

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 593/2014

* * *

**Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 593/2014, promossa da
"BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A."**

CONTRO

- Esecutato n. 01, proprietario per la quota di 1/2.

- Esecutato n. 02, proprietario per la quota di 1/2.

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Francesca Vortali

Prossima Udienza: 11 aprile 2018 ore 10.00

* * *

INCARICO

Lo scrivente **Geom. Perozzo Gianni**, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Treviso al n. 2906 di posizione, con studio in via Francesco Crispi n. 35 – 31050 Vedelago (TV), è stato nominato Esperto Valutatore nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. **593/2014**, dal G.E. dott.ssa Francesca Vortali in data 24/07/2017; il giuramento dell'incarico veniva effettuato in data 13/10/2017.

ELENCO DEI CAPITOLI

01 – Quesito per perizia

02 – Le operazioni peritali

03 – Verifica della completezza della documentazione, elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, corretta identificazione del bene e provenienza e identificazione dei confini

04 – Descrizione sintetica degli immobili



05 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare

06 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

07 – Conformità urbanistica e catastale dei beni

08 – Verifica sull'esistenza di opere abusive e costi di sanatoria

09 – Divisibilità dei beni in lotti

10 – Quote pignorate

11 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili

12 – Vincoli in generale sui beni pignorati

13 – Vincoli e oneri di natura condominiale

14 – Stima degli immobili

15 – Attestato di Prestazione Energetica

01 – QUESITO PER PERIZIA

... l'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provvederà a:

1.1) *Ritirare la documentazione in Cancelleria;*

1.2) *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale. Le verifiche in questione non*



devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso il C.T.U. allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

1.3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode a tutti gli immobili, gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

1.4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

1.5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

1.6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

1.7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.



1.8) *Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto dal punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

1.9) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi ne interesserà subito il Giudice.*

1.10) *Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.*

1.11) *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

1.12) *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art 173 bis, punto 8) disp. att. c.p.c.*

1.13) *Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.*



1.14) *STIMA: determinare il valore dell'immobile, ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

1.15) *Omissis...*

1.16) *Omissis...*

1.17) *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.*

1.18) *Omissis...*

1.19) *Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

1.20) *Successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, sia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfetario onnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.*

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

02 – LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver svolto le occorrenti, e nel caso, numerose ispezioni e ricerche



presso Enti Pubblici al fine di acquisire copia degli atti e documenti ritenuti necessari allo svolgimento della consulenza, lo scrivente ha compiuto l'opportuna visita di sopraluogo in data **06/02/2018**, accertando le caratteristiche e le condizioni d'uso degli immobili oggetto di perizia, nonché, previo rilievo, la loro conformità a quanto assentito sotto il profilo urbanistico-edilizio, e così pure per la rispondenza degli atti catastali; nel corso di tale operazioni sono stati eseguiti i rilievi fotografici. Alle operazioni peritali era presente il custode dell'immobile, mentre l'esecutato era irreperibile. Infine si è provveduto ad assumere, presso operatori economici e tecnici del luogo, e/o tramite annunci immobiliari su siti internet specializzati, le opportune notizie relative alle attuali condizioni del mercato immobiliare e ai prezzi praticati per immobili aventi caratteristiche e ubicazioni similari a quelli in oggetto. Di seguito si riporta breve elenco con date delle operazioni effettuate:

- 24/07/2017 nomina esperto valutatore da parte del G.E.
- 13/10/2017 giuramento esperto valutatore.
- 31/10/2017 richiesta Accesso Atti Comune di Vedelago.
- 31/10/2017 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate Montebelluna.
- 03/11/2017 risposta Agenzia delle Entrate.
- 22/11/2017 accesso Atti Comune di Vedelago.
- 06/02/2018 sopraluogo presso l'immobile.

03 - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE, PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

03.1 verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2°



comma c.p.c.

Da un approfondito esame della documentazione consegnatami si rileva la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c.

03.2 – formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili

La situazione ipotecaria a carico dell'esecutato risulta la seguente:

3.2.1 – IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria, per la somma di € 223.724,00, di cui € 111.862,00 di capitale, iscritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 09/03/2009, ai numeri 8102/1582 a favore di Banca Popolare di Vicenza scpa; contro gli Esecutati n. 01 e n. 02 per la rispettiva quota di proprietà pari a 1/2, in forza a contratto di mutuo fondiario del notaio Gianluca Forte da Treviso (TV) in data 25/02/2009 rep. 191911.

3.2.2 – IPOTECA LEGALE

Ipoteca legale, per la somma di € 27.417,44, di cui € 13.708,72 di capitale, iscritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 18/06/2010, ai numeri 22026/4902 a favore di Equitalia Nomos spa; contro l'Esecutato n. 01 per la quota di proprietà pari a 1/2.

3.2.3 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso in data 12/09/2014, trascritto all'Agenzia delle Entrate/Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso, in data 29/09/2014 ai numeri 25724/18960 a favore di Banca Popolare di Vicenza scpa; contro gli Esecutati n. 01 e n. 02 per la rispettiva quota di proprietà pari a 1/2.

(All. doc. n. 01: certificazione notarile del notaio Giulia Messina Vitrano datata 24/11/2014 ed elenco sintetico delle formalità).



03.3 – corretta identificazione del bene

In seguito agli accertamenti catastali compiuti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Treviso, l'immobile oggetto di esecuzione è così censito:

Bene 01: alloggio residenziale P1°

Catasto Fabbricati – Comune di Vedelago (TV) via Mercato Vecchio –
Sezione B - Foglio 1 – particella n. 548 – sub 5 – piano 1° – Cat. A/2 – cl 1^a –
Cons. 3,0 vani – sup. catastale m² 65 - Rendita € 247,90.

Bene 02: locale autorimessa PS1

Catasto Fabbricati – Comune di Vedelago (TV) via Mercato Vecchio –
Sezione B - Foglio 1 – particella n. 548 – sub 8 – piano S1 – Cat. C/6 – cl U –
Cons. 47 m² – sup. catastale m² 53 - Rendita € 138,36. *(immobile graffato al successivo).*

Catasto Fabbricati – Comune di Vedelago (TV) via Mercato Vecchio –
Sezione B - Foglio 1 – particella n. 552 – sub 8. *(immobile graffato al precedente).*

Quote di comproprietà su parti comuni dell'edificio

Risultano parti comuni del fabbricato:

- il mn 548 sub 1 graffato al mn 552 sub 4 (vano scala interno PS1-PT-P1°);
- il mn 552 sub 2 (lastrico solare al piano terra);
- il mn 552 sub 3 (area di manovra interrata);
- il mn 552 sub 11 (area scoperta al piano terra);
- il mn 552 sub 12 (area scoperta al piano terra).

Intestatari catastali dei beni:

- Esecutato n. 01, proprietario per la quota di 1/2 ed Esecutato n. 02, proprietario per la quota di 1/2.

(All. doc. n. 02: visure catastali, estratto di mappa).



(All. doc. n. 03: planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni).

03.4 – provenienza degli immobili e identificazione dei confini

I beni risultano pervenuti in proprietà alle ditte esegutate in seguito a:

- Atto di compravendita redatto in data 25/02/2009 dal Notaio dott. Gianluca Forte da Treviso (TV), Rep. 191911, Racc. 9807 registrato a Treviso (TV) in data 06/03/2009 al n. 3737 serie 1T.

(All. doc. n. 04: copia atto di provenienza).

Il bene 01 al piano primo confina con: vano scale sub 1, unità sub 4 e muri perimetrali, salvo altri e più precisi.

Il bene 02 al piano interrato confina con: vano scale mn 552 sub 4, unità mappale 552 sub 10, unità mappale 548 sub 3, unità mappale 552 sub 9, e terrapieno, salvo altri e più precisi.

04 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di bene consistente in **appartamento al piano primo e autorimessa al piano interrato**. L'immobile principale (appartamento) è sito in Comune di Vedelago (TV), frazione di Barcon, via Mercato Vecchio n. 1B int. 4.

I beni oggetto di perizia, costituiscono unico bene indivisibile.

Descrizione dei beni

Bene 01 – Appartamento al piano primo.

L'accesso pedonale avviene direttamente da corte comune, su cui affaccia il portoncino d'ingresso condominiale. Salendo dal vano scala comune si arriva al piano primo ove troviamo il portoncino blindato privato di accesso. L'alloggio risulta così composto: cucina/soggiorno, atrio, bagno, ripostiglio, camera matrimoniale. Le altezze dei locali rilevate, risultano pari a circa cm 270.



n.b.: le destinazioni su descritte sono quelle rilevate in fase di sopralluogo.

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Vedelago, i locali hanno destinazioni urbanistiche di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'appartamento presenta strutture portanti verticali tradizionali, realizzati in cemento armato e laterizio poggianti su fondazione di tipo continue e/o a plinto; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta o similare intonacati. Il tetto è a padiglione, realizzato in muretti di tramezze e tavelloni con sovrastante manto di copertura. I divisori interni sono in laterizio.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai sono in laterizio, intonacati e tinteggiati a tempera lavabile.
- I pavimenti interni sono in ceramica nella zona giorno e nei bagni, in legno nella zona notte.
- I battiscopa interni sono in legno.
- i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in legno verniciato dotati di balcone; porte interne in legno tamburato.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale interna a gas, con radiatori a muro;
- impianto idrico-sanitario con linee distribuzione acqua calda-fredda nelle



cucine e nei bagni;

- impianti di scarico fognature costituiti da tubazioni in pvc;
- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso in plastica, completo di punti luce, punti prese, linee per telefono (predisposto), citofono e tv.

Stato d'uso del bene

Ad oggi l'alloggio risulta **in mediocre stato di conservazione**. Necessita eseguire:

- ritinteggiature alle pareti interne.
- Installazione di nuova caldaia e di radiatori a seguito di asportazione di quelli precedentemente installati.
- manutenzione straordinaria degli accessori del bagno e revisione delle dotazioni impiantistiche in special modo quelle connesse all'impianto di riscaldamento e del gas.
- Manutenzione alle pavimentazioni in legno della zona notte.

N.b.: il costo per i ripristini su descritti risulta ricompreso nel prezzo finale di perizia di stima e risulta pari a circa 7000,00 €.

Bene 02 – Autorimessa piano interrato

L'accesso pedonale e/o carraio avviene entrando dal basculante in acciaio (dotato di porta pedonale) che si affaccia su area comune al piano interrato.

Una volta aperto il portone ci si trova all'interno dell'autorimessa.

Le altezze dei locali rilevate, risultano pari a circa cm 260 per il piano interrato.

Destinazione d'uso delle unità immobiliari:

Al momento del rilievo i locali avevano destinazione urbanistica di tipo residenziale.



Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali tradizionali realizzate in murature di cemento armato poggianti su fondazione di tipo continue e/o a plinto; i solai orizzontali sono in lastre tipo predalles con cappa collaborante.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- le pareti sono in calcestruzzo tinteggiato e i solai sono del tipo a lastra predalles solo tinteggiati.
- I pavimenti interni al piano primo sono in piastrelle di ceramica.
- I battiscopa interni sono assenti.
- il basculante esterno risulta in ferro zincato;
- i serramenti alle finestre sono in alluminio.

Impianti installati

Piano Interrato

- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame in tubazioni a vista e comandi modulari in plastica, completo di punti luce e punti prese.
- All'interno del locale è stata installata una doccia con acqua calda fornita da bollitore elettrico, in pessimo stato di manutenzione.

Stato d'uso del bene

- Lo stato d'uso risulta **sufficiente**. Necessitano opere di ritinteggiature alle pareti e ai soffitti interni.

05 – CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE

I dati riscontrati in fase di sopraluogo (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali...) corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento



immobiliare.

06 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

COMUNALE

Dall'esame del Piano degli Interventi (d'ora in poi P.I.) del comune di Vedelago, risulta che i beni sono stati edificati all'interno di Z.T.O. di tipo "A – centro storico". In particolare:

il complesso condominiale in cui risultano inserite le unità immobiliari oggetto di esecuzione risulta censito e protetto con **grado di protezione 5**.

Intervento ammissibile: ristrutturazione globale. Tali interventi devono essere volti a dare (o ridare) all'edificio caratteristiche ambientali, con l'eliminazione di superfetazione o sovrastrutture, ridisegno delle facciate, rifacimento delle coperture, sostituzioni dei materiali o degli elementi estranei alla tradizione locale... Sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni per adeguamenti igienico-sanitario fino ad un massimo di mc. 150, purché non contrastanti con i limiti di zona e la normativa vigente.

(All. doc. n. 05: estratto cartografico del P.I. e stralcio NTA)

07 – REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 31/10/2017 è stato richiesto al Comune di Vedelago accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; l'accesso è avvenuto in data 22/11/2017. Di seguito sono riportati i titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 209/90 del 24/07/1991 rilasciata per "costruzione di due fabbricati con negozi e alloggi".
- Concessione Edilizia n. 35/94 del 11/04/1994 rilasciata per "variante alla concessione n. 209/90 per la costruzione di due fabbricati con negozi e



alloggi”.

- Certificato di abitabilità/agibilità n. 94/41 del 24/06/1994.

(All. doc. n. 06: copia concessioni, agibilità e ultimi progetti approvati).

08 – VERIFICA SULL’ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE E COSTI DI

SANATORIA

Dal confronto delle ultime tavole di progetto concessionate con il rilievo effettuato sul posto sono emerse difformità edilizie rispetto ai titoli rilasciati; gli immobili **NON SONO** quindi da ritenersi conformi dal punto di vista urbanistico.

08.1 – Verifica della conformità della planimetria catastale

In data 26/10/2017 si sono reperite le planimetrie catastali degli immobili; confrontando le stesse con il rilievo compiuto sul posto risulta che la stesse

SONO CONFORMI allo stato attuale dei luoghi.

08.2 - Costi di sanatoria

Le differenze rilevate dal punto di vista **URBANISTICO** consistono in:

Appartamento piano primo (bene 01)

- Lievi scostamenti sul posizionamento delle partizioni interne.

Autorimessa interrata (bene 02)

- Lievi scostamenti sul posizionamento delle partizioni interne e altezza interna dei locali pari a cm 260 contro i 300 dichiarati in progetto.

Di seguito vengono elencati i costi per pratiche di sanatoria e i costi relativi a sanzioni amministrative.

08.2.1 – Abusi sanabili mediante applicazione dell’art. 6bis comma 5 del

DPR 380/2001

INTERVENTI SUBORDINATI A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI
ASSEVERATA



Rientrano in questa categoria di abusi le seguenti opere realizzate:

- Lievi scostamenti sul posizionamento delle partizioni interne.
- Lievi scostamenti sul posizionamento delle partizioni interne e altezza interna dei locali pari a cm 260 contro i 300 dichiarati in progetto.

Sanzione amministrativa prevista € 1000,00

08.3 – Spese Tecniche per opere di progettazione in sanatoria.

OPERE PROFESSIONALI

Per la sanatoria delle opere su descritte bisognerà affidare incarico di progettazione a professionista abilitato, che dovrà provvedere a:

- Presentazione al Comune di Vedelago di progetto in sanatoria.

Costi per opere professionali a corpo € 2000,00

PER UN TOTALE COMPLESSIVO PARI A € 3000,00

(euro tremila/00)

(n.b.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del



rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.)

09 – DIVISIBILITÀ DEI BENI IN LOTTI

I beni oggetto di pignoramento non risultano divisibili in lotti.

10 – QUOTE PIGNORATE

Per i beni oggetto di perizia, le quote pignorate risultano pari all'intera proprietà.

11 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 31/10/2017 è stata richiesto all'Agenzia delle Entrate di Treviso, Ufficio Territoriale di Montebelluna il rilascio di un certificato attestante lo stato di occupazione dell'immobile pignorato; in data 03/11/2017 veniva inviata risposta attestante che non esistono contratti di locazione in essere.

In data 06/02/2018 si è svolto il sopralluogo presso gli immobili e si è provveduto alla sostituzione delle serrature. **Attualmente l'immobile risulta quindi libero, con chiavi in possesso del custode.**

(All. doc. n. 07: dichiarazione emessa dall'Agenzia Entrate).

12 – VINCOLI IN GENERALE SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili pignorati non si rileva l'esistenza di alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità; non si rileva esistenza di vincoli demaniali o usi civici.



13 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Spese Condominiali

Non sono presenti vincoli di natura condominiale, se non quelli di tipo impiantistico derivanti dalla vendita frazionata degli immobili.

Non sono presenti spese condominiali insolute.

14 – STIMA DEGLI IMMOBILI

Alla valutazione di seguito esposta si giunge utilizzando il criterio di stima comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso momento della stima, avrebbe la medesima quotazione dell'immobile di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore.

In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della stima.

Per la stima dei fabbricati si terrà principalmente conto di ubicazione nel territorio, comodità di accesso carraio e pedonale, stato manutentivo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, finiture, vetustà, libertà da vincoli di locazione, comodato ecc...

In relazione a questo aspetto economico si dovrà accertarne la sua concreta appetibilità immobiliare, nonché l'attuale condizione in cui realmente si trova il mercato inerente a beni similari esistenti nella zona.

14.1 – calcolo delle superfici commerciali

Si procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli



attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali pari al 100% del valore per i vani principali, 30% per i terrazzi e portici, 5% per le aree scoperte private, 50% per soffitte e locali interrati, 25% per le cantine interrate.

Calcolo superficie commerciale uso residenziale

Bene 01 – Abitazione piano primo

Sup. locali principali piano primo

$$= 8,30 \times 7,35 + 2,70 \times 3,05 = 69,23 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 69,23 \times 100\% = 69,23 \text{ mq}$$

Superficie commerciale totale Bene 01 =

Arrotondato a 69,00 mq

Bene 02 – Autorimessa piano interrato

Sup. locali principali piano interrato

$$= 4,45 \times 2,30 + 7,20 \times 2,15 + 7,30 \times 3,65 + 2,35 \times 0,15 = 52,71 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 52,71 \times 100\% = 52,71 \text{ mq}$$

Superficie commerciale totale Bene 02 =

Arrotondato a 53,00 mq

(All. doc. n. 08: rilievo dello stato di fatto in seguito a sopraluogo e ricostruzione grafica per calcolo superficie commerciale).

14.2 – valutazione degli immobili

I valori attribuiti ai beni immobili oggetto della presente consulenza sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni svolte ai capitoli precedenti, usando come parametro tecnico di misura la “superficie commerciale” espressa in metri quadrati (al lordo delle murature).

Sono stati visionati i valori OMI disponibili attribuiti dall’Agenzia delle Entrate (1°



semestre 2017) per i beni simili, relativi al Comune di **Vedelago** – Zona Fanzolo. Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 870,00 a € 1150,00 per metro quadro di superficie lorda; per autorimesse con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 430,00 a € 550,00 per metro quadro di superficie lorda.

Sono inoltre stati visionati i principali siti a livello nazionale contenenti annunci immobiliari di beni simili con il seguente risultato:

- Annuncio 01 – Comune di Vedelago, via Pomini, sup. alloggio mq 75,00, prezzo di vendita € 88 000,00 (€/mq 1173,33), alloggio recente in buono stato di manutenzione.
- Annuncio 02 – Comune di Vedelago, via Pomini, sup. alloggio mq 82,00, prezzo di vendita € 69000,00 (€/mq 841,46), alloggio recente in buono stato di manutenzione.
- Annuncio 03 – Comune di Vedelago, via Unione, sup. alloggio mq 64,00, prezzo di vendita € 65000,00 (€/mq 1015,63), alloggio recente in buono stato di manutenzione.

Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e dei rilevamenti eseguiti, delle caratteristiche costruttive, dello stato d'uso e della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione nel territorio e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale, lo scrivente Esperto Estimatore attribuisce il seguente valore:

LOTTO UNICO:

a) Valore del **bene 01**

Comune di Vedelago - C.F. - Sez. B - Fg 1 - mn 548 - sub 5



15 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da recenti disposizioni inoltrate dal Tribunale di Treviso agli esperti stimatori tramite gli Ordini e/o Collegi Professionali, viene richiesto di omettere la redazione dell'APE, che sarà redatto dopo l'aggiudicazione del bene (Circolare datata 28/10/2015).

Dalla verifica della documentazione deposita presso il l'Ufficio Urbanistica del Comune di **Vedelago** non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Il Certificato non risulta neanche allegato all'atto di provenienza ne all'ultimo contratto di locazione registrato. Risulta negativa anche la ricerca per estremi catastali compiuta presso l'archivio telematico della Regione Veneto.

Considerati quindi la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e le qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione molto alti, indice di scadente qualità energetica. **Si presuppone quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.**

Come da disposizioni impartite, lo scrivente provvederà alla redazione dell'APE successivamente all'aggiudicazione del bene.

Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di **n. 22 pagine**, con tutti i sotto elencati documenti allegati.

Il sottoscritto ha altresì provveduto all'inoltro degli elaborati peritali alle parti interessate.

Con quanto sopra ritengo di aver bene e fedelmente svolto l'incarico affidatomi,



restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito all'elaborato prodotto.

Tanto dovevo in esito di incarico ricevuto.

Vedelago, li 13 marzo 2018

L'Esperto Valutatore

Geom. Gianni Perozzo



ALLEGATI:

n. 01: relazioni e certificati notarili, elenco formalità pregiudizievoli e non.

n. 02: visure catastali, estratto di mappa.

n. 03: planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

n. 04: copia atto di provenienza.

n. 05: estratto cartografico del Piano degli Interventi comunale e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione.

n. 06: titoli edilizi rilasciati dal Vedelago.

n. 07: contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

n. 08: rilievo dello stato di fatto in seguito sopraluogo e ricostruzione grafica per calcolo superfici commerciali.

n. 09: documentazione fotografica.

n. 10: appendice con dati personali degli esecutati.

