

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Esec. Imm.ri N. 684/2017

PERIZIA DI STIMA e VERIFICA IMMOBILI
(ai sensi dell'ex. Art. 173-bis Disp. Att. C.p.c.)

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

PROMOTORE 1

contro

ESECUTATI 1 E 2

ESPERTO INCARICATO: Geom. Fabrizio Civiero di Vedelago TV

nominato dal G. E. Dott. Marco SARAN in data 17/09/2019

giuramento telematico in data 19/09/2019

UDIENZA: 08/04/2020 ore 11,00 RINVIO SU ISTANZA CTU: 18/11/2020

RINVIO D'UFFICIO: 09 giugno 2021 – 11 novembre 2021

Vedelago, 10/06/2020

Pagina 1 di 22



SOMMARIO

PREMESSA e RITIRO DOCUMENTAZIONE (1):	3
VISITA DI SOPRALLUOGO, DESCRIZIONI ED ACCERTAMENTI (3, 4):.....	5
DESTINAZIONE URBANISTICA (6):	11
CONFORMITÀ URBANISTICA (7):.....	13
COSTITUZIONE DEI LOTTI, PIGNORAMENTO QUOTE, OCCUPAZIONE (8, 9, 10, 11):	16
VINCOLI (12, 13):	16
STIMA (14):.....	17
Elenco allegati:	22



PREMESSA e RITIRO DOCUMENTAZIONE (1):

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Civiero, nato a Castelfranco Veneto (TV) il 28/06/1980, c.f. CVRFRZ80H28C111C, P.Iva 03687950265, avente studio professionale in Vedelago (TV), via Roma 103 int. 2, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2966 d'ordine in maniera continuativa dal 17/01/2002, iscritto nell'elenco dei C.t.u., area industriale, del Tribunale di Treviso al n. 450, essendo stato nominato come tecnico esperto per la presente esecuzione dalla G.E. Dott. Marco SARAN in data 17/09/2019, avendo accettato l'incarico e posto giuramento il 19/09/2019 di fronte al Funzionario Giudiziario, presso la cancelleria esecuzioni immobiliari di codesto Tribunale, contestualmente al ritiro della documentazione (1), procedo con la relazione tecnica peritale per dare risposta ai quesiti del Giudice.

VERIFICA PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE ED ELENCO IMMOBILI (2, 4):

L'atto di pignoramento elenca i seguenti immobili descritti e confermati nel Certificato Notarile agli atti:

ELENCO AGGIORNATO E ATTIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO ED INTESTAZIONI, IPOTESI DI DIVISIONE IN LOTTI DI VENDITA:

LOTTO 1

Comune di RIESE PIO X – Catasto Fabbricati

N.	Sez.	Fg.	Part	Sub	Clas.	Indirizzo	Note
1	A	2	74	14	Abitazione A/2 cl. 1, R.C. €.206,58 piano T	Via 13 Aprile, 26– Riese Pio X	Abitazione
2	A	2	74	15	Abitazione A/2 cl. 1, R.C. €.247,90 piano T	Via 13 Aprile, 26 – Riese Pio X	Abitazione
3	A	2	74	17	Autorimessa C/6 cl. 2, R.C. €.39,25 piano S1	Via 13 Aprile, 26 – Riese Pio X	Posto auto coperto

Catasto Terreni: Riese Pio X Fg. 2 M.n. 74

Confini terreni: Sud Via XIII Aprile; Ovest Via Astego, Nord Mn 1266, Est Mn 416



Negli immobili pignorati è compresa la comproprietà per la quota proporzionale indivisa dei beni comuni non censibili descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Riese Pio X, Sezione A, foglio 2, con la particella 74 sub 10 (area scoperta di mq 1180), 74 sub 11 (ingresso e c.t. ai sub 14 e 15), particella 74 sub 12 (area di manovra comune).

LOTTO 2

Comune di RIESE PIO X – Catasto Fabbricati

N.	Sez.	Fg.	Part	Sub	Clas.	Indirizzo	Note
1	A	2	74	13	Abitazione A/2 cl. 1, R.C. €.826,33 piano 1-2-S1	Via 13 Aprile, 26 – Riese Pio X	Abitazione
2	A	2	74	18	Autorimessa C/6 cl. 2, R.C. €.37,18 S1	Via 13 Aprile, 26 – Riese Pio X	Posto auto coperto

Catasto Terreni: Riese Pio X Fg. 2 M.n. 74

Confini terreni: Sud Via XIII Aprile; Ovest Via Astego, Nord Mn 1266, Est Mn 416

Negli immobili pignorati è compresa la comproprietà per la quota proporzionale indivisa dei beni comuni non censibili descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Riese Pio X, Sezione A, foglio 2, con le particelle 74 sub 10 (area scoperta di mq 1180), 74 sub 12 (area di manovra comune).

LOTTO 3

Comune di RIESE PIO X – Catasto Fabbricati

1	A	2	74	16	Autorimessa C/6 cl. 2, R.C. €.37,18 piano S1	Via 13 Aprile, 26 – Riese Pio X	Posto auto coperto
----------	---	---	----	----	--	---------------------------------	--------------------

Catasto Terreni: Riese Pio X Fg. 2 M.n. 74

Confini terreni: Sud Via XIII Aprile; Ovest Via Astego, Nord Mn 1266, Est Mn 416

Negli immobili pignorati è compresa la comproprietà per la quota proporzionale indivisa dei beni comuni non censibili descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Riese Pio X, Sezione A,



foglio 2, con la particella 74 sub 10 (area scoperta di mq 1180), particella 74 sub 12 (area di manovra comune).

Intestazione:**LOTTO 1**

1. Esecutato2: Proprietà per 1/1;

LOTTO 2

1. Esecutato1: Proprietà per 1/2 del sub 13;

2. Esecutato2: Proprietà per 1/2 del sub 13 e Proprietà per 1/1 del sub 18;

LOTTO 3

2. Esecutato1: Proprietà per 1/1;

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2002 Trascrizione in atti dal 19/06/2002 Repertorio n.: 572 Rogante: BERNINI EDOARDO Sede: SAN ZENONE DEGLI EZZELINI registrato a Montebelluna il 19/06/2002 al n. 1833

ELENCO DELLE FORMALITÀ TRASCritte PRESSO LA CONSERVATORIA DI TREVISO RELATIVE AGLI IMMOBILI ALL'AGGETTO IN ORDINE CRONOLOGICO A NOME DEGLI ESECUTATI:

Vedasi allegato 01 alla presente perizia

Le formalità, iscrizioni, trascrizioni, gravami, elencate sono medesime a quelle riportate (relative agli esecutati) in relazione notarile allegata all'atto esecutivo con cui si garantisce la continuità ultraventennale dei passaggi di proprietà.

I BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO RISULTANO TUTTI IDENTIFICABILI COME SOPRA DESCRITTO. SI EVIDENZIANO DIFFORMITÀ DELLO STATO DEI LUOGHI COME MEGLIO DESCRITTO IN SEGUITO, SIA A LIVELLO URBANISTICO, SIA A LIVELLO CATASTALE.

VISITA DI SOPRALLUOGO, DESCRIZIONI ED ACCERTAMENTI (3, 4):

La visita degli immobili è stata eseguita, previo accordo con il custode delegato, il giorno 17/02/2020, senza alcuna opposizione da parte degli esecutati. Le operazioni si sono svolte senza alcuna interruzione, allo scopo della verifica dell'immobile dal punto di vista della conformità planimetrica, catastale ed urbanistica.



I beni fanno parte di un fabbricato storico ristrutturato ed ampliato tra il 1982 ed il 1985. Negli anni ci sono state alcune attività di ristrutturazione integrative e cambi d'uso delle varie unità immobiliari. La ristrutturazione del fabbricato, apparentemente, sembra conclusa al piano primo del corpo di fabbrica principale. Al piano secondo sembra non essere stata portata a termine, ma le finiture presenti risalgono ad un'epoca precedente alla ristrutturazione del 2001. Al piano terra attualmente, nei due appartamenti, sono in corso lavori di ristrutturazione pesante, di fatto eliminando completamente la distinzione tra le unità. L'accesso pedonale al fondo avviene da via XIII Aprile, il carraio da via Astego posta ad ovest dello stesso. Le unità al piano terra (appartenenti al Lotto 1) hanno accesso indipendente pedonale da sud e da portone comune, l'unità compresa al lotto 2 ha accesso da vano scale ad ovest e da cancelletto pedonale indipendente a sud del lotto. I posti auto e altri vani accessori si trovano nel corpo di fabbrica interrato ed accessibile con rampa da cortile comune, da via Astego.

Il fabbricato principale è costruito in muratura portante costruita in mattone di laterizio, pietra e sasso, come si può dedurre al piano terra esterno lungo tutto il perimetro, dove è stato asportato dell'intonaco per circa 1,50 m di altezza, verosimilmente per problematiche derivanti da umidità di risalita. Il tetto attuale è composto in laterocemento con geometria a padiglione. Tutti gli infissi sono in legno con vetrocamera, con scuri in legno.

Il fabbricato accessorio è posto al piano interrato e costruito separatamente al corpo di fabbrica abitativo. Le strutture sono completamente realizzate in calcestruzzo armato

LOTTO 1

i due appartamenti al piano terra, come precedentemente descritto, non sono più identificabili in quanto è in corso ristrutturazione pesante di tutto il piano terra, dove è stato quasi completamente svuotato dalle tramezzature divisorie (porzione est) e le murature portanti completamente spogliate dall'intonaco, compresi impianti e finiture. Queste hanno portato alla luce alcuni fori architettonici storici dotati di arco in muratura ribassato. In buona parte non è presente la pavimentazione e massetto livellante in quanto demoliti. Il bagno dell'unità ad ovest è stato toccato parzialmente dalla ristrutturazione, anche se la composizione attuale dei materiali è apparentemente precedente al 2001.



Plausibilmente, i due posti auto assegnati alle due unità immobiliari, sono il sub 16 ed il 17. Queste presentano delle difformità a livello planimetrico in quanto le pilastrature non sono coerenti con il disegno depositato presso gli uffici comunali.

Per una questione di mercato, il sottoscritto perito, ritiene opportuno mantenere solo il posto auto sub 17 come pertinenziale al lotto 1, in quanto in una logica di economia è possibile che l'attuale porzione di immobile posta al piano terra, venga mantenuto in futuro come unica unità, oppure, ripristinato in due miniappartamenti. In questo caso il secondo posto auto potrebbe essere necessario e quindi acquistabile separatamente come descritto al Lotto 3.

LOTTO 2

L'abitazione compresa principalmente al piano primo e secondo, con accesso da vano scale dal piano terra, di fatto risulta sdoppiata in due distinte unità abitative, una posta al piano primo, l'altra al secondo. Di fatto sono presenti due cucine e gli ingressi sono autonomi dal vano scale come da progetto del 2002. Nel 2008 è stato presentato un progetto per la riunificazione dei due alloggi che tuttavia sembra essere stato portato a termine solo parzialmente o comunque ripristinato in epoca successiva, portando di fatto allo stato attuale degli immobili. Il piano primo risulta completamente ristrutturato in epoca compatibile con il 2008, e presenta finiture qualitativamente superiori allo standard commerciale, con pavimentazione e serramenti in legno di qualità presenti su tutti i locali. **Il piano primo** comprende un ampio ingresso, una spaziosa cucina/prazo, un salotto/soggiorno, un bagno, un guardaroba/ripostiglio e un'unica camera da letto. Presenta alcune difformità rispetto al progetto presentato che riguardano tramezzature e un foro finestra centrale a nord spostato rispetto alla planimetria. **Il piano secondo** comprende un ingresso soggiorno cucina, due ampie camere, bagno, guardaroba e disimpegno. È compresa anche una stanza/zona giorno, posta a nord ovest ma separata dal vano scale. Sono evidenziabili difformità alle partizioni interne e alla loro destinazione prevista dal progetto. Le finiture a questo piano sono databili in epoca precedente al 2001. Al piano interrato del corpo staccato, vi si trova un vano lavanderia e un vano tecnico a centrale termica. È assegnabile a questa unità il posto auto sub 18. All'interrato sono presenti delle difformità planimetriche rispetto alle pilastrature evidenziate in progetto. Potenzialmente questo lotto potrebbe essere suddiviso in due unità abitative distinte, come di fatto previsto dal progetto di



ristrutturazione originale del 2001 e come di fatto si presentano. Tuttavia, in una logica prettamente economica, l'eventuale futuro acquirente potrebbe ripristinare l'unica unità abitativa come da ultimo progetto, o regolarizzare in via definitiva la separazione delle due unità. Questo comporterebbe la separazione degli impianti che attualmente convogliano tutti presso la stessa centrale termica al piano interrato. In questo caso il secondo posto auto potrebbe essere necessario e quindi acquistabile separatamente come descritto al Lotto 3.

LOTTO 3

Il sub 16, posto auto coperto, posto al piano interrato del corpo di fabbrica staccato, viene proposto separatamente in quanto i due lotti precedenti possono essere entrambi separati in due unità abitative o mantenuti come unica. La scelta di suddividere il terzo lotto, oltre che alla diversa intestazione dell'immobile, permette di acquisire il posto auto separatamente, in una logica di economia, che deve essere facoltativa per il potenziale acquirente degli immobili.

Allo stato attuale tutti i beni risultano in discrete condizioni. Solamente la parte di intonaco esterno al piano terra è stato eliminato, senza il suo ripristino.

Confrontando le planimetrie catastali con il rilievo/sopralluogo si segnalano le seguenti difformità:

- Suddivisioni vani interne e destinazioni vani – LOTTO 1 e 2.
- Le finestre centrali a nord sono spostate rispetto al progetto – LOTTO 1 e 2
- Pilastrature difformi rispetto al disegno depositato (da verificare calcoli statici) – LOTTO 3;



COMPOSIZIONE DELLE UNITA'**LOTTO 1**

Composizione dell'intero piano terra del fabbricato principale e del posto auto accessorio:

DESTINAZIONE	Sup. Calpestio (mq)	Sup. Commerciale(mq)
Vano p.T	15,88	\\
Vano p.T	15,48	\\
Vano ingresso n.d. p.T	24,51	\\
Ex Bagno p.T	5,48	\\
Vano p.T	44,48	\\
		140,00
TOTALE	105,83	140,00
Posto auto coperto p. S1	17,10	9,13
TOTALE	122,93	149,13
Superficie commerciale TOTALE OMOGENEIZZATA		<u>149,00</u>

Parti comuni e aree scoperte comuni non computate

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq. 149



LOTTO 2

Composizione dell'intero piano terra, primo e secondo del fabbricato principale e del posto auto accessorio:

Camera P.1	16,98	\\	
Camera P.1	16,37	\\	
Guardaroba P.1	8,33	\\	
Bagno P.1	5,95	\\	
Scale P.T	10,92	\\	
Soggiorno P.2	17,23	\\	
Ingresso/Soggiorno/Cucina P.2	34,03	\\	
Camera P.2	16,37	\\	
Camera P.2	21,24	\\	
Bagno P.2	7,53	\\	
Guardaroba P.2	8,64	\\	
Disimpegno P.2	9,29	\\	
Soggiorno P.2	17,23	\\	
Scale P.1-2	19,92	\\	
P. terra 1 e 2			322,90
TOTALE	272,94		322,90
Posto auto coperto p. S1	17,43		9,96
TOTALE	290,37		332,86
Superficie commerciale TOTALE OMOGENEIZZATA			333,00

Parti comuni e aree scoperte comuni non computate

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq. 333

LOTTO 3

Composizione della porzione di piano interrato:

DESTINAZIONE	Sup. Calpestio (mq)	Sup. Commerciale(mq)
Posto auto coperto	17,10	\\
		19,67
TOTALE	17,10	19,67
Superficie commerciale TOTALE AUTORIMESSA		20,00

Parti comuni e aree scoperte comuni non computate

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: mq. 20



DESTINAZIONE URBANISTICA (6):

Gli immobili, secondo il P.I. vigente ricadono in zona Grado di protezione 3 (art. 10 delle N.T.O.) con vincolo paesaggistico Corsi d'Acqua (art. 44 delle N.T.O.).

Tutta la normativa in continuo aggiornamento è consultabile OnLine presso il sito istituzionale del Comune di Riese Pio X,

(<https://www.comune.riesepiox.tv.it/c026068/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/20064>) Ufficio Edilizia Privata;

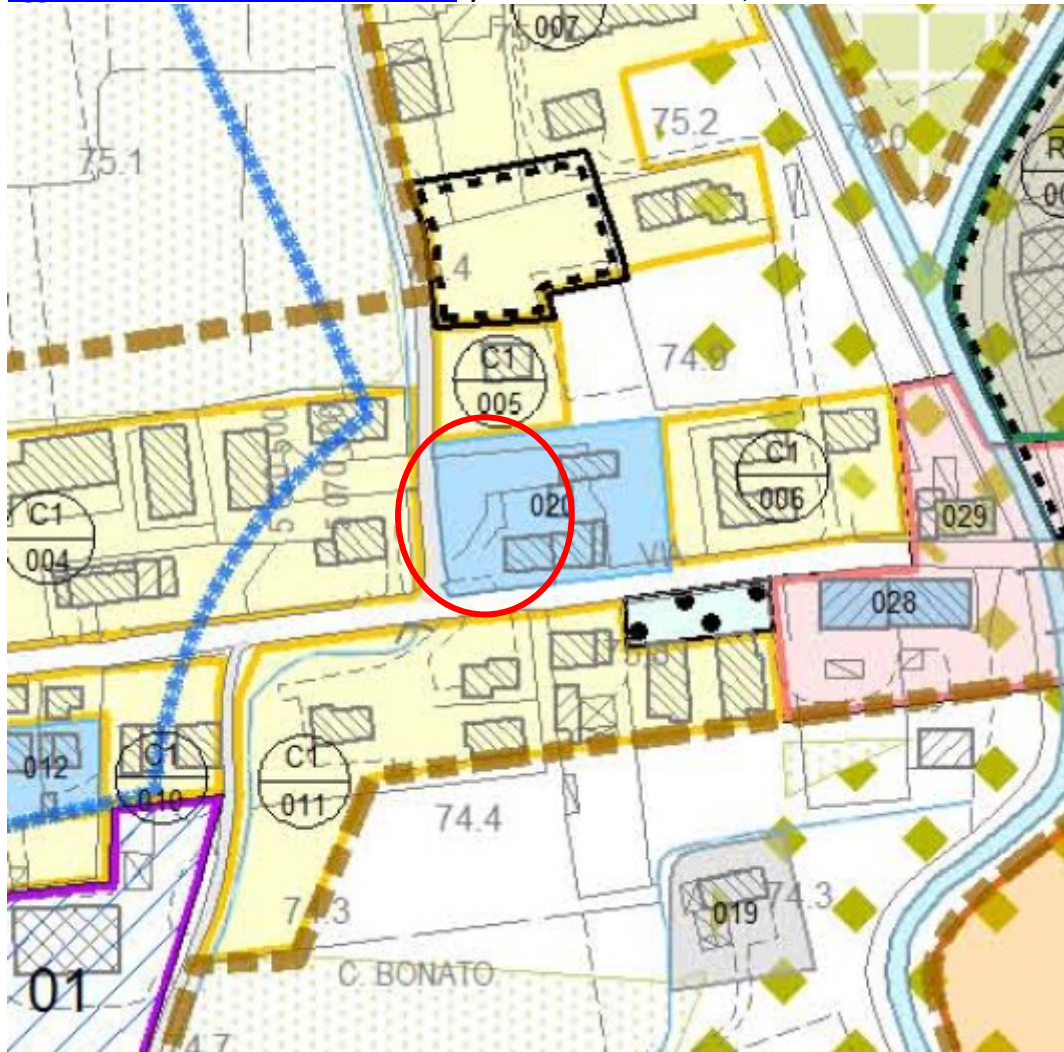


Figura 1 - Piano interventi Zonizzazione v. 2

Estratto P.I. 1:5000

Art. 10 NTO – estratto: Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo ai sensi del D.P.R. 380/01, previa eventuale acquisizione degli atti di assenso diversi emanati dagli enti competenti. Può essere consentita, su richiesta del proponente previa presentazione di specifico piano attuativo e studio filologico, la ristrutturazione delle costruzioni accessorie prive di valore storico o ambientale per le quali sono ammesse un insieme di opere che consentono la modificazione anche totale, sia interna che esterna senza aumento di volume (legittimo o legittimato). In



ogni caso dovranno essere riproposti gli elementi caratterizzanti la tipologia insediativa locale.

Gli interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione degli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio (edificio e spazi aperti ad esso connessi), ed in particolare tutti quegli elementi esterni di carattere morfologico, volumetrico e architettonico che si riallacciano alla cultura compositiva e costruttiva locale.

Destinazioni d'uso ammesse

Fatta salva la principale e originaria destinazione d'uso, nell'ipotesi in cui si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, gli edifici possono essere utilizzati per attività di rappresentanza amministrativa e religiosa, per musei, sedi di istituti culturali e fondazioni, complessi scolastici e ricettivi, attività ricreative e servizi di interesse collettivo, studi professionali e residenza.

Spazi aperti pertinenziali

Consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare, ripristinare e rinnovare l'esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale, anche attraverso la ricomposizione formale e distributiva degli annessi privi di valore storico o architettonico esistenti.

Art. 10 NTO – estratto: 1. Gli elementi evidenziati nella cartografia sono:

a. i vincoli paesaggistici sui corsi d'acqua individuati ai sensi dell'Art. 142, lett. c) D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ad esclusione delle aree delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del D.M 2 aprile 1968, n. 1444 come zone territoriali omogenee A e B alla data del 27 giugno 1985 (D.Lgs n. 312);





Immagine foto satellitare (Google Earth)

CONFORMITÀ URBANISTICA (7):

Nell'anamnesi urbanistica del fabbricato si trovano i seguenti documenti:

1. Concessione edilizia n. 46 del 01/04/1982 P.E. 1/81 – Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato per 3 appartamenti
2. Concessione edilizia n. 46/A variante ristrutturazione fabbricato per 4 appartamenti
3. Agibilità 1/81 per 4 appartamenti e garages civ. 26 int. 1 e 2 civ 26/a int. 1 e 2
4. Deposito calcoli statici e Collaudo statico n. 2856 del 10/05/1985.



5. Concessione edilizia n. 4 del 08/03/1990 per cambio d'uso da abitazione a studio dentistico (si ritiene che la presente sia decaduta in quanto non vi è riscontro di chiusura della pratica o richiesta agibilità)
6. D.I.A prot. 14727 del 27.10.2001 per ristrutturazione alloggio P. 1°
7. Pratica n. 290/2001 allacciamento fognatura pubblica
8. D.I.A. prot. 4972 del 20/04/2002 per unità P. 2°
9. D.I.A. prot. 9592 del 27/06/2008 unificazione appartamenti P. 1° e 2° con opere

Dal rilievo effettuato il bene presenta le seguenti difformità:

- Lavori di ristrutturazione non autorizzati – LOTTO 1 (piano terra fabbricato principale)
- Difformità alla pratica D.I.A. 9592/2008. Gli appartamenti di fatto sono ancora distinti e non tutte le opere interne sono state completate - LOTTO 2 (piano primo e secondo fabbricato principale)
- Modifica prospettica finestre centrali a nord – LOTTO 1 e 2
- Difformità planimetrica su piano interrato – LOTTO 1, 2 e 3

SANABILITÀ DELLE OPERE - ONERI PROFESSIONALI e SPESE GENERALI

LOTTO 1***

Per il presente lotto si prospettano due soluzioni:

1. Ripristino dello stato dei luoghi come da autorizzato, previo C.I.L.A. in sanatoria per completamento lavori interni. (sanzione amministrativa prevista € 1.000,00 salvo diverse prescrizioni al momento dell'istruttoria della pratica. Oneri professionali € 1.500,00 + costo delle opere edili da stimare.



2. Presentazione di pratica edilizia (SCIA in sanatoria) per ristrutturazione per fusione delle unità. (sanzione amministrativa prevista € 1.000,00 + un minimo di € 516,00, salvo diverse prescrizioni al momento dell'istruttoria della pratica. Oneri professionali € 3.500,00 + costo delle opere edili da stimare. (*soluzione adottata per la stima del valore di vendita)

LOTTO 2***

Per il presente lotto si prospettano due soluzioni:

1. Ripristino dello stato dei luoghi come da autorizzato, previo C.I.L.A. in sanatoria per completamento lavori interni. (sanzione amministrativa prevista € 1.000,00 salvo diverse prescrizioni al momento dell'istruttoria della pratica. Oneri professionali € 2.000,00 + costo delle opere edili da stimare. (*soluzione adottata per la stima del valore di vendita)
2. Presentazione di pratica edilizia (SCIA in sanatoria) per ristrutturazione per creazione due unità. (sanzione amministrativa prevista € 1.000,00 + un minimo di € 516,00, salvo diverse prescrizioni al momento dell'istruttoria della pratica. Oneri professionali € 4.500,00 + opere impiantistiche.

LOTTO 3 + LOTTO 1 e 2 per la parte interrata***

Per il presente lotto si prospettano due soluzioni:

1. C.I.L.A. in sanatoria per opere interne previo verifica degli elaborati tecnici strutturali presso Genio Civile. (sanzione amministrativa prevista € 1.000,00) Si ipotizza che il progetto strutturale sia conforme allo stato dei luoghi visto il collaudo statico presentato. Oneri professionali € 1.500,00 , da ipotizzare 1/3 a lotto, oppure stimabili io € 800,00 per singolo lotto.

****(n.b.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella essenziale 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.)

Gli immobili non sono conformi alle planimetrie catastali e agli elaborati depositati presso il Comune che sono incoerenti con lo stato di fatto.

COSTITUZIONE DEI LOTTI, PIGNORAMENTO QUOTE, OCCUPAZIONE (8, 9, 10, 11):

Si ipotizza vendita degli immobili come da lotti 1, 2, 3 sopra descritti in quanto si è valutata la mancata possibilità di conoscere anticipatamente lo stato finale degli immobili post sanatoria edilizia.

Gli immobili al lotto 1, alla data del sopralluogo, risultano occupati solo ad uso deposito.

Gli immobili al lotto 2 risultano occupati da almeno un esecutato alla data del sopralluogo.

L'immobile al lotto 3 risulta, alla data del sopralluogo, libero.

L'accesso tramite PEC presso all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna, per la verifica dei contratti di affitto a carico degli immobili in oggetto a nome degli esecutati, hanno rilevato un contratto di comodato ad uso abitativo attivo dal 01/03/2014 con scadenza 28/02/2017 relativo al LOTTO 2 (solo sub 13) a favore di terza persona. Lo stesso non risulta prorogato.

VINCOLI (12, 13):

- Si rimanda al certificato notarile e all'atto notarile allegato;
- Non risultano vincoli o servitù trascritte.



STIMA (14):

- **PRIMO METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE PREZZI MEDI DI MERCATO:**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (vedi punto 3, 4)

VALORE UNITARIO DI STIMA:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: **TREVISO**

Comune: **RIESE PIO X**

Fascia/zona:

Suburbana/**FRAZIONE DI SPINEDA**

Codice zona: **E2**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	870	1050	L	3,6	4,6	L
Autorimesse	Normale	430	550	L	1,9	2,6	L
Ville e Villini	Ottimo	870	1050	L	3,6	4,6	L



LOTTO 1 n. 2 Abitazioni ora conglobate in fase di ristrutturazione con posto auto = 150 mq
OMOGENEIZZATA

LOTTO 2 Abitazione su due livelli e posto auto = 333 mq OMOGENEIZZATA

LOTTO 3 autorimessa/osto auto coperto = 18 mq

Vista la tipologia costruttiva, il grado di finitura, la qualità costruttiva e la posizione geografica del fabbricato e la zona periferica, si ritiene che il valore di stima di base possa essere il medio tra Abitazioni civili, 900,00 €/mq, e 500,00 €/mq per le Autorimesse, in base alla tipologia e l'epoca costruttiva, calcolato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per il calcolo del valore di mercato, si applica il coefficiente di vetustà corrispondente all'anno dell'ultima ristrutturazione, al lotto 2 verrà calcolato un valore medio tra il piano 1° ed il piano 2°. (si sottolinea che il LOTTO 1 è in fase di ristrutturazione ed il valore di vendita verrà successivamente calcolato)

	Sup. Comm. Mq	Valore unitario	Valore di partenza	In. Vetustà	Valore calcolato
Lotto 1	149,00	€ 900,00	€ 134.100,00	0,745	€ 99.904,50
Lotto 2	333,00	€ 900,00	€ 299.700,00	0,785	€ 235.264,50
Lotto 3	20,00	€ 500,00	€ 10.000,00	0,745	€ 7.450,00

Tenuto conto dell'andamento dell'ultimo semestre del mercato immobiliare, il valore derivato dal calcolo O.M.I. essere mantenuto invariato visto il sensibile aumento di compravendite dell'anno in corso.

SECONDO METODO DI STIMA COSTO DI COSTRUZIONE PARI AL NUOVO:

Si calcola il volume lordo costruito v.p.p. per tipologia costruttiva dell'epoca



	Volume v.p.p.	Valore unitario	Valore di partenza	In. Vetustà	Valore calcolato	Valore -10%
Lotto 1	444,00	€ 350,00	€ 155.400,00	0,745	€ 115.773,00	€ 104.195,70
Lotto 2	999,00	€ 350,00	€ 349.650,00	0,785	€ 274.475,25	€ 247.027,73
Lotto 3	60,00	€ 250,00	€ 15.000,00	0,745	€ 11.175,00	

Per il Lotto 1 e 2 è applicabile una svalutazione del 10% in quanto le strutture del fabbricato principale sono comunque quelle di un fabbricato storico

CONCLUSIONE SUL VALORE STIMATO:

Essendo i due valori calcolati leggermente discordanti, in base all'esperienza maturata dal perito, si ritiene di accogliere il valore di stima medio in:

Lotto 1 € 102.000,00 a cui si deve apportare la correzione per le spese di adeguamento della documentazione amministrativa e catastale e lavori edili.

Lotto 2 € 241.000,00 a cui si deve apportare la correzione per le spese di adeguamento della documentazione amministrativa e catastale ed eventuali lavori edili.

Lotto 3 € 9.000,00 a cui si deve apportare la correzione per le spese di adeguamento della documentazione amministrativa

Note importanti:

L'immobile si trova in un contesto condominiale dove vi sono alcuni vizi del fabbricato ipotizzabili visto lo stato dei luoghi.

- Problemi di umidità di risalita dal piano terra. Si riscontra attualmente la mancanza dell'intonaco esterno per circa 1,50 m di altezza su tutti e tre i lati liberi del fabbricato storico.

Descrizione	Valori
Ripristino dell'intonaco e pitture esterne (circa 230 mq)	€ 4.800,00

Questa cifra è ipotizzabile la divisione di 1/3 per il LOTTO 1 e 2/3 per il LOTTO 2



VALORI DI VENDITA STIMATI:**Lotto 1**

Descrizione	Valori
Spese tecniche	-€ 3.500,00
sanzioni ipotizzate	-€ 1.516,00
Opere edili minime indispensabili	-€ 55.000,00
Ripristino dell'intonaco e pitture esterne (circa 230 mq) * 1/3	-€ 1.600,00
Valore di stima	€ 102.000,00
Totale	€ 40.384,00

Il valore conclusivo di vendita è ipotizzabile in € 40.000,00 (Euro quarantamila/00)

Lotto 2

Descrizione	Valori
Spese tecniche	-€ 2.000,00
sanzioni ipotizzate	-€ 1.000,00
Opere edili minime indispensabili (rimozione impianti cucina+ altre finiture)	-€ 5.000,00
Ripristino dell'intonaco e pitture esterne (circa 230 mq) * 1/3	-€ 3.200,00
Valore di stima	€ 241.000,00
Totale	€ 229.800,00

Il valore conclusivo di vendita è ipotizzabile in € 230.000,00 (Euro duecentotrentamila/00)

Lotto 3

Descrizione	Valori
Spese tecniche	-€ 800,00
sanzioni (si ipotizza che il lotto 3 venga inglobato nella sanatoria del Lotto 1 e Lotto 2)	
Opere edili minime indispensabili	€ -
	€ -
Valore di stima	€ 9.000,00
Totale	€ 8.200,00

Il valore conclusivo di vendita è ipotizzabile in € 8.200,00 (Euro ottomiladuecento/00)



Considerazioni generali per la vendita

L'immobile, viste tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione (Spineda di Riese Pio X), indica al G.E. il prezzo d'asta di partenza consigliato in:

LOTTO 1 €38.000,00 (Euro trentottomila/00)

LOTTO 2 €225.000,00 (Euro duecentoventicinquemila/00)

LOTTO 3 €8.000,00 (Euro ottomila/00)

(15) Il sottoscritto ha altresì provveduto all'inoltro degli elaborati peritali alle parti interessate con termine per le osservazioni non superiore ai quindici giorni prima dell'udienza fissata.

(16) Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di n. 22 pagine, con tutti i sottoelencati documenti allegati, almeno 10 giorni prima dell'udienza.

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, 29/05/2021

In fede ___FIRMATO DIGITALMENTE___

L'esperto incaricato Geom. Fabrizio Civiero



Elenco allegati:

- × 00- Elenco intestazione delle parti
 - × 01- Atti di acquisto immobile ed elenco formalità ipotecarie e affitti;
 - × 02- Documenti catastali e visure;
 - × 03- Documentazione urbanistica;
 - × 04- Rilievo planimetrico edifici;
 - × 05- Documentazione fotografica (17);
 - × 06- Scheda riassuntiva per l'ordinanza di vendita (17);
 - × (trasmissione telematica)
-

