



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

421/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa SONIA PANTANO

CUSTODE:

I.V.G. VICENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geometra Riccardo Zonta

CF: ZNTRCR59S11E970B

con studio in ROSSANO VENETO (VI) VIA BASSANO, 12/C

telefono: 0424848762

email: riccardo@erre-studio.com

PEC: riccardo.zonta@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 421/2023

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICO ED INDICE

BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. (*Creditore procedente*)

Diritto (*cfr paragr. 1*): piena proprietà.

Bene (*cfr paragr.1*): abitazione disposta "a cortina".

Ubicazione (*cfr paragr. 1*): Tezze sul Brenta VI via Sole, 28.

Stato (*cfr pag. 18*): scarso, necessita di interventi di urgente manutenzione a causa di infiltrazioni diffuse.

Dati Catastali attuali (*cfr paragr. 1*): Comune di Tezze sul Brenta CF Foglio 11 m.n. 141 sub. 4 (abitazione).

Differenze rispetto al pignoramento (*cfr paragr. 4.2.2*): no.

Situazione urbanistico/edilizia (*cfr paragr. 8*): difformità edilizie regolarizzabili, costo € 6.116,00.

Valore di stima (*cfr paragr. 9*): valore di mercato: € 107.284,00; valore di vendita giudiziaria: € 91.000,00.

Valore mutuo (*cfr paragr. 4.2.1/all. H*): importo ipoteca € 90.000,00; importo capitale: € 45.000,00.

Vendibilità (*cfr pag. 18*): sufficiente.

Pubblicità (*cfr pag. 18*): sito Internet di Astalegale.net, Aste On Line, Newspaper Aste Tribunale di Vicenza e la pubblicità aggiuntiva mediante visita virtuale dell'immobile pignorato da parte di potenziali interessati.

Occupazione (*cfr paragr. 3*): occupato dall'Esecutato e famiglia.

Titolo di occupazione (*cfr paragr. 6.1*): proprietà.

Oneri (*cfr paragr. 5*): ---

APE (*cfr pag. 16*): sì, a cura dell'Ausiliario.

ALLEGATI

A - Visure catastali attuali e storiche

B - Estratto di mappa scala 1:2000

C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari

D - Documentazione fotografica

E - Planimetria catastale

F - Attestato di prestazione energetica – A.P.E.

G – Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato Civile

H - Ispezioni ipotecarie

I – Compravendita notaio Alessandro Todescan rep. 82.509; Nota di voltura ricongiungimento di usufrutto

L – Titoli e documentazione di progetto

M – Estratti di P.I.

N - Planimetrie urbanistiche e catastali dello stato reale dei luoghi

O - Dati utilizzati per la stima



P - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica

Q - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa

R - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 421/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casa con disposizione "a cortina" a TEZZE SUL BRENTA via Sole 28, frazione Belvedere, della superficie commerciale di **206,16** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

FORMULAZIONE DEL QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'Esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato per cui lo stesso viene acquisito dall'Esperto.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Allegato A - Visure catastali attuali e storiche

Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000

Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari

Allegato E - Planimetria catastale

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore pomeridiane di Lunedì 11 Marzo 2024 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Tezze sul Brenta alla presenza del Custode incaricato; è a questa data che la relazione è riferita.

Il comune di Tezze sul Brenta (circa 12.700 abitanti) sorge nel quadrante Est della provincia, a circa 35 km dal Capoluogo, inserito in "Zona sismica 2" (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021). Confina con i comuni di Cartigliano, Cittadella (PD), Pozzoleone, Rosà e Rossano Veneto. L'immobile oggetto di pignoramento è posto a circa 6 km a Est dalla sede municipale - in frazione di Belvedere - sulla viabilità della SP 54 che congiunge la SS 47 (Padova-Trento) con il centro di Tezze sul Brenta, ad una quota di circa 68,00 m s.l.m.m. in via Sole, 28 con accesso diretto dalla Provinciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70 m al PT e 2,80 m al P1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 141 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: VIA SOLE, piano: T-1, intestato a *** DATO



OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/05/2000 Pratica n. 94665 in atti dal 17/05/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3756.1/2000)

Coerenze: da Nord in senso NESO: mm.nn. 1918, 2451, 516, 521, 515,514, via Sole, m.n. 138 salvo più esatti.

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536266 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10725.1/2001).

- foglio 11 particella 141 (catasto terreni), superficie 298, indirizzo catastale: Ente Urbano, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/05/2024 Pratica n. VI0102618 in atti dal 15/05/2024 Verifica d'ufficio (n. 102618.1/2024)

Annotazioni: variazione su istanza di parte del 10/05/2024 acquisita agli atti al prot. n. vi0099811 del 2024 tm 101056/1990. Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: TEZZE SUL BRENTA (L156) (VI) Foglio 11 Particella 1405, Foglio 11 Particella 514. L'istanza di variazione è stata presentata dall'Ausiliario dopo aver verificato il mancato recepimento del Tipo Mappale n. 101056/1990 il quale non collegava gli atti del Catasto Terreni con quelli del Catasto Fabbricati.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	206,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.284,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.000,00
Data della valutazione:	16/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Allegato G – Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato Civile

Allegato R - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati

L'interrogazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa - ha evidenziato, in data 20/02/2024, che non risultano contratti di locazione registrati negli ultimi 10 anni presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Allegato H - Ispezioni ipotecarie

Relativamente ai beni oggetto di esecuzione forzata, è stata verificata l'inesistenza di ulteriori



formalità pregiudizievoli attive nel ventennio precedente il pignoramento.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/08/2013 a firma di notaio Massimo Stefani ai nn. 41805/15017 di repertorio, iscritta il 02/09/2013 a Bassano del Grappa VI ai nn. 7361/914, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 90.000,00.

Importo capitale: € 45.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/11/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari di Vicenza c.f. 80027200247 ai nn. 6265 di repertorio, trascritta il 18/12/2023 a Bassano del Grappa VI ai nn. 12081/8905, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è in condominio.

Come rilevato nel Verbale di 1° accesso da parte del Custode, l'evento atmosferico che colpì la zona in data 19/07/2023 ha prodotto, da parte dell'Esecutato, una "Richiesta risarcimento danni da sinistro" per la quale l'Assicurazione, al momento del sopralluogo, non ha ancora risposto.

Ai fini della formazione del valore di mercato, al di là dei lavori che potessero essere stati inseriti nella richiesta danni, si ritiene di calcolare in deduzione il semplice ripristino del manto di copertura escludendo quei miglioramenti utili e/o necessari all'esecuzione di una copertura a perfetta regola d'arte quali barriera al vapore, isolamento termico, guaina sottotegola, microventilazione, lattonerie,



griglie parapassero, linea vita, camini, sfiati e quant'altro:

- ripassatura del manto di copertura con rimozione degli elementi danneggiati e loro sostituzione (calcolata per il 20% circa del totale), compreso malta di allettamento, ponteggi e trasporto in discarica del materiale di risulta: circa 145,00 mq x € 33,00/mq = € 4.785,00;

- domanda occupazione suolo pubblico (installazione ponteggi) e rilascio autorizzazioni amministrative = € 215,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Allegato I – Compravendita notaio Alessandro Todescan rep. 82.509; Nota di voltura ricongiungimento di usufrutto

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 della nuda proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/04/1991 a firma di notaio Todescan Alessandro ai nn. 82509 di repertorio, registrato il 03/05/1991 a Bassano del Grappa ai nn. 408 Mod. 1V, trascritto il 29/04/1991 a Bassano del Grappa VI ai nn. 2789/2113.

Nella compravendita il cedente riserva per sé il diritto di usufrutto generale vitalizio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 dell'usufrutto, in forza di ricongiungimento di usufrutto, con atto stipulato il 11/04/2000.

Voltura n. 13172.1/2013 Pratica VI0162964 in atti dal 23/07/2013.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Allegato L – Titoli e documentazione di progetto

Allegato M – Estratto di P.I.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **6135**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato residenziale in via Sole, presentata il 31/01/1991 con il n. 954 di protocollo, rilasciata il 20/04/1991 con il n. 954 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria Urbanistica N. **69**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di un fabbricato residenziale, presentata il 01/03/1995 con il n. 2118 di protocollo, rilasciata il 15/12/1998 con il n. 1995/2108 di protocollo.

Concessione n. 61 - Prot. 1995/2108 - Prat. n. 061.

Permesso di Abitabilità N. **6135 - 69/95 Condono**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di uno stabile residenziale, agibilità del 01/06/2000 con il n. 1991/954 di protocollo.

Concessione del 20/04/1991 - Prot. 1991/954 - Prat. n. 6135

Comunicazione Inizio Lavori (CIL) N. **13612/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per



lavori di installazione impianto fotovoltaico, presentata il 10/10/2015 con il n. 13612 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 42 del 22/09/2021, l'immobile ricade in zona Variante n. 6 Piano degli Interventi - Centro Storico "A29". Norme tecniche di attuazione ed indici: Variante n. 6 - Piano degli Interventi - Tavola F - Settembre 2021

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Allegato N - Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi

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 ai beni pignorati, 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 una compensazione 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.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO SOTTOSTRADA: non esiste costruzione interrata; ABITAZIONE PIANO TERRA: apertura finestra su w.c. e diversa distribuzione interna; ABITAZIONE PIANO PRIMO: apertura finestra su vano scala e diversa distribuzione interna; DEPOSITO PIANO PRIMO: copertura terrazza con lamiera grecata e soppalchi su ripostigli (normativa di riferimento: Piano degli Interventi - Variante n. 6).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tamponamento finestre abitazione al piano terra e primo; rimozione soppalchi e copertura in lamiera grecata su deposito; regolarizzazione assenza del piano sottostrada e altre difformità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

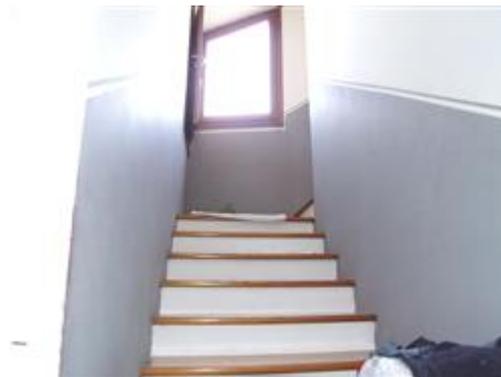
- Tamponamento di n. 2 finestre con laterizio o vetromattone: € 500,00 cad. : €1.000,00
- Asportazione copertura in lamiera grecata su deposito: n. 3 operai x 16 ore x € 35,00/h + trasporto in discarica (a forfait): €2.000,00
- Progetto di regolarizzazione urbanistica per assenza del piano sottostrada e altre difformità (CILA postuma): €2.500,00
- Sanzione amministrativa fissa: €516,00
- Diritti di segreteria: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tezze sul Brenta ha accertato che negli elaborati progettuali del 1991 era presente un piano interrato. Al momento del sopralluogo tale costruzione non esiste e la variazione non risulta presente nella successiva sanatoria del 1998 (condono edilizio) come non risultano varie altre difformità. Le irregolarità, pertanto, risultano da sanare.



Finestra w.c. piano terra da tamponare

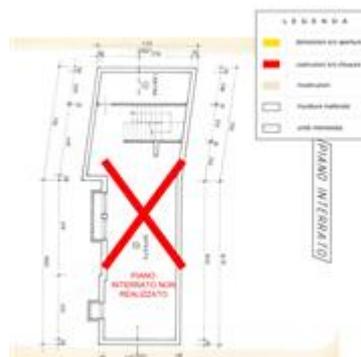


Finestra vano scala piano primo da tamponare

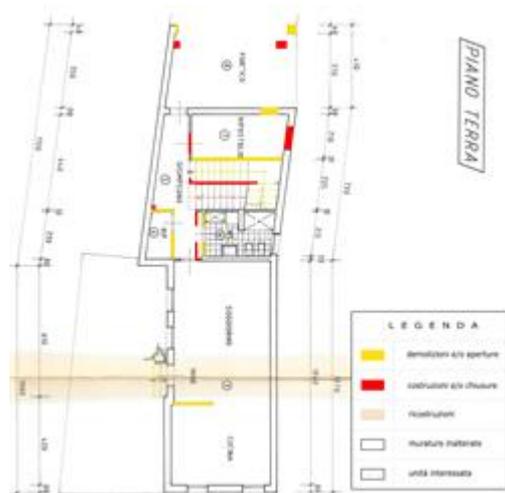




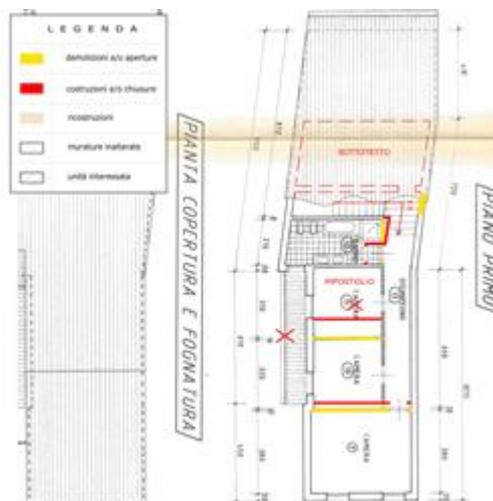
Copertura deposito in lamiera grecata da rimuovere



Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi PS1



Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi PT



Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi P1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ABITAZIONE PIANO TERRA: apertura finestra su w.c.; ABITAZIONE PIANO PRIMO: apertura finestra su vano scala; DEPOSITO PIANO PRIMO: copertura terrazza con lamiera grecata e soppalchi su ripostigli (normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: tamponamento finestre abitazione al piano terra e primo; rimozione copertura in lamiera grecata su deposito ed eliminazione soppalchi (cfr foto stato di fatto edilizio).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- I costi di adeguamento delle opere coincidono con quelli edilizi, calcolati in € 3.000,00 e già considerati nella formazione del valore. L'adeguamento rende le planimetrie catastali conformi.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni





Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi PT-1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano degli Interventi - Variante n. 6)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Il sopralluogo ha potuto constatare la necessità di verificare e regolarizzare globalmente gli impianti da parte di personale specializzato, anche in ordine ad un evento atmosferico (importante grandinata) accaduto in data 19 Luglio 2023 ed alla conseguente (e odierna) presenza di infiltrazioni meteoriche. Al momento del sopralluogo è presente l'impianto fisso di climatizzazione invernale ma non risulta funzionante; il riscaldamento avviene con stufa a pellet e l'acqua calda sanitaria (ACS) viene prodotta da un boiler a gas metano.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica e regolarizzazione da parte di personale specializzato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Non si è in grado di stabilire con certezza i costi per la sistemazione degli impianti.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

In relazione all'evento atmosferico, parte esecutata ha presentato "Richiesta risarcimento danni da sinistro"; al momento del sopralluogo non risulta che la Compagnia Assicuratrice abbia definito la pratica.



BENI IN TEZZE SUL BRENTA VIA SOLE 28, FRAZIONE BELVEDERE

CASA CON DISPOSIZIONE "A CORTINA"

DI CUI AL PUNTO A

Casa con disposizione "a cortina" a TEZZE SUL BRENTA via Sole 28, frazione Belvedere, della superficie commerciale di **206,16** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

FORMULAZIONE DEL QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'Esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato per cui lo stesso viene acquisito dall'Esperto.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Allegato A - Visure catastali attuali e storiche

Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000

Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari

Allegato E - Planimetria catastale

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore pomeridiane di Lunedì 11 Marzo 2024 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Tezze sul Brenta alla presenza del Custode incaricato; è a questa data che la relazione è riferita.

Il comune di Tezze sul Brenta (circa 12.700 abitanti) sorge nel quadrante Est della provincia, a circa 35 km dal Capoluogo, inserito in "Zona sismica 2" (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021). Confina con i comuni di Cartigliano, Cittadella (PD), Pozzoleone, Rosà e Rossano Veneto. L'immobile oggetto di pignoramento è posto a circa 6 km a Est dalla sede municipale - in frazione di Belvedere - sulla viabilità della SP 54 che congiunge la SS 47 (Padova-Trento) con il centro di Tezze sul Brenta, ad una quota di circa 68,00 m s.l.m.m. in via Sole, 28 con accesso diretto dalla Provinciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70 m al PT e 2,80 m al P1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 141 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: VIA SOLE, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 17/05/2000 Pratica n. 94665 in atti dal 17/05/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3756.1/2000)
Coerenze: da Nord in senso NESO: mm.nn. 1918, 2451, 516, 521, 515,514, via Sole, m.n. 138 salvo più esatti.

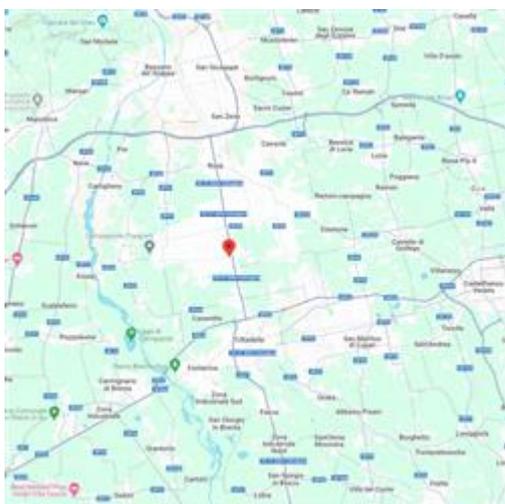


Ultimo atto di aggiornamento: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 27/11/2001 Pratica n. 536266 in atti dal 27/11/2001 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 10725.1/2001).

- foglio 11 particella 141 (catasto terreni), superficie 298, indirizzo catastale: Ente Urbano, derivante da **VARIAZIONE D'UFFICIO** del 15/05/2024 Pratica n. VI0102618 in atti dal 15/05/2024 Verifica d'ufficio (n. 102618.1/2024)

Annotazioni: variazione su istanza di parte del 10/05/2024 acquisita agli atti al prot. n. vi0099811 del 2024 tm 101056/1990. Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: **TEZZE SUL BRENTA (L156) (VI)** Foglio 11 Particella 1405, Foglio 11 Particella 514. L'istanza di variazione è stata presentata dall'Ausiliario dopo aver verificato il mancato recepimento del Tipo Mappale n. 101056/1990 il quale non collegava gli atti del Catasto Terreni con quelli del Catasto Fabbricati.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1991.



Ubicazione geografica del comune di Tezze sul Brenta



Veduta dell'immobile da Sud-Ovest (via Sole)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono i confinanti comuni di Cartigliano, Cittadella (PD), Pozzoleone, Rosà, Rossano Veneto e, ad una decina di chilometri, il comune di Bassano del Grappa). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



immemorabile (cfr foto 04-06).

Piano terra

Al piano terra l'abitazione è protetta da portoncino in legno e vetro di sicurezza ed al suo interno si trovano una cucina-soggiorno - *open space* - collegata ad un corridoio di distribuzione verso un bagno-lavanderia completo di doccia, lavabo, bidet, tazza w.c., lavatrice e vuotatoio, un ripostiglio (arredato a camera) ed un portico collegato ad una corte esclusiva (cfr foto 07-14).

Le finiture interne vedono una pavimentazione in monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con impianti autonomi eseguiti sottotraccia; la zona cottura e le pareti del bagno sono in maiolicato. Esiste un impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas metano posta nel corridoio e corpi radianti a piastra in acciaio il quale, al momento del sopralluogo, risulta dismesso a favore di una stufa a pellet posta nel soggiorno e di uno scaldabagno a gas metano posto nel corridoio. L'impianto idrico è allacciato all'acquedotto comunale e l'impianto fognario, pur essendo presente nella pubblica via, non è collegata al pubblico fognolo. I serramenti interni sono in legno, le finestrate sono in legno dotate di vetrocamera protette da scuri in legno.

Tutte le stanze godono di luce ed aria diretta dall'esterno.

Attraverso un vano scala interno, si accede al piano primo (cfr foto 15).

Piano primo

Il piano primo è composto da un corridoio di distribuzione verso un bagno, un ripostiglio, una camera singola ed una camera doppia; adiacente al vano scala è stato ricavato uno spazio a sottotetto (16-22).

Le finiture interne vedono una pavimentazione in legno (tranne il bagno in monocottura ed il sottotetto in sabbia e cemento al grezzo), pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con impianti autonomi eseguiti sottotraccia; le pareti del bagno sono in maiolicato. Come descritto al piano terra, esiste un impianto di riscaldamento ma, al momento del sopralluogo, risulta dismesso. L'impianto idrico è allacciato all'acquedotto comunale e l'impianto fognario, pur essendo presente nella pubblica via, non è collegata al pubblico fognolo. I serramenti interni sono in legno, le finestrate sono in legno dotate di vetrocamera protette da scuri in legno.

Tutte le stanze godono di luce ed aria diretta dall'esterno.

PORTICO

La struttura verticale è in pilastri in mattoni facciavista, quella orizzontale è in travatura di legno perlinata; la pavimentazione è in calcestruzzo. La copertura è inclinata con manto a finire in tegole di cemento e lattoneria in lamiera di acciaio preverniciata formante un tutt'uno con la falda dell'abitazione (cfr foto 14, 23, 24).

DEPOSITO E RIPOSTIGLI

La struttura verticale del deposito e dei ripostigli è in muratura in blocchi di calcestruzzo mentre quella orizzontale è con solaio in laterocemento; la copertura è piana a terrazza pedonabile la quale, al momento del sopralluogo, risulta sovrastata da una copertura precaria e fatiscente in lamiera di acciaio grecata ad una falda inclinata, costituita a riparo della sottostante struttura soggetta ad infiltrazioni meteoriche. La lattoneria è in lamiera zincata (cfr foto 25, 26).

Piano terra

Si accede al locale deposito attraverso un serramento in lamiera di acciaio e vetro; le finiture interne vedono una pavimentazione in calcestruzzo, pareti in blocchi di cemento in gran parte a vista (all'interno) e intonacati all'esterno; esiste un controsoffitto non strutturale ed un minimo di impianto elettrico (cfr foto 27).

I due ripostigli (ex porcile e concimaia) hanno accesso dall'esterno e godono genericamente delle stesse strutture del deposito (cfr foto 28).

Piano primo (terrazza)

Attraverso una scala esterna in acciaio, dalla corte esclusiva si accede alla copertura piana del deposito e ripostigli (terrazza pedonabile il cui utilizzo è divenuto ostacolato dalla presenza della struttura precaria in lamiera già descritta - cfr foto 26).



AREE SCOPERTE ESCLUSIVE

L'area a Sud, destinata a verde e camminamento con accesso dalla viabilità Provinciale, è contenuta tra l'abitazione ed una recinzione (*cf. foto 01*); l'area a Nord, destinata a verde e camminamento, con accesso anche dal passaggio sulla "corte comune m.n. 512", si trova interposta tra il portico dell'abitazione, il deposito ed una recinzione (*cf. foto 25*).

CLASSE ENERGETICA:

[76,69 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 57156 registrata in data 29/04/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione PT h 2,70 m	99,50	x	100 %	=	99,50
Portico PT h 2,70 m	19,69	x	35 %	=	6,89
Corte esclusiva Sud	43,34	x	10 %	=	4,33
Corte esclusiva Nord	51,50	x	10 %	=	5,15
Portico sottoscala Nord	6,29	x	15 %	=	0,94
Depositi/ripostigli esterni PT h 2,85 m	41,68	x	25 %	=	10,42
Abitazione P1 h 2,80 m	73,56	x	100 %	=	73,56
Terrazza (lastrico solare) P1	53,56	x	10 %	=	5,36
Totale:	389,12				206,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/04/2017

Fonte di informazione: Rep. 4409 notaio Michele Dal Maso

Descrizione: appartamento al P1 e garage al PS1 (Cat. A/2 e C/6) - costruzione/agibilità anno 1990

Indirizzo: Tezze sul Brenta via Marco Biagi, 23 - Foglio 11 m.n. 1470 sub. 6 e 14

Superfici principali e secondarie: 127



Superfici accessorie:

Prezzo: 127.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/02/2022

Fonte di informazione: Rep. 4.300 notaio Egidio Ferrara

Descrizione: porzione di bifamiliare ubicata ai PT e P1 con annessa corte esclusiva su due lati e autorimessa ubicata al PT (Cat. A/2 e C/6) - costruzione/agibilità anno 2021

Indirizzo: Tezze sul Brenta via Paolo Borsellino, 69 - Foglio 11 m.n. 2935 sub. 5 e 6

Superfici principali e secondarie: 211

Superfici accessorie:

Prezzo: 265.000,00 pari a 1.255,92 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/03/2022

Fonte di informazione: Rep. 236.369 notaio Giuseppe Fietta

Descrizione: abitazione ai piani S1-T-1 con pertinenti corte esclusiva e autorimessa al PT (Cat. A/2 e C/6) - costruzione/agibilità anno 2014-2022

Indirizzo: Tezze sul Brenta via Paolo Borsellino, 22 - Foglio 11 m.n. 2911 sub. 10 e 11

Superfici principali e secondarie: 203

Superfici accessorie:

Prezzo: 238.000,00 pari a 1.172,41 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per omogeneità dei dati rilevati rispetto al subject, i vari Comparativi subiscono un adeguamento in relazione:

- alla vetustà fisica ed obsolescenza in considerazione degli anni intercorsi dalla loro costruzione/ristrutturazione;
- allo stato di manutenzione generale;
- alla tipologia costruttiva.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	127.000,00	265.000,00	238.000,00
Consistenza	206,16	127,00	211,00	203,00
Data [mesi]	0	86,00	28,00	26,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.255,92	1.172,41
Vetustà	0,00	0,00	27,00	23,00
Stato di manutenzione	3,00	7,00	6,00	5,00
Tipologia costruttiva	4,00	6,00	6,00	6,00



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,01	10,58	22,08	19,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Vetustà	1 %	1.270,00	2.650,00	2.380,00
Stato di manutenzione		12.000,00	12.000,00	12.000,00
Tipologia costruttiva		20.000,00	20.000,00	20.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		127.000,00	265.000,00	238.000,00
Data [mesi]		910,17	618,33	515,67
Prezzo unitario		79.160,00	-4.840,00	3.160,00
Vetustà		0,00	-71.550,00	-54.740,00
Stato di manutenzione		-48.000,00	-36.000,00	-24.000,00
Tipologia costruttiva		-40.000,00	-40.000,00	-40.000,00
Prezzo corretto		119.070,17	113.228,33	122.935,67

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **118.411,39**

Divergenza: 7,90% < **8%**

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta (d%) si può considerare superato in quanto contenuta tra il 5% e il 10%.

L'immobile si presenta in uno stato manutentivo scarso.

La vendibilità risulta sufficiente.

Riguardo le forme di pubblicità, si indica il sito Internet di Astalegale.net, Aste On Line, Newspaper Aste Tribunale di Vicenza e la pubblicità aggiuntiva mediante visita virtuale dell'immobile pignorato da parte di potenziali interessati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 206,16 x 574,37 = **118.412,12**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-12,12

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 118.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 118.400,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Allegato O - Dati utilizzati per la stima

Allegato P - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica

Allegato Q - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Bassano del Grappa, conservatoria dei registri immobiliari di Bassano del Grappa, ufficio tecnico di Tezze sul Brenta VI, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare Camera Commercio di Vicenza, ed inoltre: Atti di compravendita

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Casa con disposizione "a cortina"	206,16	0,00	118.400,00	118.400,00
				118.400,00 €	118.400,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Ripassatura del manto di copertura	-4.785,00
Domanda occupazione suolo pubblico (ponteggi) e rilascio autorizzazioni amministrative	-215,00
	5.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.116,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.284,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e **€. 16.092,60**



per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 191,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.000,00

data 16/05/2024

il tecnico incaricato
geometra Riccardo Zonta

