

# TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*\*\*

Esecuzione Immobiliare n. **344\_2020** promossa da

IQERA ITALIA S.P.A. (per AMCO S.P.A.)

con l'avvocato Romoli Alessandro del foro di Treviso

\*\*\*\*\*

CONTRO

**l'esecutato**

\*\*\*\*\*

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Vortali Francesca

C.T.U.: geom. Guido Stefano

Data prossima udienza: 11 maggio 2022

\*\*\*\*\*

## RELAZIONE DI STIMA

\*\*\*\*\*

### **ELENCO DEI CAPITOLI:**

- |  |        |
|--|--------|
| 1) Premessa, incarico e quesito                | pag.02 |
| 2) Svolgimento delle operazioni peritali       | pag.07 |
| 3) Prefazione e composizione dei lotti         | pag.07 |
| 4) Identificazione catastale e confini         | pag.08 |
| 5) Provenienza e intestazione                  | pag.09 |
| 6) Formalità pregiudizievoli                   | pag.09 |
| 7) Descrizione generale del lotto              | pag.10 |
| 8) Accertamento della destinazione urbanistica | pag.12 |



9) Verifica urbanistica	pag.14
10) Difficoltà riscontrate in sede di sopralluogo	pag.15
11) Locazioni e occupazione	pag.15
12) Certificazione energetica	pag.16
13) Modalità di stima e valore	pag.16
14) Osservazioni alla perizia delle parti	pag.18

\*\*\*\*

### **1) PREMESSA, INCARICO E QUESITO**

Con verbale di pignoramento immobiliare del 28 settembre 2020, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso in data 3 novembre 2020, Registro Particolare n. 24581 Registro Generale 35965 Repertorio 4496, a carico dell’esecutato veniva pignorato per l’intero del diritto di piena proprietà, il compendio immobiliare oggetto della presente relazione peritale così come di seguito descritto.

Al sottoscritto geometra Guido Stefano, con domicilio di Studio in Mogliano Veneto (TV) Piazza Duca d’Aosta civ. 30/4, iscritto all’Albo dei geometri della Provincia di Treviso con il n.2349 di progressivo e all’Albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio del Tribunale di Treviso, nominato C.T.U. estimatore dal G.E. Dott.ssa Francesca Vortali, in riferimento al provvedimento di nomina emesso dal Giudice in data 15 ottobre 2021, veniva posto il successivo quesito allegato giuramento del 20 ottobre 2021:

*1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle*



iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre allegnerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art.567 cpc - e l'attualità;

2) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, a tutti gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi in parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identifichino l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in



*precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

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

*5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

*6) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*

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

*8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;*

*9) Qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;*

*10) Accertare se l'immobile è libero o occupato, , acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino*



*comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

*11) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8, disp.att.c.p.c.;*

*12) Accertare l'esistenza di vincoli condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9, disp.att.c.p.c.;*

*13) Stima: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto del trasferimento del bene;*



14) Inviare a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 565 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

15) Depositare telematicamente, con congruo anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;

16) Allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'interno compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), 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. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7;

18) Segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;



\*\*\*\*

## **2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto, avendo verificato la completezza della documentazione agli atti, dopo aver proceduto agli accertamenti urbanistici e catastali, avendo contattato il custode, ha concordando di accedere agli immobili oggetto di esecuzione in data 9 marzo 2022 alle ore 11,00 presso gli immobili oggetto della presente relazione.

Si è quindi proceduto al sopralluogo per la visita dei locali al fine di poter definire lo stato dei luoghi e di poter rispondere ai quesiti.

Si riscontrava la presenza delle seguenti persone:

- Custode Aste 33,
- Moglie dell'esecutato e n.3 figli minorenni.

Alla presenza continuata delle persone sopra menzionate, lo scrivente ha potuto ispezionare l'interno e l'esterno dei locali, sono stati eseguiti gli opportuni rilievi metrici e fotografici nonché tutte le verifiche del caso.

Dell'attività in oggetto si è potuto redigere il verbale delle operazioni peritali opportunamente controfirmato dai presenti senza nessuna contestazione in merito, con sottoscrizione da parte dei presenti di regolare verbale di sopralluogo.

*(All. n. 3 Verbale di sopralluogo)*

\*\*\*\*

## **3) PREFERAZIONE E COMPOSIZIONE DEI LOTTI**

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura di pignoramento è situato in Comune di Preganziol (TV), loc. Le Grazie, Via Francesco Baracca civ. 26 int. 22, in zona semicentrale rispetto al tessuto urbano del



Comune di appartenenza, a 1.9 km verso nord rispetto al centro della località.

Abbastanza comodi risultano i collegamenti con i servizi ed i mezzi pubblici ed i Comuni limitrofi.

L'unità immobiliare consiste in un appartamento sviluppato al piano primo con relativa autorimessa al piano sottostrada, comprese le parti comuni, facente parte di un edificio a n. 23 unità abitative sviluppato su due piani fuoriterza ed uno interrato, il tutto facente parte di un condominio composto da due corpi di fabbrica distinti, denominato "Condominio Rialto".

In merito alla divisibilità, tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà oggetto di stima, si ritiene non opportuna né giustificata la vendita in più lotti.

\*\*\*\*

#### **4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI**

Dopo gli opportuni accertamenti, è emerso quanto di seguito:

- Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima si identificano rispettivamente rispettivamente in:

*Ufficio: Provincia di Treviso – Comune di Preganziol (cod. H022)*

*Catasto Fabbricati*

➤ ***Sez. Urb. A - Foglio 4 - Particella 127 - Sub. 22 - Categ. A/3 - Classe 3 - Cons. 4 vani - Superficie catastale m<sup>2</sup> 51 - Rendita € 316,07 – Appartamento;***

➤ ***Sez. Urb. A - Foglio 4 - Particella 127 - Sub. 43 - Categ. C/6 - Classe 3 - Superficie m<sup>2</sup> 13 - Rendita € 23,50 – Autorimessa.***

I confini esterni a partire da nord in senso orario sono i seguenti:



Il sub. 22 (appartamento) prospetta su scoperto e confina con i subalterni 21/23 e parti comuni;

Il sub. 43 (autorimessa) prospetta su vano scala, muro perimetrale, sub. 44 e androne di manovra b.c.n.c.;

Il tutto salvi altri e più precisi confini.

*Coordinate Geografiche: 45°37'06.3"N - 12°14'13.0"E*

*(All. n. 4 Elaborato planimetrico, All. n. 5 Estratto di mappa)*

\*\*\*\*

#### **5) PROVENIENZA ED INTESTAZIONE**

I beni di cui alla presente relazione sono pervenuti all'esecutato in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Candiani del 4 luglio 2006, n. 110646 di repertorio e n. 25264 di raccolta. L'esecutato acquistava i beni oggetto di pignoramento in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di proprietà.

Il tutto con diritto pro quota alle parti comuni del complesso immobiliare di cui fanno parte ai sensi degli articoli 1117 e ss. Del C.C., con quota di comproprietà in ragione di 53,39 millesimi delle parti del fabbricato comuni come per Legge.

*(All. n. 6 Atto di provenienza, All. n. 14 Visura Storica)*

\*\*\*\*

#### **6) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Relativamente alle formalità nel ventennio in esame a favore e a carico risultano pubblicate le seguenti procedure:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/07/2006 - Registro Particolare 21907 Registro Generale 37846 Pubblico ufficiale CANDIANI



FRANCESCO Repertorio 110646/25264 del 04/07/2006 ATTO TRA VIVI

- COMPRAVENDITA - Immobili siti in PREGANZIOL (TV);

2. ISCRIZIONE CONTRO del 24/07/2006 - Registro Particolare 9679

Registro Generale 37847 Pubblico ufficiale CANDIANI FRANCESCO

Repertorio 110647/25265 del 04/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti

in PREGANZIOL (TV);

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/11/2020 - Registro Particolare

24581 Registro Generale 35965 Pubblico ufficiale UFFICIALI

GIUDIZIARI TREVISO Repertorio 4496 del 28/09/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in PREGANZIOL (TV).

*(All. n. 13 Elenco Formalità)*

\*\*\*\*

## **7) DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO**

Trattasi di appartamento esposto sui cardinali nord-sud, sviluppato al piano primo, con relativa autorimessa al piano sottostrada primo, facente parte di un complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica distinti, a destinazione residenziale, denominato "Condominio Rialto".

Il corpo di fabbrica che ospita l'unità oggetto della procedura immobiliare è eretto su due piani fuoriterza compreso il piano terra e un piano sottostrada primo, composto da n. 23 unità abitative, compresa la proporzionale quota di diritto alle parti comuni come da tabella millesimale.

I millesimi di proprietà per l'immobile oggetto di pignoramento sono



53,390. A miglior identificazione dell'immobile in oggetto si allegano relative planimetrie catastali e planimetrie concessionate.

La disposizione interna dell'appartamento è così riconosciuta:

Soggiorno-pranzo, cottura, camera, bagno, 2 ripostigli, terrazza.

La superficie commerciale, al lordo quindi delle murature portanti e divisorie è di m<sup>2</sup> 49,28 per l'appartamento, m<sup>2</sup> 17,92 per le terrazze (a sud non delimitata), m<sup>2</sup> 13,90 per l'autorimessa.

La superficie netta calpestabile, con esclusione delle murature portanti e divisorie è di m<sup>2</sup> 41,35 per l'appartamento e di m<sup>2</sup> 13,14 per l'autorimessa.

Le altezze interne sono ml 2,70 per tutti i locali al piano terra, ml 2,40 per i locali al piano sottostrada primo. Il tutto come meglio identificato negli allegati grafici allegati.

*(All. n.8 planimetrie catastali, All. n. 8 grafici concessione).*

L'unità si trova alla data del sopralluogo in mediocri condizioni manutentive. Si rilevano alcune zone con presenza di muffa lungo le pareti perimetrali e qualche infiltrazione sui soffitti anche nella zona coperta della terrazza a sud. Le facciate del condominio sono in fase di ammaloramento, il piano sottostrada presenta delle infiltrazioni a soffitto.

La struttura portante risulta di tipo a telaio in c.a. con muratura di tamponamento in bimattoni di laterizio, il solaio interposto tra il piano sottostrada e il piano primo è prefabbricato di tipo "predalles", i solai superiori di tipo "Bausta" in latero cemento con pignatte e travetti preconfezionati; la copertura ha una struttura in tramezze e tavelloni di cotto con sovrastante cappa in cemento a cui seguono guaina impermeabilizzante e manto di copertura in tegole di cemento; i divisori



interni sono in laterizio tipo “tramezza” completati da intonaco al civile.

Le finiture di tipo comune comprendono brevemente:

- Pavimenti in ceramica nella zona giorno e nel bagno, lamparquette in legno nella camera;
- Rivestimenti in ceramica per la zona cottura e nei bagni;
- Serramenti interni composti da porte in legno tamburato;
- Serramenti esterni in legno con vetrocamera, scuri in legno;
- Facciate esterne al civile;
- Tetto in tegole di cemento;
- Grondaie e pluviali in lamiera preverniciata 6/10 mm.

*(All. n.9 Documentazione fotografica)*

\*\*\*\*

## **8) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'area su cui insiste il compendio immobiliare oggetto della presente relazione ricade secondo il Piano degli Interventi P.I. in Z.T.O. C1/226, nelle aree del territorio urbano così classificati gli interventi previsti devono rispettare i seguenti parametri:

- Indice fondiario (If): quello riportato nel cartiglio della tavola di zonizzazione (Tav.1 e Tav. 2)
- Altezza (H) massima: m 9,50 (3 piani)
- Superficie coperta (Sc) massima: 40%
- Distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a 5,00 m
- Distanza dai fabbricati (Df): si rimanda al D.M. 1444/1968
- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle



strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D.

Nel caso di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente.

2. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione residenziale: uso R
- Funzioni accessorie: Funzione direzionale: usi DIR1, DIR2
- Funzione produttiva: usi P1P, P1URB
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4
- Funzione ricettiva: uso H Sono consentiti gli usi COM2-1 e COM2-2 dove già esistenti.

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

3. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:

- Funzione commerciale: usi COM2-1, COM2-2, COM3
- Funzione direzionale: uso DIR3
- Funzione produttiva uso P2
- Funzione agricola: usi A1, A2

4. In queste zone è consentito l'atterraggio dei crediti senza limitazioni di incremento del volume calcolato con l'indice previsto per la zona, fermo restando il rispetto degli altri parametri di zona.



5. Per gli edifici esistenti ricadenti in tali zone e individuate dall'apposita simbologia è ammessa la possibilità di ampliamento un tantum fino al 15% del volume residenziale dell'edificio, a prescindere dalle unità immobiliari, utilizzando l'incremento premiale di tipo b) e c) di cui all'art. 10 delle presenti norme oltre l'indice previsto per la zona anche qualora in deroga agli altri parametri.

6. E' ammesso per le singole unità abitative appartenenti alle tipologie uni/bifamiliari o a schiera, esistenti alla data di approvazione del P.A.T., l'ampliamento per una sola volta del volume esistente, fino ad un massimo di 150 mc oltre l'indice previsto per la zona.

*(All. n. 10 Estratto Strumento Urbanistico)*

\*\*\*\*

## **9) VERIFICA URBANISTICA**

Con riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, si precisa che l'edificazione del fabbricato è avvenuta in forza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione n. 1351 del 18 ottobre 1982 prot. 4760;
- Concessione n. 1748 Variante alla Concessione 1351, prot. 6547 del 18 dicembre 1984;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità del 15 marzo 1985 prot. n. 2401/10/10;
- Certificato di abitabilità n.1351-1748, del 9 aprile 1985.

*(All. n. 11 Istanze Edilizie)*

\*\*\*\*

## **10) DIFFORMITA' RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRAL=**



## LUOGO

Dopo aver visitato l'immobile si riscontrano delle lievi difformità interne così come di seguito indicate rispetto a quanto concessionato:

Si rileva la presenza di un piccolo ripostiglio ricavato dalla superficie del bagno con conseguente abbattimento di un foro porta nel locale antibagno, nonché la costruzione di una tramezza che delimita la zona doccia.

Per la regolarizzazione dell'unità rispetto ai regolamenti edilizi, amministrativi ed urbanistici occorrerà ricorrere alla presentazione di apposita istanza in sanatoria, con il conseguente aggiornamento dei grafici di progetto nonché della scheda catastale.

La spesa per la regolarizzazione dell'immobile, comprensiva di versamenti, oneri comunali e spese tecniche viene quantificata con costi presumibili pari a Euro 1.950,00 (Duemilatrecentocinquanta/00).

Si precisa che, alla data odierna, non sono state adottate sanzioni ai sensi delle vigenti normative urbanistiche a riguardo dell'unità immobiliare sopradescritta.

\*\*\*\*

## 11) LOCAZIONI E OCCUPAZIONE

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso, è emerso che non risultano in essere contratti di affitto/comodato a nome dell'esecutato.

Al momento del sopralluogo peritale l'appartamento risulta essere occupato dall'esecutato con il coniuge e tre figli minorenni.

*(Allegato n. 12 risposta Agenzia delle Entrate)*

\*\*\*\*



## **12) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che quest'ultimo è stato edificato in data anteriore al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Preganziol (TV) e presso il sito della Regione Veneto non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

\*\*\*\*

## **13) MODALITA' DI STIMA E VALORE**

In relazione a quanto sopra esposto, dopo aver visitato gli immobili, recepite le opportune informazioni, sulla scorta della propria esperienza, sentiti altri pareri, svolti gli adempimenti di competenza, lo scrivente tecnico ha potuto adottare un metodo di stima per comparazione diretta, il che consentirà di determinare il più probabile valore di mercato mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto ha portato alla formazione di un prezzo unitario al metro quadrato, i parametri principali considerati sono:

-le caratteristiche di posizione del compendio, che comprendono la panoramicità, la luminosità, la prospicienza, l'altezza dal piano stradale;

-le caratteristiche tipologiche, che comprendono l'età dell'edificio e degli interventi di manutenzione e restauro eseguiti in epoche successive alla sua costruzione, le caratteristiche architettoniche, i vincoli di destinazione e di modificazione, le condizioni statiche dell'immobile, le caratteristiche di



manutenzione degli ambienti comuni, le caratteristiche degli impianti idro-termo-sanitari.

-le caratteristiche produttive, che comprendono la situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, la presenza di servitù attive o passive, diritti ed oneri di qualsivoglia natura, compreso il minor valore che scaturisce dalla vendita forzata, il tutto calcolato come segue, tenendo conto che la valutazione è calcolata sulle superfici commerciali, comprese quindi di murature portanti e divisorie.

I debiti di natura condominiale inerenti all'esercizio condominiale 2021/2022 contratti dall'esecutato alla data del 23 marzo 2022 così come comunicati dall'amministratore, risultano essere complessivamente pari a Euro 1.018,54.

Nel determinare il valore del bene ai fini della vendita forzata, l'importo di cui sopra viene sottratto dal valore complessivo in quanto rimarrà presumibilmente a carico dell'aggiudicatario.

*(Allegato n.15 Consuntivo spese condominiali)*

Appartamento m<sup>2</sup> 49,28 x Euro 900,00/m<sup>2</sup> = Euro 44.352,00

Autorimessa m<sup>2</sup> 13,90 x Euro 550,00/m<sup>2</sup> = Euro 7.645,00

Totale = Euro 51.997,00

A detrarre il 15% per le motivazioni sopraesposte

= Euro 44.197,45

A detrarre il costo per la regolarizzazione edilizia

= Euro 1.950,00

A detrarre i debiti di natura condominiale

= Euro 1.018,54



Totale = Euro 41.228,91

prudenzialmente arrotondato a

**Euro 41.000,00 (Quarantaunomila/00)**

NOTA: Non sono compresi nel presente lotto e nella relativa stima del valore gli arredi mobili presenti nei locali.

\*\*\*\*

#### **14) OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DELLE PARTI**

In data 25 marzo 2022 lo scrivente trasmetteva per via telematica e per posta tramite raccomandata a/r la bozza della relazione peritale ai creditori procedenti, al Custode e agli esecutati. Non sono pervenute osservazioni e repliche nei termini fissati.

\*\*\*\*

#### **ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

- 1) Verbale di nomina
- 2) Verbale di giuramento
- 3) Verbale di sopralluogo
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Estratto di mappa
- 6) Atto di provenienza
- 7) Planimetrie catastali
- 8) Grafici concessionati
- 9) Documentazione fotografica
- 10) Estratto Strumento Urbanistico
- 11) Istanze edilizie
- 12) Risposta Agenzia delle Entrate



13) Elenco formalità

14) Visura storica

15) Consuntivo spese condominiali

16) Scheda di perizia sintetica

\*\*\*\*

A conclusione del mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Mogliano Veneto, 6 aprile 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Guido Stefano

