

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 378/2018

* * *

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 378/2018, promossa da
“FRONTIS NPL S.P.A.”, quale mandataria di “NEMO SPV S.R.L.” e con
successivo intervento di DOVALUE S.P.A. (per BCC NPLS 2019 S.R.L.)

CONTRO

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

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Torresan.

Prossima Udienza: 04 novembre 2021

* * *

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. **378/2018**, dal G.E.
dott. Marco Saran in data 16/07/2020; l'accettazione dell'incarico e il
giuramento venivano effettuati in data 28/07/2020.

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 – Elenco dei beni oggetto di pignoramento



05 – Divisibilità dei beni e formazione dei Lotti

LOTTO 01

06 – Corretta identificazione del Bene, provenienza e identificazione dei confini

07 – Descrizione sintetica degli immobili

08 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare

09 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

10 – Conformità urbanistica e catastale dei beni

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

12 – Quote pignorate

13 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili

14 – Vincoli in generale sui beni pignorati

15 – Vincoli e oneri di natura condominiale

16 – Stima degli immobili

17 – Attestato di Prestazione Energetica

LOTTO 02

18 – Corretta identificazione del Bene, provenienza e identificazione dei confini

19 – Descrizione sintetica degli immobili

20 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare

21 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

22 – Conformità urbanistica e catastale dei beni

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

24 – Quote pignorate

25 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili



26 – Vincoli in generale sui beni pignorati

27 – Vincoli e oneri di natura condominiale

28 – Stima degli immobili

29 – Attestato di Prestazione Energetica

30 – Riepilogo finale con valore dei LOTTI

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; l'esperto inoltre allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le depositate ex art. 567 cpc – e l'attualità.*

1.3) *Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode agli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via,*



numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, 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) Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in



natura.

1.11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire 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, in caso positivo 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; 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. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima

dovranno essere considerate le spese condominiali insolute non con

riferimento al loro intero ammontare, bensì solo con riferimento a quelle

che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a

carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio

anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.



1.15) *Omissis...*

1.16) *Omissis...*

1.17) *Omissis...*

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

1.19) *Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.*

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 **25/09/2020**, 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 erano presente il custode dell'immobile, e il legale rappresentante della ditta Esecutata. 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:



- 16/07/2020 nomina esperto valutatore da parte del G.E.
- 28/07/2020 accettazione incarico e giuramento esperto valutatore.
- 02/09/2020 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate (tramite Custode).
- 05/09/2020 richiesta Accesso Atti Comune di Godega di Sant'Urbano.
- 25/09/2020 sopraluogo presso gli immobili.
- 30/09/2020 compiuto accesso Atti Comune di Godega di Sant'Urbano.
- 07/06/2021 istanza proroga termini di consegna elaborato

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 - ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 10/02/2010, Registro Particolare 989 Registro Generale 4786. Pubblico Ufficiale notaio Forte Gianluca rep. 193953 del 21/01/2010.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Immobili siti in Godega di Sant'Urbano (TV), contro Monte Rosa srl.

3.2.2 - ISCRIZIONE CONTRO



Iscrizione contro del 21/03/2018, Registro Particolare 1403 Registro Generale

9410. Pubblico Ufficiale Tribunale di Treviso rep. 1025/2018 del 16/03/2018.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Immobili siti in Colle Umberto,

Godega di Sant'Urbano, Treviso, contro l'Esecutato.

3.2.3 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 21/03/2018, Registro Particolare 1404 Registro Generale

9411. Pubblico Ufficiale Tribunale di Treviso rep. 1025/2018 del 16/03/2018.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Immobili siti in Colle Umberto,

Godega di Sant'Urbano, Treviso, contro l'Esecutato.

3.2.4 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 18/07/2018 Registro Particolare 18001 Registro

Generale 25485. Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso

Rep. 5096 del 29/05/2018. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento

immobili. Immobili siti in Godega di Sant'Urbano (TV), contro l'Esecutato.

(All. doc. n. 01: Certificato notarile redatto dal notaio dott.ssa Giulia

Messina Vitrano datata 26/07/2018.

04 – ELENCO DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

04.1 – corretta identificazione del bene

In seguito agli accertamenti catastali compiuti presso l'Agenzia delle

Entrate/Territorio di Treviso, gli immobili oggetto di esecuzione sono così

censiti:

Bene 01: alloggio residenziale (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) via Brusche

n. 51 – Sezione A - Foglio 1 – particella n. 366 – sub 6 – piano T – Cat. A/2 – cl

2ª – Cons. 8 vani – sup. catastale m² 165 - Rendita € 661,06.



Bene 02: autorimessa (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Godega di Sant’Urbano (TV) via Brusche

n. 51 – Sezione A - Foglio 1 – particella n. 366 – sub 7 – piano T – Cat. C/6 – cl

3^a – Cons. m² 21 – sup. catastale m² 25 - Rendita € 27,11.

Bene 03: alloggio residenziale (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Godega di Sant’Urbano (TV) via Brusche

n. 51 – Sezione A - Foglio 1 – particella n. 1032 – sub 1 – piano T – Cat. A/2 –

cl 2^a – Cons. 8 vani – sup. catastale m² 168 - Rendita € 661,06.

Bene 04: autorimessa (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Godega di Sant’Urbano (TV) via Brusche

n. 51 – Sezione A - Foglio 1 – particella n. 1032 – sub 2 – piano T – Cat. C/6 –

cl 3^a – Cons. m² 21 – sup. catastale m² 25 - Rendita € 27,11.

Bene 05: area urbana (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Godega di Sant’Urbano (TV) via Brusche

snc – Sezione A - Foglio 1 – particella n. 1030 – piano T – Cat. F/1 – cl U – sup.

catastale m² 504 - Rendita € 0,00.

Bene 06: area urbana (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Godega di Sant’Urbano (TV) via Brusche

snc – Sezione A - Foglio 1 – particella n. 1031 – piano T – Cat. F/1 – cl U – sup.

catastale m² 107 - Rendita € 0,00.

Bene 07: area urbana (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Godega di Sant’Urbano (TV) via Brusche

snc – Sezione A - Foglio 1 – particella n. 1033 – piano T – Cat. F/1 – cl U – sup.

catastale m² 35 - Rendita € 0,00.

Beni Comuni non Censibili

Non risultano presenti Beni Comuni Non Censibili

Intestatari catastali dei beni:

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

I dati catastali risultano allineati.

N.B.: i dati catastali presenti nel pignoramento immobiliare non corrispondono a quelli contenuti nella presente relazione peritale, per il motivo che segue; a seguito della visione della documentazione catastale presente alla data del pignoramento, e a seguito di sopralluogo sul posto, si è appurato che i beni consistevano in un fabbricato di tipo bifamiliare con relative autorimesse e corte esterna comune. La corte comune consisteva in un'area scoperta indivisa censita precedentemente al mn 366 sub 5 e mn 907.

Risultava chiaro che i fabbricati dovessero essere suddivisi in due lotti distinti con assegnazione delle aree scoperte in proprietà esclusiva.

Con istanza al G.E. del 22/03/2021 veniva quindi richiesta autorizzazione per procedere con operazioni catastali necessarie per aggiornamento cartografico e planimetrico dei beni, in modo da ottenere in modo inequivocabile due lotti distinti.

Il G.E. autorizzava il perito in data 30/03/2021 a compiere tutte le operazioni catastali del caso. Venivano quindi depositati e approvati i seguenti atti catastali:

1. Tipo di Frazionamento e mappale approvato con prot. 2021/54723 in data 05/05/2021; a seguito di tale operazione è stato soppresso il m.n. 907, variato il m.n. 366 e costituiti i mm.nn. 1030, 3031, 1032 e 1033.

2. Variazione catastale (Doc.Fa) approvato con prot. TV0064846 in data 31/05/2021; con tale pratica sono stati soppressi i sub 1, 2, 3, 4 e 5 del m.n.



366 e costituiti i sub 6 e 7 sempre al m.n. 366.

3. Variazione catastale (Doc.Fa) approvato con prot. TV0064851 in data 31/05/2021; con tale pratica sono stati costituiti i sub 1 e 2 del m.n. 1032.

4. Variazione catastale (Doc.Fa) approvato con prot. TV0064847 in data 31/05/2021; con tale pratica è stata costituita area urbana al m.n. 1030.

5. Variazione catastale (Doc.Fa) approvato con prot. TV0064848 in data 31/05/2021; con tale pratica è stata costituita area urbana al m.n. 1031.

6. Variazione catastale (Doc.Fa) approvato con prot. TV0064849 in data 31/05/2021; con tale pratica è stata costituita area urbana al m.n. 1033.

05 – DIVISIBILITA' DEI BENI IN LOTTI

Come su descritto, in fase di sopralluogo si è accertato che i beni pignorati consistono in due alloggi con due autorimesse e relative aree scoperte pertinenziali. I lotti, come frazionati, risultano di facile formazione e vengono quindi così suddivisi:

LOTTO 01

Vengono inseriti nel lotto 01:

- per la quota pari a 1/1 il Bene 01 (mn 366 sub 6), il Bene 02 (mn 366 sub 7), il Bene 06 (mn 1031);

- per la quota pari a 1/2 il Bene 05 (mn 1030) e il Bene 07 (mn 1033).

LOTTO 02

Vengono inseriti nel lotto 02:

- per la quota pari a 1/1 il Bene 03 (mn 1032 sub 1) e il Bene 04 (mn 1032 sub 2);

- per la quota pari a 1/2 il Bene 05 (mn 1030) e il Bene 07 (mn 1033).

Si procede alla descrizione e valutazione dei vari beni suddivisi in lotti.



**LOTTO 01 – ALLOGGIO AL PIANO TERRA CON
AUTORIMESSA PERTINENZIALE, AREE SCOPERTE
PRIVATE E COMUNI**

**06 – CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEI CONFINI,
PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.**

06.1 – corretta identificazione dei beni

In seguito agli accertamenti catastali compiuti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Treviso, gli immobili oggetto di esecuzione sono così censiti:

Bene 01: alloggio residenziale (PT) per la quota di 1/1.

Catasto Fabbricati – Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) via Brusche
n. 51 – Sezione A - Foglio 1 – particella n. 366 – sub 6 – piano T – Cat. A/2 – cl
2^a – Cons. 8 vani – sup. catastale m² 165 - Rendita € 661,06.

Bene 02: autorimessa (PT) per la quota di 1/1.

Catasto Fabbricati – Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) via Brusche
n. 51 – Sezione A - Foglio 1 – particella n. 366 – sub 7 – piano T – Cat. C/6 – cl
3^a – Cons. m² 21 – sup. catastale m² 25 - Rendita € 27,11.

Bene 05: area urbana (PT) per la quota di 1/2.

Catasto Fabbricati – Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) via Brusche
snc – Sezione A - Foglio 1 – particella n. 1030 – piano T – Cat. F/1 – cl U – sup.
catastale m² 504 - Rendita € 0,00.

Bene 06: area urbana (PT) per la quota di 1/1.

Catasto Fabbricati – Comune di Godega di Sant'Urbano (TV) via Brusche
snc – Sezione A - Foglio 1 – particella n. 1031 – piano T – Cat. F/1 – cl U – sup.
catastale m² 107 - Rendita € 0,00.



Bene 07: area urbana (PT) per la quota di 1/2.

Catasto Fabbricati – Comune di Godega di Sant’Urbana (TV) via Brusche

snc – Sezione A - Foglio 1 – particella n. 1033 – piano T – Cat. F/1 – cl U – sup.

catastale m² 35 - Rendita € 0,00.

Intestatari catastali dei beni:

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

(All. doc. n. 02: LOTTO 01 - visure catastali, estratto di mappa).

(All. doc. n. 03: LOTTO 01 - planimetrie catastali, elaborati planimetrici ed elenchi subalterni).

06.2 – provenienza degli immobili e identificazione dei confini

I beni risultano pervenuti in proprietà alla ditta eseguita in seguito a:

- Atto di fusione, redatto in data 05/10/2011 del Notaio dott. Giuseppe Ferretto da Conegliano (TV), Rep. 117200, Racc. 39280.

(All. doc. n. 04: LOTTO 01, 02 - copia atto di provenienza).

Confini:

Il mn **366** confina con: a nord mn 605, a est con mn 1031, a sud con mmnn 1030 e 1032, a ovest con mn 47.

Il mn **1030** confina con: a nord mmnn 366, 1033 e 192, a est con mn 1033 e strada, a sud con mn 47, a ovest con mmnn 47 e 1032.

Il mn **1031** confina con: a nord mn 605, a est con mn 192, o sud con mn 1033, a ovest con mn 366.

Il mn **1033** confina con: a nord mn 1031, a est con mn 192, a sud con mn 1030, a ovest con mn 1030.

07 - DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Bene 01 – Alloggio residenziale PT con corte



Gli Immobili fanno parte di un fabbricato di tipo bifamiliare. L'accesso all'alloggio avviene da area esterna in comproprietà, con accesso da via Brusche al civico n. 51; per accedere all'alloggio si passa per una piccola loggia ricavata a fianco dell'autorimessa; varcato il portoncino d'ingresso l'alloggio risulta così composto: al piano terra da atrio, soggiorno/pranzo, due portici, cucina con ripostiglio, disimpegno, wc, bagno, camera singola e due camere doppie, oltre a corte scoperta esclusiva a verde privato.

L'altezza interna dei locali risulta pari a:

- circa cm 285 per il piano terra;

(n.b.: le altezze sono arrotondate con tolleranza entro i limiti del 2% concesso dalla vigente normativa urbanistica).

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Godega di Sant'Urbano, i locali hanno destinazioni urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'edificio presenta strutture portanti verticali tradizionali a telaio e/o in muratura, poggianti su fondazione di tipo continue e/o a plinto; il solaio orizzontale è in laterizio con cappa collaborante tipo bausta. La copertura è realizzata in muri tramezzi e tavelloni inclinati. I divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai sono intonacati e tinteggiati a tempera lavabile;
- I pavimenti interni sono in ceramica e/o legno.
- I battiscopa interni sono in legno;



- i rivestimenti dei bagni/lavanderia sono eseguiti in piastrelle di ceramica;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in legno verniciato con vetro e persiane; porte interne in legno tamburato. Portoncino di ingresso di tipo tamburato.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas gpl, con radiatori a muro e con bombolone interrato in comodato d'uso;
- 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, citofono e tv.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **pessimo stato di conservazione**. Sono state riscontrate diverse infiltrazioni di acqua piovana dal tetto.

Bene 02 – Autorimessa

L'accesso all'autorimessa avviene dall'area scoperta in proprietà esclusiva alla quale si accede da corte in comproprietà; il bene risulta costituito da unico locale ad uso autorimessa.

L'altezza rilevata risulta pari a circa cm 330.

(n.b.: le altezze sono arrotondate con tolleranza entro i limiti del 2% concesso dalla vigente normativa urbanistica).

Destinazione d'uso delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Godega di Sant'Urbano, i locali



hanno destinazioni urbanistiche di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'autorimessa presenta strutture portanti verticali tradizionali in muratura, poggianti su fondazione di tipo continue e/o a plinto; il solaio orizzontale è in laterizio con cappa collaborante tipo bausta. La copertura è realizzata in muri tramezzi e tavelloni inclinati.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai sono tinteggiati a tempera lavabile.
- I pavimenti interni sono in ceramica, così come i battiscopa;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni (portone basculante) in lamiera zincata; porta esterna in ferro.

Impianti installati

- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e/o in canalina a vista e comandi modulari in plastica, completo di punti luce.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **pessimo stato di conservazione**. Devono essere compiute opere di ristrutturazione generale, sia alle finiture interne ed esterne che alle dotazioni impiantistiche. Sono state riscontrate diverse infiltrazioni di acqua piovana dal tetto.

08 - 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. A seguito di variazione catastale eseguita dallo scrivente, tutti i dati catastali sono stati aggiornati come descritto al precedente paragrafo 4).

09 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

COMUNALE

Dall'esame del Piano degli Interventi (d'ora in poi P.I.) del comune di Godega di Sant'Urbano, risulta che i beni sono stati edificati all'interno di Z.T.O. di tipo "**C1.2 – zone residenziali di nuova formazione con edificazione preesistente**". In particolare:

Norme Tecniche Operative (art. 43)

1. Comprendono le parti del territorio parzialmente edificate, di recente formazione, la cui superficie coperta degli edifici esistenti non risulta inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non inferiore a 0,50 mc/mq.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo 40 relativo alle norme generali per le zone residenziali.

MODALITA' DI INTERVENTO.

3. In queste zone il PI si attua mediante Intervento Edilizio Diretto.

4. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e smi.

5. Per la nuova edificazione nei lotti liberi ed il completamento di quelli già parzialmente costruiti, viene fissato l'indice di utilizzazione fondiaria.

6. L'Amministrazione persegue prioritariamente in queste zone finalità:



a) di recupero edilizio, urbanistico e riqualificazione urbana, ivi compreso

quello di risparmio del consumo di suolo;

b) di risparmio energetico e qualità ambientale;

c) di favorire l'aggregazione, la permanenza e la solidarietà dei nuclei familiari.

7. Per raggiungere dette finalità, è consentito, in sede di interventi sul patrimonio edilizio esistente (di tipologia uni e bifamiliare o plurialloggio solo nel caso di interventi che riguardano l'intero edificio, nel rispetto della tipologia e della morfologia dello stesso) alla data di adozione della presente variante, anche la ristrutturazione che comporti, oltre all'aumento delle unità immobiliari esistenti, anche l'incremento volumetrico, sino a mc 200 massimi per unità edilizia. Tale incremento può eccedere totalmente gli indici di zona ed è concedibile anche qualora l'esistente abbia già superato detti limiti. Tale nuovo volume dovrà comunque rispettare i distacchi tra i fabbricati, la distanza dai confini e la distanza dalle strade, previsti dal P.I.. Detto aumento potrà essere ulteriormente incrementato di ulteriori mc 100 nel caso di interventi di ristrutturazione totale, ovvero di demolizione con ricostruzione e/o con l'impiego di fonti energetiche rinnovabili con potenza non inferiore a 3 Kw.

8. Per documentate esigenze di natura progettuale, costruttiva e/o funzionale potrà essere ammesso l'ampliamento in altezza, anche eccedente la prescrizione di zona, purché all'interno della superficie coperta esistente o ammissibile. Tale sopraelevazione potrà interessare l'intera superficie coperta dell'edificio o una sua parte, ovvero comprendere il recupero del sottotetto esistente e, in ogni caso, non si potranno superare i tre piani fuori terra (escluso l'eventuale piano mansardato) e l'altezza massima di ml 10,50. Anche



l'ampliamento in sopraelevazione rispetterà il distacco da confini e fabbricati.

9. Nel computo dei volumi si terrà conto delle disposizioni delle Leggi regionali n. 21/1996 e n. 4/2007, nonché delle altre disposizioni in materia di consumi energetici e caratteristiche prestazionali degli edifici, nazionali e comunitarie, secondo i contenuti della direttiva 2006/32/CE. Dette norme prevalgono sulle norme di PI solamente per la parte più favorevole all'attività edificatoria.

10. Nel caso in cui in sede di ristrutturazione con aumento del numero delle unità immobiliari venga utilizzato il bonus volumetrico di cui al precedente comma 7°, il rilascio del permesso di costruire è subordinato ad apposita presentazione di atto d'obbligo unilaterale irrevocabile di impegno a destinare le nuove unità, realizzate utilizzando detto bonus, ad alloggio di parenti entro il quarto grado, per una durata minima di anni 10. Tale atto d'obbligo dovrà prevedere l'accettazione espressa del potere del Comune di dichiarare la decadenza in parte qua del permesso di costruire, dovrà altresì prevedere la non alienazione e/o locazione dello stesso, con l'applicazione delle sanzioni amministrative per le ipotesi di costruzione realizzate senza titolo, vigenti al momento dell'accertamento delle violazioni. Detto atto d'obbligo, redatto su modello predisposto dal Comune che assume il valore di norma puntuale (Scheda Normativa), dovrà essere annotato in un apposito registro da tenersi a cura dell'UTC. Tale Scheda Normativa, oltre all'atto d'obbligo, contiene tutti gli elementi dimensionali e localizzativi degli immobili oggetto di ampliamento. Se l'ampliamento avviene senza aumento del numero delle unità immobiliari, non è richiesta la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo che si rende invece necessario quando, entro 10 anni dalla data di agibilità/abitabilità



dall'ampliamento, si richieda l'ulteriore suddivisione del volume in un maggior numero di unità immobiliari e vale per il tempo residuo al raggiungimento dei 10 anni.

11. In caso di ristrutturazione, con o senza bonus volumetrico di cui al precedente comma 7°, le dimensioni degli alloggi non potranno essere inferiori a quelle di cui all'articolo 74 del Regolamento Edilizio e dell'articolo 70 delle presenti NTO.

12. Poiché tra le finalità dell'Amministrazione vi sono anche quelle del recupero urbanistico, della riqualificazione urbana e della qualità ambientale, tutti gli interventi dovranno essere in tal senso migliorativi dello stato di fatto, e l'ampliamento dovrà comporsi armonicamente con l'esistente.

13. L'Amministrazione Comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle zone C1, o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ha la facoltà di subordinare il rilascio di ulteriori atti amministrativi concessori o autorizzativi alla realizzazione delle dotazioni mancanti, a spese dei titolari delle proprietà direttamente interessate.

PARAMETRI URBANISTICI.

14. In queste zone si applicano i seguenti indici:

- indice di densità fondiaria: 1,00 mc/mq;

- altezza degli edifici: non superiore a ml 7,50 ml;

- distacchi fra edifici e distanze: valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti NTO.

15. L'eventuale ripristino di nuova capacità edificatoria (1,00 mc/mq) nella ZTO C1/104.1 è subordinato all'obbligo di realizzazione delle opere previste in quota parte dal secondo stralcio della ex C2 previgente. Tale zona sarà inoltre



assoggettata all'istituto della perequazione urbanistica.

16. Nel caso di attuazione delle previsioni insediative previste all'interno della zto C1/20 il titolo abilitativo necessario sarà rilasciato previa presentazione degli approfondimenti geologico-sismici previsti dal parere della Regione Veneto – Genio Civile Treviso prot. n.81934 del 01.03.2016 – previsti dal parere della Regione Veneto – Genio Civile Treviso prot. n.81934 del 01.03.2016.

È possibile compiere interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia degli immobili e/o alle unità immobiliari esistenti.

(All. doc. n. 05: estratto cartografico del P.I. e stralcio N.T.O.)

10 – REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 05/09/2020 è stato richiesto al Comune di Godega di Sant'Urbano accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; l'accesso è avvenuto in data 30/09/2020. I beni pignorati risultano quindi edificati in base a:

- Licenza di Costruzione del 10/07/1973 prot. 2141 – Registro costruzioni 1636.
- In data 31/12/1983 risulta depositata richiesta di agibilità
- Concessione in Sanatoria n. COND00252 del 09/06/2006.

(All. doc. n. 06: copia titoli autorizzativi e ultimi progetti approvati).

11 – VERIFICA SULL'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE E COSTI DI SANATORIA

11.1 – Verifica della conformità urbanistica

Dal confronto delle ultime tavole di progetto concessionate (rilasciate dal Comune di Godega di Sant'Urbano) con il rilievo effettuato sul posto **SONO** emerse difformità edilizie rispetto ai titoli rilasciati; di conseguenza i beni **NON**



SONO DA RITENERSI CONFORMI dal punto di vista urbanistico.

11.2 – Verifica della conformità della planimetria catastale

In data 31/05/2021 è stata approvata variazione catastale; le planimetrie attuali sono **CONFORMI** allo stato attuale dei luoghi.

11.3 - Costi di sanatoria

In fase di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- Leggere differenze sulle partizioni interne e sulle forometrie interne ed esterne dell'alloggio e dell'autorimessa;
- Maggiore altezza interna da cm 270 (dichiarata in progetto) a cm 285 (rilevata sul posto)
- Demolizione della parete divisoria presente nei progetti fra i locali c.t. e autorimessa

11.4 – Spese per opere di ripristino allo stato di progetto.

- nessuna

11.5 – Spese Tecniche per opere di progettazione in sanatoria, variazioni catastali, oneri di urbanizzazione, sanzioni amministrative.

- Spese per opere di progettazione + cassa previdenza + iva, diritti di segreteria, oneri di urbanizzazione in sanatoria, sanzione amministrativa

Costo stimato a corpo € 8000,00

11.6 – Altre spese.

- Sulle aree comuni sono presenti cumuli di materiale di risulta, provenienti da lavorazioni di demolizione di massetti e pareti; tali cumuli vanno smaltiti in apposita discarica

Costo stimato per smaltimenti vari (quota pari a 1/2) € 2000,00

(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.)

12 – QUOTE PIGNORATE

Per i beni oggetto di perizia, le quote di proprietà risultano pignorate per l'intero.

13 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il Custode nominato dal Giudice ha provveduto a richiedere ad Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Treviso il rilascio di un certificato attestante la cessione dell'immobile a terzi; l'Agenzia rispondeva comunicando che il solo



alloggio (ex sub 2) risulta ceduto in comodato d'uso con regolare contratto registrato presso Agenzia delle Entrate di Treviso in data 31/12/2014 al n. 4556 serie 3.

In fase di sopralluogo si è appurato che i beni **sono liberi da persone** e le chiavi delle unità immobiliari sono state consegnate al custode.

Occupazione senza titolo da parte di terzi delle aree attualmente censite al mn 1031 e 1033

In fase di sopralluogo si è appurato che i mappali attualmente censiti ai n. 1031 e 1033 risultano utilizzati dai proprietari del fondo censito al mn 192 come aree a parcheggio e/o di manovra di mezzi.

Il fabbricato censito al mn 192 riporta il confine catastale sul limite ovest dello stesso; sempre sul prospetto ovest sono presenti porte e portoni di accesso, sicuramente di impianto e ultraventennali. Non sono emerse servitù di passaggio a favore di terzi né in fase di ricerca in conservatoria né da lettura degli atti di provenienza.

Tuttavia, sempre in fase di sopralluogo, si è riscontrata la presenza di vecchi pavimenti e vecchie cordone a delimitazione di tali aree.

In fase di redazione del tipo di frazionamento si è ritenuto opportuno identificare tali aree su mappali distinti.

(All. doc. n. 07: dichiarazione Agenzia delle Entrate e allegati).

14 – 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.

15 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE



Vincoli e Spese Condominiali

Non vi sono vincoli condominiali se non quelli derivanti dalla comunione dei muri e/o dotazioni impiantistiche su aree comuni.

Non vi sono spese condominiali insolute.

16 – 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 degli immobili 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.

16.1 – 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

Sup. locali piano terra

$$= 9,33 \times 5,25 + 9,46 \times 2,50 + 7,58 \times 1,97 + 8,21 \times 4,88 + 1,25 \times 2,03 + 3,48 \times 1,45 =$$

135,21 mq

$$\text{Superficie commerciale} = 135,21 \times 100\% = 135,21 \text{ mq}$$

Sup. portici piano terra

$$1,88 \times 1,97 + 1,25 \times 4,30 + 2,15 \times 4,70 + 4,73 \times 3,80 + 0,28 \times 2,35 = 37,82 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 37,82 \times 30\% = 11,35 \text{ mq}$$

Sup. catastale area scoperta esclusiva

535,00 mq

$$\text{Superficie commerciale} = 535,00 \times 5\% = 26,75 \text{ mq}$$

Superficie commerciale totale Bene 01 =

$$135,21 + 11,35 + 26,75 = 173,31 \text{ mq}$$

Arrotondato a 173,00 mq

Bene 02 – Autorimessa

Sup. locali piano terra

$$= 3,57 \times 1,90 + 3,42 \times 5,25 = 24,74 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 24,74 \times 100\% = 24,74 \text{ mq}$$

Arrotondato a 25,00 mq

Bene 06 – Area scoperta esclusiva (mn 1031)

$$\text{Superficie catastale} = 107,00 \text{ mq}$$



Superficie commerciale = 107,00 x 5% = 5,35 mq

Arrotondato a 5,00 mq

(All. doc. n. 08: LOTTO 01 - ricostruzione grafica a seguito di rilievo per calcolo superficie commerciale).

16.2 – 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 (2° semestre 2020) per i beni simili, relativi al Comune di **Godega di Sant’Urbano**, zona centrale. Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1050,00 a € 1150,00 per metro quadro di superficie lorda; per autorimesse con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 495,00 a € 730,00 per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1050,00 a € 1150,00 per metro quadro di superficie lorda.

Sono inoltre stati visionati i principali siti a livello nazionale contenenti annunci immobiliari di beni simili posti nelle immediate vicinanze dei beni eseguiti, con il seguente risultato:

- Annuncio 01 – Comune di Godega di Sant’Urbano, zona centrale, sup. alloggio mq 180,00, prezzo di vendita € 150.000,00 (€/mq 833,33), in sufficiente stato di manutenzione.
- Annuncio 02 – Comune di Godega di Sant’Urbano, zona Bibano, sup.



TOTALE VALORE = € 77 850,00 + 5 000,00 + € 1 000,00 - € 10 000,00 =

€ 73 850,00

Arrotondato a € 74 000,00 (euro settantaquattromila/00)

Stima del Valore di Vendita Forzata

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un'immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato riassumibili in:

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento.
- Tempi incerti per ottenere l'effettivo uso dell'immobile.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Tempo intercorrente fra la data di valutazione ed il giorno dell'asta.

Di norma tali costi incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile. Il valore di vendita consigliato da proporre alla prima vendita forza sarà quindi pari a:

TOTALE VALORE = € 74 000,00 – 20% x € 74 000,00 = € 59 200,00

Arrotondato a € 60 000,00 (euro sessantamila/00)

17 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione deposita presso il l'Ufficio Urbanistica del Comune di **Godega di Sant'Urbano** 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. 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 alti, indice di modesta qualità energetica. **Si presuppone quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.**

**LOTTO 02 – ALLOGGIO AL PIANO TERRA CON
AUTORIMESSA PERTINENZIALE, AREE SCOPERTE
PRIVATE E COMUNI**

**18 – CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEI BENI, PROVENIENZA E
IDENTIFACAZIONE DEI CONFINI**

18.1 – corretta identificazione dei beni

In seguito agli accertamenti catastali compiuti presso l’Agenzia delle Entrate/Territorio di Treviso, gli immobili oggetto di esecuzione sono così censiti:

Bene 03: alloggio residenziale (PT) per la quota di 1/1.

Catasto Fabbricati – Comune di Godega di Sant’Urbano (TV) via Brusche
n. 51 – Sezione A - Foglio 1 – particella n. 1032 – sub 1 – piano T – Cat. A/2 –
cl 2^a – Cons. 8 vani – sup. catastale m² 168 - Rendita € 661,06.

Bene 04: autorimessa (PT) per la quota di 1/1.

Catasto Fabbricati – Comune di Godega di Sant’Urbano (TV) via Brusche
n. 51 – Sezione A - Foglio 1 – particella n. 1032 – sub 2 – piano T – Cat. C/6 –
cl 3^a – Cons. m² 21 – sup. catastale m² 25 - Rendita € 27,11.

Bene 05: area urbana (PT) per la quota di 1/2.

Catasto Fabbricati – Comune di Godega di Sant’Urbano (TV) via Brusche
snc – Sezione A - Foglio 1 – particella n. 1030 – piano T – Cat. F/1 – cl U – sup.
catastale m² 504 - Rendita € 0,00.

Bene 07: area urbana (PT) per la quota di 1/2.



Catasto Fabbricati – Comune di Godega di Sant’Urbana (TV) via Brusche

snc – Sezione A - Foglio 1 – particella n. 1033 – piano T – Cat. F/1 – cl U – sup.

catastale m² 35 - Rendita € 0,00.

Intestatari catastali dei beni:

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

(All. doc. n. 09: LOTTO 02 - visure catastali, estratto di mappa).

(All. doc. n. 10: LOTTO 02 - planimetrie catastali, elaborati planimetrici ed elenchi subalterni).

18.2 – provenienza degli immobili e identificazione dei confini

I beni risultano pervenuti in proprietà alla ditta eseguita in seguito a:

- Atto di fusione, redatto in data 05/10/2011 del Notaio dott. Giuseppe Ferretto da Conegliano (TV), Rep. 117200, Racc. 39280.

(All. doc. n. 04: LOTTO 01, 02 - copia atto di provenienza).

Confini:

Il mn **1032** confina con: a nord mn 366, a est con mn 1030, a sud con mn 47, a ovest con mn 47.

Il mn **1030** confina con: a nord mmnn 366, 1033 e 192, a est con mn 1033 e strada, a sud con mn 47, a ovest con mmnn 47 e 1032.

Il mn **1033** confina con: a nord mn 1031, a est con mn 192, a sud con mn 1030, a ovest con mn 1030.

19 - DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Bene 03 – Alloggio residenziale PT con corte

Gli Immobili fanno parte di un fabbricato di tipo bifamiliare. L’accesso all’alloggio avviene da area esterna in comproprietà, con accesso da via Brusche al civico n. 51; per accedere all’alloggio si passa per una piccola loggia ricavata a fianco



dell'autorimessa; varcato il portoncino d'ingresso l'alloggio risulta così composto: al piano terra da atrio, soggiorno/pranzo, due portici, cucina con ripostiglio, disimpegno, wc, bagno, camera singola e due camere doppie, oltre a corte scoperta esclusiva a verde privato.

L'altezza interna dei locali risulta pari a:

- circa cm 285 per il piano terra;

(n.b.: le altezze sono arrotondate con tolleranza entro i limiti del 2% concesso dalla vigente normativa urbanistica).

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Godega di Sant'Urbano, i locali hanno destinazioni urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'edificio presenta strutture portanti verticali tradizionali a telaio e/o in muratura, poggianti su fondazione di tipo continue e/o a plinto; il solaio orizzontale è in laterizio con cappa collaborante tipo bausta. La copertura è realizzata in muri tramezzi e tavelloni inclinati. I divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai sono intonacati e tinteggiati a tempera lavabile;
- I pavimenti interni sono in ceramica e/o legno.
- I battiscopa interni sono in legno;
- i rivestimenti dei bagni/lavanderia sono eseguiti in piastrelle di ceramica;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in legno verniciato con vetro e persiane; porte interne in



legno tamburato. Portoncino di ingresso di tipo tamburato.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas gpl, con radiatori a muro e con bombolone interrato in comodato d'uso;
- 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, citofono e tv.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **pessimo stato di conservazione**. Risultano eseguite senza titolo edilizio opere di parziali demolizioni interne di parte delle pavimentazioni e delle dotazioni impiantistiche (probabilmente eseguite con lo scopo di apportare migliorie allo stesso fabbricato). Sono presenti muffe alle murature e infiltrazioni di acqua dalla copertura.

Bene 04 – Autorimessa

L'accesso all'autorimessa avviene dall'area scoperta in proprietà esclusiva alla quale si accede da corte in comproprietà; il bene risulta costituito da unico locale ad uso autorimessa.

L'altezza rilevata risulta pari a circa cm 330.

(n.b.: le altezze sono arrotondate con tolleranza entro i limiti del 2% concesso dalla vigente normativa urbanistica).

Destinazione d'uso delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Godega di Sant'Urbano, i locali



hanno destinazioni urbanistiche di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'autorimessa presenta strutture portanti verticali tradizionali in muratura, poggianti su fondazione di tipo continue e/o a plinto; il solaio orizzontale è in laterizio con cappa collaborante tipo bausta. La copertura è realizzata in muri tramezzi e tavelloni inclinati.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai sono tinteggiati a tempera lavabile.
- I pavimenti interni sono in ceramica, così come i battiscopa;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni (portone basculante) in lamiera zincata;

Impianti installati nell'autorimessa

- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e/o in canalina a vista e comandi modulari in plastica, completo di punti luce.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **pessimo stato di conservazione**. Devono essere compiute opere di ristrutturazione generale, sia alle finiture interne ed esterne che alle dotazioni impiantistiche. Sono state riscontrate diverse infiltrazioni di acqua dal manto di copertura.

20 - 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. A seguito di variazione catastale eseguita dallo



scrivente, tutti i dati catastali sono stati aggiornati come descritto al precedente paragrafo 4).

21 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Dall'esame del Piano degli Interventi (d'ora in poi P.I.) del comune di Godega di Sant'Urbano, risulta che i beni sono stati edificati all'interno di Z.T.O. di tipo "**C1.2 – zone residenziali di nuova formazione con edificazione preesistente**". In particolare:

Norme Tecniche Operative (art. 43)

1. Comprendono le parti del territorio parzialmente edificate, di recente formazione, la cui superficie coperta degli edifici esistenti non risulta inferiore al 7,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non inferiore a 0,50 mc/mq.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo 40 relativo alle norme generali per le zone residenziali.

MODALITA' DI INTERVENTO.

3. In queste zone il PI si attua mediante Intervento Edilizio Diretto.

4. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e smi.

5. Per la nuova edificazione nei lotti liberi ed il completamento di quelli già parzialmente costruiti, viene fissato l'indice di utilizzazione fondiaria.

6. L'Amministrazione persegue prioritariamente in queste zone finalità:

a) di recupero edilizio, urbanistico e riqualificazione urbana, ivi compreso



quello di risparmio del consumo di suolo;

b) di risparmio energetico e qualità ambientale;

c) di favorire l'aggregazione, la permanenza e la solidarietà dei nuclei familiari.

7. Per raggiungere dette finalità, è consentito, in sede di interventi sul patrimonio edilizio esistente (di tipologia uni e bifamiliare o plurialloggio solo nel caso di interventi che riguardano l'intero edificio, nel rispetto della tipologia e della morfologia dello stesso) alla data di adozione della presente variante, anche la ristrutturazione che comporti, oltre all'aumento delle unità immobiliari esistenti, anche l'incremento volumetrico, sino a mc 200 massimi per unità edilizia. Tale incremento può eccedere totalmente gli indici di zona ed è concedibile anche qualora l'esistente abbia già superato detti limiti. Tale nuovo volume dovrà comunque rispettare i distacchi tra i fabbricati, la distanza dai confini e la distanza dalle strade, previsti dal P.I.. Detto aumento potrà essere ulteriormente incrementato di ulteriori mc 100 nel caso di interventi di ristrutturazione totale, ovvero di demolizione con ricostruzione e/o con l'impiego di fonti energetiche rinnovabili con potenza non inferiore a 3 Kw.

8. Per documentate esigenze di natura progettuale, costruttiva e/o funzionale potrà essere ammesso l'ampliamento in altezza, anche eccedente la prescrizione di zona, purché all'interno della superficie coperta esistente o ammissibile. Tale sopraelevazione potrà interessare l'intera superficie coperta dell'edificio o una sua parte, ovvero comprendere il recupero del sottotetto esistente e, in ogni caso, non si potranno superare i tre piani fuori terra (escluso l'eventuale piano mansardato) e l'altezza massima di ml 10,50. Anche l'ampliamento in sopraelevazione rispetterà il distacco da confini e fabbricati.



9. Nel computo dei volumi si terrà conto delle disposizioni delle Leggi regionali n. 21/1996 e n. 4/2007, nonché delle altre disposizioni in materia di consumi energetici e caratteristiche prestazionali degli edifici, nazionali e comunitarie, secondo i contenuti della direttiva 2006/32/CE. Dette norme prevalgono sulle norme di PI solamente per la parte più favorevole all'attività edificatoria.

10. Nel caso in cui in sede di ristrutturazione con aumento del numero delle unità immobiliari venga utilizzato il bonus volumetrico di cui al precedente comma 7°, il rilascio del permesso di costruire è subordinato ad apposita presentazione di atto d'obbligo unilaterale irrevocabile di impegno a destinare le nuove unità, realizzate utilizzando detto bonus, ad alloggio di parenti entro il quarto grado, per una durata minima di anni 10. Tale atto d'obbligo dovrà prevedere l'accettazione espressa del potere del Comune di dichiarare la decadenza in parte qua del permesso di costruire, dovrà altresì prevedere la non alienazione e/o locazione dello stesso, con l'applicazione delle sanzioni amministrative per le ipotesi di costruzione realizzate senza titolo, vigenti al momento dell'accertamento delle violazioni. Detto atto d'obbligo, redatto su modello predisposto dal Comune che assume il valore di norma puntuale (Scheda Normativa), dovrà essere annotato in un apposito registro da tenersi a cura dell'UTC. Tale Scheda Normativa, oltre all'atto d'obbligo, contiene tutti gli elementi dimensionali e localizzativi degli immobili oggetto di ampliamento. Se l'ampliamento avviene senza aumento del numero delle unità immobiliari, non è richiesta la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo che si rende invece necessario quando, entro 10 anni dalla data di agibilità/abitabilità dall'ampliamento, si richieda l'ulteriore suddivisione del volume in un maggior



numero di unità immobiliari e vale per il tempo residuo al raggiungimento dei 10 anni.

11. In caso di ristrutturazione, con o senza bonus volumetrico di cui al precedente comma 7°, le dimensioni degli alloggi non potranno essere inferiori a quelle di cui all'articolo 74 del Regolamento Edilizio e dell'articolo 70 delle presenti NTO.

12. Poiché tra le finalità dell'Amministrazione vi sono anche quelle del recupero urbanistico, della riqualificazione urbana e della qualità ambientale, tutti gli interventi dovranno essere in tal senso migliorativi dello stato di fatto, e l'ampliamento dovrà comporsi armonicamente con l'esistente.

13. L'Amministrazione Comunale, nei casi in cui ravvisi, all'interno delle zone C1, o di parti di esse, la necessità del completamento delle opere di urbanizzazione primaria, ha la facoltà di subordinare il rilascio di ulteriori atti amministrativi concessori o autorizzativi alla realizzazione delle dotazioni mancanti, a spese dei titolari delle proprietà direttamente interessate.

PARAMETRI URBANISTICI.

14. In queste zone si applicano i seguenti indici:

- indice di densità fondiaria: 1,00 mc/mq;

- altezza degli edifici: non superiore a ml 7,50 ml;

- distacchi fra edifici e distanze: valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti NTO.

15. L'eventuale ripristino di nuova capacità edificatoria (1,00 mc/mq) nella ZTO C1/104.1 è subordinato all'obbligo di realizzazione delle opere previste in quota parte dal secondo stralcio della ex C2 previgente. Tale zona sarà inoltre assoggettata all'istituto della perequazione urbanistica.



16. Nel caso di attuazione delle previsioni insediative previste all'interno della zto C1/20 il titolo abilitativo necessario sarà rilasciato previa presentazione degli approfondimenti geologico-sismici previsti dal parere della Regione Veneto – Genio Civile Treviso prot. n.81934 del 01.03.2016 – previsti dal parere della Regione Veneto – Genio Civile Treviso prot. n.81934 del 01.03.2016.

È possibile compiere interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia degli immobili e/o alle unità immobiliari esistenti.

(All. doc. n. 05: estratto cartografico del P.I. e stralcio N.T.O.)

22 – REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 05/09/2020 è stato richiesto al Comune di Godega di Sant'Urbano accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; l'accesso è avvenuto in data 30/09/2020. I beni pignorati risultano quindi edificati in base a:

- Licenza di Costruzione del 10/07/1973 prot. 2141 – Registro costruzioni 1636.
- In data 31/12/1983 risulta depositata richiesta di agibilità.
- Concessione in Sanatoria n. COND00252 del 09/06/2006.

(All. doc. n. 06: copia titoli autorizzativi e ultimi progetti approvati).

23 – VERIFICA SULL'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE E COSTI DI SANATORIA

23.1 – Verifica della conformità urbanistica

Dal confronto delle ultime tavole di progetto concessionate (rilasciate dal Comune di Godega di Sant'Urbano) con il rilievo effettuato sul posto **SONO** emerse difformità edilizie rispetto ai titoli rilasciati; di conseguenza i beni **NON SONO DA RITENERSI CONFORMI** dal punto di vista urbanistico.



23.2 – Verifica della conformità della planimetria catastale

In data 31/05/2021 è stata approvata variazione catastale; le planimetrie attuali sono **CONFORMI** allo stato attuale dei luoghi.

23.3 - Costi di sanatoria

In fase di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- Leggere differenze sulle partizioni interne e sulle forometrie interne ed esterne dell'alloggio e dell'autorimessa;
- Maggiore altezza interna da cm 270 (dichiarata in progetto) a cm 285 (rilevata sul posto)
- Demolizione della parete divisoria presente nei progetti fra i locali c.t. e autorimessa

23.4 – Spese per opere di ripristino allo stato di progetto.

- nessuna

23.5 – Spese Tecniche per opere di progettazione in sanatoria, variazioni catastali, oneri di urbanizzazione, sanzioni amministrative.

- Spese per opere di progettazione + cassa previdenza + iva, diritti di segreteria, oneri di urbanizzazione in sanatoria, sanzione amministrativa

Costo stimato a corpo € 8000,00

23.6 – Altre spese.

- Sulle aree comuni sono presenti cumuli di materiale di risulta, provenienti da lavorazioni di demolizione di massetti e pareti; tali cumuli vanno smaltiti in apposita discarica

Costo stimato per smaltimenti vari (quota pari a 1/2) € 2000,00

(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.)

24 – QUOTE PIGNORATE

Per i beni oggetto di perizia, le quote di proprietà risultano pignorate per l'intero.

25 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il Custode nominato dal Giudice ha provveduto a richiedere ad Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Treviso il rilascio di un certificato attestante la cessione dell'immobile a terzi; l'Agenzia rispondeva comunicando che la sola autorimessa (ex sub 3) risulta ceduta in comodato d'uso con regolare contratto



registrato presso Agenzia delle Entrate di Treviso in data 31/12/2014 al n. 4556 serie 3.

In fase di sopralluogo si è appurato che i beni **sono liberi da persone** e le chiavi delle unità immobiliari sono state consegnate al custode.

Occupazione senza titolo da parte di terzi delle aree attualmente censite al mn 1031 e 1033

In fase di sopralluogo si è appurato che i mappali attualmente censiti ai n. 1031 e 1033 risultano utilizzati dai proprietari del fondo censito al mn 192 come aree a parcheggio e/o di manovra di mezzi.

Il fabbricato censito al mn 192 riporta il confine catastale sul limite ovest dello stesso; sempre sul prospetto ovest sono presenti porte e portoni di accesso, sicuramente di impianto e ultraventennali. Non sono emerse servitù di passaggio a favore di terzi né in fase di ricerca in conservatoria né da lettura degli atti di provenienza.

Tuttavia, sempre in fase di sopralluogo, si è riscontrata la presenza di vecchi pavimenti e vecchie cordone a delimitazione di tali aree.

In fase di redazione del tipo di frazionamento si è ritenuto opportuno identificare tali aree su mappali distinti.

(All. doc. n. 07: dichiarazione Agenzia delle Entrate e allegati).

26 – 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.

27 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Vincoli e Spese Condominiali



Non vi sono vincoli condominiali se non quelli derivanti dalla comunione dei muri e/o dotazioni impiantistiche su aree comuni.

Non vi sono spese condominiali insolute.

28 – 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 degli immobili 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.

28.1 – 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 03 – Abitazione

Sup. locali piano terra

$$= 9,45 \times 5,25 + 9,58 \times 2,45 + 7,70 \times 2,02 + 9,58 \times 2,03 + 8,23 \times 2,95 + 3,50 \times 1,35 =$$

137,09 mq

$$\text{Superficie commerciale} = 137,09 \times 100\% = 137,09 \text{ mq}$$

Sup. portici piano terra

$$1,88 \times 2,02 + 1,95 \times 0,40 + 3,30 \times 4,30 + 0,30 \times 2,45 + 4,73 \times 3,80 = 37,48 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 37,48 \times 30\% = 11,24 \text{ mq}$$

Sup. catastale area scoperta esclusiva

357,00 mq

$$\text{Superficie commerciale} = 357,00 \times 5\% = 17,85 \text{ mq}$$

Superficie commerciale totale Bene 01 =

$$137,09 + 11,24 + 17,85 = 166,18 \text{ mq}$$

Arrotondato a 166,00 mq

Bene 04 – Autorimessa

Sup. locali piano terra

$$= 3,57 \times 1,90 + 3,42 \times 5,25 = 24,74 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 24,74 \times 100\% = 24,74 \text{ mq}$$

Arrotondato a 25,00 mq

(All. doc. n. 11: LOTTO 02 - ricostruzione grafica a seguito di rilievo per calcolo superficie commerciale).

28.2 – 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 (2° semestre 2020) per i beni simili, relativi al Comune di **Godega di Sant’Urbano**, zona centrale. Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1050,00 a € 1150,00 per metro quadro di superficie lorda; per autorimesse con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 495,00 a € 730,00 per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1050,00 a € 1150,00 per metro quadro di superficie lorda.

Sono inoltre stati visionati i principali siti a livello nazionale contenenti annunci immobiliari di beni simili posti nelle immediate vicinanze dei beni eseguiti, con il seguente risultato:

- Annuncio 01 – Comune di Godega di Sant’Urbano, zona centrale, sup. alloggio mq 180,00, prezzo di vendita € 150.000,00 (€/mq 833,33), in sufficiente stato di manutenzione.
- Annuncio 02 – Comune di Godega di Sant’Urbano, zona Bibano, sup. alloggio mq 360,00, prezzo di vendita € 150.000,00 (€/mq 416,66), da ristrutturare integralmente.
- Annuncio 03 – Comune di Godega di Sant’Urbano, zona centrale, sup. alloggio mq 270,00, prezzo di vendita € 135.000,00 (€/mq 500,00), da ristrutturare integralmente.



Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopraluoghi 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 02:

a) Valore del **Bene 03**

Alloggio PT mq 166,00 x € /mq 400,00 = € 66 400,00

b) Valore del **Bene 04**

Autorimessa PT mq 25,00 x € /mq 200,00 = € 5 000,00

c) Valore del **Bene 05 (quota di 1/2 mn 1030)**

Area scoperta mq 504,00 a corpo = € 0,00

d) Valore del **Bene 07 (quota di 1/2 mn 1033)**

Area scoperta mq 35,00 a corpo = € 0,00

e) Detrazione costi di sanatoria

(vedi paragrafo 23 di perizia) € 8 000,00

f) Detrazione spese smaltimento rifiuti

(vedi paragrafo 23 di perizia) € 2 000,00

TOTALE VALORE = € 66 400,00 + 5 000,00 - € 10 000,00 =

€ 61 400,00

Arrotondato a € 61 000,00 (euro sessantunomila/00)

Stima del Valore di Vendita Forzata

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un'immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato riassumibili in:



- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento.
- Tempi incerti per ottenere l'effettivo uso dell'immobile.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Tempo intercorrente fra la data di valutazione ed il giorno dell'asta.

Di norma tali costi incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile. Il valore di vendita consigliato da proporre alla prima vendita forza sarà quindi pari a:

TOTALE VALORE = € 61 000,00 – 20% x € 61 000,00 = € 48 800,00

Arrotondato a € 49 000,00 (euro sessantamila/00)

29 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso il l'Ufficio Urbanistica del Comune di **Godega di Sant'Urbano** 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. 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 alti, indice di modesta qualità energetica. **Si presuppone quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.**

30 – RIEPILOGO VALORI LOTTI DI PERIZIA

LOTTO 01

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE



valore di mercato

€ 74 000,00 (euro settantaquattromila/00)

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

valore in caso di vendita forzata

€ 60 000,00 (euro sessantamila/00)

LOTTO 02

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

valore di mercato

€ 61 000,00 (euro sessantunomila/00)

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

valore in caso di vendita forzata

€ 49 000,00 (euro quarantanovemila/00)

Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di **n. 49 pagine**, con tutti i sottoelencati documenti allegati.

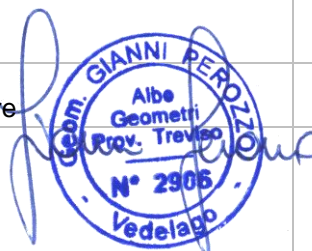
Il sottoscritto ha altresì provveduto all'inoltro degli elaborati peritali alle parti interessate.

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 08 ottobre 2021

L'Esperto Valutatore



Geom. Gianni Perozzo

ALLEGATI:

- n. 01: Certificato notarile redatto dal notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano datata 26/07/2018.

- n. 02: LOTTO 01 - visure catastali, estratto di mappa.

- n. 03: LOTTO 01 - planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

- n. 04: LOTTO 01, 02 - copia atto di provenienza.

- n. 05: estratto cartografico del P.I. e stralcio N.T.O.

- n. 06: copia titoli autorizzativi e ultimi progetti approvati.

- n. 07: dichiarazione Agenzia delle Entrate e allegati.

- n. 08: LOTTO 01 - ricostruzione grafica a seguito di rilievo per calcolo superficie commerciale.

- n. 09: LOTTO 02 - visure catastali, estratto di mappa.

- n. 10: LOTTO 02 - planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

- n. 11: LOTTO 02 - ricostruzione grafica a seguito di rilievo per calcolo superficie commerciale.

