

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Integrazione a CTU , con valutazione di terreni da trasformare in posti auto e relativo frazionamento di immobili siti in Altivole (TV) in Via San Michele, delle ditte [REDACTED] e della ditta [REDACTED]

Il sottoscritto Geom. MARIO ONGARATO, con studio in Piazza Europa Unità 66 a Castelfranco Veneto (TV) iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n.1913, a seguito dell'incarico in data 12/02/2021 avuto dalla ditta [REDACTED] e dalla ditta [REDACTED] quale ditte proprietarie , ha redatto la seguente relazione.

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO, OGGETTO

Costituisce oggetto della relazione l'immobile sito in Altivole (TV) in Via San Daniele 5 e relativi immobili contermini .

2. QUESITO

La ditta proprietaria ha posto al sottoscritto il seguente quesito:

“Esamini il Consulente Tecnico la CTU del geom. Perozzo Gianni del 16/05/2019 inerente la R.G. n.384/2016 e dica se lo spostamento della strada carraia esistente, come da autorizzazione della Soprintendenza, aumenti il valore del bene agganciando il bene principale con i terreni ad uso parcheggio ricavabili dallo spostamento; stimi i terreni ad uso parcheggio che risulteranno dallo spostamento della strada in proprietà della soc. [REDACTED] [REDACTED] “ ed esegua un frazionamento per il loro ricavo.; individui inoltre i possibili lotti per una futura asta immobiliare”.

3. OPERAZIONI PERITALI**3.1 Incontro con la parte e documentazione prodotta**

Per assolvere all'incarico conferito il sottoscritto Consulente Tecnico ha dato avvio alle operazioni peritali il giorno 18/02/2021 con un incontro con il sig. [REDACTED]

Nell'occasione è stata fornita dal committente parte della documentazione tra cui :

- copia della CTU del Geom. Perozzo Gianni;
- Tavola di progetto con la proposta di spostamento strada.

3.3 Documentazione reperita

A seguito di visure ipo-catastali con ispezioni telematiche, ho procurato:

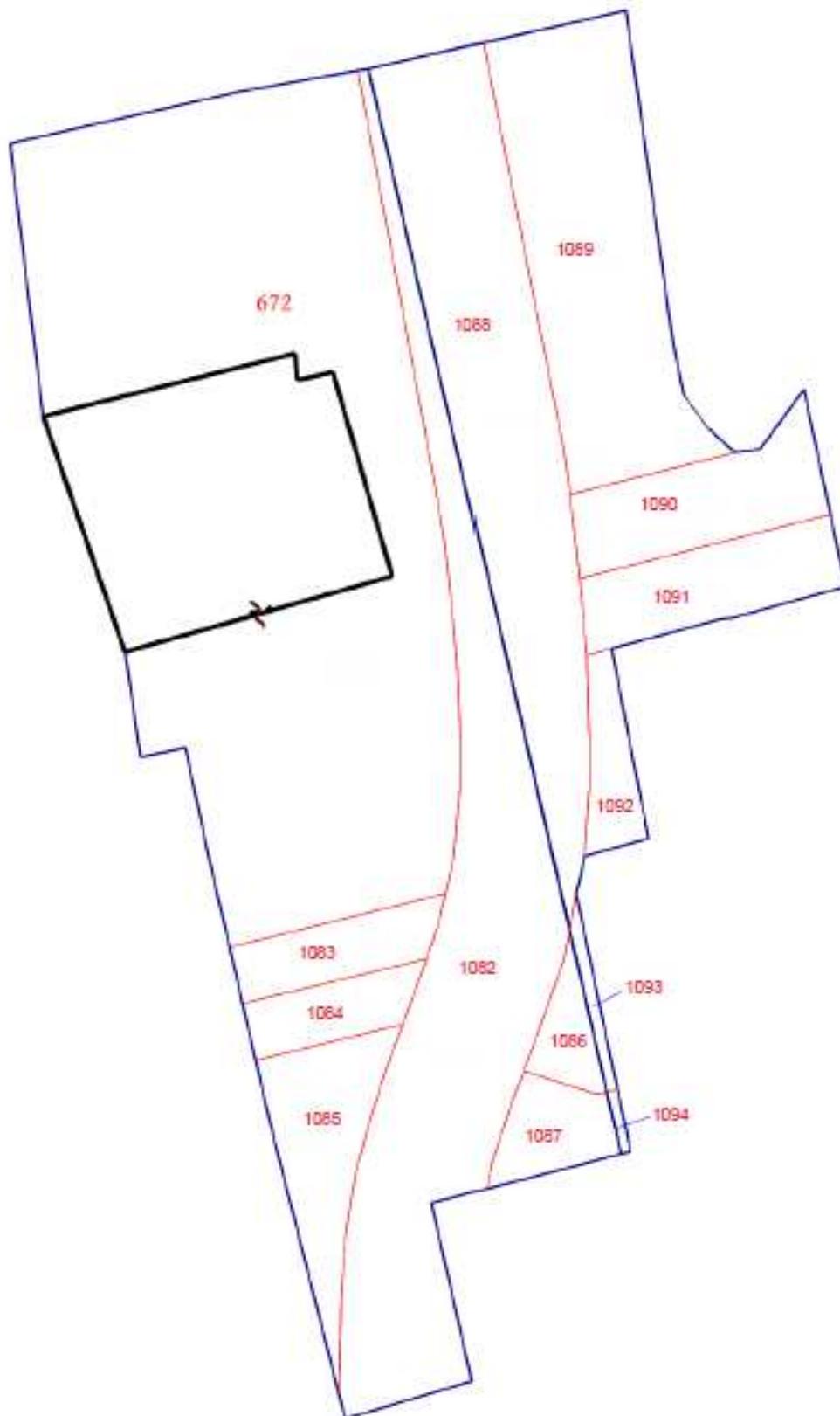
- Estratto di mappa aggiornato;
- Elaborato planimetrico catastale del mn. 672 , dimostrazione subalterni e planimetria catastale; Visure catastali aggiornate.

3.4 Relazione.

Sono stati analizzati tutti i documenti, sia quelli forniti che quelli reperiti , e considerata la situazione dell'immobile e la approvazione da parte della Soprintendenza , giunta con Autorizzazione del 09/03/2022 , prot. 34.43.04/22351/2021, in merito allo spostamento della stradina , è stato eseguito un rilievo strumentale dell'immobile e dei terreni contermini e si è provveduto ad eseguire dei frazionamenti al fine di dare attuazione al progetto di spostamento della strada e al ricavo di aree da adibire in futuro a posti auto.

Da detto frazionamento del 28/03/2022, pratica n. TV0033957 in atti dal 28/03/2022, gli immobili sono ora rispettivamente così identificati :

- In Ditta : [REDACTED]
COMUNE DI ALTIVOLE; N.C.E.U. - Sezione C, Foglio 6°, Mappale n. 672,
Sub. 3, Via San Michele 5, Piano T-1-2-3; Rendita Catastale € 418,33;
CATASTO TERRENI : Foglio 19:
 1. mn.1082, superficie mq 179 - RD € 0,88; RA € 0,51;
 2. mn.1083, superficie mq 21 - RD € 0,10; RA € 0,06;
 3. mn.1084, superficie mq 17 - RD € 0,08; RA € 0,05;
 4. mn.1085, superficie mq 30 - RD € 0,15; RA € 0,09;
 5. mn.1086, superficie mq 11 - RD € 0,05; RA € 0,03;
 6. mn.1087, superficie mq 17 - RD € 0,08; RA € 0,05;
- In Ditta : [REDACTED]
COMUNE DI ALTIVOLE; CATASTO TERRENI : Foglio 19:
 1. mn.1088, superficie mq 145 - RD € 1,09; RA € 0,60;
 2. mn.1089, superficie mq 120 - RD € 0,90; RA € 0,50;
 3. mn.1090, superficie mq 41 - RD € 0,31; RA € 0,17;
 4. mn.1091, superficie mq 37 - RD € 0,28; RA € 0,15;
 5. mn.1092, superficie mq 14 - RD € 0,10; RA € 0,06;
 6. mn.1093, superficie mq 4 - RD € 0,03; RA € 0,02;
 7. mn.1094, superficie mq 1 - RD € 0,01; RA € 0,01.



(estratto del frazionamento)

3.5 Stima e formazione dei lotti.

A seguito delle variazioni catastali i lotti ,di cui risulta possibile e auspicabile la vendita separata, si possono così indicare e stimare :

Stima :

In ditta

- **immobile 1** : Fabbricato censito alla Sezione C, Foglio 6°, Mappale n. 672, Sub. 3, Via San Michele 5, Piano T-1-2-3; Rendita Catastale € 418,33 , con parte di strada di accesso descritta con il mn. 1082 della superficie di mq 179 - RD € 0,88; RA € 0,51:

valore € 100.000,00;

- **immobile 2** : terreno da adibire a posto auto , censito al Foglio 19, mn.1083, superficie mq 21 - RD € 0,10; RA € 0,06;

valore € 1.000,00;

- **immobile 3** : terreno da adibire a posto auto , censito al Foglio 19, mn.1084, superficie mq 17 - RD € 0,08; RA € 0,05;

valore € 1.000,00;

- **immobile 4** : terreno da adibire a posto auto , censito al Foglio 19, mn.1085, superficie mq 30 - RD € 0,15; RA € 0,09;

valore € 1.000,00;

- **immobile 5** : terreno, censito al Foglio 19, mn.1086, superficie mq 11 - RD € 0,05; RA € 0,03;

valore € 200,00;

- **immobile 6** : terreno da adibire a posto auto , censito al Foglio 19, mn.1087, superficie mq 17 - RD € 0,08; RA € 0,05;

valore € 200,00.

IL tutto pertanto per un valore complessivo stimato pari a € **103.400,00 (diconsieurocentotremilaquattrocento/00)**.

In Ditta :

- **immobile 7** : terreno da adibire a stradina , censito al Foglio 19, 1088, superficie mq 145 - RD € 1,09; RA € 0,60;

valore €. 500,00;

- **immobile 8** : terreno da adibire a posto auto , censito al Foglio 19, mn.1089, superficie mq 120 - RD € 0,90; RA € 0,50;

valore € 24.000,00;

- **immobile 9** : terreno da adibire a posto auto , censito al Foglio 19, mn.1090, superficie mq 41 - RD € 0,31; RA € 0,17;

valore € 3.000,00;

- **immobile 10** : terreno da adibire a posto auto , censito al Foglio 19, mn.1091, superficie mq 37 - RD € 0,28; RA € 0,15;

valore € 3.000,00;

- **immobile 11** : terreno , censito al Foglio 19, mn.1092, superficie mq 14 - RD € 0,10; RA € 0,06;

valore € 300,00;

- **immobile 12** : terreno da adibire a posto auto , censito al Foglio 19, mn.1093, superficie mq 4 - RD € 0,03; RA € 0,02;

valore € 200,00;

- **immobile 13** : terreno da adibire a posto auto , censito al Foglio 19, mn.1094, superficie mq 1 - RD € 0,01; RA € 0,01.

valore € 100,00;

IL tutto pertanto per un valore complessivo stimato pari a € **31.100,00 (diconsiueurotrentunmilacento/00)**.

PROPOSTA COMPOSIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA :

- **lotto 1 (immobile 1 + immobile 5 + immobile 7 + immobile 8+ immobile 11) :**

valore € 125.000,00;

- **lotto 2 : (immobile 2) ;**

valore € 1.000,00;

- **lotto 3 : (Immobilie 3)**

valore € 1.000,00;

- **lotto 4 : (Immobilie 4) ;**

valore € 1.000,00;

- **lotto 5 : (Immobilie 6 +immobili 12 +immobili 13)**

valore € 500,00;

- **lotto 6 : (Immobilie 9)**

valore € 3.000,00.

- **lotto 7 : (Immobilie 10)**

valore € 3.000,00.

IL tutto pertanto per un valore complessivo stimato pari a € **134.500,00 (diconsieurocentotrentaquattromilacinquecento/00)**.

Conclusioni : Vista la ricerca effettuata le conclusioni sono che si ritiene auspicabile la vendita a lotti come sopra previsto, sia per un migliore apprezzamento del valore dell'immobile, sia per avere a disposizione una numero maggiore di persone interessate all'acquisto .

4 ALLEGATI

- 1) Visure Catastali;
- 2) Estratto di mappa ed elaborato planimetrico;
- 3) Planimetria catastale attuale .
- 4) Lettera Soprintendenza;
- 5) Elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli

In fede.

Castelfranco Veneto lì 25/07/2022

il consulente tecnico



TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 384/2016

* * *

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 384/2016, promossa da

“BANCA SELLA S.P.A.”,

CONTRO

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

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

Giudice dell’Esecuzione: dott.ssa Francesca Vortali.

Prossima Udienza: 12 giugno 2019 ore 9.30.

* * *

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. **384/2016**, dal G.E. dott.ssa Francesca Vortali in data 15/10/2018; l'accettazione dell'incarico e il giuramento veniva effettuato in data 15/11/2018.

ELENCO DEI CAPITOLI

01 – Quesito per perizia

02 – Le operazioni peritali

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

04 – Descrizione sintetica degli immobili

05 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare

06 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

07 – Conformità urbanistica e catastale dei beni

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

09 – Divisibilità dei beni in lotti

10 – Quote pignorate

11 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili

12 – Vincoli in generale sui beni pignorati

13 – Vincoli e oneri di natura condominiale

14 – Stima degli immobili

15 – Attestato di Prestazione Energetica

01 – QUESITO PER PERIZIA

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

1.1) *Ritirare la documentazione in Cancelleria;*

1.2) *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; l'esperto inoltre alleggerà 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 è 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 **16/04/2019**, 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 presenti il custode

dell'immobile e uno degli Esecutati. 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 simili a quelli in oggetto. Di seguito si riporta breve elenco con date delle operazioni effettuate:

- 15/10/2018 nomina esperto valutatore da parte del G.E.
- 15/11/2018 accettazione incarico e giuramento esperto valutatore.
- 04/02/2019 richiesta Accesso Atti Comune di Altivole.
- 04/02/2019 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate.
- 20/02/2019 accesso Atti Comune di Altivole.
- 05/03/2019 risposta Agenzia delle Entrate di Treviso.
- 16/04/2019 sopraluogo presso l'immobile.

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

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

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

03.2 – formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili

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

3.2.1 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 06/06/2005, Registro Particolare 5554 Registro Generale

23824. Pubblico Ufficiale notaio Francesco Imparato rep. 109383/29398 del 27/05/2005. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Immobili siti in Altivole (TV), contro gli Esecutati.

3.2.2 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 26/10/2009 Registro Particolare 24075 Registro Generale 39671. Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 3689/2008 del 10/11/2008. Atto giudiziario – verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali. Immobili siti in Altivole (TV), contro gli Esecutati.

3.2.3 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 20/07/2016 Registro Particolare 16484 Registro Generale 24100. Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso Rep. 6878/2016 del 10/06/2016. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Altivole (TV), contro gli Esecutati.

(All. doc. n. 01: Elenco sintetico delle formalità).

03.3 – 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: abitazione di tipo economica (cat. A/3)

Catasto Fabbricati – Comune di Altivole (TV) via San Michele – Sezione C - Foglio 06 – particella n. 672

- sub 1 – piano T-1-2-3 – Cat. A/3 – cl 1^a – Cons. 9,0 vani – sup. catastale m² 269 - Rendita € 418,33.
- sub 2 – piano T – area scoperta di m² 725 graffata al sub 1.

Beni Comuni non Censibili

Non sono presenti Beni comuni non Censibili.

Intestatari catastali dei beni:

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

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

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

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

03.4 – provenienza degli immobili e identificazione dei confini

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

- Atto di compravendita, redatto in data 01/02/2000 dal Notaio dott. Francesco Imparato da Asolo (TV), Rep. 76769, Racc. 18427.

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

Gli immobili (sub 1 e 2) confinano con: a nord via pubblica denominata San Michele, a est con mmnn 936 e 937, a sud con mn 356 e 1018, a ovest con mmnn 80 e 81.

Salvo altri e più precisi individuati nell'estratto di mappa.

04 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di bene consistente in **fabbricato storico denominato “TORRE MOZZA” di impianto risalente al XIII secolo**. Gli immobili sono siti in Comune di Altivole (TV), località Caselle, via San Michele n. 5.

L'immobile risulta di pregevole interesse storico-culturale.

I beni oggetto di perizia costituiscono unico bene indivisibile.

Descrizione dei beni

Bene 01 – Torre Mozza con corte scoperta esclusiva

L'accesso al fabbricato avviene da passaggio carraio dalla via pubblica

denominata via San Michele; si accede all'immobile (PT) o dal portone posto a sud, o da quello posto a nord. Sul fronte est risulta edificata in epoca successiva una scala di accesso ai piani superiori.

Trattasi di edificio storico denominato "Torre Mozza", risalente al XIII secolo (fonte Provincia di Treviso). L'edificio è realizzato a pianta regolare.

L'altezza interna dei locali risulta pari a:

- circa cm 375 per il piano terra;
- circa cm 275 per il piano primo;
- circa cm 245 per il piano secondo;
- circa cm 300 per il piano terzo

(n.b.: le altezze sono rilevate sotto trave e arrotondate con tolleranza max di 3 cm entro comunque i limiti del 2% concesso dalla vigente normativa urbanistica)

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Altivole, i locali hanno destinazioni urbanistica di tipo residenziale, con granaio ai piani 2° e 3°.

Caratteristiche strutturali:

L'edificio risulta costruito con materiali poveri; presenta strutture portanti verticali in mattoni e/o pietra; i solai orizzontali sono in legno (in alcune stanze sono presenti tavelle in cotto). La copertura risulta realizzata con manto in coppi, poggiante su struttura in legno e tavelle in cotto.

Caratteristiche delle finiture:

- Le pareti sono intonacate a calce.
- I pavimenti del piano terra interni sono in cotto e/o cemento.
- I pavimenti dei piani superiori sono in tavolato di legno e/o tavelle in cotto.

- Al piano primo risulta realizzato controsoffitto in arelle.
- Ai fori esterni risultano installati solo i balconi esterni; le finestre sono presenti solo al piano terra e primo (non su tutti i fori).
- Porte interne in legno.
- davanzali e soglie in mattoni;
- La rampa della scala interna di collegamento fra il piano terra e il piano primo risulta realizzata con scalini in pietra; le rampe interne fra gli altri piani sono realizzate con tavolato in legno.

Impianti installati

- impianto di idro/termo/sanitario assente;
- Impianto fognario assente (mancano completamente i servizi igienici);
- impianto elettrico presente ma da rifare per adeguamento alle vigenti normative;

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **precario stato di conservazione**. Necessitano opere di radicale ristrutturazione e messa in sicurezza. Oramai in diversi punti della copertura risultano presenti infiltrazioni d'acqua che se non tamponate porteranno entro poco tempo al collasso strutturale della copertura e dei solai. In alcuni punti risultano già stati posti in opera puntelli precari a sostenere le strutture portanti. Porzione del fabbricato risulta ricoperto da pianta rampicante sempreverde. Il giardino risulta privo di piante, seminato a verde, e attraversato da stradina sterrata.

05 – CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE

I dati riscontrati in fase di sopralluogo (indirizzo, numero civico, piano, interno,

dati catastali...) **CORRISPONDONO** a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare.

06 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

COMUNALE

Dall'esame del Piano degli Interventi (d'ora in poi P.I.) del comune di Altivole, risulta che i beni sono stati edificati all'interno di Z.T.O. di tipo "A/22 – centro storico". Il fabbricato risulta tutelato con grado di protezione tipo 2 – edificio di impianto antico.

In particolare:

Art. 9.7 punto B delle Norme Tecniche Operative

... Grado di protezione due (2): è assegnato ad edifici di buon valore e discreta integrità o ad edifici di grande valore ma scarsa integrità e che quindi:

a. pur possedendo i requisiti di cui alla lettera a) del comma precedente, hanno subito nel tempo interventi modificatori o dell'aspetto esterno o dell'impianto strutturale originario o di entrambi, non tuttavia così radicali da precludere almeno una parziale "restitutio in pristinum";

b. non hanno valore culturale pari a quelli con grado di protezione uno, ma attengono più propriamente a quella che solitamente viene definita architettura minore, avendo un valore prevalentemente ambientale, pur possedendo una certa rilevanza sotto l'aspetto storico-artistico;

c. hanno caratteristiche di edificio con grado di protezione uno ma, pur essendo stato sostanzialmente rispettato il loro impianto originario, sono stati recentemente sottoposti a lavori di restauro interno con uso improprio di materiali di finitura.

Art. 9.7 punto C delle Norme Tecniche Operative

Disciplina degli interventi in relazione ai gradi di protezione

Grado di protezione due (2): per gli edifici aventi grado di protezione due sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo, compresi quelli che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Come per gli edifici aventi grado di protezione uno, le sostituzioni strutturali devono avvenire con l'uso di materiali uguali a quelli originali; ove per particolari motivi ciò non fosse possibile, deve essere fornita ampia documentazione comprovante tale impossibilità. Gli edifici aventi grado di protezione due non possono essere manomessi all'esterno, ma solo riportati, ove fosse necessario, allo stato pristino. Neppure per essi sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni, ma solo ripulitura da superfetazioni, eseguite anche in tempi recenti, in pianta o in altezza. In essi si deve tendere principalmente al recupero morfologico esterno. Se in qualche parte dell'edificio ciò non fosse possibile, per lo stato di gravissimo degrado, sono consentite ricostruzioni che, pur armonizzandosi con la parte recuperata, non rappresentino una riedizione del disegno originario; l'intervento cioè deve essere opportunamente storicizzato e non rappresentare un falso architettonico. L'interno dell'edificio, ancorché sottoposto a precedenti trasformazioni, può essere nuovamente rimaneggiato, soprattutto quando si voglia ottenere una migliore funzionalità distributiva. È consentito il cambio della destinazione d'uso, purché compatibile con le caratteristiche del luogo e del bene da tutelare e nei limiti previsti per le destinazioni d'uso. È inoltre ammessa la possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40. Nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'utilizzo ai fini abitativi dei locali in questione.

Il lotto identificato nelle tavole del Piano risulta interamente edificato. È possibile compiere interventi di risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia leggera.

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

07 – REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 04/02/2019 è stato richiesto al Comune di Altivole accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; l'accesso è avvenuto in data 20/02/2019. Di seguito sono riportati i titoli autorizzativi:

- Fabbricato di impianto ante '67.
- Permesso di Costruire n. 48/08 del 30/07/2008 per "sistemazione esterna delle pertinenze dell'immobile denominato "Torre Mozza" e dell'area contigua con spostamento e ampliamento dell'accesso carraio."
- Permesso di Costruire n. 31/13 del 20/08/2013 per "rinnovo Permesso di Costruire n. 48/08 – sistemazione esterna delle pertinenze dell'immobile denominato "Torre Mozza" e dell'area contigua con spostamento e ampliamento dell'accesso carraio."

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

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

08.1 – Verifica della conformità urbanistica

Dal confronto delle ultime tavole di progetto concessionate con il rilievo effettuato sul posto non sono emerse difformità edilizie rispetto ai titoli rilasciati; i beni **RISULTANO** da ritenersi conformi dal punto di vista urbanistico.

08.2 – Verifica della conformità della planimetria catastale

In data 31/01/2019 si sono reperite le planimetrie catastali degli immobili; confrontando le stesse con il rilievo compiuto sul posto risulta che la stesse **SONO conformi** allo stato attuale dei luoghi.

08.3 - Costi di sanatoria

Non ci sono da sostenere costi di sanatoria.

08.4 – Spese Tecniche per opere di progettazione in sanatoria, variazioni catastali e ritiro di nuova agibilità.

Non ci sono da sostenere costi relativi a progetti in sanatoria, variazioni catastali e ritiro di nuova agibilità.

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

peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.)

09 – DIVISIBILITÀ DEI BENI IN LOTTI

I beni oggetto di pignoramento non risultano divisibili in lotti.

10 – QUOTE PIGNORATE

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

11 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 04/02/2019 è stata richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Montebelluna il rilascio di un certificato attestante la cessione dell'immobile a terzi; l'Agenzia rispondeva in data 05/03/2019 attestando che non risultano depositati agli archivi contratti di locazione e/o cessione dell'immobile a nome dell'esecutato.

In fase di sopraluogo è stato accertato inoltre che i locali pignorati sono attualmente utilizzati dall'Esecutato, e non sono abitati.

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

12 – VINCOLI IN GENERALE SUI BENI PIGNORATI

L'immobile risulta vincolato dal punto di vista storico-artistico dal D.Lgs n. 42/2004 del 22/01/2004. Essendo tale immobile vincolato, gli art. 59-60 del D.Lgs 42/2004 istituiscono il diritto di prelazione al Ministero, alla Regione e/o altro ente pubblico territoriale interessato, da esercitare entro 60 gg dalla data di ricezione della denuncia di cessione prevista dall'articolo 59.

Non si rileva esistenza di vincoli demaniali o usi civici.

Esiste inoltre servitù di passaggio a favore di terzi, che viene esercita

sull'attuale stradina insistente sull'area scoperta del fabbricato. Tale servitù è inoltre stata oggetto di contenzioso, concluso nel 2008 con deposito di accordo trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari, che ne prevede lo spostamento verso est, con conseguente allontanamento della stessa dal fabbricato.

(All. doc. n. 08: decreto di vincolo Soprintendenza e nota di Trascrizione rep 3689/2008).

13 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Vincoli e Spese Condominiali

Non sono presenti vincoli di natura condominiale, se non quelli derivanti dalla vendita frazionata delle unità immobiliari (comunione dei muri e delle dotazioni impiantistiche).

14 – STIMA DEGLI IMMOBILI

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

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

Per la stima dei fabbricati si terrà principalmente conto di ubicazione nel territorio, comodità di accesso carroia e pedonale, stato manutentivo

dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, finiture, vetustà, libertà da vincoli di locazione, comodato ecc...

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

14.1 – calcolo delle superfici commerciali

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

Calcolo superficie commerciale uso residenziale

Sup. locali principali piano terra

$$= (10,33+10,20):2 \times 10,45 + 1,67 \times 9,45 = 123,05 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 123,05 \times 100\% = 123,05 \text{ mq}$$

Sup. locali principali piano primo

$$= (10,33+10,20):2 \times 10,45 + 1,67 \times 9,45 = 123,05 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 123,05 \times 100\% = 123,05 \text{ mq}$$

Sup. locali principali piano secondo

$$= 10,40 \times 10,45 = 108,68 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 108,68 \times 50\% = 54,34 \text{ mq}$$

Sup. locali principali piano terzo

$$= 10,40 \times 10,45 = 108,68 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 108,68 \times 50\% = 54,34 \text{ mq}$$

Sup. scoperto privato

= corte esclusiva = 725,00 mq

Superficie commerciale = 725,00 x 5% = 36,25 mq

Superficie commerciale totale =

123,05 + 123,05 + 54,34 + 54,34 + 36,25 = **391,03 mq**

Arrotondato a 391,00 mq

(All. doc. n. 09: rilievo dello stato di fatto in seguito a sopraluogo e ricostruzione grafica per calcolo superficie commerciale).

14.2 – valutazione degli immobili

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

Sono stati visionati i valori OMI disponibili attribuiti dall’Agenzia delle Entrate (2° semestre 2018) per i beni simili, relativi al Comune di **Altivole** – Zona Suburbana Frazione di Caselle. 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 Altivole, sup. alloggio mq 475,00, prezzo di

vendita € 114000,00 (€/mq 240,00), rustico da ristrutturare.

- Annuncio 02 – Comune di Vedelago, località Barcon, sup. alloggio mq 350,00, prezzo di vendita € 110000,00 (€/mq 314,29), rustico da ristrutturare.

- Annuncio 03 – Comune di Vedelago, località Fanzolo, sup. alloggio mq 1050,00, prezzo di vendita € 150000,00 (€/mq 142,86), rustico da ristrutturare.

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

LOTTO UNICO:

a) Valore del **Bene**

Comune di Altivole - C.F. - Sez. C - Fg 6 - mn 672 - sub 1 e 2

Alloggio PT-1-2-3 mq 391,00 x €/mq 250,00 = € 97 750,00

TOTALE VALORE = € 97 750,00

Arrotondato a € 98 000,00 (euro novantaottomila/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 = € 98 000,00 – 20% x € 98 000,00 = € 78 400,00

Arrotondato a € 78 000,00 (euro settantaottomila/00)

15 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di **n. 21 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 16 maggio 2019

L'Esperto Valutatore

Geom. Gianni Perozzo



ALLEGATI:

n. 01: elenco formalità pregiudizievoli.

n. 02: visure catastali, estratto di mappa.

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

n. 04: copia atto di provenienza.

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

n. 06: titoli edilizi rilasciati dal Comune di Altivole.

n. 07: dichiarazione Agenzia Entrate sullo stato di occupazione dell'immobile.

n. 08: Decreto vincolo Soprintendenza e nota di trascrizione.

n. 09: rilievo dello stato di fatto in seguito sopraluogo e ricostruzione grafica per calcolo superfici commerciali.

n. 10: documentazione fotografica con coni visuali.

n. 11: appendice con dati personali degli esecutati.