TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

***

Esecuzione immobiliare **N. 44/2015** R.G.E.

promossa

da **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.a.**

quale mandataria di UNICREDIT S.p.a.

con gli avvocati Tito Zilioli e Dino De Poli

***

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

del Geometra Carlo Cason

***

PREMESSA

Con comunicazione di cancelleria in data 16.08.2018 veniva trasmessa allo scrivente geometra CARLO CASON, con studio tecnico in Follina Piazza IV Novembre civico 20, Cod. Fisc. CSN CRL 68B08 F190R, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2479, la nomina ad esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, con disposizione del G.E. dott. ANTONELLO FABBRO di depositare, con modalità telematica in Cancelleria, l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, incombente effettuato in data 24.08.2018 e accettato in data 27.08.2018.

Sono state eseguite presso le Pubbliche Amministrazioni le verifiche del caso direttamente allo sportello o con modalità telematica, laddove possibile, richiedendo la copia dei documenti disponibili ovvero il rilascio di certificati riguardanti lo stato agli atti; i predetti documenti e certificati sono qui allegati e nel

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

prosieguo sarà fatto puntuale riferimento, essendo gli stessi di particolare utilità anche ai fini descrittivi dell'immobile.

Sono stati compiuti accertamenti presso:

– l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati e per acquisire i dati catastali ed ipotecari;

– l'Ufficio Tecnico del Comune di Pederobba per accertare la regolarità edilizio-urbanistica;

– gli Uffici Anagrafe, Tributi e Polizia Municipale del Comune di Pederobba per conoscere se presso gli immobili pignorati vi siano dei residenti, nonché per verificare se risultino imposte non versate riconducibili ai medesimi immobili.

Nel corso del sopralluogo del 20.11.2018 effettuato congiuntamente con il dott. Gianni Pretto, custode nominato, e del successivo in data 05.12.2018 è stato possibile rilevare, anche metricamente, la consistenza, le caratteristiche dei beni pignorati ed eseguire riprese fotografiche col fine di documentare con adeguata chiarezza, al Signor Giudice, la tipicità dell'oggetto della presente esecuzione.

In tale data l'abitazione era occupata da inquilini con contratto d'affitto stipulato il 01/04/2017 e registrato il 03/04/2017, cioè successivamente al pignoramento.

***

RELAZIONE DI STIMA

1 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di unico lotto di proprietà degli esecutati, costituito da porzione di testa di fabbricato a schiera e precisamente, abitazione ai piani interrato, terra e primo con garage al piano interrato e area scoperta esclusiva.

***

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

2 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

L'immobile è ubicato nella zona sud della frazione di Covolo del Comune di Pederobba, in via Belvedere n. 32. E' direttamente accessibile dalla strada pubblica.

***

3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1 Gli immobili oggetto della presente procedura sono così allibrati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio - servizi catastali, Ufficio provinciale di Treviso:

Catasto dei Fabbricati

Comune di PEDROBBA

Sezione **C** – Foglio **11**

- particella n. **826** sub. **1**, area urbana di mq. **284** - via Guizza;
- particella n. **826** sub. **2** - categoria **C/6** - classe **4^** - mq. **21** - sup. cat. mq. **21** - r. c. **€ 33,62** - via Guizza - P. S1;
- particella n. **826** sub. **3** - categoria **A/7** - classe **1^** - vani **9,5** - sup. cat. mq. **208*** - r.c. € 883,14 – via Guizza – P.S1-T-1.

* Totale escluse le aree scoperte mq 206.

3.2 **Intestazione**

Per la quota di un terzo ciascuno di proprietà degli esecutati, complessivamente per l'intero - si vedano le visure catastali, documento n. 2.

3.3 **Conformità delle planimetrie**

In ottemperanza ed in conformità al disposto dell'art. 19 del D.L. 78/2010 è stato verificato che:

– la scheda urbana dell'area scoperta m.n. 826 sub. 1 rappresenta l'intera

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

consistenza scoperta senza differenziazione tra la superficie scoperta qualificabile come tale, quella occupata dalla strada, con utilizzo pubblico, quella occupata dalla rampa, rappresentata sulla planimetria del garage, e quella di fatto identificabile quale lastrico solare;

- la scheda urbana del garage m.n. 826 sub 2 risulta conforme allo stato rilevato;
- la scheda urbana dell'abitazione m.n. 826 sub. 3 risulta lievemente difforme dallo stato rilevato per varianti distributive (realizzazione di canne fumarie interne ed esterne, lievi difformità delle tramezze interne), tali, in apparenza, da non influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Di quanto sopra è data rappresentazione grafica nelle planimetrie qui allegate, **documento n. 3-1**.

3.4 Corrispondenze al Catasto Terreni

L'area di sedime e di pertinenza del fabbricato pignorato, compresa la porzione occupata dalla strada, è identificata al C.T. del Comune di Pederobba al foglio 35 con il m.n. 826, ente urbano di mq. 397.

I dati suddetti sono desumibili dalla lettura delle visure del Catasto Terreni reperibili presso l'agenzia delle Entrate – Territorio - servizi catastali.

(*Estratti di mappa vedi* **documento n. 1**)

(*Visure vedi* **documento n. 2** - *Planimetrie vedi* **documento n. 3**)

***

4 – CONFINI DEL LOTTO

Confini in mappa del C.T. degli immobili nel loro complesso:

da nord verso est, con m.n. 825, strada e m.n. 992, 681 (strada), 1140, 1156, 694,

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

salvo se altri più precisi.

***

5 – TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili come sopra catastalmente individuati sono pervenuti agli esecutati in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Edoardo Bernini di San Zenone degli Ezzellini, rep. n. 5.679 del 31.01.2006, trascritto a Treviso il 03.02.2006 - Registro Particolare 3049 - Registro Generale 4933.

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal G.E. è qui prodotta la copia del predetto atto di acquisto, in quanto non già allegata alle note di deposito dell'esecutante (**documento n. 8**).

***

6 – SERVITU'

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Edoardo Bernini, richiamato al precedente punto, non riferisce di servitù in particolare se non, all'art. 3, con la generica formula di rito:

"Gli immobili in oggetto vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto, azione, ragione, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva.".

***

7 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI, OBBLIGHI

7.1 Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare risulta prodotta la documentazione ex art. 567, 2° comma, C.P.C. formata da una relazione notarile con provenienze al ventennio (iscrizioni e trascrizioni risultanti al 28.01.2015).

Le verifiche eseguite dallo scrivente in data successiva, mediante consultazione

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, hanno condotto ad accertare che non risultavano ulteriori note a carico degli esecutati (vedasi **documento n. 4**).

7.2 Si segnala inoltre che non risultano versati al Comune di Pederobba i seguenti importi:

per quanto imputabile a carico di tutti gli esecutati:

- IMU anno 2014 per € 1170,00
- TASI anno 2014 per € 156,00
- IMU anno 2015 per € 1170,00
- TASI anno 2015 per € 306,00
- IMU anno 2016 per € 1170,00
- TASI anno 2016 per € 306,00
- IMU anno 2017 per € 1170,00
- TASI anno 2017 per € 306,00
- IMU anno 2018 per € 1170,00
- TASI anno 2018 per € 306,00

per quanto imputabile a carico di una sola esecutata:

- IMU anno 2012 per € 291,00 (avviso accertamento n. 26/2017)
- IMU anno 2013 per € 517,00 (avviso accertamento n. 27/2017)

complessivamente € 8.038,00 (Euro ottomilatrentotto/00) (**documento n. 9**).

7.3 Non è stato possibile accertare se esistano o meno procedimenti giudiziari aventi ad oggetto i beni pignorati.

***

8 – DESCRIZIONE DEL BENE

8.1 Il provvedimento de quo ha per oggetto la porzione di testa di fabbricato a

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

schiera, libera su tra lati, composta da un'abitazione ai piani interrato, terra e primo con garage al piano interrato e scoperto esclusivo.

I beni sono ubicati nella periferia sud della frazione di Covolo del Comune di Pederobba, in via Belvedere n. 32.

L'accesso alla via pubblica avviene tramite l'area scoperta di uso esclusivo, completamente recintata, parzialmente occupata dalla rampa che collega l'accesso carraio al piano terra con il garage al piano interrato. La rampa succitata ha una pendenza superiore alla norma e comunque tale da renderne incomodo l'utilizzo quotidiano.

Lo scoperto a ovest del fabbricato risulta essere un lastrico solare, completamente recintato ed accessibile unicamente dalla cucina al piano terra.

Complessivamente la superficie scoperta utilizzabile ad uso esclusivo risulta inferiore di quella di mq 284 indicata agli atti del catasto, essendo tale superficie parzialmente occupata dalla strada ad uso pubblico. Lo scoperto è quasi interamente pavimentato.

La zona è tranquilla e di mediocre qualificazione urbana, dotata di parcheggi pubblici e privati seppure in misura modesta; la viabilità è agevole; i servizi urbani ed i trasporti sono presenti.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità pignorate è costituito da quattro unità abitative, edificate giusta Concessione Edilizia n. 494/81 prot. n. 5036/81 del 07.01.1982.

L'alloggio in questione risulta abitabile dal 03.10.1989 con Permesso di abitabilità n. 816/83/V.

Il fabbricato è strutturalmente costituito da fondazioni continue, muri contro terra in c.a., murature in elevazione in laterizio, travi in c.a. in spessore ed in altezza,

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

sbalzi poggioli e scale in c.a. e solai in latero – cemento, così come si legge nel certificato di collaudo.

Le murature sono coibentate, come si legge nella dichiarazione congiunta relativa all'isolamento termico ed all'impianto di riscaldamento, ma non è stato possibile accertarne la corrispondenza.

Lo stato di conservazione delle strutture non mostra, ad un esame visivo, criticità apparenti.

I tramezzi divisori sono laterizi con intonaco e pittura a civile; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica ai piani interrato e terra, in parquet di legno al primo piano.

Ai piani terra e primo i serramenti esterni sono di legno, con vetro-camera, e avvolgibili in plastica; la porta d'ingresso e quelle verso l'esterno sono di legno e vetro mentre quelle interne sono in legno tamburato.

Al piano interrato il portone basculante di ingresso al garage è metallico, i serramenti esterni ed esterni sono in alluminio con vetro semplice.

Le finiture sono modeste e gli impianti idraulico, idrico-sanitario ed elettrico, sono funzionanti, ma necessitanti di manutenzione straordinaria. Il riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia interna a gasolio e termosifoni; alla data del sopralluogo non era però funzionante per carenza di manutenzione. Il boiler a gpl posto al piano interrato è servibile unicamente per la produzione di acqua calda sanitaria.

I locali sono riscaldati esclusivamente con l'ausilio di una stufa a legna posta nella cucina al piano terra.

L'impianto fognario convoglia i reflui in una vasca biologica tipo Imhoff, come si legge nello schema fognature allegato alla concessione edilizia n. 816/83 prot. n.

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

6287/83 del 19.10.1984 e variante del 28.06.1989 prot. n. 8656/88, ma l'occupante riferisce che l'impianto è soggetto a travasi nell'impianto delle acque meteoriche di scarico dalla rampa, e che questo ultimo è carente di manutenzione ed insufficiente allo smaltimento tanto che il piano interrato è oggetto di frequenti allagamenti.

L'abitazione non risulta accessibile secondo la vigente normativa per il superamento delle barriere architettoniche.

Lo stato di conservazione dei beni esaminati è mediocre. Sono manifesti i problemi di umidità, in particolare di risalita al piano interrato.

Per una migliore descrizione si vedano gli elaborati grafici e la documentazione fotografica, con la precisazione che quest'ultima deve ritenersi quale corredo fotografico non essenziale della presente relazione.

Si evidenzia che le indagini sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche, se non espressamente richiamate in perizia, con particolare riferimento alla struttura del fabbricato e alla qualità del terreno utilizzato quale pertinenza. Non è stata eseguita la verifica dei confini o dell'esistenza di servitù eventualmente costituite per il decorrere del tempo ma non debitamente trascritte.

8.2 Consistenza

La consistenza immobiliare è indicata con riferimento alla **superficie commerciale** (superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà della superficie relativa ai muri di confine), ponderata mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti e ragguagliata secondo la destinazione dei vani, la cui distinta applicazione è più oltre riportata.

Alla superficie commerciale è applicato il valore venale unitario desumibile dal mercato locale per la tipologia immobiliare esaminata.

8.3 Calcolo delle superfici

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

8.3.1 Superfici nette

Sono di seguito indicate anche le superfici nette per destinazione d'uso e ciò al solo fine di fornire una più concreta descrizione dell'effettiva estensione calpestabile, arrotondata al mq.

Destinazioni coperte	**Consistenza in mq**
Cantina p.S1	20
Magazzino p.S1	25
Lavanderia p.S1	5
Centrale Termica p.S1	9
Stiro p.S1	23
Disimpegno p.S1	6
Pranzo-cottura p.T	20
Soggiorno p.T	25
Disimp. p.T	4
Bagno p.T	7
Studio p.T	14
Camera p.T	17
Disimpegno p.1	3
Camera p.1	11
Camera p.1	11
Bagno p.1	4
SOMMANO	**204**
Terrazze e porticato	12
Sottotetto non praticabile	15
Garage p.S1	27

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

La superficie netta dell'abitazione risulta di mq **204**

oltre a quella del garage di mq **27**

delle terrazze e del porticato di mq **12**

e del sottotetto non praticabile di mq **15**

8.3.2 Superfici lorde commerciali

Per la finalità della presente stima, come già accennato, la quantificazione della superficie è il parametro primario da individuarsi per la definizione del più probabile valore venale in comune commercio ed è qui ottenuto applicando alla superficie lorda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla "destinazione":

DESTINAZIONE	SUP. mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. T-1	153	1	153,0
accessori p. S1	113	0,5	56,5
Garage p. S1	30	0,5	15,0
Terrazze e porticato	12	0,25	3,0
Sottotetto non praticabile	20	0,1	2,0
Scoperto, rampa e lastrico esclus.	199	0,05	10,0
Sup. commerciale complessiva mq.			**239**

La superficie commerciale (o convenzionale) dell'abitazione alla quale verrà applicato il valore unitario di mercato per la determinazione del più probabile valore venale in comune commercio risulta, arrotondata al metro quadro, di **mq. 239**.

***

9 – DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA'

Lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Pederobba col fine di accertare la destinazione di zona e la

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

sussistenza di autorizzazioni amministrative alle opere realizzate.

9.1 DESTINAZIONE URBANISTICA (documento 5)

Il vigente strumento urbanistico definisce la destinazione come **zona C1** *"parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq"*, con intervento edilizio diretto. Per una puntuale lettura delle norme richiamate si rimanda integralmente al **documento n. 5-1** qui allegato.

9.2 CONFORMITA' EDILIZIA (documento 5-2)

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

1) Concessione n. **494/81** prot. n. **5036/81** del **07.01.1982** lavori per la costruzione di un fabbricato a n. 4 alloggi;

2) Concessione n. **816/83** prot. n. **6287/83** del **19.10.1984** per lavori di variante prospettica a fabbricato urbano;

3) Concessione n. **816/83/V** prot. n. **8656/88** del **28.06.1989** per lavori di variante in corso d'opera fabbricato ad uso abitazione;

4) Permesso di abitabilità n. **816/83/V** del **03.10.1989**;

5) Denuncia di inizio attività presentata in data **15.05.1997** prot. **6244** per lavori di ristrutturazione recinzione e manutenzione terrazza;

6) Verbale di deliberazione del consiglio comunale n. **9** del **19.01.2006**, avente per oggetto la rinuncia al diritto di prelazione sull'immobile oggetto della presente procedura.

9.3 DIFFORMITA' DALL'AUTORIZZATO

L'immobile rilevato è lievemente difforme da quello autorizzato. Le modifiche consistono nella realizzazione di una canna fumaria al piano interrato e terra, lieve modifica del distributivo interno ai piani terra e primo (vedi allegato

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

grafico comparativo **documento n. 5-4**). Si specifica che nell'elaborato grafico relativo alla pianta piano terra, nel lato est del vano cucina è rappresentata una finestra, nel prospetto invece è disegnata una porta, come lo è di fatto. Non sono evidenti altre sostanziali modifiche rispetto all'autorizzato.

Le varianti all'autorizzato sono sanabili, ma data la modestissima variazione si ritiene che le stesse possano rientrare fra quelle previste dall'art. 34 comma 2-ter del DPR 380/2001.

Non è attualmente in corso alcun provvedimento sanzionatorio.

Relativamente alle difformità dall'autorizzato di cui è afflitta l'unità immobiliare, ed alle più approfondite verifiche sulla eventuale sanzionabilità/sanabilità delle stese, lo scrivente rileva l'impossibilità pratica di poter fornire un quadro dettagliato, esaustivo e conclusivo sul punto, nel rispetto dell'incarico ricevuto, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete.

D'altronde, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare plausibile intenderlo teso fin tanto 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. Gli Uffici medesimi, è da ribadire, subordinano le proprie manifestazione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

E' pertanto qui puntualizzato che, in ossequio del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi esposto in termini orientativi e previsionali e, particolarmente per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di fornire un quadro di

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

massima d'utilità esclusiva per le finalità peritali.

E' da precisarsi, pertanto, che le indicazioni peritali possono essere soggette a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

9.4 CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica del fabbricato, ma la collocazione dell'unità immobiliare è presumibile tra le peggiori classi energetiche.

9.5 DICHIARAZIONI LEGGE 13/89

Non sono state riscontrate dichiarazioni in relazione al superamento delle barriere architettoniche.

9.6 DOCUMENTAZIONE TECNICA

L'ufficio tecnico del Comune di Pederobba ha fornito copia della dichiarazione congiunta relativa all'isolamento termico ed all'impianto di riscaldamento riferita alla concessione n. **816/83** prot. n. **6287/83** del **19.10.1984**.

***

10 – DIVISIBILITA'

Si ritiene che le unità pignorate non siano divisibili.

***

11 – DISPONIBILITA'

Stato dei possessi e delle occupazioni.

11.1 E' stato accertato dallo scrivente ausiliario del giudice che il fabbricato in oggetto **è attualmente occupato** da un inquilino e dalla sua famiglia con contratto di locazione registrato in data successiva a quella di trascrizione del

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

pignoramento.

11.2 Risultano le comunicazioni ai sensi art.12-D.L. 21/03/1978 n.59 in data 07/04/2017 assunta dal n. 3999 al n. 4003 e in data 06/06/2017 al n. 6209 e 6211 del protocollo del Comune di Pederobba, come da nota dell'Ufficio di Polizia Locale (vedi **doc. n. 7**).

11.3 L'Agenzia delle Entrate, in seguito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente, informa che risulta registrato il contratto di locazione n. 1716 serie 3T in data 03/04/2017 con durata fino al 31/03/2021. Tale contratto è quindi successivo alla data di trascrizione del pignoramento (**documento n. 6**).

***

12 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

Si deve tuttavia precisare che la tipologia immobiliare in oggetto, pur classificabile in segmenti di mercato riscontrabili nella zona d'appartenenza, presenta caratteristiche peculiari tali da rendere assai difficoltosa ed incerta l'applicazione di metodi di confronto analitici, mancando comparabili significativi ed aggiornati. E' risultato possibile, tuttavia, far ricorso a metodi sintetici comparativi applicando valori unitari medi, sia a diretta personale conoscenza sia direttamente reperiti dagli operatori immobiliari della zona. Gli elementi attinti dalle indagini innanzi esposte al fine di raffrontare il bene da stimare con quelli di valore cognito, mediante opportune scale di merito, sono sufficienti per la formulazione del giudizio.

Il modello di procedimento comparativo diretto adottato fa riferimento alle linee

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

guida del "Codice delle valutazioni immobiliari" di TECNOBORSA.

Tale raffronto viene sintetizzato nel valore del parametro mq. lordo, che è espressione di tutte le considerazioni come dette in precedenza, dato dalla diretta conoscenza del mercato immobiliare locale confortata da indagini svolte presso professionisti ed operatori immobiliari della zona.

Alla luce delle fonti bibliografiche che si riconducono a indagini di mercato svolte da istituti di ricerca e osservatori del mercato immobiliare, si profila un mercato immobiliare congestionato, variato nel tradizionale rapporto tra valore e reddito capitale, i cui apici caratterizzati dalle contrattazioni dei primi anni duemila non sono ipotizzabili neppure a medio termine.

Dopo la precedente breve premessa il valore venale dell'immobile in oggetto viene così definito dallo scrivente esperto stimatore:

Superficie commerciale mq.	**239**
Valore unitario a mq	**€ 700,00**
Valore immobiliare stimato	**€ 167.300,00**

che si arrotondano per leggero difetto in:

€ 167.000,00 (diconsi Euro centosessantasettemila).

***

13 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione, delle finiture e della necessità di interventi edilizi di manutenzione straordinaria, pur tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista, e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti, anche considerato che non mancano sul mercato offerte di beni ad analoga destinazione, si ritiene congruo valutare il valore per la vendita forzata in misura pari al 80% del

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

valore in comune commercio.

€ 167.300,00 x 0,8 = € 133.840,00

che si arrotondano per leggero eccesso in

€ 134.000,00 (diconsi euro centotrentaquattromila).

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

14 – ELENCO ALLEGATI

1 – estratto di mappa

2 – visure catastali

3 – planimetrie catastali e di rilievo

4 – Ispezione ipotecaria

5 – Estratto strumento pianificazione urbanistica e titoli abilitativi edilizi

6 – Comunicazione Agenzia Entrate

7– Comunicazione del Comune di Pederobba – Ufficio Anagrafe e Polizia Locale

8 – Atto notarile di provenienza

9 – Comunicazione Ufficio Tributi del Comune di Pederobba

10 - Documentazione fotografica

11 - Attestazione di invio alle parti

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b11f2675a0b

RIEPILOGO

1. Tipologia del lotto:

Trattasi di unico lotto di proprietà degli esecutati, costituito da porzione di testa di fabbricato a schiera e precisamente, abitazione ai piani interrato, terra e primo con garage al piano interrato e area scoperta esclusiva.

2. Ubicazione:

L'immobile è ubicato nella zona sud della frazione di Covolo del Comune di Pederobba, in via Belvedere n. 32. E' direttamente accessibile dalla strada pubblica.

3. Identificativi catastali:

Catasto dei Fabbricati - **Comune di PEDROBBA**

Sezione **C** – Foglio **11**

- particella n. **826** sub. **1**, area urbana di mq. **284** - via Guizza;
- particella n. **826** sub. **2** - categoria **C/6** - classe **4^** - mq. **21** - sup. cat. mq. **21** - r. c. **€ 33,62** - via Guizza - P. S1;
- particella n. **826** sub. **3** - categoria **A/7** - classe **1^** - vani **9,5** - sup. cat. mq. **208*** - r.c. € 883,14 – via Guizza – P.S1-T-1.

* Totale escluse le aree scoperte mq 206.

4. Confini:

Confini in mappa del C.T. degli immobili nel loro complesso:

da nord verso est, con m.n. 825, strada e m.n. 992, 681 (strada), 1140, 1156, 694, salvo se altri più precisi.

5. Intestazione:

Per la quota di un terzo ciascuno di proprietà degli esecutati, complessivamente per l'intero - si vedano le visure catastali, documento n. 2.

6. Servitù:

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Edoardo Bernini, richiamato al precedente punto, non riferisce di servitù in particolare se non, all'art. 3, con la generica formula di rito:

"Gli immobili in oggetto vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto, azione, ragione, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva.".

7.1 Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

CC.RR.II. Treviso

per tutti gli esecutati:

TRASCRIZIONE A FAVORE

- del **03/02/2006** - Registro Particolare 3049 Registro Generale 4933 Pubblico ufficiale BERNINI EDOARDO Repertorio 5679/1834 del 31/01/2006

ATTO COMPRAVENDITA.

ISCRIZIONE CONTRO

- del **03/02/2006** - Registro Particolare 1155 Registro Generale 4934 Pubblico ufficiale BERNINI EDOARDO Repertorio 5680/1835 del 31/01/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

TRASCRIZIONE CONTRO

- del **28/01/2015** - Registro Particolare 1577 Registro Generale 2129 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11143/2014 del 09/01/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7.2 Oneri e Tributi non versati

complessivamente € 8.038,00 (Euro ottomilatrentotto/00) al Comune di

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

Pederobba.

8. <u>Breve descrizione</u>:

Unità immobiliare composta da porzione di testa di fabbricato a schiera e precisamente, abitazione ai piani interrato, terra e primo con garage al piano interrato e area scoperta esclusiva.

<u>Consistenza lorda</u>:

DESTINAZIONE	SUP. mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. T-1	153	1	153,0
accessori p. S1	113	0,5	56,5
Garage p. S1	30	0,5	15,0
Terrazze e porticato	12	0,25	3,0
Sottotetto non praticabile	20	0,1	2,0
Scoperto, rampa e lastrico esclus.	199	0,05	10,0
Sup. commerciale complessiva mq.			**239**

9. Destinazione urbanistica e conformità

9.1 Destinazione urbanistica

Il vigente strumento urbanistico definisce la destinazione come **zona C1** *"parti di territorio dove la superficie coperta degli edifici esistenti è compresa tra il 7,5% e il 12,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale è compresa tra 0,50 e 1,50 mc/mq"*, con intervento edilizio diretto.

9.2 <u>Conformità edilizia</u>

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito i seguenti dati:

1) Concessione n. **494/81** prot. n. **5036/81** del **07.01.1982**;

2) Concessione n. **816/83** prot. n. **6287/83** del **19.10.1984**;

3) Concessione n. **816/83/V** prot. n. **8656/88** del **28.06.1989**;

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

4) Permesso di abitabilità n. **816/83/V** del **03.10.1989**;

5) Denuncia di inizio attività presentata in data **15.05.1997** prot. **6244**;

6) Verbale di deliberazione del consiglio comunale n. **9** del **19.01.2006**, avente per oggetto la rinuncia al diritto di prelazione sull'immobile oggetto della presente procedura.

L'immobile rilevato è lievemente difforme da quello autorizzato.

Le varianti all'autorizzato sono sanabili, ma data la modestissima variazione si ritiene che le stesse possano rientrare fra quelle previste dall'art. 34 comma 2-ter del DPR 380/2001.

Nessun provvedimento sanzionatorio in corso.

9.3 Certificazioni energetiche

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica del fabbricato, ma la collocazione dell'unità immobiliare è presumibile tra le peggiori classi energetiche.

9.4 Dichiarazioni Legge 13/89

Non sono state riscontrate dichiarazioni in relazione al superamento delle barriere architettoniche.

9.5 Documentazione tecnica

L'ufficio tecnico del Comune di Pederobba ha fornito copia della dichiarazione congiunta relativa all'isolamento termico ed all'impianto di riscaldamento riferita alla concessione n. **816/83** prot. n. **6287/83** del **19.10.1984**.

10. Divisibilità:

Si ritiene che le unità pignorate non siano divisibili.

11. Disponibilità dell'immobile:

Immobile è attualmente occupato da un inquilino e dalla sua famiglia.

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d9421691 2b1f2675a0b

12. Stima del più probabile valore di mercato:

€ 167.000,00 (diconsi Euro centosessantasettemila/00).

13. Stima del valore di vendita forzata:

€ 134.000,00 (diconsi Euro centotrentaquattromila/00).

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

***

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b

Il presente elaborato unitamente agli allegati è trasmesso telematicamente tramite PCT in Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad inoltrare, o a rendere disponibile, al creditore procedente, al custode ed ai debitori, a mezzo posta elettronica, lettera raccomandata o mediante deposito in cancelleria, copia dell'elaborato peritale. Dell'avvenuta spedizione viene fornita prova mediante deposito in cancelleria della "attestazione di invio".

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto, e ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del mandato.

Follina, 12.04.2019

L'esperto stimatore

Geom. Carlo Cason

documento firmato digitalmente

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b