

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Vortali

UDIENZA DEL 13/07/2022

Esecuzione Immobiliare n. 322/2020 riun. alla E.I. 158/2021

a carico della ditta:

- 1) **Esecutato 1** per l'intera quota di proprietà sui beni 1-2-3 (LOTTO UNICO)
- 2) **Esecutato 1** per la quota di 1/4 di proprietà sul bene 4 (LOTTO UNICO)

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Fabio Zane, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso col n° 1695 con studio in Treviso, Viale G.G.Felissent n. 35, è stato nominato in qualità di perito esperto stimatore con verbale di udienza del 27 dicembre 2021 dal sig. G.E. Dott.ssa Francesca Vortali, del Tribunale di Treviso, accettando l'incarico e prestando il giuramento di rito in data 29 dicembre 2021, nella causa di esecuzione immobiliare n. 322/2020 promossa da: [REDACTED] riunita alla esecuzione immobiliare n. 158/2021 promossa da [REDACTED]

<i>Quesito</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>Premesse / determinazione dei lotti</i>	<i>Pag.</i>	<i>2</i>
<i>1 – Svolgimento delle operazioni peritali</i>	<i>Pag.</i>	<i>3</i>
<i>2 – Descrizione catastale degli immobili</i>	<i>Pag.</i>	<i>4</i>
<i>3 – Confini</i>	<i>Pag.</i>	<i>5</i>
<i>4 – Atto di provenienza</i>	<i>Pag.</i>	<i>6</i>
<i>5 – Trascrizioni ed Iscrizioni</i>	<i>Pag.</i>	<i>6</i>



6 – <i>Servitù riscontrate</i>	Pag. 9
7 – <i>Aggiornamenti delle verifiche</i>	Pag. 10
8 – <i>Descrizioni degli immobili</i>	Pag. 10
9 – <i>Attestato Prestazione Energetica</i>	Pag. 13
10 – <i>Disponibilità degli immobili</i>	Pag. 13
11 – <i>Accertamento della destinazione urbanistica</i>	Pag. 13
12 – <i>Potenzialità edificatoria residua</i>	Pag. 14
13 – <i>Verifica della conformità urbanistica</i>	Pag. 14
14 – <i>Difformità riscontrate in sede di sopralluogo</i>	Pag. 15
15 – <i>Rapporti Dare/Avere Condominio</i>	Pag. 16
16 – <i>Metodi di stima</i>	Pag. 16
17 – <i>Valutazione degli immobili</i>	Pag. 18

*** **

QUESITO :

"QUESITO PER PERIZIA "

E.I. n. 322/20 - Art.173BIS disp. Att. C.P.C.e modifiche di cui al D.L. n. 83/2015.

PREMESSE - FORMAZIONE DEI LOTTI

*Gli immobili oggetto di pignoramento sono riconducibili ad una abitazione a schiera **attualmente allo stato grezzo** – porzione centrale di complessive 4 unità – con relativo garage e porzione di area scoperta di pertinenza, ubicata in Comune di Zero Branco in Via Bertoneria n. 52/b (numero civico desunto dai progetti depositati in Comune in quanto attualmente l'unità in oggetto risulta priva di agibilità) e nello specifico:*

- abitazione a schiera (in corso di definizione) sviluppata al piano terra e



primo di complessivi ca. 92,95 mq lordi, oltre a sottotetto per 13,90 mq. lordi con accesso plurimo da area comune; comunicante con il locale garage e dotato di logge/terrazzini per complessivi mq 10,90 lordi; e di area scoperta di pertinenza di mq 51 catastali

*- **garage (in corso di definizione)** di pertinenza al piano terra di ca. 24,10 mq lordi con accesso interno dall'unità residenziale e tramite varco dall'area pertinenziale cesso, su cui dovrà venir installato il basculante, verso l'area scoperta di pertinenza;*

*- **porzione di area scoperta** in comune con le altre unità adibita a parcheggio ad uso pubblico, sviluppante 30 mq catastali*

oltre alla quota di comproprietà sui beni comuni non censibili quali area di manovra carrabile, vialetto pedonale, e altri beni comuni a sensi art .1117 c.c..

I beni colpiti dal presente procedimento risultano già identificati catastalmente ed a parere dello scrivente, sono riconducibili ad un unico lotto.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, dopo aver verificato la completezza della documentazione agli atti, ed aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica e catastale, ha contattato il Custode Giudiziario, il quale comunicava che l'immobile risultava abbandonato.

Tenuto conto di quanto previsto ai sensi dell'art. 54 ter del D.L. 17/03/2020 n. 18, convertito nella Legge 29/04/2020 n. 27 sulla sospensione delle procedure esecutive riferite alla "prima casa", in data 09/03/2022 si procedeva all'accesso definendo in tale sede le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione, la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico e



catastale effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica.

Osservazioni ai documenti depositati nel PCT:

Dalla lettura degli atti dei **fascicoli riuniti**, risulta che il pignoramento allegato alla procedura n. 158/2021 cita in modo più completo gli immobili di proprietà dell'esecutato di cui trattasi, indicando **il sub 10** come Bene Comune Non Censibile, e quindi "legato" alle unità ai sub **11** e **12**, e **il sub. 1** per la quota di 1/4 di proprietà (nel pignoramento della procedura n. 322/2020 veniva omessa l'indicazione di tali immobili).

Tale titolarità degli immobili viene confermata dalla lettura dell'atto di provenienza.

2) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del 14/01/2022, gli immobili erano così censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso (ufficio provinciale Territorio-Catasto):

LOTTO UNICO (all. n. 01.1 visure al C.F. e all. 01.2 elaborato planimetrico)

Bene 1

C.F. Comune di Zero Branco sez. B fg. 3

mapp. 1096 sub 11 cat. F/4 unità in corso di definizione – piano T e 1 – via Bertoneria n. 52/b - (di fatto abitazione allo stato grezzo)

Bene 2

C.F. Comune di Zero Branco sez. B fg. 3

mapp. 1096 sub 12 cat. F/4 unità in corso di definizione – piano T – via Bertoneria n. 52/b - (di fatto garage allo stato grezzo)

Bene 3



C.F. Comune di Zero Branco sez. B fg. 3

mapp. 1096 sub 10 area scoperta di mq.51 B.C.N.C ai sub 11 e 12

Bene 4

C.F. Comune di Zero Branco sez. B fg. 3

mapp. 1096 sub 1 cat. F/1 area urbana di mq 30 – piano T – via Bertoneria n. 52 – parcheggi privati ad uso pubblico

Oltre alla quota di comproprietà su altri Beni Comuni Non Censibili (condominiali) quali mapp. 1096 sub 2 vialetto pedonale e mapp. 1096 sub 3 strada di accesso carraio.

L'attuale intestatario catastale e proprietario è:

Esecutato 1 per l'intera quota di proprietà – con rif. ai beni 1-2-3

Esecutato 1 per la quota di 1/4 di proprietà – con rif. al bene 4

Si evidenzia inoltre, per completezza, che il mapp. 1096 su cui insiste il fabbricato, è altresì censito al CT foglio 9 all. A mapp. 1096 Ente urbano di mq. 914 (all. n. 02 visura C.T.).

Criticità: le unità risultano prive di agibilità, come meglio indicato al **cap. 14.**

3) DESCRIZIONE CONFINI

Il compendio, nel suo complesso, confina a nord con i mapp.li 597 e 598 (via Bertoneria), ad est con i mapp. 915 e 603. a sud con il mapp. 1089 e ad ovest con il mapp. 1014. (all. n. 03 estratto di mappa)

L'unità censita con il **sub 11** (di fatto abitazione) confina al piano terra, a nord con il sub 12, ad est ed ovest con il sub 10 (BCNC), a sud con il sub 14 (altra ditta); al piano primo confina a nord con il sub 8, ad est ed ovest con affaccio su area scoperta, a sud con il sub 14;



L'unità censita con il **sub 12** (di fatto garage) confina al piano terra, a nord con il sub 9, ad ovest e ad est con il sub 10 (BCNC), a sud con il sub 11;

L'unità censita con il **sub 10** – (di fatto area scoperta di pertinenza delle unità sopra indicate) **al piano terra, porzione est:** confina a nord con sub 7 (BCNC), ad est con sub 2 (BCNC), a sud con sub 13 (BCNC) ad ovest con sub 11 e 12;
al piano terra, porzione ovest: confina a nord con sub 7 (BCNC), ad est con sub 11 e 12, a sud con sub 13 (BCNC) e ad ovest con sub 3 (BCNC).

L'unità censita con il **sub 1** – parcheggi privati ad uso pubblico – confina a nord con i mapp.li 597 e 598 (via Bertoneria), ad est con il mapp. 915, a sud con i sub 3 e 4 (BCNC), e ad ovest con il mapp. 1014.

(all. n. 01.2 elaborato planimetrico).

4) ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutato per l'intera quota di proprietà con atto di compravendita in data 23 aprile 2010 n. 108990 di rep. XXXXXXXXXX, registrato a Treviso il 03/05/2010 al n. 8112, trascritto a Padova il 06/05/2010 ai nn. 10404/17518, con cui venivano acquistati i **sub. 10, 11 e 12.** oltre alla **quota di 1/4 di proprietà** sull'area urbana censita **con il sub 1 (all. n. 04)**

5) TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

All. n. 05.1 Elenco sintetico formalità – All. n. 05.2 certificati notarili

TRASCRIZIONI - C.RR.II. di Padova

1) **Titolo:** verbale di pignoramento immobili

Data: 07/08/2015 **Reg. Gen.** 25731 **Reg. Part.:** 17378

A FAVORE:



[REDACTED] per la quota della piena proprietà sull'unità negoziale 1 e la quota di 1/4 di proprietà sull'unità negoziale 2

Comune di Zero Branco - Catasto Fabbricati sez. B fg. 3

Unità negoziale 1: mapp. 1096 sub 11, sub 12

Unità negoziale 2: mapp. 1096 sub 1

A CARICO:

*Unità negoziale 1: **Esecutato 1** per l'intera quota di proprietà*

*Unità negoziale 2: **Esecutato 1** per la quota di 1/4 di proprietà*

2) **Titolo:** verbale di pignoramento immobili

Data: 03/12/2020 **Reg. Gen.** 42415 **Reg. Part.:** 27392

A FAVORE:

[REDACTED] per la quota della piena proprietà

Comune di Zero Branco - Catasto Fabbricati sez. B fg. 3

mapp. 1096 sub 11, sub 12

A CARICO:

***Esecutato 1** per l'intera quota di proprietà*

3) **Titolo:** verbale di pignoramento immobili

Data: 04/05/2021 **Reg. Gen.** 18547 **Reg. Part.:** 12062

A FAVORE:

[REDACTED] per la quota della piena proprietà sull'unità negoziale 1 e la quota di 1/4 di proprietà sull'unità negoziale 2



Comune di Zero Branco - Catasto Fabbricati sez. B fg. 3

Unità negoziale 1: mapp. 1096 sub 11, sub 12, sub 10

Unità negoziale 2: mapp. 1096 sub 1

A CARICO:

Unità negoziale 1: **Esecutato 1** per l'intera quota di proprietà

Unità negoziale 2: **Esecutato 1** per la quota di 1/4 di proprietà

ISCRIZIONI - C.RR.II. di Padova

1) **Titolo:** Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

Data: 06/05/2010 **Reg. Gen.** 17519 **Reg. Part.:** 3899

A FAVORE:

[REDACTED]

Totale: € 400.000,00 **Capitale:** € 200.000,00

Comune di Zero Branco - Catasto Fabbricati sez. B fg. 3

Unità negoziale 1: mapp. 1096 sub 11, sub 12, sub 10

Unità negoziale 2: mapp. 1096 sub 1

A CARICO:

Unità negoziale 1: **Esecutato 1** per l'intera quota di proprietà

Unità negoziale 2: **Esecutato 1** per la quota di 1/4 di proprietà

2) **Titolo:** Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo

Data: 08/02/2013 **Reg. Gen.** 5369 **Reg. Part.:** 559

A FAVORE:

[REDACTED]



per la quota della piena proprietà sull'unità negoziale 1 e la quota di 1/4 di proprietà sull'unità negoziale 2

Totale: € 3.500,00 **Capitale:** € 2.800,45

Comune di Zero Branco - Catasto Fabbricati sez. B fg. 3

Unità negoziale 1: mapp. 1096 sub 11, sub 12

Unità negoziale 2: mapp. 1096 sub 1

A CARICO:

*Unità negoziale 1: **Esecutato 1** per l'intera quota di proprietà*

*Unità negoziale 2: **Esecutato 1** per la quota di 1/4 di proprietà*

3) Titolo: Ipoteca legale – derivante da ruolo art. 77 DPR 602/73

Data: 11/09/2014 **Reg. Gen.** 26969 **Reg. Part.:** 4203

A FAVORE:

per la quota della piena proprietà sull'unità negoziale 1 e la quota di 1/4 di proprietà sull'unità negoziale 2

Totale: € 816.896,44 **Capitale:** € 408.448,22

Comune di Zero Branco - Catasto Fabbricati sez. B fg. 3

Unità negoziale 1: mapp. 1096 sub 11, sub 12

Unità negoziale 2: mapp. 1096 sub 1

A CARICO:

*Unità negoziale 1: **Esecutato 1** per l'intera quota di proprietà*

*Unità negoziale 2: **Esecutato 1** per la quota di 1/4 di proprietà*

6) SERVITU' RISCOstrate

Nell'atto di provenienza si trasferisce l'immobile a corpo e nello stato di fatto e



diritto in cui si trova, comprendente pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, in particolari quelle derivanti dalla vendita frazionata dell'intero stabile e le servitù derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche nell'area scoperta comune e nelle aree di pertinenza esclusiva.

Inoltre viene precisato che compete all'unità oggetto della presente, una quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni e sull'area di sedime, ed in particolare la quota di 1/4 sulle aree scoperte censite ai mappali 1096 sub 2 e sub 3 entrambi indicati catastalmente come B.C.N.C.

7) AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2-5

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al: 14/01/2022 e quanto indicato al capitolo 5) risulta aggiornato al: 29/06/2021 come da certificato notarile allegato. Prima del deposito della presente perizia, sono state **nuovamente eseguite verifiche** non riscontrando alcuna variazione, pertanto le medesime risultano aggiornate al **14/01/2022** come da elenco sintetico delle formalità.

8) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati in Comune di Zero Branco, in località "Bertoneria" limitrofi al comune di Quinto di Treviso. Risultano facenti parte di un complesso "a schiera" – porzione centrale - di complessive quattro unità residenziali di cui tre ultimate e quella presa in esame da ultimare. L'accesso avviene da via Bertoneria.

L'immobile nel suo complesso è realizzato in latero cemento con copertura in



legno con travature a vista, tetto a due falde, manto di copertura in coppi dotato di scuri alle finestre e cappotto perimetrale finito ad intonachino. L'accesso ai garage avviene tramite stradina privata completamente pavimentata in betonelle. Tutto il complesso risulta recintato con muretta in cls e stanti metallici/rete, gli accessi pedonali avvengono tramite cancelletti metallici, l'accesso al locale destinato a garage dell'unità presa in esame è privo del cancello.

Per quanto si è potuto accertare nel corso del sopralluogo, esternamente il complesso si presenta in buono stato conservativo non presentando fessurazioni e/o cavillature apparenti tali da poter ipotizzare criticità strutturali.

(foto nn. 01-02-03-04-05-06)

Lotto unico bene 1:

Ubicato precisamente in Via Bertoneria (il civico n. 52/b è risultato dalla lettura dei progetti essendo l'immobile di cui trattasi privo di agibilità in quanto tutt'ora al grezzo), trattasi di porzione centrale di casa a schiera sviluppata su due piani (priva di interrato) in condizioni di grezzo avanzato, con giardino esclusivo di pertinenza di mq 51 catastali, e così composto: **PT** ingresso con scale per l'accesso al piano sovrastante, soggiorno/cucina (con affaccio su porzione di area scoperta sul retro), disimpegno comunicante con il garage, un bagno, complessivamente sviluppante una superficie lorda totale di 50,05 mq e altezza sopra massetto di 2,73 ml; **P1** disimpegno, camera matrimoniale, camera, bagno, per complessivi mq. 42,90 lordi, Hmedia 3,54ml sopra massetto, sottotetto (sopra il garage al PT) per complessivi mq. 13,90 lordi (considerata la sola parte centrale assentita con altezza media sopra massetto e sottotrave



di ml.. 2,03 ca.. Nel sottotetto sono presenti due Velux ; le pareti, delimitanti l'area "residenziale" previste in progetto non sono state realizzate .

Per quanto riguarda gli impianti è presente la predisposizione per l'impianto elettrico con la presenza di prese ma prive di cavi e frutti; l'impianto idrico sanitario è previsto a pavimento con predisposizione dello stesso pur mancando di caldaia, è prevista anche la predisposizione per l'impianto di raffrescamento a split. Come appare evidente dalle foto risultano a pavimento gli scarichi dei bagni e la predisposizione della cucina. Mancano tutti gli infissi interni ed esterni ad esclusione degli scuri, mancano completamente le finiture interne (pavimenti e rivestimenti anche delle scale). Lo stato dello stesso a livello manutentivo, per quanto realizzato, può considerarsi buono. L'immobile è privo di abitabilità.

Entrambe le aree scoperte risultano comunicanti con i camminamenti comuni,
(foto nn. 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22)

Lotto unico bene 2:

Trattasi di garage di pertinenza al piano terra con accesso dall'area di manovra/stradina privata comune e comunicante con la porzione abitativa tramite disimpegno, sviluppante una superficie lorda di circa 24,10 mq e con altezza di circa 2,47 ml sopra massetto. Dotato di predisposizione dell'impianto elettrico è privo di portoncino di accesso e privo di finiture.

(foto nn. 07-08-09)

Bene 3

Trattasi del giardino di pertinenza esclusivo dell'immobile posto a Est con accesso pedonale ed a Ovest con accesso carraio, di complessivi mq. 51



catastali (foto nn. 03-05)

Bene 4 (per la quota di 1/4 di proprietà)

Trattasi di area di uso comune per parcheggi privati ad uso pubblico, spazio per utenze e statua con basamento (capitello) per complessivi mq. 30 catastali.

Priva di pavimentazione / asfaltatura .

(foto nn. 01-04).

9) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Zero Branco, non è stato rinvenuto alcun Certificato Energetico. L'immobile risulta allo stato grezzo avanzato privo di agibilità e, allo stato attuale, non vi è obbligo normativo a riguardo.

L'attestato di prestazione energetica aggiornato all'attualità non risulta a carico della Procedura Esecutiva.

10) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Durante le operazioni di sopralluogo, effettuate con la presenza del Custode Giudiziario, è stato riscontrato che l'immobile allo stato grezzo avanzato risulta abbandonato.

Da quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – dipartimento di Treviso - vedi comunicazione del 04.04.2022 prot. 71068 (domanda in data 01.04.2022) **non risultano in essere** contratti di locazione e/o di comodato.

(all. n. 06)

11) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il sito del Comune di Zero Branco)

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:



I beni oggetto di esecuzione risultano nelle tavole del Piano degli Interventi (variante n. 8) del Comune di Zero Branco all'interno della **ZTO C1 / 4 – zone residenziali parzialmente edificate e di completamento all'interno dei centri urbani** disciplinata dall'art. 47 delle NTO vigenti.

Dalla Carta dei Vincoli territoriali allegata al PAT, risulta che gli immobili ricadono nell'ambito di bonifica e irrigazione – area a rischio idraulico - disciplinata dall'art. 21 delle NTA.

(all. n. 07 Estratto tavola PI, Norme Tecniche)

12) CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Il lotto non risulta sviluppare ulteriore capacità edificatoria residua.

13) VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(Documentazione reperita presso il Comune di Zero Branco)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di quanto depositato ed autorizzato presso la P.A. Gli elaborati progettuali a suo tempo presentati sono stati così approvati e licenziati:

- Permesso di Costruire n. 05/00295 del 03/04/2007 prot. 18388 inerente i lavori di ristrutturazione urbanistica-edilizia con demolizione dei fabbricati esistenti per ricavo di fabbricato residenziale a 4 alloggi; **(all. n. 08.1)**
- Denuncia Inizio Attività del 03/12/2008 prot. 17699 prat. n. 08/10125 quale variante al PdC sopra indicato per opere di modesta entità, non sostanziali, quali lievi spostamenti delle tramezze e adeguamento fori esterni **(all. n. 08.2 con relativi grafici)**
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 31/01/2012 prot. 1441 prat. n. 12/10014 per il completamento dei lavori ed in particolare degli



impianti elettrico ed idrosanitario, posa pavimentazioni, tinteggiature, battiscopa e parapetti scale; **(all. n. 08.3)**

Si ribadisce che ad oggi **non risulta alcun certificato di agibilità** e che gli immobili si presentano al grezzo avanzato.

14) DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Premesso: *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 neanche 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. Tutto ciò premesso:

In sede di sopralluogo si è proceduto ai consueti rilievi speditivi di massima per verificare la corrispondenza urbanistica/catastale con i progetti assentiti e i documenti presenti agli atti in catasto, *tenendo conto delle tolleranze previste dal D.L. n. 70 del 13/05/2011 e dall'art. 34 bis del T.U comma 1.*

Come già indicato nei paragrafi precedenti, l'immobile si presenta allo stato grezzo avanzato, mancando solo le finiture e gli infissi interni ed esterni e l'installazione degli impianti, solo predisposti.

Le compartimentazioni dei locali (comprese le altezze nette) sono presenti e conformi con quanto assentito così come i fori finestra e porte interne, ad eccezione del locale sottotetto, al piano primo, dove mancano i muri divisori ad altezza minima 1,80 ml. **(vedi all. n. 09 grafico)**

Nel complesso l'immobile non presenta difformità tali da richiedere una pratica di sanatoria.

Si precisa che essendo scadute le concessioni depositate in comune, per l'ultimazione dei lavori si dovrà presentare apposita pratica edilizia e successivamente richiedere la relativa Agibilità con contestuale redazione delle planimetrie catastali.

15) RAPPORTO DARE / AVERE CON CONDOMINIO

Da quanto si è potuto accertare durante il sopralluogo, anche interpellando uno dei confinanti, non risulta nominato alcun amministratore.

Non è stato possibile pertanto verificare la gestione economica della parti comuni.

16) METODO DI STIMA DELL'IMMOBILE



16a) Premesse ed aspetti generali

La valutazione di seguito esposta si sviluppa utilizzando il criterio di stima analitico - comparativo laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare, a parità di epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto se i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione. Considerando che in realtà ciò non accade mai, in quanto difficilmente esistono immobili uguali, si rende necessario apportare delle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, ovvero tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare e in particolare:

16b) Stima del valore di mercato del bene - Per quanto riguarda i beni in oggetto ed il libero mercato al fine della seguente valutazione si ritiene dover considerare gli immobili da stimare, per la loro tipologia, rientranti nell'ordinarietà, adottando come criterio iniziale il valore medio di mercato risultato da accertamenti, sopralluoghi, misurazioni, indagini svolte anche telematiche riferito ad immobili simili sul mercato evidenziando, nel caso in esame, quali elementi incrementali il buono stato manutentivo del complesso e lo scoperto privato a servizio esclusivo dell'abitazione, mentre come elementi decrementali possono considerarsi la vetustà del fabbricato, l'ubicazione in zona agricola non ben servita lontana dal centro sia di Zero Branco che di Quinto, la necessità di dover ripresentare una nuova pratica edilizia al fine di ultimare i lavori, del tempo necessario a ciò, ed ottenere l'agibilità prima di poter fruire dello stesso.

Per addivenire al più probabile valore di mercato **all'oggi** andrà quindi detratto



il costo necessario ad ultimare l'opera con riferimento ai prezzi medi di mercato per lavori simili da parte di imprese ed artigiani locali. Va considerato il costo del materiale aumentato negli ultimi tempi, data la particolare contingenza, del 30/35% rispetto a pochi mesi orsono e con un trend al rialzo, indicando, nella presente, un prezzo riferito allo **stato attuale** di "grezzo avanzato".

Notando una lieve ripresa del mercato immobiliare in genere per beni aventi simili caratteristiche, da indagini effettuate anche presso operatori immobiliari e professionisti del settore operanti in zona, si è potuto riscontrare come tali beni siano attualmente appetibili sul mercato.

16c) Stima del valore a base d'asta (vendita forzata). Nel caso specifico il valore degli immobili stimati andrà inteso quale prezzo al quale gli stessi potranno verosimilmente essere esitati all'asta pubblica, tenendo conto di quanto indicato precedentemente, del tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel pieno possesso degli stessi, **nonché della mancanza di garanzia per eventuali vizi**. Per arrivare a quanto richiesto dal Giudice per l'esecuzione sono stati quindi adottati i criteri di cui ai paragrafi precedenti operando le opportune decurtazioni in funzione degli stessi.

17) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I valori degli immobili oggetto della presente stima sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al cap. precedente comma 16, integrate con appropriate indagini di mercato. Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente CTU attribuisce, ai predetti immobili, i seguenti valori:

LOTTO UNICO

Bene 1: C.F. Comune di Zero Branco sez. B fg. 3



mapp. 1096 sub 11 cat. F/4 unità in corso di definizione – piano T e 1 – via Bertoneria n. 52/b - (di fatto abitazione allo stato grezzo)

Bene 2: C.F. Comune di Zero Branco sez. B fg. 3

mapp. 1096 sub 12 cat. F/4 unità in corso di definizione – piano T – via Bertoneria n. 52/b - (di fatto garage allo stato grezzo)

Bene 3: C.F. Comune di Zero Branco sez. B fg. 3

mapp. 1096 sub 10 B.C.N.C area scoperta di mq 51 ai sub 11 e 12

N.B.: il valore di stima del bene 3 viene ricompreso nei valori sotto indicati così come le relative quote di comproprietà sui BCNC

Rapporti mercantili:

Abitazione e garage – piena proprietà

sup. com. abitaz. PT mq 50,05 x 1 = 50,05 mq

sup. com. abitaz. P1 mq 42,90 x 1 = 42,90 mq

sup. com. sottotetto P1 mq 13,90 x 0,50 = 6,95 mq

sup. com. logge/port. PT mq 5,60 x 0,30 = 1,68 mq

sup. com. logge/terr. P1 mq 5,30 x 0,30 = 1,59 mq

sup. com. garage mq 24,10 x 0,5 = 12,05 mq

Totale 115,22 mq

Valore di stima: 115,22 mq x € 1.100,00 = € 126.742,00

Bene 4

C.F. Comune di Zero Branco sez. B fg. 3

mapp. 1096 sub 1 cat. F/1 area urbana di mq 30 – piano T – via Bertoneria n. 52 – parcheggi privati ad uso pubblico

- Quota di proprietà pari ad 1/4 : valore ricompreso nella stima dell'abitazione



*** **

Valore di stima / Più probabile valore di mercato all'oggi

considerato il bene libero, privo di vizi e/o difformità nello stato di grezzo in cui si trova € 126.742,00

3) Ulteriore abbattimento per vendita forzata 15% € 19.011,30

Valore vendita forzata € 107.730,70

arr.ti a € 108.000,00 (diconsi euro centoottomila /00).

Tali valori sono riportati nella scheda di perizia (avviso d'asta – decreto di trasferimento) allegata a corredo della presente.

26/04/2022

L'E.S.

- Zane geom. Fabio –

Firmato digitalmente

Allegati:

Scheda di perizia per decreto di trasferimento / Corrispondenza nominale eseguiti

All. doc. 01.1 Visure catastali storiche CF

All. doc. 01.2 Elaborato planimetrico CF

All. doc. 02 Visure catastali storiche CT

All. doc. 03 Estratto di mappa

All. doc. 04 Atto di provenienza

All. doc. 05.1 Elenco sintetico delle formalità

All. doc. 05.2 Certificati Notarili

All. doc. 06 Richiesta agenzia entrate

All. doc. 07 Estratto PI, vincoli e NTO

All. doc. 08.1 Permesso di Costruire n. 05-295 del 2007

All. doc. 08.2 DIA in variante ed elaborati grafici

All. doc. 08.3 SCIA del 2012 per il completamento delle opere

All. doc. 09 Grafico sovrapposizione rilievo e stato assentito

All. doc. 10 Documentazione fotografica

