

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**Esecuzione Immobiliare R.G. n. 144/2022**

\* \* \*

**Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 144/2022, promossa da  
“LEVITICUS SPV s.r.l.”,**

**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. Leonardo Bianco.**

**Prossima Udienza: 13 dicembre 2023 ore 11.40**

\* \* \*

**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. **144/2022**, dal G.E. dott. Leonardo Bianco in data 01/04/2023; l'accettazione dell'incarico e il giuramento venivano effettuati in data 13/04/2023.

**ELENCO DEI CAPITOLI**

**01 – Le operazioni peritali**

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

**03 – Descrizione sintetica degli immobili**

**04 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare**



**05 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

**06 – Conformità urbanistica e catastale dei beni**

**07 – Verifica sull'esistenza di opere abusive e costi di sanatoria**

**08 – Divisibilità dei beni in lotti**

**09 – Quote pignorate**

**10 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili**

**11 – Vincoli in generale sui beni pignorati**

**12 – Vincoli e oneri di natura condominiale**

**13 – Stima degli immobili**

**14 – Attestato di Prestazione Energetica**

**15 – Risposta ad osservazioni di parte**

**01 – 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 18/07/2023, alla presenza di un delegato dell'esecutato e del Custode nominato dal G.E., accertando le caratteristiche e le condizioni d'uso degli immobili oggetto di perizia; nel corso di tali operazioni sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e 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:

- 01/04/2023 nomina esperto valutatore da parte del G.E.



- 13/04/2023 accettazione incarico e giuramento esperto valutatore.
- 05/06/2023 richiesta Accesso Atti Comune di Asolo.
- 19/07/2023 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate.
- 10/07/2023 Accesso Atti Comune di Asolo.
- 27/10/2023 risposta Agenzia delle Entrate di Montebelluna.
- 18/07/2023 sopraluogo presso l'immobile per rilievi.

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

**02.1 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.

**02.2 – formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili**

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

**2.2.1 – ISCRIZIONE CONTRO**

Iscrizione contro del 04/10/2010, Registro Particolare 7965 Registro Generale 35121. Pubblico Ufficiale Antonello Antonucci rep. 151022/9561 del 24/09/2010. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Immobili siti in Asolo (TV), contro gli Esecutati.

**2.2.2 – ISCRIZIONE CONTRO**

Iscrizione contro del 16/03/2022, Registro Particolare 1500 Registro Generale 9563. Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione rep. 3614/11322 del 14/03/2022. Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo di



addebito esecutivo. Immobili siti in Asolo (TV), contro l'Esecutato 01; a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma.

### 2.2.3 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 20/04/2022, Registro Particolare 10580 Registro Generale 14754. Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso rep. 1314 del 04/03/2022. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Asolo (TV), contro gli Esecutati.

**(All. doc. n. 01: Certificazione Notarile del notaio dott.ssa Giulia Barbagallo e sviluppo note formalità pregiudizievoli).**

### 02.3 – corretta identificazione dei beni

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

#### **Bene 01: abitazione (P3°)**

Catasto Fabbricati – Comune di Asolo (TV) via Cavin dei Cavai – Sezione C – Foglio 7 – particella n. 255 – sub 130 – piano 3 – Cat. A/2 – cl 2<sup>a</sup> – Cons. 4,0 vani – sup. catastale 81,0 m<sup>2</sup> – Rendita € 485,47.

#### **Bene 02: autorimessa (PS1)**

Catasto Fabbricati – Comune di Asolo (TV) via Cavin dei Cavai – Sezione C – Foglio 7 – particella n. 255 – sub 112 – piano S1 – Cat. C/6 – cl 4<sup>a</sup> – Cons. 30,0 m<sup>2</sup> – sup. catastale 35,0 m<sup>2</sup> – Rendita € 113,10.

#### **Beni Comuni non Censibili**

Risultano presenti diversi elaborati planimetrici ed elenchi subalterni, che non identificano tuttavia con assoluta certezza i beni comuni non censibili. Si rimanda perciò a quanto descritto nell'atto di provenienza di seguito citato. Da



un'attenta analisi delle planimetrie catastali si possono comunque individuare sicuramente alcuni beni comuni quali il vano scala di collegamento con l'ascensore, il porticato al piano terra, il vano di alloggiamento dell'autoclave, la corsia di manovra al piano interrato.

**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, elaborati planimetrici ed elenchi subalterni).**

**02.4 – 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 30/06/2004 dal Notaio dott. Carlo Martucci da Padova (PD), Rep. 49582, Racc. 4952.

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

Il Bene 01 (abitazione P3°) confina con:

vano scala condominiale, appartamento altra ditta, distacco condominiale, appartamento altra ditta; salvo altri e più precisi.

Il Bene 02 (autorimessa PS1) confina con:

autorimessa altra ditta, corsia di manovra comune, magazzino altra ditta, terrapieno; salvo altri e più precisi.

**03 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di beni consistenti in **alloggio residenziale al piano terzo con autorimessa al piano interrato**, inseriti in un fabbricato di tipo condominiale denominato "Condominio Centro Organizzato Eleonora".



Gli immobili sono siti in Comune di Asolo (TV), frazione di Villa d'Asolo, in via Cavin dei Cavai n. 38 int. 15, scala C.

Le opere edili per la realizzazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano iniziate nell'anno 1979.

### **Bene 01 – Alloggio residenziale**

L'accesso all'alloggio avviene dalla corte comune, tramite vano scala condominiale; una volta giunti al portoncino di ingresso si accede all'immobile, che risulta così composto: al piano terzo da soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e due terrazzi.

L'altezza dichiarata interna dei locali risulta pari a cm 274.

#### Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Asolo, i locali hanno destinazione urbanistica di tipo residenziale.

#### Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali tradizionali probabilmente realizzate con struttura a telaio in ca e tamponamenti in laterizio, poggianti su fondazione di tipo continue; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta; la struttura del tetto è presumibilmente in tramezzi e tavelloni con sovrastante manto di copertura; 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 in latero cemento sono intonacati e tinteggiati a tempera lavabile.
- I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica nella zona giorno, nel



bagno e nei terrazzi; in legno nelle camere;

- I battiscopa interni sono in legno;
- il rivestimento dei bagni e c.t./lavanderia sono in piastrelle di ceramica;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera, dotati di persiane in pvc; porte interne in legno tamburato. Portoncino di ingresso tamburato.

#### Impianti installati

- impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas gpl, 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 (attualmente non funzionante) e tv.

#### Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **sufficiente stato di conservazione**. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che necessitano opere di manutenzione straordinaria all'abbaino presente nel ripostiglio in quanto quando piove è soggetto a perdite di acqua, e agli scarichi dei bagni (si è riscontrata un'altra perdita visibile nel pavimento della camera).
- Sono presenti collegamenti elettrici eseguiti in economia con cavi aerei, che andranno rimossi in modo da ripristinare lo stato originario.

#### **Bene 02 – autorimessa**

L'accesso avviene da dall'area scoperta, tramite rampa di collegamento al



piano interrato, corsia carraia e area di manovra comune; all'ingresso del locale risulta posizionato portone basculante in lamiera.

Trattasi di unità immobiliare ad uso autorimessa.

L'altezza dell'unità immobiliare rilevata risulta pari a cm 280 circa;

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

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

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali tradizionali in calcestruzzo, poggianti presumibilmente su fondazione di tipo continue; il solaio orizzontale sovrastante è in laterizio con cappa collaborante.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai in latero cemento sono intonacate e tinteggiate.
- Il pavimento interno è in cemento liscio.
- I battiscopa interni ed esterni sono assenti;

Impianti installati

- impianto di riscaldamento assente.
- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame in tubazione a vista e comandi modulari in plastica, completo di punti luce. Sono presenti collegamenti elettrici eseguiti in economia, mediante "ponti aerei" con cavi a vista, che andranno rimossi per ripristinare l'impianto allo stato originario.

Stato d'uso del bene

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

**04 – 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.

**05 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO**

**COMUNALE**

**Riassunto delle Norme Tecniche di Attuazione**

Dall'esame del Piano Regolatore (d'ora in poi P.R.G.) del comune di Asolo, risulta che i beni sono stati edificati all'interno di Z.T.O. di tipo "B/19 – zone che distinguono gli insediamenti totalmente o parzialmente edificati".

Non sono possibili ampliamenti e/o modifiche esterne dell'alloggio.

**(All. doc. n. 05: estratto cartografico del P.R.G. e stralcio Norme Tecniche di Attuazione)**

**06 – CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI**

In data 05/06/2023 è stato richiesto al Comune di Asolo accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; l'accesso è avvenuto in data 10/07/2023.

Dai fascicoli consultati sono emersi i seguenti titoli edili:

- Concessione n. 28/79 rilasciata in data 13/11/1979 rilasciata per "costruzione complesso residenziale commerciale "Eleonora".
- Concessione n. 28/79 rilasciata in data 19/12/1983 rilasciata per "variante in c.o. per sistemazioni interne Condominio "Eleonora" di Villa d'Asolo.
- Permesso di Abitabilità n. 28/79 del 18/11/1983 per l'autorimessa.
- Permesso di Abitabilità n. 28/79 del 17/04/1991 per l'appartamento.

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



## **07 – VERIFICA SULL’ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE E COSTI DI**

### **SANATORIA**

#### **07.1 – Verifica della conformità urbanistica**

Dal confronto delle ultime tavole di progetto concesionate 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, nei limiti delle tolleranze consentite dalla vigente normativa urbanistica (art. 34 comma 2-ter DPR 380/2001).

#### **07.2 – Verifica della conformità della planimetria catastale**

In data 18/04/2023 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.

#### **07.3 – Opere difformi riscontrate in sopralluogo**

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

- Modifiche interne di lieve entità sulle partizioni interne dell’alloggio, in particolare il muro divisorio fra zona giorno e bagno risulta traslato (per l’appartamento).
- Altezza interna superiore a quanto dichiarato in progetto (per l’autorimessa).

#### **07.4 – Spese per opere di ripristino allo stato di progetto.**

- Non sono necessarie opere di ripristino e/o demolizione

#### **07.5 – 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.



In seguito dovranno inoltre essere depositate le nuove schede catastali.

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, più diritti vari

**Sanzione amministrativa presunta**

**€ 1.000,00**

- Costi professionali

**Costi per opere professionali per redazione di adeguato titolo edilizio in sanatoria e variazione catastale**

**€ 2.500,00**

- Diritti vari comunali e catastali, IVA (arrotondato)

**€ 1.000,00**

**TOTALE COMPLESSIVO COSTI PARI A**

**€ 4.500,00**

**(euro quattromilacinquecento/00)**

(n.b.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica



completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.)

#### **08 – DIVISIBILITÀ DEI BENI IN LOTTI**

I beni oggetto di pignoramento non risultano divisibili in lotti.

#### **09 – QUOTE PIGNORATE**

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

#### **10 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

In data 19/07/2023 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 27/10/2023 attestando che non risultano agli atti contratti di cessione a terzi da parte degli esecutati.

In fase di sopralluogo è stato accertato che i locali pignorati sono attualmente utilizzati dagli Esecutati e dal proprio nucleo familiare come propria abitazione; l'immobile risulta arredato con mobilia di proprietà degli Esecutati.

**(All. doc. n. 07: risposta Agenzia delle Entrate).**

#### **11 – 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.

## **12 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

### **Vincoli e Spese Condominiali**

Non sono presenti vincoli di natura condominiale, se non quelli di tipo impiantistico derivante dalla vendita frazionata dell'immobile.

In data 19/07/2023 l'Amministratore Condominiale, interpellato dallo scrivente, ha comunicato l'importo delle spese condominiali insolute, che risultano pari a:

- Per l'esercizio ordinario 2022 spese insolute pari a € 1296,12;
- Per l'esercizio ordinario 2023 spese insolute pari a € 1839,29;

Il debito totale accumulato dagli Esecutati al 31/12/2023 nei confronti del condominio, risulta pari a € 14359,35.

**(All. doc. n. 08: mail Amministratore Condominio e tabelle riassuntive).**

## **13 – 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.

### **13.1 – 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, 50% per soffitte e locali interrati, 25% per le cantine e le lavanderie interrate.

#### **Calcolo superficie commerciale uso residenziale**

##### **Bene 01 – abitazione P3°**

*Piano terzo*

*Sup. abitazione* =  $1.75 \times 1.63 + 8.19 \times 5.78 + 3.93 \times 7.41 = 79.31$  mq

Superficie commerciale =  $79.31 \times 100\% = 79.31$  mq

*Sup. terrazzi* =  $3.53 \times 1.20 + 6.20 \times 1.20 = 11.68$  mq

Superficie commerciale =  $11.68 \times 30\% = 3.50$  mq

Superficie commerciale totale Bene 01 =  $79.31 + 3.50 = 82.81$  mq

##### **Bene 02 – autorimessa PS1**

*Piano interrato*

*Sup. autorimessa* =  $5.20 \times 3.97 + (5.20 + 3.10) \times 3.33 : 2 = 34.46$  mq

Superficie commerciale =  $34.46 \times 100\% = 34.46$  mq

**(All. doc. n. 09: ricostruzione grafica e calcolo superfici commerciali).**

### **13.2 – 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 (1° semestre 2023) per i beni simili, relativi al Comune di **Asolo** – Fascia Suburbana/FRAZIONE DI VILLA D’ASOLO. Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1150,00 a € 1350,00 per metro quadro di superficie lorda; per autorimesse con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 850,00 a € 1150,00 per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1250,00 a € 1750,00 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 Asolo, località Villa d’Asolo, via Cavin dei Cavai, sup. alloggio mq 156,00, prezzo di vendita € 155000,00 (€/mq 993,59), alloggio recente in buono stato di conservazione.
- Annuncio 02 – Comune di Asolo, località Villa d’Asolo, sup. alloggio mq 70,00, prezzo di vendita € 110000,00 (€/mq 1571,43), alloggio recente in buono stato di conservazione.
- Annuncio 03 – Comune di Asolo, località Villa d’Asolo, sup. alloggio mq 100,00, prezzo di vendita € 78000,00 (€/mq 780,00), alloggio vecchio in precario stato di conservazione.







• 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 = € 59 000,00 – 20% x € 59 000,00 = € 47 200,00**

**Arrotondato a € 47 000,00**

**(euro quarantasettemila/00)**

#### **14 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalla verifica della documentazione depositata presso il l'Ufficio Urbanistica del Comune di **Asole** 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 medio/alti. **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. 18 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 27 novembre 2023

L'Esperto Valutatore

Geom. Gianni Perozzo



**ALLEGATI:**

n. 01: Certificazione Notarile e sviluppo note.

n. 02: visure catastali ed estratto di mappa.

n. 03: planimetrie catastali, elaborati planimetrici ed elenco subalterni.

n. 04: copia atto di provenienza.

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

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

n. 07: dichiarazione Agenzia delle Entrate.

n. 08: mail Amministratore Condominio per spese insolute.

n. 09: ricostruzione grafica e calcolo superfici commerciali.

n. 10: documentazione fotografica con coni visuali.

n. 11: dati personali degli esecutati.

