

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 101/2021

* * *

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 101/2021, promossa da

██████████ con il successivo intervento di Agenzia delle

Entrate Riscossione

CONTRO

- Esecutato n. 01, proprietario per la quota di 95/100;

- Esecutato n. 02, proprietario per la quota di 5/100;

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Torresan

Prossima Udienza: 24 novembre 2022 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. **101/2021**, dal G.E. dott.ssa Alessandra Burra in data 02/02/2022; l'accettazione dell'incarico e il giuramento veniva effettuato in data 07/02/2022.

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 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 sopralluogo in data **07/03/2022**, 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. 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:

- 02/02/2022 nomina esperto valutatore da parte del G.E.
- 07/02/2022 accettazione incarico e giuramento esperto valutatore.
- 15/02/2022 richiesta Accesso Atti Comune di Vedelago.
- 15/02/2022 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate.
- 07/03/2022 sopralluogo presso l'immobile.
- 17/03/2022 rinvio d'ufficio di udienza
- 04/04/2022 accesso Atti Comune di Vedelago.
- 28/06/2022 risposta Agenzia delle Entrate di Montebelluna.

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 10/12/2007, Registro Particolare 16257 Registro Generale

58329. Pubblico Ufficiale notaio Roberto Agostini rep. 45126/10886 del 30/11/2007. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Immobili siti in Vedelago (TV), contro gli esecutati.

3.2.2 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 25/03/2021 Registro Particolare 7614 Registro Generale

11304. Pubblico Ufficiale – Ufficiale Giudiziario Treviso Rep. 695 del 22/02/2021. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Immobili siti in Vedelago (TV), contro gli esecutati.

(All. doc. n. 01: Elenco sintetico delle formalità redatto in data 19/10/2022).

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: autorimessa (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Vedelago (TV) via Verdi n. 4 – Sezione C - Foglio 08 – particella n. 436 – sub 1 – piano T – Cat. C/6 – cl U – Cons. 37,0 m² – sup. catastale m² 43 - Rendita € 108,92.

Bene 02: alloggio residenziale (PT-1°)

Catasto Fabbricati – Comune di Vedelago (TV) via Verdi n. 4 – Sezione C - Foglio 08 – particella n. 436 – sub 5 – piano T-1° – Cat. A/3 – cl 2^a – Cons. 10,0 vani – sup. catastale m² 221 - Rendita € 568,10.

Bene 03: laboratorio artigianale (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Vedelago (TV) via Verdi n. 4 – Sezione C - Foglio 08 – particella n. 436 – sub 6 – piano T – Cat. C/3 – cl 3^a – Cons.



45,0 m² – sup. catastale m² 54 - Rendita € 85,99.

Beni Comuni non Censibili

Ai Beni 01 (autorimessa), 02 (alloggio PT-P1°) e 03 (laboratorio artigianale) sono assegnati i seguenti Beni Comuni Non Censibili:

- Catasto Fabbricati – Comune di Vedelago (TV) via G. Verdi – Sezione C - Foglio 08 – particella n. 436 – sub 04 – piano T – area scoperta di mq 207, comune ai sub 1, 5 e 6.

Intestatari catastali dei beni:

- Esecutato n. 01, comproprietario per la quota di 95/100.

- Esecutato n. 02, comproprietario per la quota di 5/100.

(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 30 novembre 2007 dal Notaio dott. Roberto Agostini da Padova (PD), Rep. 45.125, Racc. 10.885.

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

I beni su descritti risultano tutti all'interno della particella n. 436, che confina con: a nord particelle 197, 137 e 519, ad est particelle 137 e 519, a sud con strada pubblica via Verdi, a ovest con particella 195 e 373

Salvo altri e più precisi individuati nell'elaborato planimetrico.

04 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di bene consistente in **alloggio residenziale unifamiliare con pertinenza su corpo staccato ad uso autorimessa e laboratorio artigianale.**



Gli immobili sono siti in Comune di Vedelago (TV), frazione Capoluogo, via Verdi n. 4.

Le unità immobiliari sono inserite in un unico corpo di fabbrica, con una pertinenza residenziale staccata; il corpo principale risulta costituito da due piani fuori terra. La tipologia costruttiva è quella tipica del luogo, realizzata negli anni '60 in muratura piena portante e/o in laterizio, solai in latero-cemento e tetto in travi varesi con sovrastante manto di copertura in coppi. Le forometrie risultano chiuse con serramenti completi di persiana e controfinestra in alluminio. La pertinenza residenziale su corpo staccato risulta a un piano fuori terra, realizzata in muratura su fondazioni presumibilmente di tipo continua, con sovrastante struttura di copertura in legno e tegola canadese.

I beni oggetto di perizia costituiscono unico bene indivisibile.

Il tutto insiste su area scoperta comune parte pavimentata e parte a verde di catastali mq 207.

Descrizione dei beni

Bene 01 – Autorimessa

Eseguita su corpo edilizio separato posto a nord dell'abitazione; L'accesso all'autorimessa avviene dall'area comune esterna; il bene risulta costituito da un unico ambiente.

L'altezza rilevata risulta pari a circa cm 215 in falda e cm 280 in colmo (misura sotto tavolato).

(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 Vedelago, i locali hanno



destinazioni urbanistiche di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'autorimessa presenta strutture portanti verticali tradizionali, realizzati in muri di blocchi, poggianti presumibilmente su fondazione di tipo continue e/o a platea; il tetto è di tipo inclinato con travi portanti in legno e sovrastante tavolato. I pavimenti sono in cemento controterra. Il manto di copertura è in tegola canadese.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare:

- Le pareti dell'autorimessa sono solo intonacate a civile e non tinteggiati.
- I pavimenti interni dell'autorimessa sono in cemento.
- I battiscopa interni sono assenti;
- serramenti esterni (portone basculante) in lamiera zincata.
- Scossaline e grondaie in rame.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **sufficiente stato di conservazione**.

Bene 02 – Alloggio residenziale

L'accesso all'alloggio avviene da cancelletto pedonale posto sulla recinzione esterna; percorrendo un breve tratto pavimentato nella corte interna, si arriva al portoncino di ingresso. L'alloggio all'interno risulta così suddiviso:

- Al piano terra troviamo portico, ingresso, ripostiglio, soggiorno, pranzo e cucinino; al piano primo tre ampie camere, una camera singola, un ripostiglio, un bagno, un corridoio e un terrazzo; i due piani risultano collegati da vano scala interno.

L'altezza interna dei locali risulta pari a:



- circa cm 280 per il piano terra; cm 278 circa per il piano primo.

(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 Vedelago, i locali hanno destinazioni urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'edificio presenta strutture portanti verticali tradizionali in muratura piena e/o blocchi di laterizio, poggianti su fondazione di tipo continue e/o a plinto; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta (1° e 2° solaio). I divisori interni in laterizio e i solai risultano 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, (zona giorno) e/o ceramica e legno (zona notte).
- I battiscopa interni sono in legno o ceramica; quelli esterni sono assenti;
- i rivestimenti dei bagni/lavanderia sono eseguiti in piastrelle di ceramica;
- davanzali e soglie in marmo o cemento;
- serramenti esterni in legno con persiane in pvc; porte interne in legno tamburato. Portoncino di ingresso in ferro; serramento del vano scala in alluminio.
- Scala di collegamento fra i piani in cemento.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas (comune con le unità



ad uso laboratorio), con radiatori a muro;

- impianto idrico-sanitario con linee distribuzione acqua calda-fredda nelle cucine e nei bagni;
- impianti di scarico fognature costituiti da tubazioni in pvc;
- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso in plastica, completo di punti luce, punti prese, linee per telefono (predisposto), citofono e tv.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **pessimo stato di conservazione**.

Bene 03 – Laboratorio

Si trova al piano terra, in continuità con il fabbricato principale residenziale; presenta accesso autonomo dalla via pubblica (via Verdi); il bene risulta costituito da due ambienti con destinazione laboratorio con relativi accessori quali anti, spogliatoio e wc.

L'altezza rilevata risulta pari a circa cm 315 per la porzione centrale e variabile con minima di cm 290 in falda e massima di cm 405 (misura sotto travi).

(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 Veduggio, i locali hanno destinazioni urbanistiche di tipo artigianale.

Caratteristiche strutturali:

Il laboratorio presenta strutture portanti verticali tradizionali, realizzati in muri di blocchi, poggiati presumibilmente su fondazione di tipo continue e/o a platea; il tetto risulta costituito dal solaio di divisione fra piano terra e piano primo per la



parte centrale, mentre per la porzione a est risulta eseguito in travi di tipo varese con sovrastante manto di copertura in coppi. I pavimenti sono in cemento controterra con finitura a linoleum in pvc.

Caratteristiche delle finiture:

- Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.
- I pavimenti interni sono in linoleum in pvc.
- I battiscopa interni sono in legno;
- serramenti esterni (portone basculante) in ferro, gli altri di fattura mista in legno, ferro e/o alluminio.
- Scossaline e grondaie di tipo preverniciato.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas (comune con l'unità ad uso residenziale), con termosifoni a muro;
- impianto idrico-sanitario con linee distribuzione acqua calda-fredda nel bagno;
- impianti di scarico fognature costituiti da tubazioni in pvc;
- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame su tubazione a vista esterna e comandi modulari da in plastica, completo di punti luce e punti prese.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **pessimo stato di conservazione**.

05 – CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE

I dati riscontrati in fase di sopralluogo quali indirizzo, numero civico, piano, interno, **CORRISPONDONO** a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare. I



dati catastali non risultano allineati al contesto urbanistico, come in seguito spiegato, ma consentono lo stesso di individuare inequivocabilmente i beni oggetto di esecuzione.

06 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

COMUNALE

Dall'esame del Piano degli Interventi (d'ora in poi P.I.) del comune di Vedelago, risulta che i beni sono stati edificati all'interno di Z.T.O. di tipo "B1/8 – residenziale. In particolare:

Norme Tecniche Operative

Articolo 29 - Zone residenziali di Completamento Semiestensive B1

1. La destinazione d'uso di tali aree è quella prevista all'Articolo 25 delle presenti norme di attuazione del PI.

2. Queste zone comprendono parti urbane dotate di opere di urbanizzazione con un elevato grado di edificazione, per le quali il PI si attua attraverso l'intervento edilizio diretto, su superficie minima di intervento pari alla superficie del lotto, applicando i seguenti indici e prescrizioni:

a. tipologia edilizia = del tipo in linea, a schiera o del tipo isolato, mono o plurifamiliare;

b. IT = indice di edificabilità fondiaria = 1,5 mc/mq.

c. H = altezza urbanistica ≤ 9,00 ml.

d. dc= distanza minima dai confini = 5,00 ml.

e. distanza minima dal limite con le zone F a servizi = 5,00 ml;

f. ds = distanza minima dalle strade = 5,00 ml. (con l'obbligo di mantenere l'allineamento per distanze superiori);

g. df = distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml. da pareti finestrate; 5,00 ml



tra pareti non finestrate derogabili, secondo accordo tra le parti, nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; è inoltre consentita la costruzione in aderenza;

h. le caratteristiche volumetriche e morfologiche degli edifici devono integrarsi al contesto ambientale e architettonico e presentare (qualora la morfologia del lotto lo renda possibile) forma compatta evitando slittamenti murari e riseghe;

i. i fabbricati devono disporsi secondo l'orientamento riportato nelle tavole di PI in scala 1:2000, con la maggior superficie esterna a sud allo scopo di migliorare le condizioni di soleggiamento (a tal fine valutare la presenza di manufatti e/o alberi che possono impedire la captazione solare secondo le indicazioni di cui alla lettera l) all'Articolo 17);

j. la tipologia interna degli edifici deve favorire, proporzionalmente alla distribuzione interna dei locali, l'affaccio a sud, sud-est e sud-ovest dei locali più bisognosi di riscaldamento (soggiorno, pranzo, camere, studio, ecc.) ed il raggruppamento a nord dei locali di servizio (cucina, bagno, corridoio, ripostiglio, magazzino, garage, vano scala, ecc.) visto il loro minor fabbisogno termico;

k. gli intonaci devono uniformarsi ai colori caratterizzanti l'ambiente ed in nessun caso essere dissonanti;

l. le coperture degli edifici devono essere a due falde od a padiglione, con coppi tradizionali del luogo; le gronde debbono avere una sporgenza non superiore a 120 cm, i canali ed i pluviali debbono essere in vista e realizzati in rame o lamiera verniciata;

m. i serramenti di finestra, porta-finestra e gli oscuri (di tipo tradizionale) possono essere in legno od altro materiale approvato dal Responsabile del



Procedimento;

n. per gli edifici esistenti alla data di adozione del PI, ad esclusione dei fabbricati che ne hanno già usufruito, è concesso un aumento volumetrico come adeguamento igienico-sanitario fino ad un massimo di 150 mc,. Tale ampliamento è aggiuntivo rispetto all'indice IT.

3. Tipi di intervento non rispondenti alle caratteristiche sopra elencate potranno essere valutati nel contesto ambientale del singolo intervento, per progetti di particolare rilievo previo parere del Responsabile del Procedimento.

Il lotto identificato nelle tavole del Piano risulta interamente edificato. 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 NTO)

07 – REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 15/02/2022 è stato richiesto al Comune accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; l'accesso è avvenuto in data 04/04/2022. Gli immobili risultano edificati in base a:

- Impianto originario del fabbricato edificato ante '67.
- Autorizzazione per costruzioni edilizie del 26/06/1964 rilasciato per "sopraelevazione di fabbricato esistente".
- Abitabilità n. 61/1964 del 23/04/1968.
- Autorizzazione per costruzioni edilizie del 23/02/1977 rilasciato per "ampliamento casa civile abitazione".
- Autorizzazione Unica n. 9/2008 del 18/06/2008 e Permesso di Costruire n. 83 del 18/06/2008 per "sanatoria modifiche interne ed esterne apportate a fabbricato ad uso abitazione. Cambio d'uso dei locali al piano terra da



residenziale a laboratorio artigianale (produzione capi di abbigliamento)".

- Certificato di Agibilità n. 76/2008 del 23/09/2008.
- Permesso di Costruire n. 46 del 10/06/2013 rilasciato per "ampliamento di laboratorio artigianale mediante il cambio d'uso dell'autorimessa e sanatoria opere interne".

(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 **SONO EMERSE** difformità edilizie significative rispetto ai titoli rilasciati; di conseguenza i beni **NON SONO** da ritenersi **CONFORMI** dal punto di vista urbanistico.

08.2 – Verifica della conformità della planimetria catastale

In data 11/02/2022 sono state reperite le planimetrie catastali degli immobili; confrontando le stesse con il rilievo compiuto sul posto risulta che le stesse **NON POSSONO CONSIDERARSI CONFORMI** allo stato attuale dei luoghi.

Inoltre risulta necessario aggiornamento della mappa catastale in quanto non risulta presente la sagoma del Bene 01 (autorimessa).

08.3 – Opere difformi riscontrate in sopralluogo

Le difformità riscontrate fra l'ultimo progetto depositato e il rilievo consistono in:

- Lieve difformità sulla pendenza della copertura; la falda est e la falda ovest risultano avere pendenze leggermente diverse, mentre nello stato di progetto sono riportate uguali.
- Al piano primo necessità correggere refuso sulla destinazione d'uso interna



con passaggio da camera a ripostiglio in quanto stanza di superficie inferiore a nove mq.

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

Le opere difformi che risultano non sanabili in quanto in contrasto con le norme igienico-sanitarie, con il regolamento Edilizio e con le Norme Tecniche Operative sono:

- Sul lato ovest dell'autorimessa pertinenziale risulta essere stato eseguito ampliamento non autorizzato. Tali opere non risultano sanabili in quanto realizzata a distanza dai confini inferiore a quella minima prevista dalle vigenti norme tecniche operative.
- Realizzazione di un controsoffitto nella porzione ad uso laboratorio artigianale posto a est. Opere eseguita non a regola d'arte e non sanabile; si deve procedere a demolizione e smaltimento.

Costo opere di ripristino per demolizione e smaltimento € 2.000,00

08.5 – Spese Tecniche per opere di progettazione in sanatoria, variazioni catastali.

Per rendere l'immobile conforme sotto il profilo Urbanistico è necessaria la presentazione di una pratica Edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico Comunale (S.C.I.A.).

Inoltre a seguito degli ultimi progetti approvati relativi ad ampliamento del laboratorio artigianale, non risultano mai essere state depositate né la variazione catastale, né la segnalazione certificata di agibilità. Risulta rilasciata Autorizzazione allo scarico in fognatura n. 1591 del 20/08/2008.

La variazione catastale di tutte le unità immobiliari pignorate dovrà essere allineata e rappresentare correttamente tutte le variazioni e i cambi d'usi



autorizzati dal comune con il Permesso di Costruire del 2013.

Per la redazione di tali pratiche dovrà essere affidato incarico a un professionista, e si dovranno sostenere i seguenti costi:

- Sanzione amministrativa prevista per deposito di sanatoria

Sanzione amministrativa € 1.000,00

- Costi professionali

Costi per opere professionali per redazione di SCIA in sanatoria e variazione catastale

€ 3.000,00

Rilascio di nuovo certificato di agibilità

€ 1.000,00

TOTALE COMPLESSIVO COSTI PARI A € 7.000,00

(euro settemila/00) + iva + c.g.

(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.)

08.6 – identificazione esatta delle proprietà poste all'interno delle recinzioni.

Da un'attenta analisi della documentazione catastale e dai rilievi eseguiti sul posto risulta che:

- All'interno delle recinzioni del fabbricato, lungo i confini est e nord risulta inglobato il mappale 519 (area urbana) che risulta catastalmente intestato a terze persone estranee al pignoramento. Per ottenerne la proprietà si dovrà quindi procedere a redazione di atto notarile di compravendita.
- Non risulta realizzata e/o materializzata sul posto la recinzione nord, quindi il confine stesso. Dai rilievi eseguiti si è determinato che lo stesso confine risulta coincidere con il muro di divisione interno realizzato dentro l'autorimessa.

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 comproprietà risultano pignorate per l'intero.



11 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 15/02/2022 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 28/06/2022 attestando che risultano depositati agli archivi contratti di cessione dell'immobile a nome dell'esecutato, a favore di terzi soggetti:

- Contratto di locazione del laboratorio artigianale, registrato presso Agenzia delle Entrate di Montebelluna al n. 11 serie 3T in data 02/01/2017.
- Contratto di locazione residenziale, registrato presso Agenzia delle Entrate di Montebelluna al n. 12 serie 3T in data 02/01/2017.

Il pignoramento immobiliare risulta depositato in cancelleria in data 09/03/2021, quindi i contratti di locazione risultano tecnicamente opponibili alla procedura.

Tuttavia, in fase di sopralluogo e tutt'ora, **l'immobile risulta libero e non occupato**, e le chiavi di accesso risultano in possesso del custode giudiziario; all'interno dell'immobile sono presenti arredi e oggetti personali di proprietà degli Esecutati.

(All. doc. n. 07: risposta via mail da parte dell'Agenzia delle Entrate).

12 – VINCOLI IN GENERALE SUI BENI PIGNORATI

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

In fase di sopralluogo si è accertato che:

- Sul prospetto sud del fabbricato risulta realizzata struttura il ferro, a sostegno di cavidotto pubblico necessario per la distribuzione della corrente elettrica. Tale sostegno non risulta rimovibile, se non tramite



opere di sostituzione dei pali precedente e successivo, con costi che saranno posti a carico del richiedente la rimozione.

13 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Vincoli e Spese Condominiali

Non sono presenti vincoli di natura condominiale.

Non risultano esserci spese condominiali insolute.

14 – STIMA DEGLI IMMOBILI

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

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

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

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

14.1 – calcolo delle superfici commerciali



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

Calcolo superficie commerciale uso residenziale

Bene 01 - Autorimessa

Piano terra

Sup. residenziale $= 5,17 \times 3,95 = 20,42 \text{ mq}$

Superficie commerciale totale Bene 01 =

= 20,42 mq

Arrotondato a 20,00 mq

Bene 02 – Alloggio piano terra-primo

Sup. alloggio piano terra

$= 10,12 \times 6,40 + 4,60 \times 1,95 + 1,75 \times 1,20 = 75,84 \text{ mq}$

Superficie commerciale $= 75,84 \times 100\% = 75,84 \text{ mq}$

Sup. portico piano terra

$= 7,20 \times 1,95 = 14,04 \text{ mq}$

Superficie commerciale $= 14,04 \times 30\% = 4,21 \text{ mq}$

Sup. alloggio piano primo

$= 11,80 \times 10,12 + 4,60 \times 1,95 = 128,39 \text{ mq}$

Superficie commerciale $= 128,39 \times 100\% = 128,39 \text{ mq}$

Sup. terrazzo piano primo

$= 7,20 \times 1,95 = 14,04 \text{ mq}$

Superficie commerciale $= 14,04 \times 30\% = 4,21 \text{ mq}$



Sup. area scoperta

= 207 mq (superficie catastale)

Superficie commerciale = 207,00 x 5% = 10,35 mq

Superficie commerciale totale Bene 02 =

= 75,84+4,21+128,39+4,21+10,35 = 223,00 mq

Arrotondato a 223,00 mq

Bene 03 – Laboratorio artigianale

Sup. laboratorio piano terra

= 10,12x9,50 = 96,14 mq

Superficie commerciale = 96,14 x 100% = 96,14 mq

Superficie commerciale totale Bene 03 =

= 96,14 mq

Arrotondato a 96,00 mq

(All. doc. n. 08: ricostruzione grafica e calcolo superfici commerciali).

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 2021) per i beni simili, relativi al Comune di **Vedelago** – Fascia Centrale/CENTRALE. Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 1000,00 a € 1350,00 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; per laboratori con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 360,00 a € 400,00 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 Vedelago, via Manzoni, sup. alloggio mq 240,00, prezzo di vendita € 230000,00 (€/mq 958,33), alloggio recente in buono stato di manutenzione.
- Annuncio 02 – Comune di Vedelago, frazione di Fossalunga, sup. alloggio mq 280,00, prezzo di vendita € 160000,00 (€/mq 571,43), alloggio vecchio in sufficiente stato di manutenzione.
- Annuncio 03 – Comune di Vedelago, frazione di Fossalunga, sup. alloggio mq 286,00, prezzo di vendita € 235000,00 (€/mq 821,68), alloggio vecchio in buono stato di manutenzione.

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

LOTTO UNICO:

a) Valore del **Bene 01**

Autorimessa PT mq 20,00 x €/mq 300,00 = € 6 000,00



A seguito di ricerca nel portale Ve.Net della Regione Veneto è emersa la presenza di Attestati di Prestazione Energetica.

Per il locale laboratorio (sub 06) risulta redatto APE codice identificativo 132398/2016 valido fino al 23/12/2026 – **Classe Energetica E** – Epgl,nren 213,40 kWh/m² anno.

Per l'abitazione residenziale (sub 05) risulta redatto APE codice identificativo 132421/2016 valido fino al 23/12/2026 – **Classe Energetica G** – Epgl,nren 254,39 kWh/m² anno.

(All. doc. n. 09: Attestati di Prestazione Energetica).

Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di **n. 28 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 09 novembre 2022

L'Esperto Valutatore

Geom. Gianni Perozzo



ALLEGATI:

n. 01: elenco formalità pregiudizievoli.

n. 02: visure catastali, estratto di mappa.



[illegible]