe energetica "G".

Varie: - la strada di accesso al lotto risulta essere una strada privata priva di atti costituenti servitù di passaggio;  
- il lotto è divisibile (cfr. par. 13.6).



LOTTO 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Bene e ubicazione: abitazione unifamiliare di 1 piani con area di corte pertinenziale sita in Strada del Confine n. 13 - 36056 Tezze sul Brenta (VI). Composta da 1 locale soggiorno, 1 locale cucina, 2 locali camera, 1 locale bagno, 1 locale lavanderia, 1 locale w.c. e 1 locale disimpegno.

L'abitazione sviluppa una superficie commerciale di circa mq 92 con un'area di corte pertinenziale di circa mq 312,00.

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

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

Catasto Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.Illa 973 - sub. 18 - piano T - categoria A/2 (abitazione civile) - classe 2 - consistenza 5,5 vani - sup. cat. mq 91 - R.C. € 440,28.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): p.Illa 973 sub. 14, p.Illa 973 sub. 10 per tre lati;

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

Certificazione energetica: classe energetica "E".

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

Bene e ubicazione: laboratorio per arti e mestieri sito in Strada del Confine n. snc - 36056 Tezze sul Brenta (VI). Composto da 1 locale deposito artigianale.

Il laboratorio sviluppa una superficie commerciale di circa mq 76,00 con un'area di corte pertinenziale di circa mq 258,00.

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

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

Catasto Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.Illa 973 - sub. 14 - piano T - categoria C/3 (laboratorio per arti e mestieri) - classe 3 - consistenza mq. 71 - sup. cat. mq. 76 - R.C. € 161,34.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): p.Illa 973 sub. 17, p.Illa 973 sub. 10, p.Illa 973 sub. 18, p.Illa 973 sub. 10.

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

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



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

Bene e ubicazione: laboratorio per arti e mestieri sito in Strada del Confine n. snc - 36056 Tezze sul Brenta (VI). Composto da 1 locale deposito artigianale e 1 locale w.c.  
Il laboratorio sviluppa una superficie commerciale di circa mq 55,00 con un'area di corte pertinenziale di circa mq 134,00.

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

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

Catasto Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.Illa 973 - sub. 17 - piano T - categoria C/3 (laboratorio per arti e mestieri) – classe 3 – consistenza mq. 50 - sup. cat. mq. 55 - R.C. € 113,62.

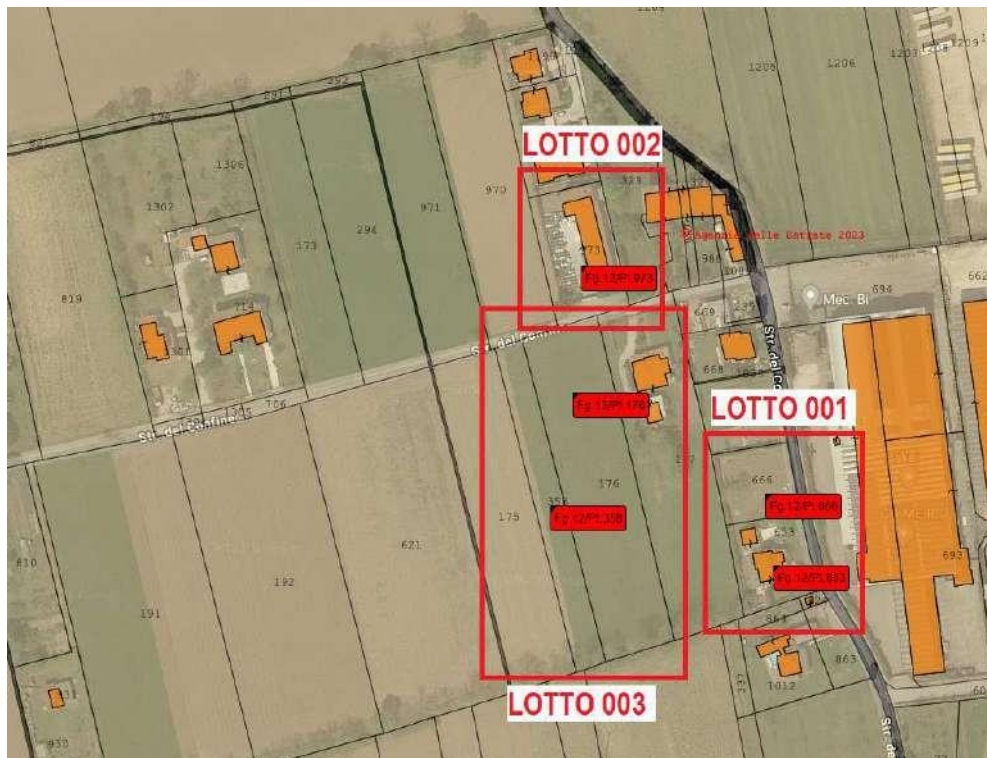
Confini (da Nord in senso N-E-S-O): p.Illa 973 sub. 16, p.Illa 973 sub. 15, p.Illa 973 sub. 14, p.Illa 973 sub. 15.

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

Certificazione energetica: classe energetica "G".

## 2. DESCRIZIONE SINTETICA:

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



INDIVIDUAZIONE DEI TRE LOTTI

Il LOTTO 002 oggetto della presente perizia di stima, consiste in un'abitazione unifamiliare di 1 piano e un laboratorio artigianale diviso in due U.I. siti in una zona periferica a destinazione mista nella frazione Belvedere vicina al centro storico del comune di Rossano Veneto (VI).

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

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

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

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

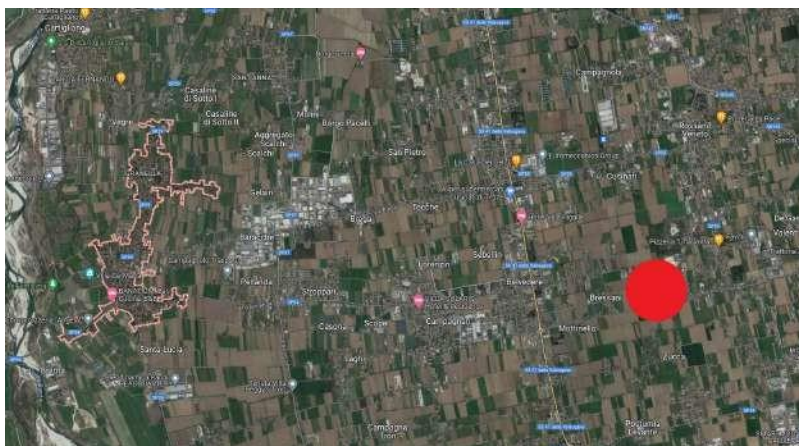


FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA



INGRANDIMENTO

FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA

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







ACCESSO PEDONALE E CARRAIO AL LOTTO 002 DA STRADA DEL CONFINE N. 13 E N. SNC



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

#### 3.1. Dati debitore esecutato

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

#### 3.2. Residenza debitore

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

#### 3.3. Stato economico e regime patrimoniale

XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX risultano coniugati in data XX/XX/XXXX nel Comune di XXXXXXXX (XX), nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio vi sono riportate annotazioni. Con atto in data 02/10/1998 Notaio Dott.ssa Rita Dominijanni di Treviso gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

### 4. STATO DI POSSESSO:

Il LOTTO 002 è attualmente occupato dalla XXXXXXXX XXXXXXXX XXX con sede in XXXXXXXX n. XX a XXXXXXXX (XX) e P.iva:XXXXXXXXXX, con contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto in data 28/03/2019 registrato a Cittadella (PD) in data 29/03/2019 al n. 507 serie 3 (cfr. allegato 14).

La data della stipula è antecedente la data del 02/12/2022 di trascrizione della sentenza.

Il contratto è stato stipulato a tempo indeterminato a partire dal 28/03/2019.

Oggetto del contratto sono gli immobili:

- p.lla 973 sub. 7 (ufficio), subalterno soppresso che attualmente corrisponde a una porzione del sub. 18;
- p.lla 973 sub. 13 (laboratorio), subalterno soppresso che attualmente corrisponde al sub. 17;
- p.lla 973 sub. 14 (laboratorio).

Per verificare il possibile valore del canone di locazione per i beni pignorati si è proceduto ad interrogare il sito dell'Agenzia delle Entrate per le quotazioni immobiliari OMI e il sito Immobiliare.it.

Sono stati desunti prezzi di locazione per la zona in questione e le zone limitrofe.

Per abitazioni civili in stato normale la quotazione OMI riporta un minimo di 5,50 €/mq mese e un massimo di 7,50 €/mq mese e la quotazione Immobiliare.it riporta un minimo di 7,50 €/mq mese e un massimo di 8,00 €/mq mese. Considerando che l'abitazione sub. 18 è un immobile non ancora utilizzato si ritiene che il corretto canone di locazione possa essere fissato in 7,50 €/mq. Considerando però che l'abitazione sub. 18 si presenta in uno stato di grezzo avanzato si ritiene che un canone di locazione di mercato congruo sia pari a circa 6,00 €/mq mese (7,50 €/mq mese ridotto del 20%).

Per laboratori in stato normale la quotazione Immobiliare.it riporta un valore medio di 4,00 €/mq mese. Si ritiene quindi che per il laboratorio un canone di locazione di mercato congruo sia pari a circa 4,00 €/mq mese.





L'indennità di occupazione, come indicato nel vademecum dell'esperto, da richiedersi al terzo occupante, sarà in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato in quanto dovrà tener conto della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene etc...

Tali considerazioni sono discrezionali, di conseguenza, il sottoscritto esperto suggerisce di considerare un'indennità di occupazione pari ai due terzi del canone di locazione di mercato:

- immobile P.Ila 973 sub. 18 (abitazione)  
sup. commerciale = 123,20 mq  
6,00 €/mq mese x 123,20 mq = 740,00 €/mese arrotondati  
2/3 x 740 €/mese = 500,00 €/mese arrotondati
- immobile P.Ila 973 sub. 14-17  
sup. commerciale = 170,20 mq  
4,00 €/mq mese x 170,20 mq = 700,00 €/mese arrotondati  
2/3 x 700 €/mese = 470 €/mese arrotondati

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna.

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

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:  
Nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc) anche di natura condominiale:  
La strada di accesso al lotto risulta essere una strada privata priva di atti costituenti servitù di passaggio.

Oneri condominiali e regolamento condominiale:  
Nessuno.

Eventuali procedimenti giudiziari civili in corso:  
Nessuno.

Suolo demaniale:  
Non ricadente.

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



Vincoli e oneri di altro tipo:

Nessuno.

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

Iscrizioni Ipotecarie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pignoramenti:

Nessuno.



Altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi):

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

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

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

## 6. PROPRIETARI E ATTI DI PROVENIENZA:

### 6.1 Attuali proprietari

XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni – dal 29/06/2010 ad oggi

A XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXX, gli immobili sono pervenuti per atto di divisione Notaio Dott. Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) rep. n. 189093 del 29/06/2010, trascritto a Bassano del Grappa il 19/07/2010 ai nn. 6364/4128 da potere di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

*Riferito limitatamente a: Catasto Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 – P.Illa 973 sub. 4-5-6-7-8 e P.Illa 1091.*



## 6.2 Precedenti proprietari ante ventennio

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota indivisa di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni – dal 30/05/1991 al 29/06/2010

A XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota indivisa di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXX, il terreno sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è pervenuto per atto di compravendita Notaio Dott. Mario Gurreri di Oleggio (NO) rep. n. 33281 del 30/05/1991, trascritto a Bassano del Grappa il 14/06/1991 ai nn. 3777/2814 da potere di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

*Riferito limitatamente a: Catasto Terreni del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 – mappale 87.*

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

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno – dal 10/02/1976 al 30/05/1991.

A XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno il terreno sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è pervenuto per atto di compravendita Notaio Dott. Viglino di Arona rep. n. 25715 del 10/02/1976, registrato ad Arona (NO) il 24/02/1976 vol. 146 n. 118 da potere di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

*Riferito limitatamente a: Catasto Terreni del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 – mappale 87.*

## 7. STORIA CATASTALE:

### 7.1 dati catastali attuali:

A. Catasto Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.Illa 973 - sub. 18 – piano T - categoria A/2 (abitazione civile) - classe 2 - consistenza 5,5 vani - sup. cat. mq 91 – R.C. € 440,28. Intestato a XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la quota 1/2 di proprietà e a XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la quota 1/2 di proprietà.

B. Catasto Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.Illa 973 - sub. 14 - piano T - categoria C/3 (laboratorio per arti e mestieri) – classe 3 – consistenza mq. 71 - sup. cat. mq. 76 - R.C. € 161,34.

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





C. Catasto Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta - Foglio 12 - P.lla 973 - sub. 17 – piano T - categoria C/3 (laboratorio per arti e mestieri) – classe 3 – consistenza mq. 50 - sup. cat. mq. 55 - R.C. € 113,62.

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

#### 7.2 variazioni storiche:

- Catasto Fabbricati Foglio 12 P.lla 973 sub. 14 deriva dal frazionamento dalla P.lla 973 sub. 8 a seguito di variazione del 15/11/2006 prot. n. VI025687;
- Catasto Fabbricati Foglio 12 P.lla 973 sub. 17 deriva dal frazionamento dalla P.lla 973 sub. 8 a seguito di variazione del 15/11/2006 prot. n. VI025687e dal frazionamento della P.lla 973 sub. 13 a seguito di variazione del 10/05/2018 prot. n. VI0049087;
- Catasto Fabbricati Foglio 12 P.lla 973 sub. 18 deriva dalla fusione della P.lla 973 sub. 4 con la P.lla 973 sub. 7 a seguito di variazione del 17/10/2019 prot. n. VI0115942;
- Catasto Fabbricati Foglio 12 P.lla 973 ente urbano di 16 are 50 ca deriva dal frazionamento della P.lla 87 censita al C.T. Foglio 12 a seguito di Tipo Mappale del 20/12/2005 Pratica n. VI00203084;
- Catasto Fabbricati Foglio 12 P.lla 973 ente urbano di 16 are 68 ca deriva dalla fusione della P.lla 973 con la P.lla 1091 a seguito di Tipo Mappale del 05/02/2019 Pratica n. VI0013646;
- Catasto Fabbricati Foglio 12 P.lla 973 ente urbano di 16 are 50 ca deriva dal frazionamento della P.lla 87 censita al C.T. Foglio 12 a seguito di Tipo Mappale del 20/12/2005 Pratica n. VI00203084.

## 8. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Tezze sul Brenta in data 31/01/2024, gli immobili oggetto della presente perizia risultano presentare le seguenti destinazioni e i seguenti vincoli come da *Variante n. 6 al Piano degli Interventi 2021* (cfr. perizia LOTTO 001).

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



ESTRATTO P.I. ELABORATO ZONIZZAZIONE

**9. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI** (cfr. allegato 17):

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 7211 DEL 26/06/2000 per la costruzione di un edificio residenziale ed artigianale sito in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 87, tecnico Geom. XXXXXXXX di Tezze sul Brenta (VI), intestazione pratica: XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 7558 DEL 13/05/2002 per l'ampliamento di un edificio residenziale ed artigianale sito in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 87, tecnico Geom. XXXXXXXXX di Tezze sul Brenta (VI), intestazione pratica: XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX.

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 12/2004 DEL 09/01/2007 per l'esecuzione di intervento abusivo consistente in opere interne ed esterne non valutabili in termini di volume, cambio di destinazione da residenziale ad artigianale e modifiche alla sagoma di un edificio sito in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 87, tecnico Geom. XXXXXXXXXX di Tezze sul Brenta (VI), intestazione pratica: XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX. Riferimento domanda di condono prot. n. 10257 del 06/07/2004.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 8559 DEL 08/09/2008 per ampliamento volumetrico porzione edificio artigianale sito in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 973, tecnico Geom. XXXXXXXXXX di Tezze sul Brenta (VI), intestazione pratica: XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX.

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 8615 DEL 18/07/2008 per individuazione ambito lavorazione attività artigianale ai sensi art. 8 "destinazione d'usi, norme tecniche PRG" in sanatoria da eseguirsi in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 972 e 973, tecnico Geom. XXXXXXXXXX di Tezze sul Brenta (VI), intestazione pratica: XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX.

Presentazione pratica a seguito di "segnalazione opere non autorizzate" prot. n. 19209 del 17/12/2006 e seguenti.

PERMESSO DI AGIBILITA' prot. N. 15165 DEL 10/12/2008 per costruzione di uno stabile residenziale, artigianale e direzionale in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 973 sub. 4-5-6-7-8, tecnico Geom. XXXXXXXXXX di Tezze sul Brenta (VI), intestazione pratica: XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX.

COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA N. 32/2013 N. PROT. 7994 DEL 26/06/2013 per l'esecuzione di pavimentazione di parte del piazzale esterno pertinenziale all'edificio da eseguirsi in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 973, tecnico Geom. XXXXXXXXXX di Tezze sul Brenta (VI), intestazione pratica: XXXXXXXX XXXXXXXX.



PERMESSO DI COSTRUIRE N. 9655 DEL 16/03/2017 per l'accorpamento di due unità abitative in una sola unità abitativa e cambio d'uso da artigianale a residenziale di un edificio sito in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 973, tecnico Geom. XXXXXXXX di Tezze sul Brenta (VI), intestazione pratica: XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX.

S.C.I.A. ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2 prot. N. 582 DEL 14/01/2019 variante N. 1 al PdC 9655/2017 di un edificio sito in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 973, tecnico Geom. XXXXXXXX di Tezze sul Brenta (VI), intestazione pratica: XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX.

S.C.I.A. N. 2/A prot. N. 13777 DEL 07/10/2019 variante N. 2 al PdC 9655/2017 di un edificio sito in via Strada del Confine su terreno censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 973, tecnico Geom. XXXXXXXX di Tezze sul Brenta (VI), intestazione pratica: XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX.

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' PROT. N. 5697 DEL 23/04/2019 relativa a un edificio sito in via Strada del Confine e censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 973 sub. 16 (abitazione) e 17 (deposito artigianale), tecnico Geom. XXXXXXXX di Tezze sul Brenta (VI), intestazione pratica: XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX.

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' PROT. N. 5697 DEL 23/04/2019 relativa a un edificio sito in via Strada del Confine e censito al Catasto del Comune di Tezze sul Brenta Sez. U Fg. 12 mapp. 973 sub. 18 (abitazione) e 14 (deposito artigianale), tecnico Geom. XXXXXXXX di Tezze sul Brenta (VI), intestazione pratica: XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX.

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

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

- A. L'abitazione rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato presenta delle difformità.
- B e C. Il laboratorio rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato e conforme.

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

- A. L'abitazione rispetto all'ultima planimetria presenta delle difformità.
- B e C. Il laboratorio rispetto all'ultima planimetria presenta delle difformità.





SOVRAPPOSIZIONE FOTO AEREA CON MAPPA CATASTALE WEGIS

**11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Nessuna.



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

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

Tipologia immobile

Abitazione unifamiliare al PT con area di corte pertinenziale.

Ubicazione immobile

Strada del Confine n. 13 - 36056 Tezze sul Brenta (VI).

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.Illa 973 - sub. 18 – piano T - categoria A/2 (abitazione civile) - classe 2 - consistenza 5,5 vani - sup. cat. mq 91 – R.C. € 440,28.

Accessi

Ingresso pedonale da Strada del Confine n. 13 e carraio da Strada del Confine n. snc.

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

L'immobile è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico.

Alla P.Illa 973 sub. 18 è abbinato il b.c.n.c. sub. 10 (area di corte comune con il sub. 14) e il b.c.n.c. sub. 9 (area di accesso comune con altre u.i.).

Accessori

Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Non presenti, non è costituito condominio.

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

P.Illa 973 sub. 14, p.Illa 973 sub. 10 per tre lati;

Locali

Composta da 1 locale soggiorno, 1 locale cucina, 2 locali camera, 1 locale bagno, 1 locale lavanderia, 1 locale w.c. e 1 locale disimpegno.

Dati metrici

L'abitazione ha una altezza interna di circa 2,70 m. Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 123,20.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
abitazione	Sup. reale lorda	92,00 mq	1,00	92,00 mq
area di corte	Sup. reale lorda	312,00 mq	0,10	31,20 mq
				TOT 123,20 mq





Coerenze pratiche edilizie (cfr. allegato 13)

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

- 1) difformità della distribuzione interna dei locali
- 2) difformità delle altezze interne nei locali soggiorno, cucina, w.c., bagno, disimpegno e camera per l'esecuzione di controsoffittature con conseguente diminuzione di altezza
- 3) presenza di una recinzione fissa in c.a. e acciaio realizzata nell'area di corte sub. 10 non autorizzata.

La difformità di cui al punto 2) si configura come abuso edilizio non sanabile per i locali camera, soggiorno e cucina dato che l'altezza rilevata pari a 2,50 m è inferiore all'altezza minima stabilita per legge per i locali principali (rif. D.M. del 05/07/1975 e art. 43 L. 457/1978). I controsoffitti devono pertanto essere rimossi.

La difformità di cui al punto 2) per i locali bagno, w.c. e disimpegno può essere regolarizzata trattandosi di locali accessori per i quali è prevista per legge una altezza minima pari a 2,40 m (rif. D.M. del 05/07/1975 e art. 43 L. 457/1978).

Le difformità elencate al punto 1), 3) e al punto 2) per i locali bagno, w.c. e disimpegno possono essere regolarizzate presentando una pratica C.I.L.A. in sanatoria e con il relativo pagamento della sanzione prevista (art. 6-bis DPR 380/2001).

Per la verifica della conformità edilizio urbanistica del bene in esame sono stati considerati gli elaborati allegati alla S.C.I.A. n. 2/A prot. n. 13777 del 07/10/2019 (ultimo progetto approvato).

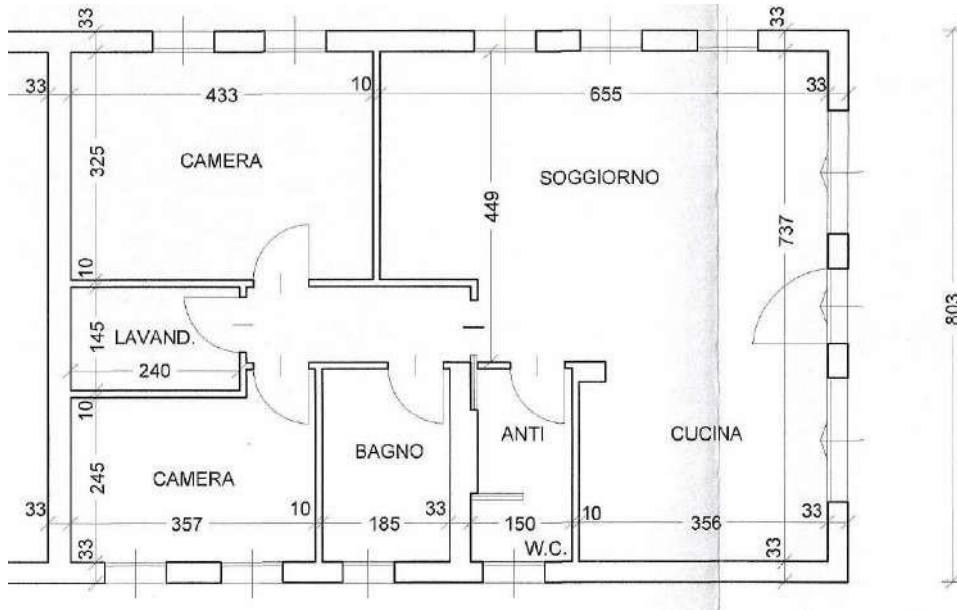
Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto e l'ultimo progetto approvato, per quanto altro non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

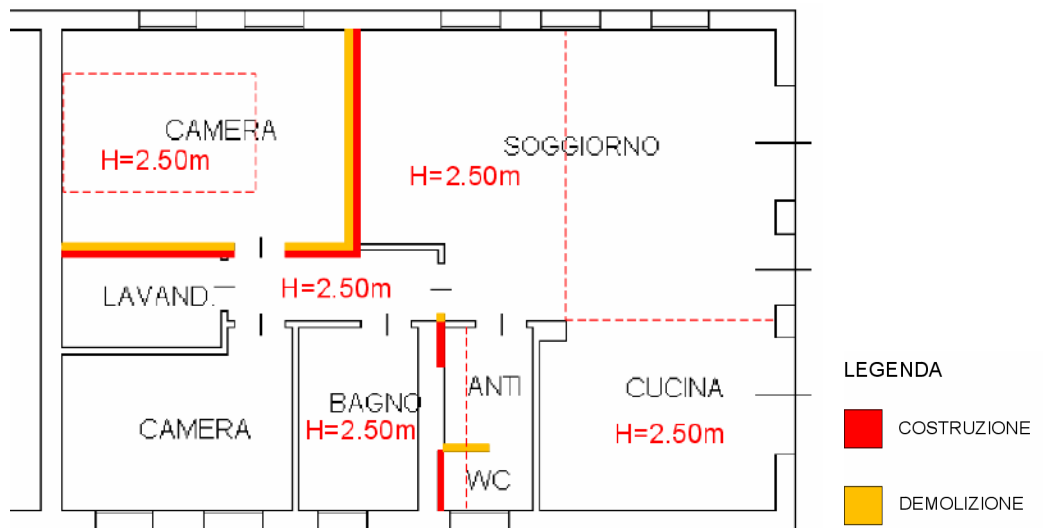
- redazione e presentazione di C.I.L.A. in sanatoria	1.000,00 €
- cassa di previdenza e IVA: € 40,00 + € 228,80 =	268,80 €
- diritti comunali	100,00 €
- sanzione	1.000,00 €
- demolizione controsoffittature e ripristino comp. Iva	<u>1.100,00 €</u>
ONERI TOTALI	3.468,80 €

I costi stimati per regolarizzare le difformità devono essere ripartiti fra i comproprietari, pertanto con riferimento ad una quota gli oneri totali risultano pari a 1.734,40 €.





PARTICELLA 973 SUB. 18 ABITAZIONE P.T. - STATO APPROVATO



PARTICELLA 973 SUB. 18 ABITAZIONE P.T – DIFFORMITA'

Coerenze catastali (cfr. allegato 12)

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

- 1) difformità della distribuzione interna dei locali
- 2) difformità delle altezze interne nei locali soggiorno, cucina, w.c., bagno, disimpegno e camera per l'esecuzione di controsoffittature con conseguente diminuzione di altezza

La difformità di cui al punto 2) si configura come abuso edilizio non sanabile per i locali camera, soggiorno e cucina dato che l'altezza rilevata pari a 2,50 m è inferiore all'altezza minima stabilita per legge per i locali principali (rif. D.M. del 05/07/1975 e art. 43 L. 457/1978). I controsoffitti devono pertanto essere rimossi e la relativa spesa è già stata conteggiata al punto precedente.

La difformità di cui al punto 2) per i locali bagno, w.c. e disimpegno può essere regolarizzata trattandosi di locali accessori per i quali è prevista per legge una altezza minima pari a 2,40 m (rif. D.M. del 05/07/1975 e art. 43 L. 457/1978).

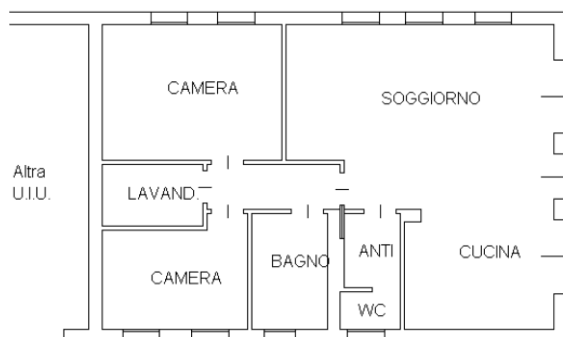
Per la verifica della conformità catastale del bene in esame sono state considerate le planimetrie catastali ultime approvate.

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

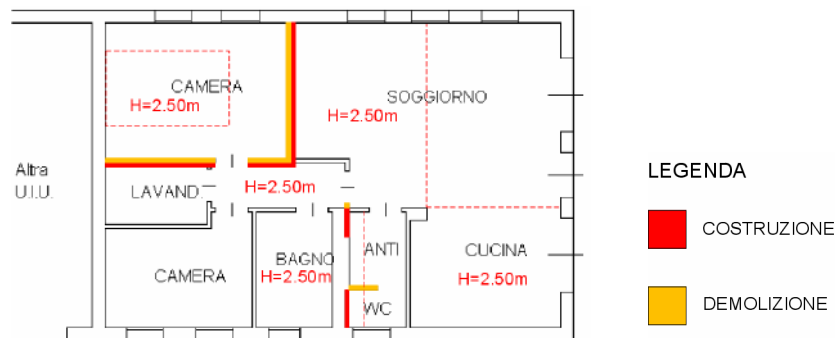
I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

- redazione e presentazione pratica Docfa	300,00 €
- cassa di previdenza e IVA: € 12,00 + € 68,64 =	80,64 €
- diritti catastali	50,00 €
<b>ONERI TOTALI</b>	<b>430,64 €</b>

I costi stimati per regolarizzare le difformità devono essere ripartiti fra i comproprietari, pertanto con riferimento ad una quota gli oneri totali risultano pari a 215,32 €.



PARTICELLA 973 SUB. 18 ABITAZIONE PIANO TERRA - STATO APPROVATO



PARTICELLA 973 SUB. 18 ABITAZIONE PIANO TERRA – DIFFORMITA'

#### Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazione continua in c.a.;
<i>strutture verticali:</i>	muratura in termolaterizio di sp=30cm e pilastri in c.a.;
<i>travi:</i>	cemento armato;
<i>solai:</i>	solaio a lastra;
<i>copertura:</i>	a falde con struttura in legno;
<i>scaie:</i>	non presenti

#### Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	infisso in pvc con vetrocamera ad anta singola/doppia a battente, balconi alla padovana in pvc;
<i>infissi interni:</i>	non installati;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in termolaterizio di sp=30cm, intonaco a base di calce, prive di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	lastre di porfido e in ghiaino lavato;
<i>pavimentazione interna:</i>	alla veneziana;
<i>rivestimenti:</i>	nel locale bagno piastrelle di ceramica, nei locali w.c. e cucina non posate;
<i>scaie:</i>	non presenti;
<i>portone d'ingresso:</i>	tipo blindato in pvc e acciaio con anta singola a battente;
<i>copertura:</i>	coppi in laterizio.

#### Caratteristiche impianti

*I certificati di conformità degli impianti sono presenti e risalenti al 2019 depositati presso l'ufficio tecnico comunale con l'abitabilità.*

<i>antenna:</i>	rettilinea, conformità da verificare;
<i>citofonico:</i>	solo predisposizione, conformità da verificare;
<i>condizionamento:</i>	presente con uno split nel locale corridoio e pompa di calore esterna sul prospetto est;

<i>gas:</i>	sottotraccia con alimentazione a GPL e rete di distribuzione in acciaio, conformità da verificare; presente bombolone GPL esterno;
<i>elettrico:</i>	solo predisposizione, sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	a dispersione nel sottosuolo senza allaccio alla rete comunale, con rete in tubi geberit, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	solo predisposizione, sottotraccia con rete in tubi multistrato isolati e senza allaccio alla rete comunale, conformità da verificare;
	presente pozzo in disuso;
<i>telefonico:</i>	solo predisposizione, conformità da verificare;
<i>allarme:</i>	solo predisposizione, conformità da verificare;
<i>aspirazione centralizzata:</i>	non presente;
<i>termico:</i>	autonomo con alimentazione a GPL e distribuzione con impianto a pavimento, conformità da verificare;
	<u>caldaia:</u> presente, data installazione 1998, installata nel locale lavanderia, marca RIELLO, modello come da libretto impianto, potenza termica 23,70 Kw, a camera stagna, alimentata a GPL, conformità da verificare. La caldaia è dotata del libretto impianto ed è accatastata al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto con codice catasto 201800124835.

#### Certificazione energetica

Dall'APE reperito presso l'ufficio tecnico comunale la classe energetica dell'abitazione è E (cfr. allegato 6b). L'attestato presenta la data del 14/10/2019 ed è valido fino al 14/10/2029.

#### Condizioni di manutenzione

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione buono, anche se dotato del certificato di abitabilità si presenta allo stato di grezzo avanzato e non è ancora stato abitato.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che mancano le seguenti opere:

- tinteggiature interne ed esterne;
- completamento rivestimenti;
- installazione infissi interni;
- completamento impianti.

Si segnala la presenza di umidità di risalita lungo i muri perimetrali e la possibile presenza di qualche coppo rotto a seguito della grandinata estiva del 2023.

Si segnala la possibile presenza di coppi in laterizio rotti in copertura e grondaie/pluviali ammaccati a seguito della grandinata estiva del 2023.

La zona non servita da rete pubblica di gas metano.





12.2. DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 1.B

Tipologia immobile

Porzione di laboratorio al PT con area di corte pertinenziale.

Ubicazione immobile

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

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.lla 973 - sub 14 - piano T – categoria C/6 (laboratorio per arti e mestieri) – classe 3 – consistenza mq. 71 - sup. cat. mq. 76 - R.C. € 161,34.

Accessi

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

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

L'immobile è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico.

Alla P.lla 973 sub. 14 è abbinato il b.c.n.c. sub. 10 (area di corte comune con il sub. 18) e il b.c.n.c. sub. 9 (area di accesso in comune con altre u.i.).

Accessori

Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Non presenti, non è costituito condominio.

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

p.lla 973 sub. 17, p.lla 973 sub. 10, p.lla 973 sub. 18, p.lla 973 sub. 10.

Locali

1 locale deposito artigianale.

Dati metrici

Il laboratorio ha una altezza interna di circa 3,12 m. Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 101,80.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
laboratorio	Sup. reale lorda	76,00 mq	1,00	76,00 mq
area di corte	Sup. reale lorda	258,00 mq	0,10	25,80 mq
				TOT 101,80 mq



Coerenze pratiche edilizie (cfr. allegato 13)

Il laboratorio rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato risulta conforme.

Per la verifica della conformità edilizio urbanistica del bene in esame sono stati considerati gli elaborati allegati alla S.C.I.A. n. 2 prot. 582 del 14/01/2019 (ultimo progetto approvato).

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



PARTICELLA 973 SUB. 14 DEPOSITO ARTIGIANALE P.T. - STATO APPROVATO

Coerenze catastali (cfr. allegato 12)

Il laboratorio rispetto all'ultima planimetria presenta le seguenti difformità:

- 1) difformità sull'indicazione dell'altezza interna

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

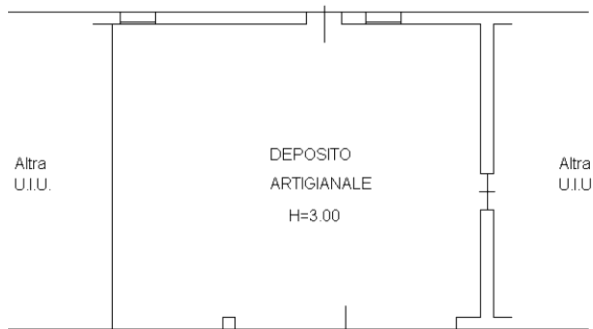
Per la verifica della conformità catastale del bene in esame sono state considerate le planimetrie catastali ultime approvate.

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

I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

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

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



PARTICELLA 973 SUB. 14 DEPOSITO ARTIGIANALE P.T. - STATO APPROVATO



PARTICELLA 973 SUB. 14 DEPOSITO ARTIGIANALE P.T. – DIFFORMITA'

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazione continua in c.a.;
<i>strutture verticali:</i>	muratura in termolaterizio di sp=30cm e pilastri in c.a.;
<i>travi:</i>	cemento armato;
<i>solai:</i>	soffitto a lastra;
<i>copertura:</i>	a falde con struttura in legno;
<i>scale:</i>	non presenti

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	infisso in pvc con vetrocamera ad anta singola/doppia a battente, balconi alla padovana in pvc;
<i>infissi interni:</i>	non presenti;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in termolaterizio di sp=30cm, intonaco a base di calce, prive di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	battuto di calcestruzzo;
<i>pavimentazione interna:</i>	non presente;
<i>rivestimenti:</i>	non presenti;
<i>scale:</i>	non presenti;
<i>basculante:</i>	non presente;
<i>copertura:</i>	coppi in laterizio.



#### Caratteristiche impianti

*I certificati di conformità degli impianti sono presenti e risalenti al 2019 depositati presso l'ufficio tecnico comunale con l'abitabilità.*

<i>antenna:</i>	non presente;
<i>citofonico:</i>	solo predisposizione, conformità da verificare;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	non presente;
<i>elettrico:</i>	a vista con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	non presente;
<i>idrico:</i>	non presente;
<i>telefonico:</i>	non presente;
<i>allarme:</i>	non presente;
<i>aspirazione centralizzata:</i>	non presente;
<i>termico:</i>	non presente.

#### Certificazione energetica

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

#### Condizioni di manutenzione

Il laboratorio si presenta in uno stato di manutenzione buono/ottimo.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che mancano le seguenti opere:

- tinteggiature interne ed esterne;
- installazione basculante.

Si segnala la possibile presenza di coppi in laterizio rotti in copertura e grondaie/pluviali ammaccati a seguito della grandinata estiva del 2023.



### 12.3. DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 1.C

Tipologia immobile

Porzione di laboratorio al PT con area di corte pertinenziale.

Ubicazione immobile

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

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.lla 973 - sub 17 - piano T – categoria C/6 (laboratorio per arti e mestieri) – classe 3 – consistenza mq. 50 - sup. cat. mq. 55 - R.C. € 113,62.

Accessi

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

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

L'immobile è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico.

Alla P.lla 973 sub. 17 è abbinato il b.c.n.c. sub. 15 (area di corte comune con il sub. 16 altro immobile non oggetto di pignoramento) e il b.c.n.c. sub. 9 (area di accesso in comune con altre u.i.).

Accessori

Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Non presenti, non è costituito condominio.

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

p.lla 973 sub. 16, p.lla 973 sub. 15, p.lla 973 sub. 14, p.lla 973 sub. 15

Locali

1 locale deposito artigianale e 1 locale w.c.

Dati metrici

Il laboratorio ha una altezza interna di circa 3,12 m per il deposito e una altezza interna di circa 3,10 e 2,90 m per il w.c. Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 68,40.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
laboratorio	Sup. reale lorda	55,00 mq	1,00	55,00 mq
area di corte	Sup. reale lorda	134,00 mq	0,10	13,40 mq
				TOT 68,40 mq



Coerenze pratiche edilizie (cfr. allegato 13)

Il laboratorio rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato risulta conforme.

Per la verifica della conformità edilizio urbanistica del bene in esame sono stati considerati gli elaborati allegati alla S.C.I.A. n. 2 prot. 582 del 14/01/2019 (ultimo progetto approvato).

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



PARTICELLA 973 SUB. 17 DEPOSITO ARTIGIANALE P.T. - STATO APPROVATO

Coerenze catastali (cfr. allegato 12)

Il laboratorio rispetto all'ultima planimetria presenta le seguenti difformità:

1) difformità sull'indicazione delle altezze interne nei locali anti-bagno e deposito.

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

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

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

I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

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

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



PARTICELLA 973 SUB. 17 DEPOSITO ARTIGIANALE P.T. - STATO APPROVATO



PARTICELLA 973 SUB. 17 DEPOSITO ARTIGIANALE P.T – DIFFORMITA'

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazione continua in c.a.;
<i>strutture verticali:</i>	muratura in termolaterizio di sp=30cm e pilastri in c.a.;
<i>travi:</i>	cemento armato;
<i>solai:</i>	solaio a lastra;
<i>copertura:</i>	a falde con struttura in legno;
<i>scale:</i>	non presenti



Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	infisso in pvc con vetrocamera ad anta singola/doppia a battente, balconi alla padovana in pvc;
<i>infissi interni:</i>	non presenti;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in termolaterizio di sp=30cm, intonaco a base di calce, prive di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	battuto di calcestruzzo;
<i>pavimentazione interna:</i>	non presente;
<i>rivestimenti:</i>	non presenti;
<i>scaie:</i>	non presenti;
<i>basculante:</i>	non presente;
<i>copertura:</i>	coppi in laterizio.

Caratteristiche impianti

*I certificati di conformità degli impianti sono presenti e risalenti al 2019 depositati presso l'ufficio tecnico comunale con l'abitabilità.*

<i>antenna:</i>	non presente;
<i>citofonico:</i>	solo predisposizione, conformità da verificare;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	non presente;
<i>elettrico:</i>	a vista con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	a dispersione nel sottosuolo senza allaccio alla rete comunale, con rete in tubi geberit, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi multistrato isolati e allaccio alla rete comunale, conformità da verificare; presente pozzo in disuso;
<i>telefonico:</i>	non presente;
<i>allarme:</i>	non presente;
<i>aspirazione centralizzata:</i>	non presente;
<i>termico:</i>	non presente.

Certificazione energetica

Dall'APE reperito presso l'ufficio tecnico comunale la classe energetica dell'abitazione è G (cfr. allegato 6a). L'attestato presenta la data del 18/04/2019 ed è valido fino al 18/04/2029.

Condizioni di manutenzione

Il laboratorio si presenta in uno stato di manutenzione buono.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che mancano le seguenti opere:

- tinteggiature interne ed esterne;
- installazione basculante.

Si segnala la possibile presenza di coppi in laterizio rotti in copertura e grondaie/pluviali ammaccati a seguito della grandinata estiva del 2023.





### 13. VALUTAZIONE E STIMA:

#### 13.1. Criterio di Stima

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

Per gli immobili oggetto delle presente perizia sono state effettuate due valutazioni di stima:

- 1) valutazione di stima prendendo come subject la p.lla 973 sub. 18 (abitazione);
- 2) valutazione di stima prendendo come subject la p.lla 973 sub. 14-17 (laboratorio per arti e mestieri).

L'elaborazione dei calcoli effettuati ed i documenti relativi ai comparabili acquisiti, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima (cfr. allegato da 18 a 24), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale dell'immobile stimato. La superficie commerciale indicata è al lordo delle murature, le parti accessorie sono state computate con i rapporti mercantili in uso nel mercato locale.

Le aree di corte comuni sono state suddivise tra le varie u.i. in parti proporzionali alle loro superfici commerciali.

#### 13.2. Fonti di informazione

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

#### 13.3. Valutazione corpi

ID. BENI	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	QUOTA	VALORE DIRITTO E QUOTA
A	abitazione	123,20 mq	1.104,49 €/mq	€ 136.072,85	1/2	€ 68.036,43
B	laboratorio per arti e mestieri	101,80 mq	550,80 €/mq	€ 56.071,47	1/2	€ 28.035,73
C	laboratorio per arti e mestieri	68,40 mq	550,80 €/mq	€ 37.674,74	1/2	€ 18.837,37
TOT						114.909,53 €

#### 13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% sul valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per assenza di garanzia di vizi occulti, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 17.236,43



- Riduzione del valore del 5% per la vendita di una sola quota in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 5.745,48
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico edilizia: € 1.734,40
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 582,52
- Spese per la rimozione e lo smaltimento di materiali in lastre di cemento/amianto: Nessuno
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

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

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

- a carico della procedura : € 91.927,62
- a carico dell'acquirente: € 89.610,70

**13.6.** Giudizio di comoda divisibilità

Il LOTTO 002 è divisibile.

Per una più comoda vendibilità il LOTTO 002 potrebbe essere così diviso:

ID. BENI	IMMOBILE	VALORE DIRITTO E QUOTA	RIDUZIONE 15%	RIDUZIONE 5%	SPESE TECNICHE	PREZZO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
A e B	abitazione e laboratorio sub. 18 e 14	96.072,16 €	14.410,82 €	4.803,61 €	2.133,32 €	74.724,41 €
C	laboratorio sub. 17	18.837,37 €	2.825,61 €	941,87 €	183,60 €	14.866,30 €

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

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

L'esperto deve chiarire inoltre se sia possibile la separazione in natura della quota del debitore esecutato, oppure se l'immobile risulti comodamente divisibile in natura in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione. *Pertanto si specifica che gli immobili oggetto della presente procedura che risultano essere in comproprietà (suddivisi in LOTTO 001, LOTTO 002, LOTTO 003) possono essere comodamente divisibili in natura in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, si allega al presente elaborato un allegato in cui vi è la bozza di progetto di divisione (cfr. allegato 25).*



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

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice economico) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) L'immobile essendo stato realizzato antecedentemente l'entrata in vigore delle ultime normative tecniche, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è altamente improbabile che rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti;
- 9) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

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

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

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

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

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

Vicenza, 08/02/2024

Il Perito Estimatore  
Dott. Ing. ANACLETO FUSA

