

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 296/2022 R.G.E.

PERIZIA DI C.T.U.

➤ **RICORRENTE** (creditore):

INTRUM ITALY S.P.A. (YODA SPV S.R.L.)

(Avv.ti Frau Alessandro e Menghini Stefano)

➤ **CONTROPARTE** (debitori):

ESECUTATO 1

ESECUTATO 2

Priva di rappresentate legale costituitosi, non risulta eletto domicilio.



SOMMARIO

- Premesse.....	02
- Relazione e risposta ai quesiti.....	04
o 1.0 Identificazione catastale.....	04
o 2.0 Descrizione del bene.....	05
o 3.0 Consistenza.....	09
o 4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale.....	10
o 5.0 Utilizzazione prevista.....	12
o 6.0 Conformità urbanistica.....	12
o 7.0 Divisibilità in quote.....	15
o 8.0 Occupazione dell'immobile e vincoli.....	15
o 9.0 Vincoli.....	15
o 10.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato.....	16
- Elenco allegati.....	20



PERIZIA DI STIMA

COMUNE DI CONEGLIANO

PROVINCIA DI TREVISO

Il sottoscritto tecnico CANDIANI ing. Andrea, con studio in Mareno di Piave –TV-, Via Rosselli 4/6, iscritto all’Ordine Ingegneri della Provincia di Treviso al N° A1864 è stato nominato in data 15.07.2023 dal Giudice dell’esecuzione del Tribunale di Treviso, Dott. Leonardo Bianco, consulente tecnico d’ufficio per la redazione della relazione di stima ex. art. 173 bis. Disp. Att. c.p.c. relativa ad una porzione di edificio ad uso abitazione e annesso rustico, sita in Comune di Conegliano –TV-, Strada Calderara n. 48, di seguito identificata e descritta.

PREMESSE

- a seguito della nomina di consulente tecnico d’ufficio il sottoscritto CTU:
 - ha prestato giuramento inoltrandolo telematicamente alla cancelleria del Tribunale di Treviso;
 - ha formulato richiesta all’Archivio notarile di Treviso per l’ottenimento dell’atto di provenienza del Notaio Blandaleone Roberto;
 - ha eseguito accesso all’Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per ottenere copia della costituzione del diritto di superficie e sottosuolo e del successivo atto di rettifica della stessa;
 - ha inoltrato, a mezzo mail-pec, all’Agenzia delle Entrate, richiesta di verifica dell’esistenza di atti privati sottoscritti dagli esecutati quali danti causa;



- ha formulato istanza, a mezzo mail, al Comune di Conegliano, per l'accesso agli atti per le verifiche urbanistiche dell'unità immobiliare oggetto di stima;
- in data 24.10.2023 è stato regolarmente eseguito sopralluogo presso l'unità immobiliare di interesse alla presenza del custode e dell'Esecutato n. 1.



RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI

1.0 Identificazione catastale

La porzione di fabbricato oggetto di stima è ad uso abitativo e annesso rustico e si sviluppa su tre livelli: interrato, terra e primo. L'immobile corrisponde alla parte ristrutturata e ampliata un edificio esistente rispetto al quale è contiguo, ed è ubicato a Conegliano -TV-, in Strada Calderara, 48.

L'unità immobiliare risulta così identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, Catasto Edilizio Urbano, Comune di Conegliano:

Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno
A	1	559	1

(Cat. A/2, classe 2, Vani 6, Piani S1-T-1°, Superficie catastale totale ed escluse aree scoperte pari a mq 146, Rendita catastale Euro 604.25).

L'unità immobiliare risulta eretta sul mappale del catasto terreni n° 559 del Foglio 1 del Comune di Conegliano, della consistenza catastale di mq 88, Ente Urbano per effetto del Tipo Mappale n. TV0278092 del 01.10.2004.

La particella confina, a partire da nord e in senso orario, con i mm.n. 215, 561 e 563.

Come da visura catastale allegata il bene pignorato risulta, all'attualità, correttamente intestato agli esecutati, titolari del diritto di proprietà superficiaria per un mezzo ciascuno, mentre la proprietà per l'area, in assenza di dichiarazioni di successione registrate, è in capo ai genitori dell'Esecutato 1 dei quali uno è deceduto nell'anno 2013.



2.0 Descrizione dei beni

Il fabbricato è ubicato a ridosso del confine nord est tra i comuni di Conegliano e Vittorio Veneto, in prossimità e ad ovest della zona industriale di Scomigo e Menarè, in area agricola periferica, raggiungibile attraverso viabilità secondaria.

Lotto

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, il mappale che identifica l'immobile corrisponde al suo sedime e l'unità immobiliare è priva di pertinenze scoperte esclusive o comuni. L'accesso dalla via pubblica avviene attraversando lo scoperto pertinenziale del contiguo fabbricato abitativo insistente sul m.n. 215 di altra ditta, in assenza di una espressa e costituita servitù di passaggio.

Dal punto di vista urbanistico il lotto ricade in zona agricola, in fascia di rispetto fluviale e in corridoio ecologico secondario.

Gli interventi edilizi per tali zone sono regolamentati, tra gli altri, in particolare, dall'art. 42 delle NTO, delle quali si allega stralcio e alle quali si rimanda per gli aspetti di dettaglio.

Nello specifico gli interventi sono disciplinati dalla L.R. 11/2004 sia per gli usi residenziali che agricoli.

Fabbricato

Il fabbricato, a pianta riconducibile a quella rettangolare, a destinazione residenziale e di annesso rustico, corrisponde alla parte sud est di un



edificio di maggiori dimensioni avente pianta a forma di "L". L'alloggio si sviluppa su tre livelli: interrato terra e primo.

Le dimensioni in pianta della porzione di fabbricato di interesse sono pari a circa massimi ml 11.92 x 5.74 al piano interrato, circa massimi ml 16.05 x 5.90 al piano terra, e circa massimi ml 8.50 x 5.30 al piano primo.

L'edificio ha copertura del tipo a due falde con manto in coppi, le pareti esterne sono intonacate e finite a pittura ed i serramenti esterni sono prevalentemente in scuri; lo stato di conservazione esterno è discreto, tuttavia, lungo il perimetro esterno inferiore delle pareti, si rilevano, puntualmente, alterazioni cromatiche con degrado della pittura e dell'intonaco.

Al piano interrato sono ricavati, oltre al vano scale con relativo disimpegno, alcuni locali accessori alla residenza e, in particolare, una cantina, un magazzino e una lavanderia. La cantina, posta a lato del vano scale, ha il pavimento al grezzo, è priva di rivestimenti ed ha altezza interna utile di cm 268 circa. Il locale ad uso magazzino ha invece finiture di tipo abitativo con pavimento in legno prefinito, pareti finite a intonaco e pittura, con locali rivestimenti in pietra ricostruita, serramenti in alluminio con vetro camera e porte interne in legno; l'altezza interna utile è pari a circa cm 238 ed il locale è riscaldato da radiatori. All'interno del magazzino è ricavato un ulteriore piccolo locale ad uso lavanderia di simili finiture e di modeste dimensioni. Le scale, che dal piano interrato conducono al piano terra, sono rivestite in



piastrelle con effetto pietra, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed il vano è riscaldato da radiatore.

Al piano terra sono presenti: un portico (dichiarato ad uso ricovero attrezzi agricoli e di collegamento con il contiguo edificio) e i locali abitativi della zona giorno dell'abitazione, corrispondenti ad un ampio locale soggiorno con zona cucina, un bagno e l'ingresso dal quale si accede direttamente al vano scale di collegamento dei tre piani. I pavimenti dei locali cucina, bagno e ingresso sono in piastrelle, quelli del locale soggiorno sono in legno. L'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento, integrato da un radiatore per il vano scale, ed è presente la climatizzazione estiva. Le porte interne sono in legno.

Il portico, di collegamento con il contiguo edificio, ha pavimentazione in piastrelle con pareti e soffitto intonacati e finiti a pittura; al suo interno sono alloggiati i dispositivi di controllo dell'impianto fotovoltaico, di cui è dotata l'unità immobiliare, la pompa di calore e la caldaia ibrida.

Il locale soggiorno, con cucina, ha tetto in legno a vista, di tipo mansardato, a due falde, con altezze massima al colmo e minima pari, rispettivamente, a circa cm 400 e cm 320; nel locale è presente un caminetto della tipologia fruibile anche per la climatizzazione invernale. Il bagno è di modeste dimensioni, dotato degli essenziali sanitari con pareti intonacate, tinteggiate e parzialmente rivestite in piastrelle.

Al piano secondo si sviluppa la zona notte dell'alloggio, composta da un guardaroba, destinato abusivamente a camera singola, un bagno e un



disimpegno sul quale sbarcano le scale che salgono dal piano inferiore. Dal corridoio è possibile accedere all'unica camera di cui è dotata l'abitazione, che ricade però sul mappale contiguo di altra ditta risultando di fatto una stanza stralciata dall'abitazione adiacente di proprietà dei medesimi soggetti intestatari del terreno sul quale insiste l'immobile oggetto di stima.

Il piano primo ha copertura mansardata in legno a vista, con altezze massima, misurata al colmo, e minima, pari, rispettivamente, a circa cm 280 e cm 220. I pavimenti sono in legno, con esclusione del bagno dove sono presenti piastrelle; l'impianto di riscaldamento è a pavimento.

L'unità abitativa si presenta complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione, è dotata degli essenziali impianti tecnologici e di un impianto fotovoltaico di recente realizzazione con batterie di accumulo e caldaia ibrida in pompa di calore (si veda APE allegato). L'impianto di riscaldamento è a pavimento, integrato da radiatori nel vano scale, e a radiatori all'interrato; è presente la climatizzazione estiva.

Il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia n. 9/03 del 24.01.03, Protocollo n. 3785/su, avente ad oggetto lavori di *“demolizione ed ampliamento di edificio ad uso residenziale ed annesso rustico”*. Con successiva DIA prot. n. 45955 del 01.10.2003 è stata prodotta la variante in corso d'opera alla concessione edilizia primitiva e, in data 10.12.2004 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 103, Prot. n. 61752/su.



Nel corso dell'anno 2022, con CILAS prot. n. 0219474 del 21.07.2022 e fine lavori del 10.11.2022, il fabbricato è stato oggetto di intervento di efficientamento energetico con installazione di impianto fotovoltaico della potenza di nominali 6.48 kWp e di sistema di accumulo di nominali 21.3 kWh. Dalla relazione tecnica allegata alla citata CILAS l'impianto di climatizzazione risulta di tipo ibrido a pompa di calore con caldaia a condensazione alimentata a gas naturale.

3.0 Consistenze

La consistenza dell'immobile, in termini di superficie lorda, è stata calcolata graficamente con l'ausilio di alcune misure di controllo eseguite nel corso del sopralluogo e con riferimento agli elaborati grafici di progetto di variante reperiti in comune unitamente alla relativa pratica edilizia.

In particolare:

- locali al piano interrato: lordi mq 66 circa;
- portico ad uso annesso rustico/garage al piano terra: lordi mq 18 circa;
- piano terra: lordi mq 67 circa;
- piano primo: lordi mq 42 circa;

La superficie commerciale, convenzionale lorda vendibile, viene determinata, ai fini della stima, come d'uso, dalla somma delle superfici lorde, opportunamente ragguagliate con coefficienti di omogeneizzazione, come di seguito indicato:

DESCRIZIONE	S [mq]	%	S' [mq]
Piano terra e primo, locali abitativi	109	100%	109



Piano interrato loc. accessori	66	60%	39.6
Portico, annesso ad uso garage	18	30%	5.4
TOTALI			154 mq

4.0 Conformità di descrizione del bene e conformità catastale

Con riferimento alle visure catastali, all'atto di provenienza e all'atto di pignoramento, si è verificata la precisa identità degli identificativi catastali; il bene oggetto di pignoramento è pertanto correttamente e univocamente identificato con la seguente precisazione: nell'atto di pignoramento il foglio catastale è stato indicato come Foglio 1, anziché come Sezione A, Foglio 1. Nel corso del sopralluogo è stata verificata la corrispondenza dell'unità immobiliare di interesse con la rispettiva rappresentazione nella scheda catastale, riscontrando le seguenti principali difformità.

Piano interrato:

- il locale cantina rappresentato in planimetria non corrisponde a quello realizzato per sedime e dimensioni;
- il corridoio posto a lato della scala è sostituito da un ripostiglio/cantina di maggiori dimensioni;
- nel magazzino è ricavato un locale ad uso lavanderia non rappresentato in planimetria;
- lo spessore dei muri divisorii interni è maggiore di quello rilevato e le altezze interne utili reali sono lievemente inferiori a quelle dichiarate.

Piano terra:



- l'unità immobiliare contigua posta a nord è erroneamente indicata come m.n. 215 Sub. 7 anziché Sub. 6;
- alla sinistra dell'ingresso, accedendo dall'esterno dell'edificio, è rappresentata una spalletta non rilevata nel corso del sopralluogo;
- il vano scale è dotato di una finestra non presente in planimetria;
- alcuni tramezzi divisorii tra la cucina e il soggiorno non sono stati riscontrati nel corso del sopralluogo;
- le altezze interne utili dei locali cucina e soggiorno sono dichiarate pari rispettivamente a m 2.40 e m 2.70 difformemente da quella media rilevata pari a circa ml 3.55;
- il pilastro a nord ovest del portico ad uso deposito attrezzi/garage è debordante rispetto alla sagoma del portico medesimo mentre in realtà è allineato con la proiezione a terra della sovrastante copertura.

Piano primo:

- l'unità immobiliare contigua a nord è erroneamente indicata come m.n. 215 Sub. 7 anziché Sub. 6;
- il locale dichiarato catastalmente ad uso camera è stato autorizzato urbanisticamente come guardaroba, per limiti dimensionali di superficie utile e altezza media;
- la finestra del bagno risulta in posizione traslata rispetto allo stato rilevato;
- l'altezza interna utile media dichiarata è compresa tra m 2.56 e m 2.65 mentre quella media rilevata è inferiore e pari a circa massimi m 2.50;
- il vano scale è dotato di una finestra non disegnata in planimetria.



Sulla base di quanto riscontrato e sopra esposto si evidenziano i seguenti ulteriori e conseguenti aspetti catastali di rilievo:

1. l'unità immobiliare insistente sul m.n. 559 oggetto di stima, anche per l'assenza di una camera poiché quella indicata è autorizzata come guardaroba, non è un'unità immobiliare autonoma ma rappresenta una porzione di unità immobiliare unita di fatto con la porzione di unità immobiliare al piano primo identificata dal mapp. N. 215 Sub. 6 (camera doppia, erroneamente Sub. 7 in planimetria) di proprietà dei medesimi soggetti intestatari del terreno sul quale insiste l'immobile oggetto di stima e, in tali termini, andrebbe accatastata;
2. il portico ad uso annesso rustico, rappresentato nella medesima planimetria catastale dell'abitazione, dovrebbe essere censito in categoria C2 come unità immobiliare autonoma.

Le difformità catastali riscontrate incidono sulla consistenza e quindi sulla rendita catastale della porzione di unità immobiliare in oggetto, e l'aggiornamento catastale urbano è pertanto necessario per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi. La pratica rimane tuttavia subordinata alla sanabilità urbanistica degli abusi edilizi riscontrati e di seguito descritti.

5.0 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

L'edificio è a destinazione residenziale e di annesso rustico, coerentemente con la classificazione urbanistica dell'area. Si rileva l'utilizzo del portico,



annesso rustico, come posto auto coperto, e del locale ad uso guardaroba, posto al piano primo, come camera singola.

6.0 Conformità urbanistica

A seguito richiesta di accesso agli atti formulata all'ufficio tecnico comunale di Conegliano, il sottoscritto tecnico ha potuto prendere visione e ottenere copia della documentazione urbanistica di interesse relativa all'unità immobiliare oggetto di stima.

In particolare il fabbricato risulta edificato e reso agibile con riferimento ai seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 9/03 del 24.01.03, Protocollo n. 3785/su, avente ad oggetto lavori di *“demolizione ed ampliamento di edificio ad uso residenziale ed annesso rustico”*;
- variante in corso d'opera alla sopra citata concessione edilizia, DIA prot. n. 45955 del 01.10.2003;
- certificato di agibilità n. 103, Prot. n. 61752/su del 10.12.2004;
- CILAS Super ecobonus, prot. n. 0219474 del 21.07.2022 per intervento di efficientamento energetico con fine lavori in data 10.11.2022.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie del progetto di variante allegate alla DIA Prot. n. 45955 del 01.10.2003 si rilevano le seguenti principali difformità, nei limiti di quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo.

Piano interrato:

- all'interno del magazzino è stato ricavato un locale ad uso lavanderia;



- le altezze interne utili sono lievemente difformi da quelle dichiarate, in particolare quella del locale magazzino e lavanderia è stata rilevata di cm 238 anziché cm 240 come da previsione progettuale.

Piano terra:

- il locale ad uso soggiorno con cucina era previsto con solaio di copertura piano e altezza interna utile pari a cm 270, per il soggiorno, e cm 240 per la cucina; nel corso del sopralluogo è stato invece rilevato che il locale ha copertura in legno, mansardata, a doppia falda, con altezze, misurate sotto la linea di colmo pari a cm 400 circa, e all'intersezione tra le falde e le pareti perimetrali pari a cm 320 circa. L'altezza media dei locali è conseguentemente pari a circa cm 355;
- si rileva che sullo scoperto, non in proprietà degli esecutati, è presente una pompeiana/gazebo, edificata in aderenza al fabbricato e di cui non si ha riscontro nella documentazione urbanistica.

Piano primo:

- le altezze interne utili medie sono lievemente inferiori rispetto a quelle medie dichiarate ed il raffronto diretto non è possibile in quanto non sono indicate nelle tavole di progetto le altezze minima e massima dei locali mansardati;
- il locale ad uso guardaroba è utilizzato come camera non ostante l'altezza interna e la superficie utile risultino inferiori ai minimi normativi per tali destinazioni.



Per quanto premesso è necessario predisporre una pratica edilizia in sanatoria, al fine di sanare le modifiche distributive interne. La diversa tipologia e geometria del soffitto del locale soggiorno e cucina al piano terra comportano invece un incremento volumetrico non compatibile con la zona urbanistica alla quale appartiene l'immobile ed è necessario pertanto provvedere alla riduzione dell'altezza utile entro i valori del progetto a suo tempo autorizzato per mezzo di controsoffittature o altri interventi idonei allo scopo.

Si evidenzia che gli abusi edilizi rilevati possono compromettere l'accesso ai benefici fiscali previsti dal superbonus conseguenti all'intervento di efficientamento energetico eseguito sul fabbricato, qualora fossero stati richiesti.

7.0 Divisibilità in natura dei beni

I beni sono pignorati per il diritto di proprietà superficiaria per l'intero in capo agli esecutati; la proprietà dell'area è di terzi. Non è possibile la divisione in natura dei diritti sopra indicati per tipologia del bene pignorato e caratteristiche giuridiche dei titoli di godimento del bene.

8.0 Occupazione degli immobili

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dagli Esecutati 1 e 2. L'istanza formulata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Treviso, relativa alla verifica dell'esistenza di contratti di affitto registrati, interessanti l'immobile in oggetto e sottoscritti dagli esecutati in qualità di



danti causa, ha avuto esito negativo, come da allegata comunicazione a firma del Direttore dell'Ufficio.

L'atto di provenienza, titolo legittimante il possesso dell'unità immobiliare a favore degli esecutati, allegato in copia, ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e l'immobile può ritenersi nella loro disponibilità.

9.0 Vincoli

Con riferimento al certificato ipotecario ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., all'atto di provenienza e alle ispezioni ipotecarie eseguite in data 23.01.2024, i beni risultano interessati dai seguenti vincoli e trascrizioni, oltre a quelli espressamente contenuti nel certificato notarile e nelle norme urbanistiche:

- TRASCRIZIONE del 09/08/2022 - Registro Particolare 23273 Registro Generale 33274 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4791 del 18/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ISCRIZIONE del 06/09/2023 - Registro Particolare 4794 Registro Generale 32783, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4561/11323 del 01/09/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.



10.0 Valutazione e stima del più probabile prezzo di mercato

Il criterio di stima adottato, per la determinazione del valore dell'immobile, si basa sul prezzo medio di mercato, valutato sulla base di indagini in ambito locale, su ricerche in database telematici e nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, nonché sulla base delle esperienze e conoscenze personali.

Per quanto sopra esposto, considerato il contesto urbanistico nel quale ricade l'edificio, la dotazione impiantistica in relazione alle comuni esigenze abitative correnti, il valore commerciale attuale di beni simili, per ubicazione, destinazione urbanistica dell'area, epoca di costruzione, tipologia, finiture, stato di conservazione dell'edificio, e valutati gli altri aspetti che normalmente influiscono sulla determinazione del prezzo di mercato e, in particolare:

- assenza di una documentale costituita servitù di passaggio per l'accesso all'unità pignorata dalla via pubblica attraverso il fondo di altra ditta (unità immobiliare interclusa);
- l'unità immobiliare pignorata non è autonomamente fruibile in quanto priva di almeno un locale da destinarsi a camera e catastalmente si identifica come porzione di unità immobiliare unita di fatto con altra porzione di unità di altra ditta;
- totale assenza di pertinenze scoperte esclusive o comuni;

si formula il seguente valore di stima.

Valore di stima riferito alla piena proprietà



Valore unitario a metro quadro: 1000.0 €/mq; superficie commerciale come sopra determinata in mq 154 circa, valore medio di stima di mercato:

$$\text{mq } 154.00 \times \text{€/mq } 1000.00 = \quad \quad \quad \mathbf{\text{€ } 154'000.00}$$

(Euro centocinquantaquattromila/00)

Valore dell'area

Il mappale ha un'estensione catastale di mq 88 ed il volume edificato, comprensivo dell'annesso rustico, è stimato pari a circa mc 330.

Il diritto di superficie costituito con atto notarile nell'anno 2003 è stato concesso a tempo indeterminato e senza corresponsione di alcun canone.

Il valore del diritto del concedente può assumersi pari al valore dell'area e della relativa edificabilità, stimata sulla base del progetto edilizio di ristrutturazione e ampliamento con il quale è stato edificato l'immobile oggetto di stima, pari a circa mc 330.

Il valore dell'area e della relativa edificabilità viene valutato a metro cubo, il cui prezzo unitario è assunto pari a 80 €/mc in considerazione dell'ambito agricolo in cui ricade l'immobile e del contesto urbanistico:

$$\text{mc } 330.00 \times \text{€/mc } 80.00 = \quad \quad \quad \mathbf{\text{€ } 26'400.00}$$

(Euro ventiseimilaquattrocento/00)

Valore di stima riferito alla proprietà superficiaria

$$\text{Valore complessivo} - \text{Valore dell'area} = \mathbf{\text{€ } 127'600.00}$$

(Euro centoventisettemilaseicento/00)

Deduzioni al valore di stima



Si premette che gli aspetti già sopra evidenziati relativamente, in particolare, all'assenza di una costituita servitù di passaggio per l'accesso all'immobile, alla consistenza dell'unità immobiliare che risulta priva di camere e di pertinenze scoperte esclusive o comuni, gravano negativamente e in modo significativo sull'appetibilità commerciale del bene.

Per tenere ragionevolmente conto delle spese per la cancellazione delle formalità e, più in generale, degli oneri a carico dell'acquirente e in ipotesi di vendita forzata, si ritiene opportuno abbattere il valore di stima sopra esposto di circa il 20%, anche in ragione dell'assenza di garanzie in fase di acquisizione del bene, pervenendo ad un valore finale arrotondato di stima, per vendita forzata, di complessivi:

€ 102'000.00 (Euro centoduemila/00)

Per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico è necessario predisporre una pratica edilizia in sanatoria con pagamento della relativa sanzione ed eseguire i lavori necessari per la riduzione dell'altezza dei locali soggiorno e cucina al fine di ricondurli alle misure di progetto. Le previsioni di spesa sono le seguenti, da considerarsi indicative in quanto soggette alla discrezionalità del professionista incaricato delle procedure, dell'impresa incaricata dell'intervento di adeguamento e delle valutazioni in termini di sanzione amministrativa dell'Ufficio Comunale di competenza:



- Euro 3500.00 per controsoffittatura dei locali soggiorno e cucina e spostamento dei punti luce e degli altri servizi presenti;
- Euro 1800, compresi oneri fiscali e diritti comunali, per la presentazione di CILA in sanatoria per modifiche distributive interne;
- Euro 1000 per sanzione amministrativa conseguente alla CILA;
- Euro 700.00, compresi oneri fiscali e diritti catastali, per aggiornamento al catasto edilizio urbano, conseguente alla pratica edilizia in sanatoria, delle porzioni di unità immobiliari unite di fatto (m.n. 559 Sub. 1 e m.n. 215 Sub. 6 P.1°);

per complessivi stimati € 7000.00 (Euro settemila/00);

pervenendo ad un valore di stima finale arrotondato di complessivi:

€ 95'000.00

(Euro novantacinquemila/00)

Allegati:

- 1) Certificato notarile art. 567, 2° comma c.p.c.;
- 2) Atti di provenienza;
- 3) Ispezione ipotecaria, elenco delle formalità alla data del 23.01.24;
- 4) Esito accesso all'Agenzia Entrate per atti privati sottoscritti dai debitori;
- 5) Documentazione catastale: visure, mappa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali ed elenco subalterni dell'unità immobiliare urbana;
- 6) Titoli urbanistici: concessioni e agibilità;
- 7) Attestato di prestazione energetica;
- 8) Documentazione urbanistica: estratto di PI e norme;



9) Documentazione fotografica.

Mareno di Piave, 14.02.2024

Il Tecnico

