

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 109/2021

* * *

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 109/2021

CONTRO

- Esecutato n. 01, nudo proprietario per la quota indivisa di 1/3

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Paola Torresan

Prossima Udiienza: 10 novembre 2022 ore 10.30

* * *

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. **109/2021**, 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 allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile – o della*



acquisizione delle stesse da parte del creditore che le depositate ex art.

567 cpc – e l'attualità.

1.3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode agli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

1.4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

1.5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

1.6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

1.7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

1.8) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto dal punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.



- 1.9) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi ne interesserà subito il Giudice.*
- 1.10) *Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.*
- 1.11) *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*
- 1.12) *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art 173 bis, punto 8) disp. att. c.p.c.*
- 1.13) *Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.*
- 1.14) *STIMA: determinare il valore dell'immobile, ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute non con*



riferimento al loro intero ammontare, bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.

1.15) Omissis...

1.16) Omissis...

1.17) Omissis...

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

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

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

02 – LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver svolto le occorrenti, e nel caso, numerose ispezioni e ricerche presso Enti Pubblici al fine di acquisire copia degli atti e documenti ritenuti necessari allo svolgimento della consulenza, lo scrivente ha compiuto l'opportuna visita di sopraluogo in data **21/04/2022**, 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.
- 17/02/2022 richiesta Accesso Atti Comune Casale sul Sile.
- 22/02/2022 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate.
- 14/03/2022 accesso Atti Comune Casale sul Sile.
- 21/04/2022 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:

- Trascrizione contro del 07/04/2021 Registro Particolare 8876 Registro Generale 13129. Pubblico Ufficiale – Ufficiali Giudiziari di Treviso Rep. 1094 del 19/03/2021. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Casale sul Sile (TV), contro l'Esecutato.

(All. doc. n. 01: Elenco sintetico delle formalità redatto in data 29/06/2022).

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: alloggio residenziale (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Casale sul Sile (TV) via Torcelle – Sezione C - Foglio 11 – particella n. 1223 – sub 51 – piano T – Cat. A/2 – cl 3 – Cons. 3,5 vani – sup. catastale m² 62 - Rendita € 361,52.

Bene 02: autorimessa (PS1)

Catasto Fabbricati – Comune di Casale sul Sile (TV) via Torcelle – Sezione C - Foglio 11 – particella n. 1223 – sub 37 – piano S1 – Cat. C/6 – cl 2 – Cons. 18 m² – sup. catastale m² 20- Rendita € 47,41.

Bene 03: magazzino (PS1)

Catasto Fabbricati – Comune di Casale sul Sile (TV) via Torcelle – Sezione C - Foglio 11 – particella n. 1223 – sub 41 – piano S1 – Cat. C/2 – cl 2 – Cons. 7 m² – Rendita € 16,63.

Beni Comuni non Censibili

Ai Beni 01 (appartamento) 02 (autorimessa) e 03 (magazzino) sono assegnati i seguenti Beni Comuni Non Censibili:

- Catasto Fabbricati – Comune Casale sul Sile (TV) via Torcelle – Sezione C - Foglio 11 – particella n. 1223 – sub 01 – piano T – passaggio pedonale per accesso vano scala.
- Catasto Fabbricati – Comune Casale sul Sile (TV) via Torcelle – Sezione C - Foglio 11 – particella n. 1223 – sub 34 – piano S1-T-1 – passaggio pedonale, vano scala, accesso carraio, rampa e zona manovra.

Intestatari catastali dei beni:



- Soggetto estraneo al pignoramento 01, nuda proprietaria per la quota di 2/3;

- Esecutato n. 01, nuda proprietaria per la quota di 1/3;

- Soggetto estraneo al pignoramento 01, usufruttuaria per la quota di 1/1.

(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 autenticato nelle firme, redatto in data 24/03/2019 dal Notaio dott. Domenico Curione a Treviso (TV), Rep. 157117, Racc. 26355.

Successivamente all'atto di acquisto risulta inoltre redatto

- Atto di donazione, redatto in data 24/03/2021 dal notaio dott. Maurizio Bianconi da Treviso (TV), Rep. 116974, Racc. 38013.

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

L'appartamento (Bene 01) confina con: a nord sub 61 (altro appartamento) e sub 34 (vano scala comune), a est sub 34 (vano scala comune ed accesso condominiale comune), a sud sub 1 (passaggio pedonale comune) e sub 5 (area scoperta altro appartamento) e ad ovest sub 61 (altro appartamento) e con mappale 1098 (altra ditta).

L'autorimessa (Bene 02) confina con: a nord terrapieno, a est sub 38 (autorimessa di terzi), a sud sub 34 (area di manovra comune), a ovest con sub 36 (autorimessa di terzi).

Il magazzino (Bene 03) confina con: a nord terrapieno, a est sub 42 (magazzino), a sud sub 34 (area di manovra comune), a ovest con sub 40 (autorimessa di terzi).



Salvo altri e più precisi individuati nell'elaborato planimetrico.

04 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di bene consistente in **alloggio residenziale (piano terra) con autorimessa (piano interrato) e magazzino (piano interrato), su fabbricato di tipo condominiale denominato Condominio “Portofino”**. Gli immobili sono siti in Comune di Casale sul Sile (TV), via Torcelle n. 45 int. 1.

Il condominio risulta essere composto da dodici unità abitative con relative pertinenze; è costituito da tre piani fuori terra più interrato. La tipologia costruttiva è quella tipica del luogo, realizzata a telaio in ca in opera con tamponamenti in laterizio, solai in latero-cemento e tetto costituito con sovrastante manto di copertura in coppi. Le forometrie risultano chiuse con serramenti completi di balcone.

I beni oggetto di perizia costituiscono unico bene indivisibile.

Descrizione dei beni

Bene 01 – Alloggio residenziale

L'accesso all'alloggio avviene da camminamento comune esterno; varcando il portone condominiale si accede al corridoio/vano scala comune, arrivando al portoncino blindato. All'interno l'appartamento risulta così composto: cottura-soggiorno, bagno, antibagno, ripostiglio, camera matrimoniale. L'alloggio è inoltre dotato di un'area scoperta esclusiva, recintata e prevalentemente a vede avente una superficie catastale dichiarata di circa 117 mq.

L'altezza interna dei locali risulta pari a:

- circa cm 270 per il piano terra;

(n.b.: le altezze sono arrotondate con tolleranza entro i limiti del 2% concesso



dalla vigente normativa urbanistica).

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Casale sul Sile, i locali hanno destinazioni urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'edificio presenta strutture portanti verticali tradizionali a telaio, realizzati in cemento armato con tamponamenti in laterizio, poggianti su fondazione di tipo continue e/o a plinto; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta (2° e 3° solaio) o predalles (1° solaio). I divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai sono intonacati e tinteggiati a tempera lavabile;
- I pavimenti interni sono in ceramica e/o legno.
- I battiscopa interni sono in legno; quelli esterni sono in ceramica;
- i rivestimenti dei bagni/lavanderia sono eseguiti in piastrelle di ceramica;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in legno verniciato e/o pvc con vetrocamera e balconi esterni; porte interne in legno tamburato. Portoncino di ingresso di tipo blindato.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento di tipo autonomo costituito da caldaia a gas, con radiatori a parete;
- 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.
- Impianto antifurto.
- Impianto di condizionamento.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **buono stato di conservazione**. Necessitano opere di pulizia e ritinteggiatura alle pareti interne.

Bene 02 – Autorimessa

L'accesso all'autorimessa avviene dall'area di manovra condominiale interrata alla quale si accede da scivolo carraio esterno e/o da vano scala e corridoio interno comune; il bene risulta costituito da un'autorimessa.

L'altezza rilevata risulta pari a circa cm 240.

(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 Casale sul Sile, il locale ha destinazione urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'autorimessa presenta strutture portanti verticali tradizionali, realizzati in cemento armato e/o pareti divisorie leggere, poggianti su fondazione di tipo continue e/o a platea; il solaio orizzontale superiore è di tipo predalles con cappa collaborante. I pavimenti sono realizzati controterra.

Caratteristiche delle finiture:



Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai dell'autorimessa sono tinteggiati a tempera lavabile e non intonacati.
- I pavimenti interni dell'autorimessa sono in piastrelle di gres porcellanato.
- I battiscopa interni sono assenti nell'autorimessa;
- davanzali e soglie non presenti;
- l'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata di collegamento all'area di manovra comune.

Impianti installati nell'autorimessa

- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame inseriti su tubi in polietilene a vista e comandi modulari in plastica, completo di punto luce.

Il bene in oggetto risulta in **buono stato di conservazione**.

Bene 03 – Magazzino

L'accesso al magazzino avviene dall'area di manovra condominiale interrata alla quale si accede da scivolo carraio esterno e/o da vano scala e corridoio interno comune; il bene risulta costituito da un magazzino.

L'altezza rilevata risulta pari a circa cm 240.

(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 Casale sul Sile, il locale ha destinazione urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

Il magazzino presenta strutture portanti verticali tradizionali, realizzati in cemento armato e/o pareti divisorie leggere, poggianti su fondazione di tipo



continue e/o a platea; il solaio orizzontale superiore è di tipo predalles con cappa collaborante. I pavimenti sono realizzati controterra.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai del magazzino sono tinteggiati a tempera lavabile e non intonacati.
- Il pavimento ed i battiscopa sono in piastrelle di gres porcellanato.
- Il magazzino è dotato di porta metallica (REI) verniciata di collegamento all'area di manovra comune.

Impianti installati nell'autorimessa

- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame inseriti su tubi in polietilene a vista e comandi modulari in plastica, completo di punto luce.
- Il bene in oggetto risulta in **buono stato di conservazione**.

05 – CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE

I dati riscontrati in fase di sopraluogo (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali...) corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare.

06 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

COMUNALE

Dall'esame del Piano degli Interventi (d'ora in poi P.I.) del comune di Casale sul Sile, risulta che i beni sono stati edificati all'interno di Z.T.O. di tipo "C1/016 – residenziale". In particolare:

Norme Tecniche Operative

ART. 20 – ZTO C1 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente destinate a nuovi complessi



insediativi parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

MODALITA' DI INTERVENTO

2. In queste zone il P.I. si attua per IED fatto salva diversa previsione degli elaborati progettuali del P.I..

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI INTERVENTI

3. E' consentita la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco e abbinata.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

4. Alle nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti, si applicano i seguenti parametri:

- If mc/mq 1, 2;

- Rcf 40%

- H m. 9,00;

se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata;

- N n. 3 dei quali il terzo piano (livello fuori terra) è consentito solo se ricavato nella sagoma della copertura a falde; se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato;

- Dc H/2 con un minimo di m. 5,00;

è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di



ampliamenti di edifici esistenti; i corpi di fabbrica o le parti edificate emergenti dal terreno e/o comunque non superiori a m. 0,50 rispetto alla quota m. 0,00, pur non costituendo Superficie coperta (S.c.) devono rispettare una Distanza dai confini (Dc) non inferiore a m. 1,50;

- Df tra pareti prospicienti, pari a m. 10,00;

tra pareti non prospicienti, m. 5,00 misurati radialmente; è consentita la costruzione a confine o in aderenza in applicazione degli articoli 874 e seguenti del Codice Civile;

- Ds H/2 con un minimo di m. 7,50;

- Dz si applicano le distanze minime previste dalla tabella indicata al precedente articolo 6;

5. La dotazione di parcheggi privati dovrà rispettare quanto prescritto dal 2° comma dell'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e dell'art. 3 del D.M. conseguente.

6. Nel caso di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, i parcheggi privati e le relative aree di manovra dovranno essere realizzati all'interno delle costruzioni e su aree scoperte all'interno del lotto.

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. Non sono possibili ampliamenti singoli delle unità immobiliari componenti il condominio.

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

07 – REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 17/02/2022 è stato richiesto al Comune Casale sul Sile accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento;



l'accesso è avvenuto in data 14/03/2022. Gli immobili risultano edificati in base

a:

- Permesso di Costruire n.53 del 16/06/2005 rilasciato per "Realizzazione di un edificio a 12 alloggi su area C2.4 lotto B";
- Permesso di Costruire n.36 del 10/03/2006 rilasciato per "Variante al Permesso di Costruire n.53 del 16/06/2005 per la costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare di n.12 alloggi"
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 16657 del 20/09/2006 rilasciata per "variante in C.O. al Permesso di Costruire n.36 del 10/03/2006".
- Certificato di agibilità n.72 rilasciato in data 12/12/2006.

(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 significative rispetto ai titoli rilasciati; di conseguenza i beni sono da ritenersi **CONFORMI** dal punto di vista urbanistico, nei limiti delle tolleranze consentite dalla vigente normativa urbanistica (art. 34 comma 2-ter DPR 380/2001).

08.2 – Verifica della conformità della planimetria catastale

In data 11/02/2020 sono state reperite le planimetrie catastali degli immobili; confrontando le stesse con il rilievo compiuto sul posto risulta che le stesse possono considerarsi **CONFORMI** allo stato attuale dei luoghi.

08.3 - Costi di sanatoria

Non sono presenti costi di sanatoria.



(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, il pignoramento interessa la nuda proprietà per la quota di 1/3.



11 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 22/02/2022 è stata richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Treviso il rilascio di un certificato attestante la cessione dell'immobile a terzi; l'Agenzia delle Entrate non ha mai dato seguito alla richiesta. In fase di sopralluogo si è riscontrato che l'immobile è occupato dalla madre dell'esecutato quale titolare di diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

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.

L'atto di provenienza stipulato dal notaio Domenico Curione richiama la seguente Convenzione Urbanistica:

- Convenzione Urbanistica intervenuta col Comune di Casale sul Sile stipulata in data 27/02/2006 rep. 49660 stipulata dal notaio Ucci, registrato a Treviso il 06/03/2006 al n. 1343 e trascritto il 20/03/2003 ai nn. 11481/7970 con la quale la proprietà dell'immobile assume a proprio carico pro-quota la manutenzione perpetua dell'area di lottizzazione destinata a verde pubblico anche successivamente alla cessione al Comune delle aree e delle opere, convenendo le parti che le relative spese faranno carico agli immobili in oggetto per la quota di 1/39 un trentanovesimo.

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).

I beni pignorati risultano inseriti in fabbricato condominiale denominato Condominio "Portofino".

È stato richiesto all'Amministratore Condominiale un resoconto su eventuali spese insolute relative agli ultimi due bilanci. In data 22/06/2022, veniva comunicato che non vi sono pendenze in essere.

(All. doc. n. 07: risposta via mail da parte dell'Amministratore condominiale).

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 simili 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 - Abitazione

Sup. appartamento

$$= 3,90 \times 5,39 + 4,84 \times 6,99 = 54,85 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 54,85 \times 100\% = 54,85 \text{ mq}$$

Sup. catastale area scoperta esclusiva

$$= 117,00 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 117,00 \times 5\% = 5,85 \text{ mq}$$

Superficie commerciale totale Bene 01 =

$$54,85 + 5,85 = \mathbf{60,70 \text{ mq}}$$

Arrotondato a 61,00 mq

Bene 02 – Autorimessa

Sup. autorimessa

$$= 3,30 \times 5,95 = 19,64 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 19,64 \times 100\% = 19,64 \text{ mq}$$

Superficie commerciale totale Bene 02 =

Arrotondato a 20,00 mq

Bene 03 – Magazzino



Sup. magazzino

$$= 2,10 \times (4,60 + 3,30) : 2 = 8,72 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie commerciale} = 8,72 \times 50\% = 4,36 \text{ mq}$$

Superficie commerciale totale Bene 03 =

Arrotondato a 4,00 mq

(All. doc. n. 08: 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 2021) per i beni simili, relativi al Comune di **Casale sul Sile** – Centrale/Centrale. Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 1150,00 a € 1400,00 per metro quadro di superficie lorda; per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1300,00 a € 1600,00 per metro quadro di superficie lorda; per autorimesse con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 500,00 a € 650,00 per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 1150,00 a € 1400,00 per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1300,00 a € 1600,00 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 Casale sul Sile, sup. alloggio mq 45,00, prezzo di vendita € 71.000,00 (€/mq 1577,78), alloggio recente in buono stato di manutenzione.
- Annuncio 02 – Comune di Casale su Sile, zona centrale, sup. alloggio mq 58, prezzo di vendita € 92.000,00 (€/mq 1.586,21), alloggio recente in buono stato di manutenzione.
- Annuncio 03 – Comune di Casale sul Sile, zona centrale, sup. alloggio mq 60,00, prezzo di vendita € 94.000,00 (€/mq 1.566,67), alloggio recente 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**

Alloggio PT° **mq 61,00** x **€/mq 1.500,00** = **€ 91.500,00**

Totale euro 91.500,00

b) Valore del **Bene 02**

Autorimessa PS1 **mq 20,00** x **€/mq 500,00** = **€ 10.000,00**

Totale euro 10.000,00

c) Valore del **Bene 03**



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 = € 27.000,00 – 20% = € 21.600,00

(euro ventunomilaseicento/00)

15 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione deposita presso il l'Ufficio Urbanistica del Comune di **Casale sul Sile** non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Il Certificato non risulta neanche allegato all'atto di provenienza. Risulta negativa anche la ricerca per estremi catastali compiuta presso l'archivio telematico della Regione Veneto.

Considerati quindi la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e le qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti, indice di modesta qualità energetica. **Si presuppone quindi, che il bene appartenga ad una delle classi medio/basse 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. 25 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 8 ottobre 2022

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 atti di provenienza.

n. 05: estratto cartografico del Piano degli Interventi e stralcio delle Norme Tecniche Operative.

n. 06: titoli edilizi rilasciati dal Comune di Casale sul Sile.

n. 07: risposta Amministratore Condominio in merito alle spese condominiali insolute.

n. 08: rilievo dello stato di fatto in seguito sopraluogo e ricostruzione grafica per calcolo superfici commerciali.

n. 09: documentazione fotografica con coni visuali.

n. 10: appendice con dati personali degli esecutati.

