

Indice

<i>Dati generali</i>	4
<i>1) Il G.E., visti i commi 376-377-378 della L. 178/2020, dispone di accertare se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare la relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato</i>	4
<i>2) Allegare copia degli Atti di Provenienza delle proprietà degli esecutati sui beni pignorati</i>	5
<i>3) Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima</i>	5
<i>4) Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi</i>	6
<i>5) Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, interno., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento</i>	8
<i>6) Procedere (previa autoriz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario</i>	12
<i>7) Indicare utilizzo previsto da strumento Urbanistico</i>	12
<i>8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati</i>	13
<i>9) Dire se l'immobile è pignorato solo "pro quota", se esso sia divisibile in natura e se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti</i>	14
<i>10) Accertare se l'immobile è libero o occupato. Accertare 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 all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio</i>	14
<i>11) Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto</i>	15
<i>12) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente</i>	15
<i>13) Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione</i>	15
<i>14) Inviare a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica ordinaria o certificata, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori, ai debitori, al custode</i>	17
<i>15) Depositare telematicamente con almeno 10 giorni di anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, per l'emissione dell'ordinanza di vendita</i>	18
<i>16) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei beni pignorati</i>	18
<i>17) Allegare una scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativa alla descrizione catastale e tipologica completa, valore di stima, esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario</i>	18
<i>18) Segnalare tempestivamente al custode o al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso</i>	18
<i>19) Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il Certificato di Destinazione Urbanistica</i>	18



Elenco Allegati:

All. n° 00: Documenti fascicolo telematico

All. n° 01: Atto di provenienza immobili

All. n° 02: Esito accesso agli atti Comune di Riese Pio X (TV)

All. n° 03: Visure Catastali immobili Comune Riese Pio X (TV)

All. n°04: Ispezione Ipotecaria

All. n° 05: Esito verifiche Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro

All. n° 06: Documentazione fotografica

All. n° 07: Tavole grafiche del rilievo geometrico

All. n° 08: Estratto N.T.O. Comune Riese Pio X (TV)

All. n° 09: Scheda Sintetica

CONSEGNA RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL C.T.U. E ALLEGATI

- ✓ Deposito cartaceo e DVD presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.
- ✓ Invio mezzo raccomandata A/R o posta elettronica ordinaria/certificata, alle parti.
- ✓ Deposito telematico.



Dati generali

Promossa da:

████████████████████ con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n° 156, rappresentata e difesa dall'Avv. Silvia Dantani (████████████████████) del foro di Treviso, con studio in Via Risorgimento n° 18 – C.A.P. 31100 Treviso.

Contro:

████████████████████
33.

Beni immobili pignorati - come descritti nell'atto di pignoramento

Comune di Riese Pio X (TV), Via Cal di Riese n° 9

Catasto Fabbricati:

- ✓ Sez. C, Fg. 10, Mapp. 609, Sub. 22 – Categoria A/2, Consistenza 3,5 vani, R.C. 343,44, Piano 1, Int. 4, Scala C.
- ✓ Sez. C, Fg. 10, Mapp. 609, Sub. 23 – Categoria C/6, Consistenza 17 mq, R.C. 41,26, Piano S-1.

Elenco documenti prelevati dal fascicolo telematico (All. n° 00)

1. Nomina esperto estimatore e giuramento della sottoscritta ing. Laura Sgarbossa.
2. **ATTO DI PIGNORAMENTO** immobiliare notificato il 16/06/2021, a firma dell'Avv. Silvia Dantini con studio in Via Risorgimento n° 18 – C.A.P. 31100 Treviso.
3. **CERTIFICATO NOTARILE** del 08/09/2021, a firma del Notaio dott.ssa Laura Rolando, iscritto al Collegio Notarile di Venezia.
4. **NOTA DI TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** presentazione del 21/07/2021, con Registro generale n° 30350 e Registro particolare n°20931, Ufficio provinciale Territoriale di Treviso.

La sottoscritta ing. LAURA SGARBOSSA con studio in FONTE (TV), PIAZZA ONE' n°19/8 in data 24/06/2022 ha prestato giuramento (in modalità telematica), in qualità di C.T.U., nominato dal Tribunale di Treviso, per rispondere ai quesiti e alle richieste del G.E.

1) Il G.E., visti i commi 376-377-378 della L. 178/2020, dispone di accertare se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare la relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato.

Si è accertato, presso il Comune di Riese Pio X, analizzando i titoli abilitativi, che l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in regime di edilizia privata, pertanto non rientra in un iter di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.



2) *Allegare copia degli Atti di Provenienza delle proprietà degli esecutati sui beni pignorati.*

Si allega copia dell'ATTO DI COMPRAVENDITA, REPERTORIO n° 3707, RACCOLTA n° 431 del 14/06/2005, a firma del Notaio Dott. Giuseppe Curreri.

3) *Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima.*

Il sopralluogo è avvenuto il 10 novembre 2022, in presenza del custode giudiziario incaricato di Aste 33 s.r.l. di Treviso e di un addetto dei Servizi Sociali del Comune di Riese Pio X, che attualmente segue il sig. [REDACTED] da cui l'immobile è occupato.

L'immobile oggetto di stima si trova al piano primo, inserito in un fabbricato di dieci unità immobiliari sviluppato su due piani fuori terra e un piano interrato.

L'abitazione è composta dai seguenti vani: un vano scala, un ingresso/pranzo soggiorno/angolo cottura, un corridoio che porta a due camere di cui una con terrazzo e un bagno. Al primo piano interrato si trova il garage. L'anno di costruzione risale al 1998. Le strutture portanti in elevazione dell'edificio sono state realizzate a telaio in c.a. gettate in opera. Le murature portanti del piano interrato sono in c.a. con spessore di 30 cm.

Tutte le murature hanno solo funzione di tamponamento. Il primo solaio è del tipo a lastra con h= 4+16+4 cm. I solai fuori terra sono di laterocemento del tipo Bausta con h= 20+4 cm.

Il portoncino d'ingresso al piano dell'appartamento è di tipo blindato rivestito in legno.

Recentemente le murature esterne sono state isolate a cappotto.

Le finestre e le porte finestre hanno un telaio in PVC con vetrocamera di nuova generazione, con gli scuri in legno.

I locali della zona giorno hanno pavimenti in piastrelle di ceramica chiara, mentre nelle camere il pavimento è in parquet di legno. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno. I muri interni ed esterni sono intonacati e tinteggiati.

Il garage, ha un foro carraio chiuso da un basculante in lamiera. Il pavimento è in cemento liscio, i muri sono intonacati e tinteggiati di colore bianco.

L'immobile si trova nelle vicinanze della zona centrale del paese con i relativi servizi, vicino alla SP 667 e all'attività industriale del [REDACTED]

Dotazione impianti autonomi dell'abitazione:

- Impianto elettrico: presente e funzionante;
- Impianto antifurto: non presente;
- Impianto termo-idraulico: presente e funzionante, generatore alimentato con metano per riscaldamento e A.C.S. nel locale cucina/pranzo. Il generatore sarà sostituito con pratica Super Ecobonus 110% in esecuzione.
- Terminali di distribuzione: radiatori a lamelle.
- Impianto di raffrescamento: non presente;



- Fonti rinnovabili: impianto fotovoltaico di condominio, in lavorazione non ancora attivo. In particolare per l'appartamento interno 6 sono stati installati 3,8 kWp (10 pannelli 380 Wp), n° 1 Inverter Pn 3 kW – 230 V, n° 1 impianto di Accumulo energia 10 kWh

Considerazioni energetiche:

Nel condominio, in cui si trova l'appartamento oggetto di stima, sono in corso lavori di riqualificazione energetica con pratica Super Ecobonus 110%. Le strutture verticali fuori terra sono un telaio in c.a., con tamponamento in mattoni e pannelli termo-acustici di isolamento a cappotto, per uno spessore totale di 50 cm (16 cm di pannello isolante). La copertura è stata isolata con uno strato isolante di 16 cm, con sovrapposto pannello di chiusura di OSB e una nuova guaina. I soffitti delle terrazze e i cornicioni del tetto sono stati isolati con un cappotto di spessore finito di 5 cm, le spalle dei serramenti sono state foderate con materiale isolante dello spessore di 3 cm, per eliminare i ponti termici. Per l'isolamento dei solai orizzontali, verso i locali interrati non riscaldati è prevista l'installazione di un materiale isolante con accoppiata una lastra in cartongesso, al fine di eliminare il ponte termico.

Le chiusure trasparenti sono di tipo doppio vetro camera di nuova generazione, con serramento e tapparelle in PVC. E' presente un impianto fotovoltaico con relativo impianto di accumulo e saranno installati nuovi generatori di calore in tutte le singole unità immobiliari.

La costruzione nel suo complesso, al fine del contenimento dei consumi di tipo energetico, ha requisiti buoni. Successivamente all'aggiudicazione del bene sarà possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetiche (APE). Si segnala che con l'entrata in vigore il 01/10/2015 delle Linee Guida per l'APE è obbligatorio registrare l'impianto termo sanitario al Registro del Catasto degli Impianti Termici della Regione Veneto "C.I.R.C.E." al fine di generare il codice e codice chiave dell'impianto necessari per generare e trasmettere l'APE nella piattaforma della Regione Veneto.

Criticità

Alla data del sopralluogo, si sono rilevate le seguenti criticità:

- in alcune stanze, in particolare nel bagno e nella zona cottura/cucina, è presente muffa.

Stato di conservazione e manutenzione:

Alla data del sopralluogo, considerata la vetustà del fabbricato e il recente intervento di riqualificazione energetica con relative finiture si è rilevato uno stato di conservazione buono. Si segnala tuttavia una gestione ordinaria dell'abitazione interna degradata.

4) Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi.

Conformità (All. 02)

Atti Autorizzativi

- Concessione Edilizia n° 77 del 30/11/1998
- D.I.A. Prot. 14970 del 26/10/2000 variante in sanatoria
- Integrazione Prot. 16656 del 24/11/2000



- CILA pratica detrazione 50% - dicembre 2021 - in corso di esecuzione - (Documentazione allegata al deposito del fascicolo telematico e non allegata alla copia di cortesia cartacea).
- CILAS Super-ecobonus 110% prot. n° 15967 del 24/11/2021 - in corso di esecuzione - (Documentazione allegata al deposito del fascicolo telematico e non allegata alla copia di cortesia cartacea).

Abitabilità/Agibilità

Abitabilità n° 85/98 del 14/10/2000

Difformità

Secondo l'Art. 36 (1) è previsto l'Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13).

- 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*
- 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*
- 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.*

* Si ricorda inoltre che l'attuale ordinamento nazionale del DPR 380/01 prevede, e dispone, un limite di tolleranza entro il quale non si concretizza alcun illecito edilizio. Il limite del 2% delle tolleranze nelle costruzioni, da rapportare in riferimento alle misure progettuali, è stabilito dall'art. 34 bis comma 1, "tolleranze costruttive", articolo introdotto dalla legge semplificazioni L. 120/2020, e si riferisce ai quattro parametri di volume, superficie coperta, altezza e distacchi.

Nel caso in esame non si sono rilevate difformità.



Di seguito la *Tabella n° 1* delle superfici dei locali rilevati.

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. utile principale [mq]	Sup. utile Accessoria [mq]	H [m]
Piano Primo	ingresso/pranzo soggiorno/cottura	27,61		2,70
	corridoio	4,45		
	camera matrimoniale	14,2		
	camera	10,9		
	bagno	5,30		
	terrazzo nord		2,05	-
	terrazzo sud		2,05	-
	vano scala		9,70	-
Piano Primo Sotto Strada	garage		14,86	2,60
TOTALE		62,46	28,66	-
Piano Terra	b.c.n.c sub. 1: strada		millesimi	-
Piano Terra	b.c.n.c sub. 2: passaggio		millesimi	-
Piano Terra e Primo	b.c.n.c sub. 5: vano scala		millesimi	-
Piano Primo Sotto Strada	b.c.n.c sub. 11: tunnel e scala di servizio		millesimi	-

Tabella 1: Superfici rilevate

5) Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, interno., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento.

La **descrizione attuale** dei beni pignorati, secondo la visura catastale eseguita in data 14/07/2022, è la seguente: Comune di Riese Pio X (TV), Via Cal di Riese n° 9 int. 6.

Catasto Fabbricati:

- ✓ Sez. C, Fg. 10, Mapp. 609, Sub. 22 – Categoria A/2, Consistenza 3,5 vani, R.C. 343,44, Piano 1, Int. 4, Scala C.
- ✓ Sez. C, Fg. 10, Mapp. 609, Sub. 23 – Categoria C/6, Consistenza 17 mq, R.C. 41,26, Piano S-1.

Si segnalano inoltre i seguenti b.c.n.c. (come descritto nell'art. 4 dell'atto di compravendita n. 3707/431 a firma del notaio dott. Curreri e nella visura catastale dell'elenco subalterni):

- ✓ Sez. C, Fg. 10, Mapp. 609, Sub. 1 b.c.n.c. di 180 mq area a strada con servitù di passaggio.
Sez. C, Fg. 10, Mapp. 609, Sub. 2 b.c.n.c. servitù di passaggio di 592 mq, comune dal sub 12 al sub 32, area a viabilità, parcheggio e verde.
- ✓ Sez. C, Fg. 10, Mapp. 609, Sub. 5 b.c.n.c. (ai sub 22-23 e altri) Vano Scala, Piano S1-T.
- ✓ Sez. C, Fg. 10, Mapp. 609, Sub. 11 b.c.n.c. (ai sub 22-23 e altri) Tunnel e Scala di servizio, Piano S1-T.





Figura 1: Localizzazione dei beni pignorati



Figura 2: Localizzazione dei beni pignorati – Estratto di Mappa



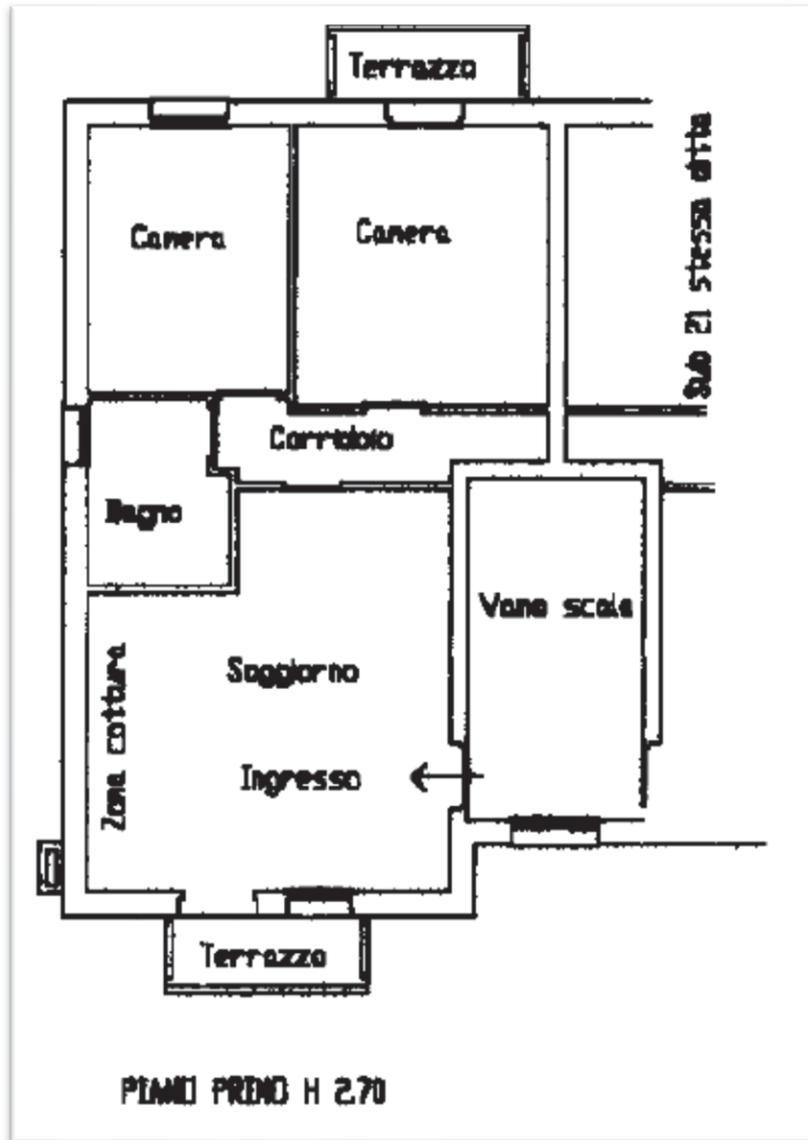


Figura 3.a: Planimetria catastale appartamento sub. 22, piano primo



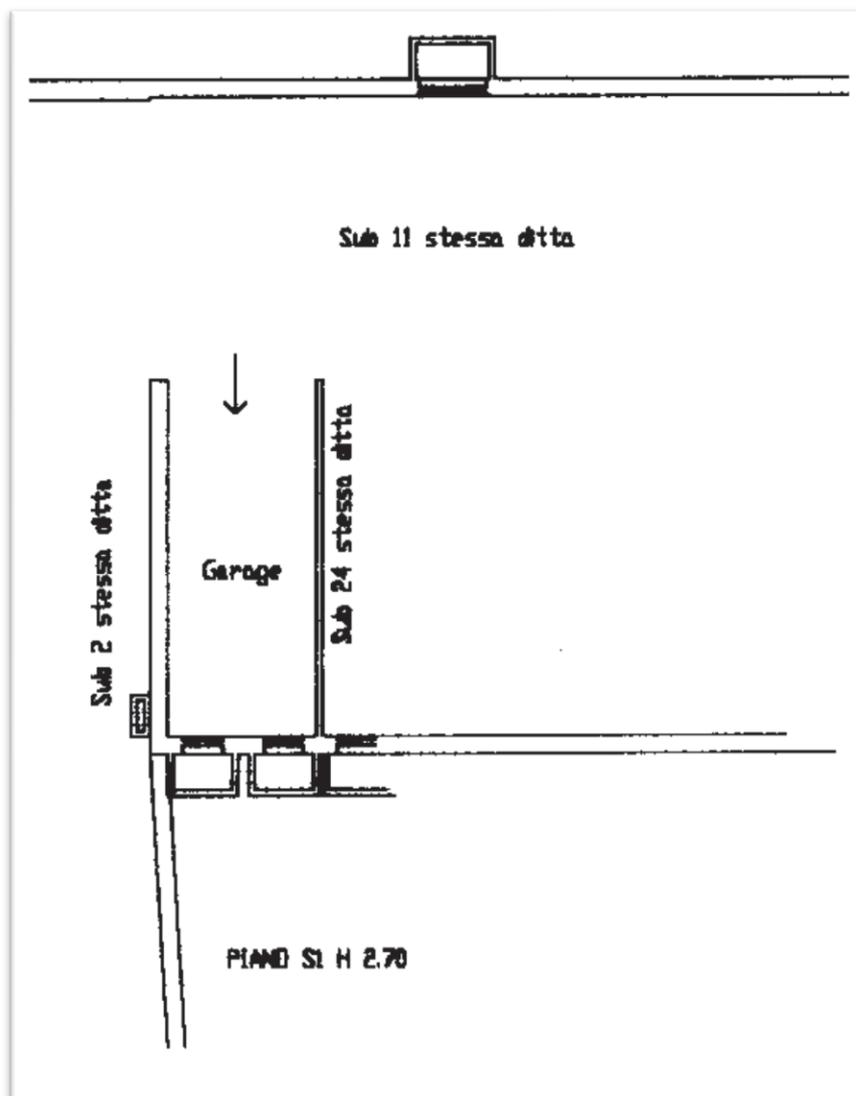


Figura 3.b: Planimetria catastale garage sub. 23, piano S1

Confini

Al Catasto Terreni il Mappale 609 confina da Nord in senso orario con strada, Mappali 414-757-801-798.

Al N.C.E.U. l'appartamento sub. 22 confina con il sub 21, con il vano scala sub 5 e con il solaio del piano terra; il garage sub 23 confina con sub 24, con tunnel sub 11, salvo altri variati e/o più precisi confini.

I dati sopra descritti sono stati verificati con le seguenti visure catastali (All. 03):

Estratto di mappa

Elaborato planimetrico

Planimetrie catastali

Visura per soggetto

Elenco subalterni



L'ispezioni ipotecarie è stata eseguita in data 22/12/2022, **(All. 04)**, si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità per i beni descritti al N.C.E.U.: Comune di Riese Pio X (TV), Sez. C, Fg. 10, Mapp. 609, Sub. 22 e Sub. 23.

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data	
	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 11/11/2000 - Registro Particolare 29777 Registro Generale 42736 Pubblico ufficiale ROSSI ELISABETTA Repertorio 662 del 26/10/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 11/11/2000 - Registro Particolare 7824 Registro Generale 42737 Pubblico ufficiale ROSSI ELISABETTA Repertorio 663 del 26/10/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 7184 del 28/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3	<input type="checkbox"/> Rettifica a TRASCRIZIONE del 09/03/2006 - Registro Particolare 6640 Registro Generale 11386 Pubblico ufficiale CURRERI GIUSEPPE Repertorio 3707/431 del 14/06/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 19341 del 2005
4	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 09/03/2006 - Registro Particolare 2791 Registro Generale 11387 Pubblico ufficiale CURRERI GIUSEPPE Repertorio 3708/432 del 14/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 7297 del 2005
5	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 11/02/2010 - Registro Particolare 1056 Registro Generale 4955 Pubblico ufficiale Equitalia Nomos SpA Repertorio 101096/113 del 02/02/2010 IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 COMMA 1 DPR 602/73. INTERVENUTA DECORRENZA termine ex art.50 comma 1 DPR 602/73 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1441 del 05/02/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 21/07/2021 - Registro Particolare 20931 Registro Generale 30350 Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2972 del 16/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Tabella 2: visura ipotecaria: elenco formalità

6) *Procedere (previa autorizz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario.*

Non necessario.

7) *Indicare utilizzo previsto da strumento Urbanistico:*

Si riporta l'estratto della *Tavola grafica 01* della Prima Variante al Piano degli Interventi Variante 3, del Comune di Riese Pio X (TV), in cui si rileva che l'immobile ricade in **Zona omogenea C1/85 – (residenziale di completamento)** definita dall' art. 19 delle N.T.O. del P.I., **con riferimento al repertorio normativo n° 85. (All. 08).**

Si riportano, in estratto, i parametri urbanistici ed edilizi in caso di ristrutturazione, ampliamento, restauro:



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

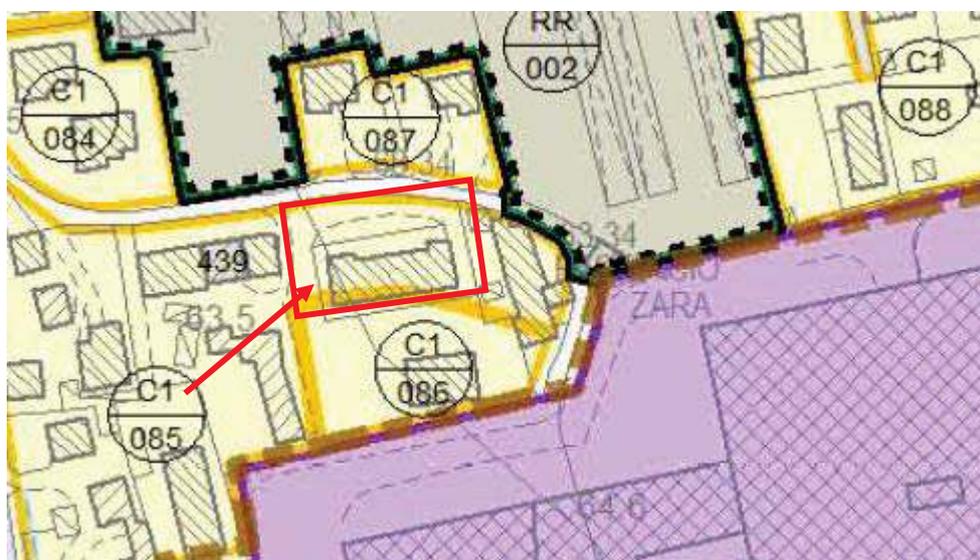
- If da 0,50 mc/mq a 1,50 mc/mq, così come da Repertorio normativo;
- Rcf non superiore al 50% e comunque a verde almeno il 35%;
- H 6,50 m e 7,50 m negli ATO 1 e 4

in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, sono fatte salve maggiori altezze;

- N 3 piani;

in caso di ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, è fatto salvo il numero di piani esistente maggiore di quanto prescritto;

- Dc H/2 con un minimo di m 5,00 è ammessa la costruzione a distanza inferiore, previo atto notarile di assenso redatto in forma pubblica;
- Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00;
- Ds H/2 con un minimo di m 5,00, fatto salvo art.41 delle presenti NT.



 Zone di completamento Zto C1 - art. 19

Figura 4: Estratto tavola grafica 1.1 “zonizzazione” - Piano degli Interventi Comune di Riese Pio X (TV) – scala 1:5000

8)Dire se è possibile vendere i beni pignorati.

I beni sono vendibili.



9) *Dire se l'immobile è pignorato solo "pro quota", se esso sia divisibile in natura e se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.*

I beni nel Comune di Riese Pio X Via Cal di Riese n° 9, Sez. C, Fg. 10, Mapp. 609, Sub. 22 (abitazione) e Sub 23 (garage), sono pignorati nella loro totalità, appartengono per la **quota di 1/1** al sig. [REDACTED]

I beni pignorati non sono divisibili in natura e si individua un **LOTTO UNICO di vendita**.

10) *Accertare se l'immobile è libero o occupato. Accertare 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 all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio.*

L'immobile alla data del sopralluogo 10/11/2022 è risultato occupato.

Il titolo legittimante il possesso degli immobili di [REDACTED] deriva dall'ATTO DI COMPRAVENDITA, REPERTORIO n° 3707, RACCOLTA n° 431 del 14/06/2005, a firma del Notaio Dott. Giuseppe Curreri, trascritto all'Ufficio Prov. Di Pubblicità Immobiliare di TV, in data 09/03/2006 al n° di registro generale 11386, n° di registro particolare 6640, quindi il possesso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento: 21/07/2021. (All. 00).

La verifica presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di atti privati di locazione/comodato, ha rilevato un contratto di locazione risalente al 01/02/2016 con n° 000528 serie 3T, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 02/02/2016 con canone annuo di € 4.800,00 e prorogato in data 24/03/2021 fino al 31/01/2024. **(All. 05).**

Il contratto di locazione presenta data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento: 21/07/2021.

Si segnala la regola che impone all'aggiudicatario nonché proprietario dell'immobile in seguito al provvedimento emesso dal Giudice, di rispettare le locazioni anteriori alla trascrizione del pignoramento, tuttavia viene posta un'eccezione dall'art. 2923. c.c., per il quale qualora il prezzo convenuto nel contratto di locazione sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante dalle precedenti locazioni, l'aggiudicatario non è più tenuto all'osservanza del contratto e potrà agire nei confronti del conduttore per ottenere la liberazione dell'immobile acquistato all'asta.

Per il caso in esame, si segnala come giusto prezzo di locazione, 4,60 €/mq per mese, da cui si è calcolato un valore di € 404,80 al mese, confrontabile con il prezzo del contratto in essere, che è di € 400,00 al mese, e quindi giusto.

Esposti i dati sopra riportati e l'orientamento generale, si rimanda, per l'osservanza o meno del contratto, al provvedimento finale al Giudice dell'Esecuzione.



Ai fini del calcolo del valore dell'immobile, visti i dati sopra esposti e considerati i tempi medi di aggiudicazione di un bene, rispetto alla scadenza del contratto di locazione previsto per il 31/01/2024, non si è considerata la penalità per locazione.

11) *Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Nei beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici nè diritti demaniali o usi civici.

12) *Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente.*

Il complesso dieci unità, non è gestito da un amministratore di condominio. L'informazione è stata riferita verbalmente, al sottoscritto esperto stimatore, dall'addetto dei Servizi Sociali del Comune di Riese Pio X.

13) *Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione.*

METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO: METODO DEL VALORE DI MERCATO – DIRETTO

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. Si è scelto il metodo del **valore di mercato o diretto** poiché risulta essere il metodo più corrente e maggiormente usato per la tipologia di bene immobiliare in oggetto. I valori di riferimento sono stati attinti quindi dal mercato immobiliare, sulla base delle rilevazioni dirette (comparazione con altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche) e utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre alla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI). Inoltre la sottoscritta si è avvalsa di dati ottenuti da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
Provincia: TREVISO
Comune: RIESE PIO X
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1150	L	3,9	5,3	L
Autorimesse	Normale	495	730	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	Ottimo	1050	1150	L	4,1	5,3	L

Tabella 3: Banca Dati Osservatorio Immobiliare O.M.I.



Analizzate le informazioni e i dati ottenuti, si è concluso che il più probabile valore di mercato attuale al mq commerciale, di una abitazione simile nuova o dallo stato di conservazione ottimo, è pari a 1300,00 €/mq commerciale.

Per l'immobile in oggetto di stima si è calcolata una superficie commerciale di 88,00 mq. (Tabella 4)

Analizzato lo stato conservativo dell'immobile, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, il contesto, le informazioni acquisite su immobili dalle caratteristiche simili a quelle in oggetto di valutazione, considerato infine il caso in esame che prevede la vendita forzata dei beni, l'assenza di garanzie per eventuali vizi, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria si sono effettuate una serie di riduzioni % rispetto al valore di mercato sopra considerato.

In conclusione si è formulato per tale immobile un valore di mercato di € 114.400,00 a cui sono state sottratte una serie di penalità e/o sommati incrementi di valore. (Tabella 5).

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. lorda da rilievo geometrico [mq]	Coeff. di ragguglio destinazione	Superfici raggugliate (Superfici commerciali di stima**) [mq]
Piano Primo	ingresso/pranzo soggiorno/cottura	73,16	1,00	73,16
	corridoio			
	camera matrimoniale			
	camera	17,68	0,25	4,42
	bagno			
	terrazzo nord			
	terrazzo sud			
vano scala	16,85	0,60	10,11	
garage				
TOTALE		107,69	-	87,68 arrotondato a 88,00
Piano Terra	b.c.n.c sub. 1: strada		Millesimi di 180,00	-
Piano Terra	b.c.n.c sub. 2: passaggio		Millesimi di 592,00	
Piano Terra e Primo	b.c.n.c sub. 5: vano scala		Millesimi	
Piano Primo Sotto Strada	b.c.n.c sub. 11: tunnel e scala di servizio		Millesimi	

Tabella 4: superfici da rilievo geometrico raggugliate (superfici commerciali)

**Calcolo della Superficie Commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa). I coefficienti di ragguglio e quindi la superficie commerciale è stata calcolata secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.



Si riporta di seguito la *Tabella 5* riassuntiva delle penalità considerate.

	DESCRIZIONE	Metri quadri ragguagliati (commerciali) e %	[€/mq commerciale]	€
	Comune di Riese Pio X (TV), Sez. C, Fg. 10, Mapp. 609, Sub. 22 (abitazione), Sub 23 (garage) e Sub 1-2-5-11 b.c.n.c.	88,00 [mq commerciali]	1300,00	€ 114.4000,00
PENALITA'	Vetustà Vetustà 22 anni (su una Vita utile 100 di anni) (secondo la formula degli esperti contabili dell'EU (UEEC) Stato di conservazione e manutenzione normali	~ - 10%	-	-€ 11.440,00
	Intervento Super Ecobonus 110 %	+ 40%	-	€ 45.760,00
TOTALE				€ 148.720,00 Arrotondato a € 149.000,00

Tabella 5: valore di mercato €/mq commerciale meno le penalità

Si riportano di seguito in *Tabella 6* i valori del lotto unico di vendita.

LOTTO UNICO DI VENDITA	DESCRIZIONE	[mq commerciali]	[€]
VALORE DI MERCATO	Comune di Riese Pio X (TV), Sez. C, Fg. 10, Mapp. 609, Sub. 22 (abitazione), Sub 23 (garage) e Sub 1-2-5-11 b.c.n.c.	88,00	€ 149.000,00
VALORE a base d'asta: riduzione del 10% del valore di mercato			€ 134.100,00

Tabella 6: valore di mercato e base d'asta

14) Inviare a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica ordinaria o certificata, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori, ai debitori, al custode.

Si è provveduto ad inviare:

- a mezzo raccomandata A/R in Cessalto (TV) presso il sig. [REDACTED] residente a Castelfranco Veneto (TV), Via Valsugana n° 33.
- a mezzo PEC (*aste33@pec.it*) al custode incaricato Aste 33 s.r.l., Treviso;
- a mezzo PEC (*silviadantini@pec.ordineavvocatitreviso.it*) all'Avv. Silvia Dantini quale rappresentante di [REDACTED]



- a mezzo PEC (*andrea.romano@milano.pecavvocati.it*) [REDACTED]
- a mezzo PEC (*giovannicattarozzi@pec.ordineavvocatitreviso.it*) [REDACTED] con sede in Conegliano (TV), Via Alfieri n° 1, [REDACTED]

15) Depositare telematicamente con almeno 10 giorni di anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Si è provveduto al deposito telematico entro i tempi dovuti.

16) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei beni pignorati.

Documentazione fotografica immobili pignorati **(All. 06)**.

17) Allegare una scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativa alla descrizione catastale e tipologica completa, valore di stima, esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

Scheda di sintesi immobili pignorati **(All. 09)**.

18) Segnalare tempestivamente al custode o al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso.

Non necessario.

19) Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si provvederà se necessario e richiesto ad ottenere e trasmettere il Certificato di Destinazione Urbanistica. quando il bene sarà aggiudicato.

Fonte (TV), 22/12/2022

(firmato digitalmente)

Ing. Laura Sgarbossa

