

LORENZO TESSER ARCHITETTO
Via 30 aprile 91, 31044 Montebelluna-TV
Tel./fax 0423302085 – cell. 3474410605

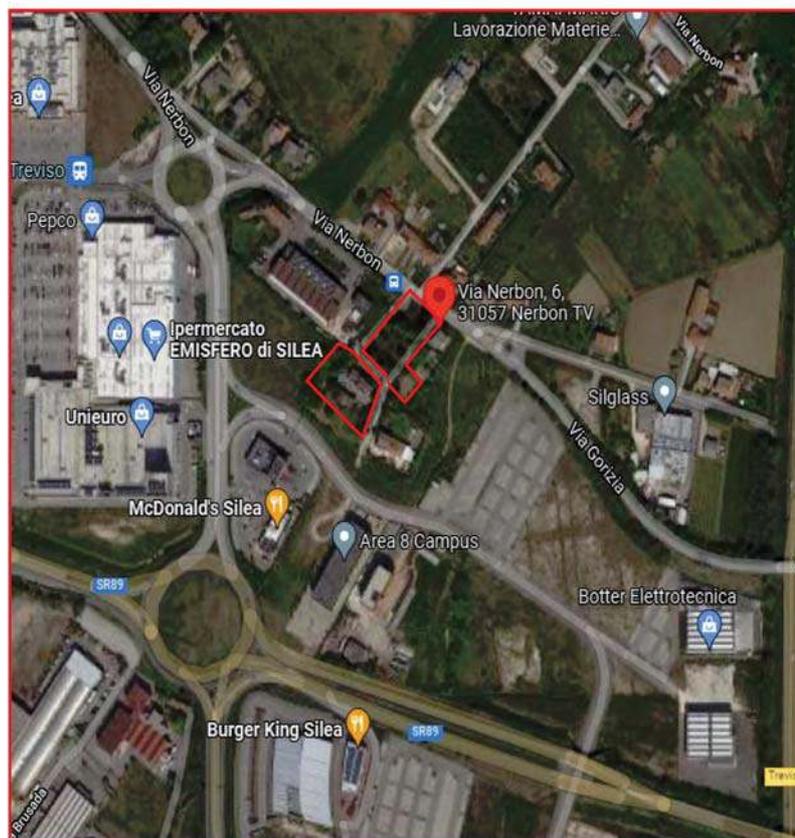
TRIBUNALE DI TREVISO CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 363/2018

Udienza in data 16.03.2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa Alessandra Burra

ESPERTO STIMATORE: arch. Lorenzo Tesser



Immobile Pignorato:

Comune di Silea (TV) via Nerbon n. 6,: rustico ristrutturato ad uso abitazione con area scoperta, annessi rustici staccati, lotto edificabile, terreno con destinazione a verde privato.



**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI NEL COMUNE
DI CASIER (TV) DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATA**
ex art. 173 bis disp.att.c.p.c.

L'ill.mo G.E. Dott.ssa Alessandra Burra, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita depositata nell'interesse del creditore procedente, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, il sottoscritto arch. Lorenzo Tesser, con studio in Montebelluna (TV), in via 30 Aprile n. 91, regolarmente iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Treviso al n. 667 ed a quello dei consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Treviso.

Il G.E. affidava al C.T.U. i quesiti seguenti, rispetto ai quali viene prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata dei beni immobili in Comune di Villorba (TV) in via Nerbon n. 6 , di proprietà dell'esecutato per la quota intera della proprietà.

Nel seguito, viene omessa la citazione diretta delle parti e dei soggetti coinvolti nei procedimenti citati in intestazione, riportando in apposito allegato (Allegato n° 00) i loro riferimenti principali.

Il CTU, una volta acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo, presa visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai seguenti quesiti.

Tutto quanto sopra premesso, in adempimento del mandato affidatogli dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto C.T.U. si pregia di esporre quanto segue

1° QUESITO PERITALE:

1.1- l'esperto provveda a ritirare la documentazione in cancelleria.

Il sottoscritto arch. Lorenzo Tesser, nominato dall'ill.mo Signor Giudice dott.ssa Alessandra Burra, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c. nella esecuzione immobiliare in epigrafe promossa a carico dell'esecutato, dopo aver depositato con modalità telematica in Cancelleria entro i termini prescritti l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, in adempimento al mandato affidatogli iniziando l'operatività connessa con il quesito, provvedeva al ritiro telematico dei documenti allegati alla istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo.

2° QUESITO PERITALE:

2.1- 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;

Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., l'esperto ha ritenuto procedere alla verifica dei dati presenti nella stessa. Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, ha inoltre effettuate le seguenti attività:

- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione di una visura aggiornata, dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico **(all.to 1)**
- Richiesta presso archivio notarile per ottenere copia dell'Atto di Provenienza del bene pignorato. **(all.to 2)**



- Accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Silea (TV) per esame delle pratiche edilizie istruite, con rilascio di copie dei documenti tecnici a corredo di colloqui/comunicazioni con il personale tecnico (**all.to. 3**)
- Accesso al sito internet comunale, per ottenimento della normativa urbanistica ivi disponibile (**all.to 5**)
- Acquisizione delle quotazioni tipiche presso il servizio internet dell' " osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

2.2- predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative e di fallimento);

Dalla consultazione dei documenti presenti in atti si evince che *per gli immobili censiti catastalmente in:*

Comune di Silea (TV)

catasto fabbricati

Sezione Urbana A - Foglio 9, via Nerbon ,

- **particelle 900, sub 3** - Piano T- 1° cat. C/6 , cl. 2° d superficie catastale mq. 26, consistenza mq. 22 R.C.E. €40,90

- **particella 900, sub 6** piano T/1/2, cat.A/7, cl. 2, vani 13 superficie catastale mq. 373 – escluse aree scoperte mq. 360, R.C.E. € 1.510,64

- **particella 900 sub 7**, piano T/1- Cat. D/10 – Rendita Euro 628,00

- **particella 900, sub 1** bene comune non censibile – area scoperta di mq. 2246 comune ai sub 3, 6 e 7

Catasto Terreni - Foglio 9

MN.1020 semin arbor Ha. 00.03.70 RD Euro 3.44 RA Euro 1,82.

MN.1018 semin arbor Ha. 00.05.50 RD Euro 5.09 RA Euro 2.70.

MN.305 semin arbor Ha. 00.04.80 RD Euro 4.46 RA Euro 2,36.

MN.304 semin arbor Ha. 00.17.90 RD Euro 16.64 RA Euro 8,78.

sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 06.07.2005 ai nn. 29611/6931 a garanzia di apertura di credito, gravante tutti gli immobili sopra descritti contratto di apertura credito del 01/07/2005 n. 175007 di rep. Notaio Antonio D'Urso della durata di 2 anni
- Pignoramento immobiliare trascritto a Treviso in data 11 Giugno 2018 ai nn. 20148/14344 gravante tutti gli immobili sopra descritti – Ufficiale giudiziario del Tribunale di Treviso rep. N. 3781 del 12 Maggio 2018

Trascrizioni:

- In data 21 febbraio 1992 nn. 7250/5934 vincolo di non edificazione ai sensi art. 8 L.R. 24/1985 e vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 predetta legge e vincolo di non variazione ai sensi dell'art. 3 stessa legge relativamente ai MN 9, 11, 13, 304, 305 del C.T. a seguito del 4/2/1992 n. 35022 di rep. Notaio Dall'Armi

2.3- acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) 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 della amministrazione competente, della relativa richiesta;

Al fine della corretta identificazione del bene si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali con dimostrazione grafica dei subalterni.



I beni pignorati sono individuati nelle mappe, nelle planimetrie catastali e nei certificati catastali allegati (**all.to 1**)

identificazione catastale :

Comune di Silea (TV)

catasto fabbricati

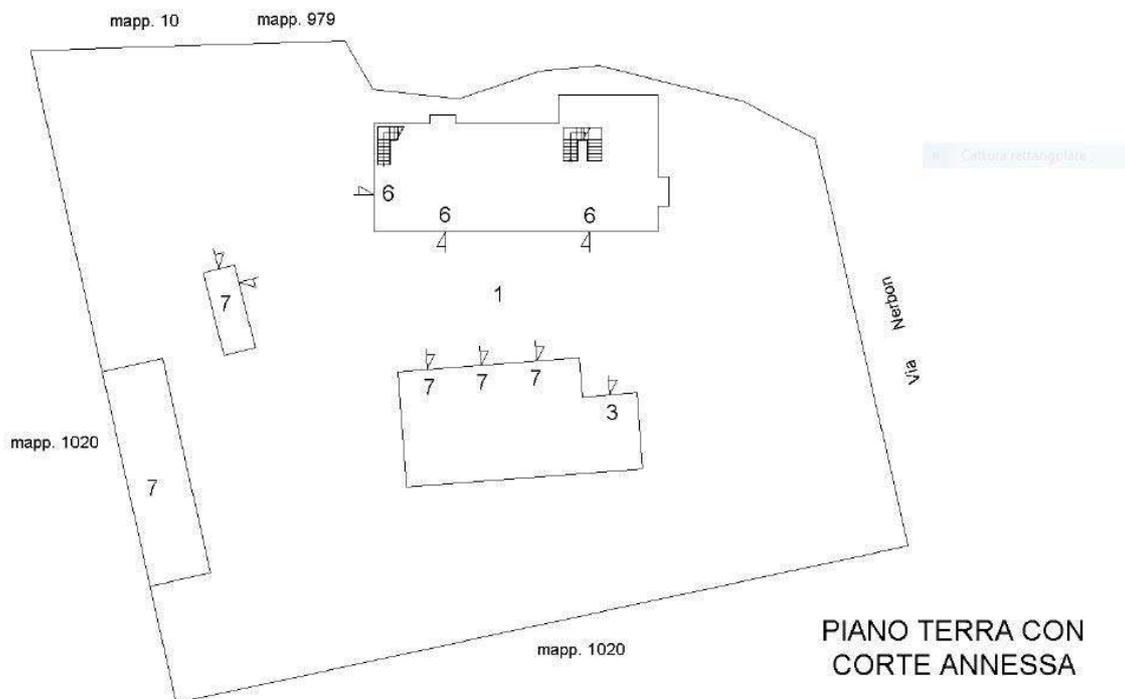
Sezione Urbana A - Foglio 9, via Nerbon ,

- **particelle 900, sub 3** - Piano T- 1° cat. C/6 , cl. 2° d superficie catastale mq. 26, consistenza mq. 22 R.C.E. €40,90

- **particella 900, sub 6** piano T/1/2, cat.A/7, cl. 2, vani 13 superficie catastale mq. 373 – escluse aree scoperte mq. 360, R.C.E. € 1.510,64

- **particella 900 sub 7**, piano T/1- Cat. D/10 – Rendita Euro 628,00

- **particella 900, sub 1** Ente Urbano – area scoperta di mq. 2246 comune ai sub 3, 6 e 7



Catasto Terreni - Foglio 9

MN.1020	semin arbor	Ha. 00.03.70	RD Euro 3.44	RA Euro 1,82.
MN.1018	semin arbor	Ha. 00.05.50	RD Euro 5.09	RA Euro 2.70.
MN.305	semin arbor	Ha. 00.04.80	RD Euro 4.46	RA Euro 2,36.
MN.304	semin arbor	Ha. 00.17.90	RD Euro 16.64	RA Euro 8,78.

E' compreso il **MN.900 sub.1** bene comune non censibile - area scoperta di mq.2246 comune ai sub.3- 6 e 7, come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni.

Per i MN. 900 sub. 6 e 7 è stata presentata variazione del 13/12/2004 protocollo n.TV0428332 in atti dal 13/12/2004 n.22666. 1/2004 per frazionamento per trasferimento di diritti-ristrutturazione di quanto già censito al MN.900 sub.2, 4 e 5.



L'area scoperta e quella coperta dagli immobili sopra descritti corrispondono al MN. 900 Ente Urbano di mq. 2721 Fg.9 del C.T., derivato dall'unione dei MN.11 di mq.1279 e MN. 898 di mq.1442.



2.4- allegare la copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato sui beni pignorati, e acquisire 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.

Provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano in proprietà dell'esecutato per atto di donazione a rogito del notaio Gianfranco Spinelli di Treviso del 08 febbraio 1990 rep. n. 39132, ivi trascritto il 28 febbraio 1990 ai nn. 5580/4182 e rettifica in data 26 aprile 1990 ai nn.10883/8083 . (all.to 2)

Servitù

Si riporta la servitù costituita con l'atto suddetto: "il mn.29/b avra' accesso per veicoli e pedoni attraverso carrareccia che si diparte da Via Nerbon attraverso i mn.305. 13, 26 e 29/a oggetto dell'atto.

Le visure ipocatastali storiche acquisite dalla data della relazione notarile e l'attualità sono allegare all. presente relazione . (all.to 1)



3° QUESITO PERITALE:

descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche esterne ed interne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc)

Lo scrivente dopo aver provveduto a concordare con il custode incaricato la data del sopralluogo ha effettuato l'accesso ai beni pignorati alla presenza dell'esecutato .

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza dei beni, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

identificazione catastale :

Comune di Silea (TV)

catasto fabbricati

Sezione Urbana A - Foglio 9, via Nerbon ,

- **particelle 900, sub 3** - Piano T- 1° cat. C/6 , cl. 2° d superficie catastale mq. 26, consistenza mq. 22 R.C.E. € 40,90

- **particella 900, sub 6** piano T/1/2, cat.A/7, cl. 2, vani 13 superficie catastale mq. 373 – escluse aree scoperte mq. 360, R.C.E. € 1.510,64

- **particella 900 sub 7**, piano T/1- Cat. D/10 – Rendita Euro 628,00

- **particella 900, sub 1** bene comune non censibile – area scoperta di mq. 2246 comune ai sub 3, 6 e 7

Catasto Terreni - Foglio 9

MN.1020 semin arbor Ha. 00.03.70 RD Euro 3.44 RA Euro 1,82.

MN.1018 semin arbor Ha. 00.05.50 RD Euro 5.09 RA Euro 2.70.

MN.305 semin arbor Ha. 00.04.80 RD Euro 4.46 RA Euro 2,36.

MN.304 semin arbor Ha. 00.17.90 RD Euro 16.64 RA Euro 8,78.

E' compreso il **MN.900 sub.1** bene comune non censibile - area scoperta di mq.2246 comune ai sub.3- 6 e 7, come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni.

Per i MN. 900 sub. 6 e 7 è stata presentata variazione del 13/12/2004 protocollo n.TV0428332 in atti dal 13/12/2004 n.22666. 1/2004 per frazionamento per trasferimento di diritti-ristrutturazione di quanto già censito al MN.900 sub.2, 4 e 5.

L'area scoperta e quella coperta dagli immobili sopra descritti corrispondono al MN. 900 Ente Urbano di mq. 2721 Fg.9 del C.T., derivato dall'unione dei MN.11 di mq.1279 e MN. 898 di mq.1442.

FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le U.I. oggetto della esecuzione sono situate in comune di Silea in località Nerbon nella zona periferica ad est del centro storico, adiacente alla zona artigianale/commerciale nei pressi della autostrada A27. Le unità immobiliari sono raggiungibili mediante una diramazione secondaria di via Nerbon, attraverso una stradina privata di proprietà dell'esecutato ricompresa nelle aree oggetto di pignoramento.

Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato ad uso residenziale con area scoperta, da annessi accessori staccati e da terreni in prossimità del fabbricato principale in parte edificabili ed in parte a verde privato . Vista la tipologia e la consistenza dei beni pignorati, tenuto conto della conformazione dello stato dei luoghi e della loro destinazione urbanistica, lo scrivente ha ritenuto opportuno di formare i seguenti due lotti che risultano di fatto già separati dalla carrareccia comunale che divide in due porzioni distinte gli



immobili oggetto di pignoramento. La scelta di procedere alla vendita forzata per singoli lotti o ad una vendita a corpo viene lasciata alla discrezione del delegato alla vendita, se ritenuta conveniente



Descrizione del complesso oggetto di esecuzione.

Lotto 1:

I beni oggetto di pignoramento e di stima ricompresi nel lotto n. 1 sono costituiti da fabbricato principale con destinazione d'uso residenziale articolato su tre livelli con area scoperta di mq. 2246, da alcuni annessi accessori oltre ad una porzione di terreno di mq. 370. Il tutto identificato catastalmente presso l'agenzia del territorio di Treviso come di seguito descritto:

Comune di Silea (TV)

catasto fabbricati

Sezione Urbana A - Foglio 9, via Nerbon ,

- **particelle 900, sub 3** - Piano T- 1° cat. C/6 , cl. 2° d superficie catastale mq. 26, consistenza mq. 22 R.C.E. € 40,90

- **particella 900, sub 6** piano T/1/2, cat.A/7, cl. 2, vani 13 superficie catastale mq. 373 – escluse aree scoperte mq. 360, R.C.E. € 1.510,64

- **particella 900 sub 7**, piano T/1- Cat. D/10 – Rendita Euro 628,00

- **particella 900, sub 1** bene comune non censibile – area scoperta di mq. 2246 comune ai sub 3, 6 e 7

Catasto Terreni

MN. 1020 semin. Arbor. Ha. 00.03.70 RD Euro 3,44 RA Euro 1,82

E' compreso il MN.900 sub.1 bene comune non censibile - area scoperta di mq.2246 comune ai sub.3. 6 e 7, come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni.

L'area scoperta e quella coperta dagli immobili sopra descritti corrispondono al MN. 900 Ente Urbano di mq. 2721 Fg.9 del C.T., derivato dall'unione dei MN.11 di mq.1279 e MN. 898 di mq.1442.

L'area corrispondente al Lotto 1 ricade in parte zona edificabile di completamente ed in parte in zona destinata a verde privato.



Lotto 2:

Il secondo Lotto è costituito da terreni adiacenti al fabbricato principale ricadenti in parte in Zona territoriale di completamento ed in parte Zona con destinazione a Verde privato

identificazione catastale :

Comune di Silea (TV) Catasto Terreni - Foglio 9

MN.1018	semin arbor	Ha. 00.05.50	RD Euro 5.09	RA Euro 2.70.
MN.305	semin arbor	Ha. 00.04.80	RD Euro 4.46	RA Euro 2,36.
MN.304	semin arbor	Ha. 00.17.90	RD Euro 16.64	RA Euro 8,78.

DESCRIZIONE DEI BENI COSTITUENTI I LOTTI FORMATI.

LOTTO 1 (abitazione con annessi staccati ed area scoperta)

L'abitazione, ubicata alla fine di una diramazione di via Nerbon, risale presumibilmente ai primi decenni del 900 ed è stata oggetto di interventi di ristrutturazione agli inizi degli anni 2000.

Il complesso ad uso residenziale è costituito da un casale ristrutturato composto da piano terra, primo e secondo piano e da annessi accessori staccati censiti catastalmente come garage, ricovero attrezzi, depositi e porcile.

L'accesso ai fabbricati avviene attraverso una strada privata insistente sul mappale 305 gravata da servitù di passaggio. L'abitazione e gli annessi risultano dotati di un'area scoperta di pertinenza di circa mq. 2246 corrispondente al M.N. 900 sub 1 oltre all'area di 370mq corrispondente al MN. 1020, il tutto completamente recintato. L'accesso carraio è ubicato a nord-est del fabbricato principale ed è dotato di una cancellata in ferro automatizzata





Gli spazi interni presentano buone finiture e risultano articolati in diversi spazi abitativi serviti da due vani scala. La soluzione progettuale adottata fa supporre ad un progetto che, seppur concepito per una abitazione unifamiliare, prevedesse anche la possibilità di una sua suddivisione in due alloggi. Al momento del sopralluogo il fabbricato risultava occupato dall'esecutato e da sua madre. L'immobile al piano terra è costituito da un ingresso, un vano scale di collegamento con il piano primo e secondo, una ampia zona adibita a pranzo soggiorno e cucina, una camera (ricavata nel vano stiroeria) e da un salotto. Dal salotto si accede attraverso un disimpegno al W.C, alla centrale termica e ad un'altra zona giorno ricavata nel corpo laterale. Quest'ultima zona del piano terra risulta autorizzata ed accatastata come portico ed è stata adibita a cucina pranzo soggiorno mediante la chiusura dei fori esistenti con serramenti in acciaio "corten" con doppio vetro camera. Nel vano è ubicata anche una seconda scala a vista, che funge da collegamento con il primo piano. I locali al piano terra in corrispondenza del corpo principale hanno il pavimento del tipo "terrazzo alla veneziana", le pareti sono rasate a calce, mentre nella porzione laterale i pavimenti sono in cotto con le pareti in parte intonacate ed in parte rivestite in mattone a vista. Il servizio igienico al piano terra ha il pavimento in marmo rosso, rivestimento in piastrelle bianche di ceramica ed è dotato di box doccia, water, bidet e lavabo con rubinetteria in acciaio con miscelatore dell'acqua. Le scale del corpo principale sono realizzate in cls rivestite in marmo con ringhiera in ferro; questo vano scala che collega il piano terra con i piani primo e secondo, risulta non accessibile dal piano terra, in quanto è stato tamponato per rendere semi-idipendente la zona in cui vive la madre dell'esecutato. Per accedere al primo piano viene utilizzata la scala a vista del corpo laterale, realizzata con struttura in ferro e pedate in marmo trani rullato. Il primo piano è composto da una ulteriore zona giorno adibita ad uso cucina, pranzo-soggiorno. Il disimpegno che dà accesso alla zona notte al piano

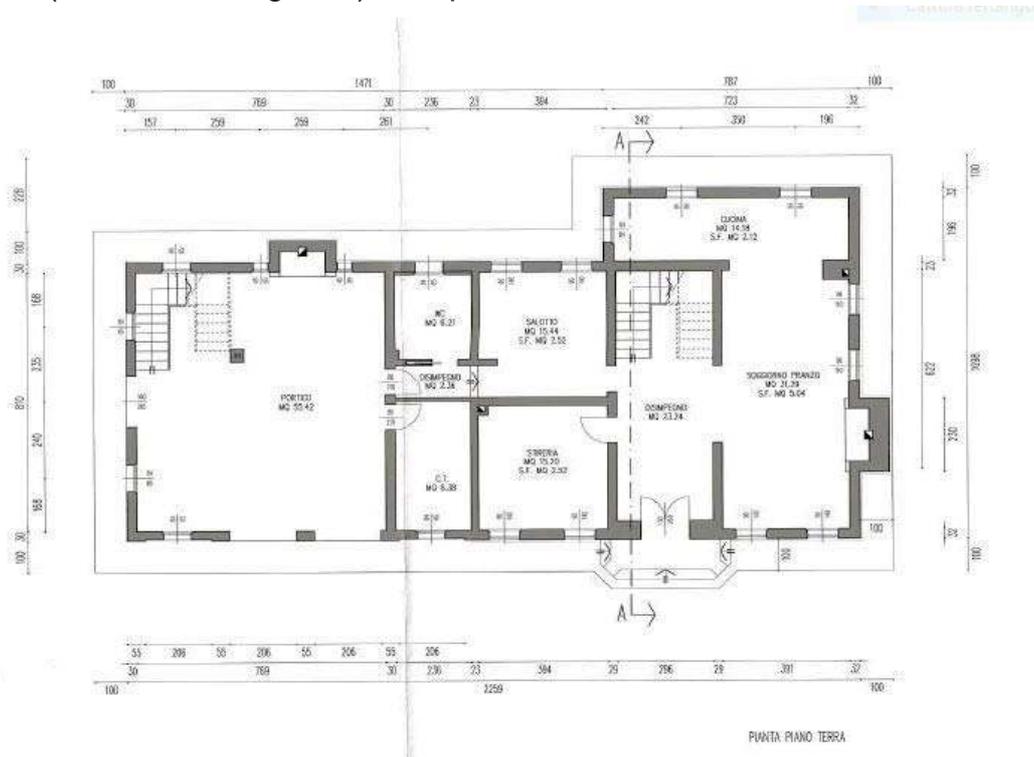


primo, permette il collegamento con il vano scala principale dal quale si accede al secondo piano. La zona notte del primo piano comprende due camere un ripostiglio, un bagno oltre ad una camera padronale dotata di bagno e di guardaroba. La zona giorno del primo piano, corrispondente alla porzione di fabbricato a due piani, è mansardata con il tetto in legno a vista. Il pavimento del primo piano è in tavolato di legno di buona fattura, i serramenti nella zona giorno sono in acciaio corten a taglio termico, mentre nella zona notte sono in legno. Entrambe le tipologie dei serramenti sono dotati di vetrocamera.

Il secondo piano, nei grafici autorizzati e nelle a planimetria catastali viene indicato con la destinazione a sottotetto. Nella planimetria catastale viene indicata una altezza del piano pari a 2,37, mentre nella sezione di progetto autorizzata viene indicata un' altezza sotto capriata di m.2,63 con una altezza media del locale superiore a m 2,70. Il tetto ha struttura in legno con una capriata a vista nella parte centrale e tavelle in cotto. Il piano mansardato è costituito a sua volta da una zona soggiorno/pranzo dotato di caminetto, un angolo cottura, e da un bagno di servizio con lavabo e water.

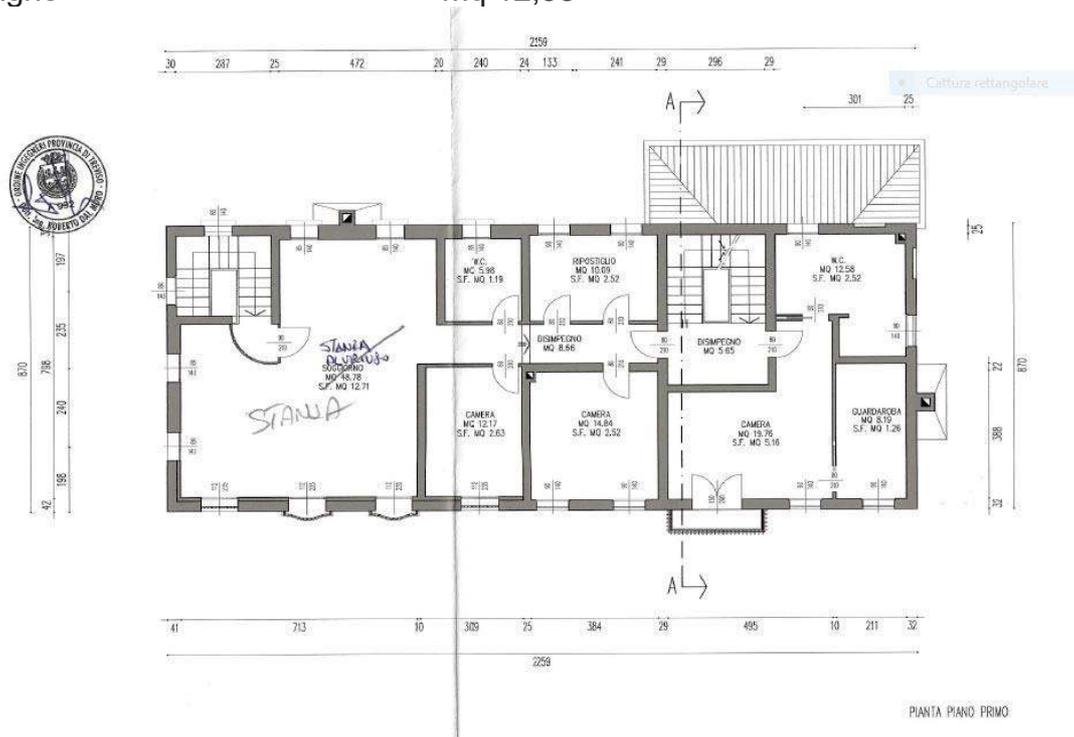
Superficie calpestabile del P.T.

Ing.	mq 23,24
Soggiorno/pranzo	mq 31,29
Cucina	mq 14,18
Stireria (adibita a camera)	mq 15,20
Salotto	mq 15,44
Disimpegno	mq 2,36
WC	mq 6,21
Centrale termica	mq 6,38
Portico (adibitoa zona giorno)	mq 55,42



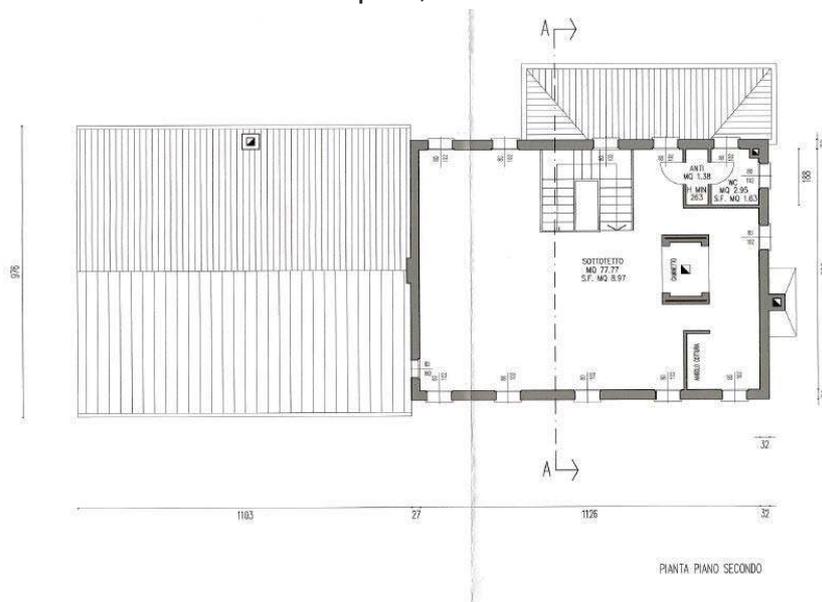
Superficie calpestabile P.1°

Soggiorno	mq 48,78
Camera	mq 12,17
Camera	mq 14,84
Ripostiglio	mq 10,09
WC	mq 5,98
Disimpegno	mq 8,66
Disimpegno	mq. 5,65
Camera matrimoniale	mq 19,76
Guardaroba	mq 8,19
Bagno	mq 12,58



Superficie calpestabile P.2°

Zona giorno Sottotetto	mq. 77,77
Antibagno	mq. 1,38
Bagno	mq. 2,95



Impianti

Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti in buono stato di conservazione:

- impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da due caldaie, una caldaia a pellet posizionata all'esterno del fabbricato e da una caldaia posizionata nella Centrale Termica alimentata a GPL attualmente non funzionante, con sistema di accumulo per l'acqua calda sanitaria.
- Impianto di domotica
- Impianto elettrico
- Impianto idro-sanitario
- Impianto telefonico
- Impianto di antenna televisiva
- Impianto fotovoltaico con una potenza di 14 KW

Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare presenta un ottimo stato conservativo e manutentivo

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono rappresentate negli estratti grafici progettuali (**all.to 3**)

Descrizione degli annessi staccati (MN. 900sub 7)

Gli annessi staccati sono costituiti da due fabbricati , un fabbricato più vecchio databile attorno agli anni 50 posto a sud della abitazione e da una tettoia databile attorno agli anni 70 con pilastri in cls, posta lungo il confine ovest. Dette unità immobiliari risultano regolarmente accatastate ma, per quanto riguarda le autorizzazioni edilizie, l'ufficio Tecnico del comune di Silea non è stato in grado di fornire alcuna documentazione oltre a quella riguardante la ristrutturazione edilizia della abitazione. Ai fini della presente valutazione, in via prudenziale , non viene considerata legittima la tettoia ad ovest, pertanto in sede di valutazione sarà tenuto conto dei costi di demolizione e rimessa in pristino dei luoghi.

a) Annessi a sud della abitazione

Il fabbricato databile nei primi anni 50, si presenta con tipologia edilizia disomogenea ed attualmente è stato adibito a magazzino e disbrighi vari. La muratura è in mattoni di laterizio in parte intonacata. Il tetto è realizzato in parte con struttura in legno ed in parte con travetti di tipo "Varese". I vani sono dotati di illuminazione con impianto esterno a vista. Il fabbricato non è stato oggetto di ristrutturazione recente e presenta una scarso stato di manutenzione. Complessivamente l'edificio è bisognevole quanto meno di una manutenzione straordinaria con verifica degli impianti ai sensi delle vigenti normative.

Il fabbricato è costituito da:

Piano terra:

Garage (h2,30) mq 22,17

Cantina (h2,50)

Portico ricovero attrezzi(h3,81) mq 52,47

Portico ricovero attrezzi (h3,32) mq 35,50

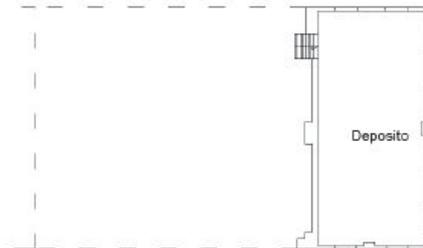
Piano primo (sopra cantina)

Deposito (h2,78) mq 34,80





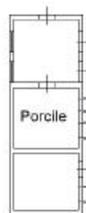
Piano Terra



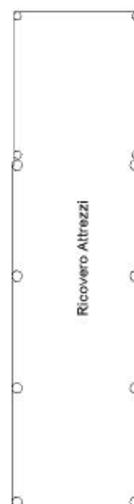
Piano Primo
H. 278

Pensilina (deposito attrezzi agricoli) e Porcilaia

La pensilina è costituita da una serie di pilastri in cls a sostegno della copertura realizzata con travetti e traversi in legno con soprastante lastre in amianto. Dalla tipologia costruttiva si evince che il fabbricato non debba essere di vecchia realizzazione, Considerato che per questa costruzione non sono state reperite autorizzazioni edilizie si presume di dover procedere alla sua rimozione salvo diversa dimostrazione di legittimità



Piano Terra
H. 263



Piano Terra
Hm. 332



E' presente inoltre un altro manufatto ad uso porcilaia di circa 15 mq. ed altezza di 2,63 ormai ridotto allo stato di un rudere il cui valore viene comunque ricompreso con quello degli annessi in generale

I beni in oggetto di pignoramento sono rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.n.4**),

LOTTO 2 (area in parte edificabile ed in parte destinata a verde privato)

Il lotto n. 2 è costituito dall'area che si estende a nord del fabbricato residenziale fino alla viabilità principale in parte adibita a parco priva di recinzione ed in parte adibita ad orto. Detta superficie è composta dai seguenti mappali:

MN. 304 di mq 1790, terreno destinato dal Piano degli interventi del comune di Silea a verde privato.

Mn. 305 di mq. 480 (servitù di passaggio) **MN. 1018** mq 550, terreni edificabili per i quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

4° QUESITO PERITALE

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 identificano l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione 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

Dall'esame dei dati riportati nell'atto di pignoramento risulta che i beni sono correttamente identificati e ne consentono l'univoca identificazione.

5° QUESITO PERITALE

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;

Dal sopralluogo effettuato la situazione attuale del bene pignorato non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale allegata.

6° QUESITO PERITALE

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di Silea, gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in parte in **ZTO verde privato.(art. 38 NTO)** ed in parte in **ZTO C1 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate. (art. 21 NTO)**

art. 21 – zto c1 parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, parzialmente edificate

Comprendono le parti del territorio totalmente destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 18 delle NTO.



caratteri tipologici degli interventi

È consentita la tipologia edilizia isolata, in linea, a schiera e a blocco.

modalità di intervento

In queste zone il PI si attua per IED fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 3 del DPR 380/2001 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici legittimi e/o legittimati esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Ai fini dell'edificazione si applicano, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, i seguenti parametri:

If 1,20 mc/mq fuori terra;

1,50 mc/mq fuori terra, nel caso di gruppi di edifici o lotti liberi che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche di superficie minima pari a 0,50 ha;

Ic non superiore al 30%;

H ml 7,50

Dc Hf/2, con un minimo di ml 5,00;

è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti;

Df H del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00;

è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca;

Ds o di ml 5,00 per le strade di larghezza fino a ml 7,00;

minimo di ml 7,50 per le strade di larghezza fino a ml 15,00

minimo di ml 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml 15,00.

art. 38 – zto verde privato

definizione

- Comprendono i parchi, giardini o aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione. Comprendono, altresì superfici pertinenziali inedificate per le quali si rende opportuna la conservazione dello stato di fatto che garantisca il mantenimento di particolari allineamenti o preservi l'alternanza edificato/non edificato.

modalità di intervento:

- Entro le aree classificate a verde privato è vietata qualsiasi nuova edificazione e/o ampliamento dei fabbricati esistenti, fatta eccezione per l'installazione di elementi di arredo da giardino (barbecue, fontane, panchine, ombrelloni, gazebo, etc.).
- Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001. È inoltre ammessa la ristrutturazione dei volumi esistenti con un aumento di volume "una tantum", del 20% di quello esistente con un massimo di mc 150, per motivi igienici e di razionalizzazione dell'impianto abitativo, con esclusione degli edifici assoggettati ai vincoli del D.Lgs 42/2004 e nel rispetto dei gradi di protezione e dei conseguenti interventi previsti per gli edifici esistenti.
- In questi ambiti è prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, in essi è obbligatoria la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.
- Tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti e inclusi negli ambiti a verde privato, consentiti dal relativo grado di protezione, devono essere



accompagnati da un progetto di sistemazione e/o potenziamento del verde, sistemazione delle aree di circolazione ed alla loro pavimentazione.

A questo progetto deve essere unita da una adeguata documentazione sullo stato di fatto dei luoghi.

L'area è ricompresa all'interno del perimetro del nucleo abitato Nerbon.

Dalle verifiche effettuate si può stabilire che le costruzioni sorgono sostanzialmente in zona urbanistica propria.

Si allega in tal senso un estratto del Piano degli interventi e delle Norme Tecniche Operative (**all.to n.5.**)

7° QUESITO PERITALE

verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l' esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

Il sottoscritto, recatosi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Silea (TV), ha richiesto l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio Urbanistica-Edilizia privata per prendere visione ed ottenere copia non autenticata degli atti autorizzati e degli elaborati grafici allegati relativi agli immobili oggetto di valutazione (**all.to n.3**).

L'ufficio tecnico del comune ha fornito la documentazione relativa alla sola ristrutturazione della abitazione principale non avendo rivenuto altre autorizzazioni che riguardassero i beni pignorati.

Dalla documentazione risulta che:

- che il suddetto fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione autorizzati dal Comune di Silea in forza di Concessione Edilizia n. 160/02 in data 04.12.2002, (ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenza di fabbricato per il ricavo di secondo alloggio.), Permesso di Costruire in variante n. C04/0032 del 16/03/2004, DIA B12-2005 Variante finale
- Il comune di Silea ha rilasciato il Permesso di Agibilità relativa alla abitazione in data 06/04/2006 prot. n 20866.

Per gli annessi insistenti mappale 900 non sono state rivenute autorizzazioni edilizie

8° QUESITO PERITALE

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 cpc

A seguito dei rilievi svolti, e dal confronto con la documentazione edilizia resa disponibile dall'ufficio tecnico comunale, si possono fare le seguenti distinzioni per i diversi fabbricati:

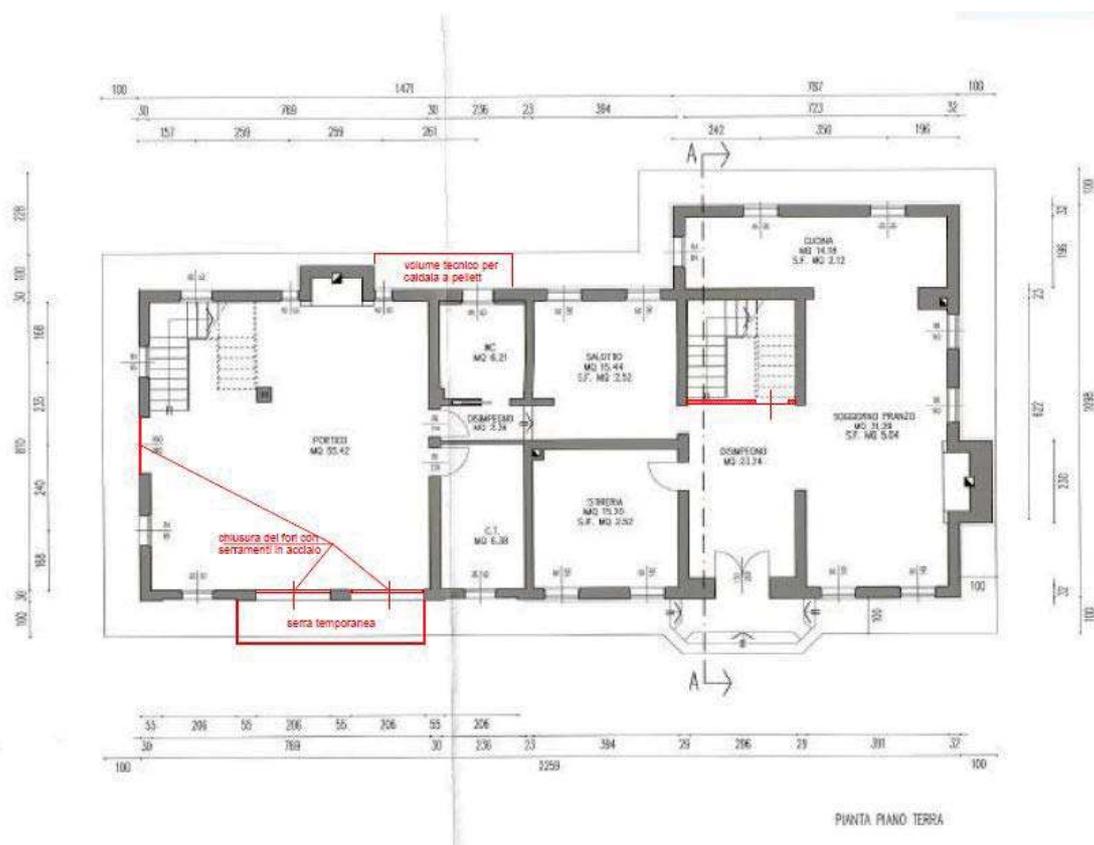
- Abitazione:

lo stato attuale della abitazione pignorata presenta difformità rispetto ai grafici assentiti consistenti in:

- Chiusura delle aperture di accesso del portico al piano terra, con serramenti in acciaio corten, ricavando una zona giorno abitabile.
- Realizzazione di una paretina al Piano terra per la chiusura del vano scala del corpo principale, al fine di rendere semi-indipendente la porzione di abitazione del Piano terra in cui vive la madre dell'esecutato.
- Realizzazione sul lato sud del fabbricato di una serra temporanea con struttura posticcia per il riparo delle piante
- Volume tecnico a nord del fabbricato per la caldaia a pellet



Planimetria con difformità rilevate



Pensilina (deposito attrezzi agricoli)

La pensilina è costituita da una serie di pilastri in cls a sostegno della copertura realizzata con travetti e traversi in legno con soprastante lastre in amianto. Dalla tipologia costruttiva si presume che il fabbricato non debba essere di vecchia realizzazione; Considerato che per questa costruzione non sono state reperite autorizzazioni edilizie si considera, in via cautelativa, di dover procedere alla sua rimozione salvo diversa dimostrazione di legittimità

Considerate le tipologie della difformità rilevate, si ritiene plausibile la rimessa in pristino dei luoghi, mediante la rimozione dei serramenti del portico al piano terra, la rimozione della struttura precaria e provvisoria adibita a serra per il periodo invernale, la rimozione della paretina del piano terra a chiusura del vano



scala oltre alla rimozione della pensilina ad uso attrezzi agricoli. Si ritiene che il costo di rimessa in pristino possa essere sommariamente e complessivamente stimato in circa **€. 1.800,00 per l'abitazione e di circa 4800 euro per la pensilina** (in caso di ripristino include gli oneri di demolizione ed i costi di successivo ripristino, in caso di sanatoria include il versamento della usuale sanzione amministrativa oltre alle spese tecniche necessarie.

9° QUESITO PERITALE

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 interessi subito il giudice.

Vista la consistenza e la tipologia dei beni pignorati, si è provveduto a dividere i beni pignorati in **due distinti lotti** come meglio individuati nel precedente punto 3

10° QUESITO PERITALE

dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.

Dalla documentazione agli atti risulta che gli immobili in oggetto sono stati sottoposti a pignoramento per l'intero della proprietà.

11° QUESITO PERITALE

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. 59, convertito in l. 18 maggio 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;

Al momento dell'accesso effettuato con il custode nominato le U.I risultavano completamente arredate ed occupate dall'esecutato che vive con la madre. Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate risulta che a suo tempo è stato stipulato un contratto di locazione n. 3922 serie 3T del 28/12/2017 e registrato il 23/04/2018. Il contratto risulta scaduto in data 31.12.2021 e non è stato rinnovato; si allega in tal senso la ricevuta di registrazione della richiesta di interruzione del contratto di locazione inoltrata alla Agenzia delle entrate in data 09/09/2021. Potranno essere fornite maggiori delucidazioni in merito da parte del custode nominato.

12° QUESITO PERITALE

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 servitù 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.

vincoli

Non risultano vincoli di natura artistica, storica alberghiera di inalienabilità o indivisibilità nè di altro tipo se non quelli di natura urbanistica eventualmente evidenziati al precedente punto 6; non risulta l'esistenza, per le unità immobiliari in oggetto, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto



13° QUESITO PERITALE

accertare la esistenza di vincoli demaniali o oneri di natura 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.

Non risultano vincoli demaniali o oneri di natura condominiale

14° QUESITO PERITALE

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. 568cpc) 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 a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “ più probabile valore in libero mercato” e “del più probabile valore in condizione di vendita forzata” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima fra l'ipotesi di vendita dell'immobile in esame in libero mercato e la vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Scelta del criterio di valutazione

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

In particolare sono stati adottati:

- a) Il metodo diretto basata sulla comparazione per stimare il valore dei fabbricati considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la eventuale possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni



così come evidenziati dal loro stato attuale. In particolare, è stata basata la valutazione sulla consistenza della “ superficie commerciale” (determinazione delle superfici lorde, con coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle Linee Guida della Consulta Ordini e Collegi di Treviso.

Il modello di stima si fonda sull'assunto che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati, o potrebbero verosimilmente essere scambiati, altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

- b) il metodo indiretto per la determinazione dei valori dell'area edificabile mediante il procedimento di stima analitica

STIMA LOTTO 1 (M.N.900 sub 1 ente urbano – 900 sub 3 garage – 900 sub 6 abitazione – 900sub 7 annessi - MN1020 terreno)

Unità costituite da:

- abitazione al Piano T, 1° e 2° e relative pertinenze ad uso garage, annessi ed area scoperta oltre ad una porzione di terreno

identificazione catastale :

Comune di Silea (TV)

catasto fabbricati

Sezione Urbana A - Foglio 9, via Nerbon ,

- **particelle 900, sub 3** - Piano T- 1° cat. C/6 , cl. 2° d superficie catastale mq. 26, consistenza mq. 22 R.C.E. €40,90

- **particella 900, sub 6** piano T/1/2, cat.A/7, cl. 2, vani 13 superficie catastale mq. 373 – escluse aree scoperte mq. 360, R.C.E. € 1.510,64

- **particella 900 sub 7**, piano T/1- Cat. D/10 – Rendita Euro 628,00

- **particella 900, sub 1** bene comune non censibile – area scoperta di mq. 2246 comune ai sub 3, 6 e 7

Catasto Terreni

MN. 1020 semin. Arbor. Ha. 00.03.70 RD Euro 3,44 RA Euro 1,82

E' compreso il **MN.900 sub.I** bene comune non censibile - area scoperta di mq.2246 comune ai sub.3. 6 e 7, come risulta dall'elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni.

L'area scoperta e quella coperta dagli immobili sopra descritti corrispondono al MN. 900 Ente Urbano di mq. 2721 Fg.9 del C.T., derivato dall'unione dei MN.11 di mq.1279 e MN. 898 di mq.1442.

L'area corrispondente al Lotto 1 ricade in parte zona edificabile di completamento ed in parte in zona destinata a verde privato.

A- Abitazione (MN. 900 sub 6)

Calcolo della superficie lorda convenzionale abitazione

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) viene calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Assumendo secondo norma consuetudinaria come riferimento per il computo, le superfici lorde cioè comprensive dei muri perimetrali, oltreché dei muri divisorii interni , si procede alla valutazione con le seguenti ulteriori precisazioni:



i muri perimetrali sono considerati per intero, se confinanti con aree libere e per metà se confinanti con altre proprietà adiacenti. La superficie commerciale si ottiene moltiplicando le superfici singole di cui sopra per i coefficienti di adeguamento (rapporti mercantili).

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.T.	Abitazione : ing., cucina, pranzo-soggiorno, salotto, stileria, bagno Mq. 135,12	100%	Mq. 135,12
P.T.	Portico, C.T. mq. 75,10	50%	Mq. 37,55
P.T.	Garage staccato	45%	M.q. 11,52
P.1°	Stanza/soggiorno, disimpegno, wc, camera, camera, camera, bagno, <u>guardaroba mq. 196,53</u>	100%	Mq. 196,53
Sottotetto H>di 2,70	Zona mansardata, angolo cottura, antibagno, bagno mq. 103,18	75%	Mq. 77,38

B- Annessi

Tenuto conto dello stato di precarietà in cui versa l'immobile ad uso annessi considerando che dovrà essere oggetto di un intervento di ristrutturazione, lo scrivente ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile applicando un prezzo riferito al parametro della volumetria esistente, valutato quindi sulla mera potenzialità edificatoria derivante dal fatto che trattasi di un fabbricato esistente e quindi di un diritto acquisito nonché condizionato, che assorbe l'eventuale potenzialità edificatoria rimanente del lotto.

Corpo annessi catastalmente censito come deposito attrezzi, cantina, deposito

PIANO	DESTINAZIONE		SUPERFICIE
P.T.	Cantina, Deposito attrezzi, porcilaia		Mq. 133,90
P.1°	deposito		Mq. 39,40
Consistenza totale			Mq. 173.30
Area scoperta	<u>Ente urbano</u>		Mq. 2.246,00

Calcolo del Volume commerciale:

La quantificazione della cubatura commerciale di vendita, opportunamente calcolata secondo i criteri sopra enunciati e di mercato correnti è la seguente:

garage	mq. 22,59 x h2,30 = mc 51,95
annessi	mq. 133,90 x h3,50 = <u>mc 468,65</u> mc 520,60
Tot. Annessi accessori 520,60 mc	= mc 520,60

C -Terreno di pertinenza (m.n. 1120)

Terreno pertinenziale con destinazione nel P.I. a Zona Verde **mq. 370**



STIMA DEL NORMALE VALORE DI MERCATO

Abitazione (MN. 900 sub 6)

Al fine di determinare il valore del fabbricato, è stata effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziale, esaminando pure i parametri messi a disposizione dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio che, per vile e villini in zona suburbana con destinazione residenziale in condizioni ottime, fornisce i seguenti valori di mercato: min. 1350 €/mq max 1.550 €/mq. Per quanto riguarda invece l'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita di immobili simili, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi con le analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima

Nel caso in oggetto,

- Esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia,
- Tenuto conto della ubicazione, della viabilità, degli accessi, delle eventuali servitù e/o vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti installati,
- Considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- Considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia,
- Considerando lo stato di conservazione ed eventuale conformità degli impianti e delle dotazioni installate, così come apparentemente rilevabile sulla base della sola ispezione visiva e così come illustrato nella presente perizia;
- Considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce
- Considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;
- Assunte tutte le disponibili informazioni del caso;
- Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona,
- vista l'attuale situazione di completo ristagno del mercato immobiliare si ritiene che, sulla scorta dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, il valore dell'immobile sopra descritto se posto sul mercato, potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato **pari a €/mq 1.450,00**

Superficie commerciale mq.458,10x1.450,00€/mq. **= € . 664.245,00**

Annessi staccati (MN. 900 sub7)

Nel caso in oggetto,

- Esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia,



- Tenuto conto della ubicazione, della viabilità, degli accessi, delle eventuali servitù e/o vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati
- Considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- Considerata la eventuale capacità edificatoria residua (se applicabile)
- Considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce
- Considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;
- Assunte tutte le disponibili informazioni del caso;

si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro cubo **pari a** **€/mc 80**

Mc. 520,60 x €/mc. 80,00 = **€. 41.648,00**

L'incidenza della quota di area scoperta del MN. 900 sub 1 ente urbano viene considerata inclusa nel valore sopra esposto.

Terreno di pertinenza (m.n. 1120)

Terreno pertinenziale con destinazione nel P.I. a Zona Verde di mq. 370
Mq. 370 x 8,00€/mq **€. 2.960,00**

Totale Valore di Mercato Lotto 1 **€. 708.853,00**

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

Alla luce di quanto indicato nei punti precedenti della presente perizia va detratto il costo di rimozione e smaltimento degli elementi crollati e delle porzioni da rimuovere quantificabile presumibilmente in €. 5.000,00 per cui il valore epurato dalle eventuali "riduzioni" in oggetto, come sopra identificate, diviene:

€. 708.853,00 – 6.600,00 = **€. 702.253,00**

Che si arrotonda a **€. 702.000,00**

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia da cui risulta che gli immobili in oggetto non sono attualmente occupati, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

Lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivanti dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 15% circa.



- **Valore ridotto a base d'asta Lotto 1 (arrotondato) €. 596.700,00**
(euro cinquecentonovantaseimilasettecento,00)

Detto valore risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili “sgomberi” di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di “occupazione”, sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

LOTTO 2 (terreno edificabile M.N. 305e1018 – terreno a verde privato MN. 304)

A) Terreni edificabili: Mappali 305 e 1018

Al fine della determinazione del “più probabile valore di mercato”, il sottoscritto tecnico incaricato ha eseguito accurata ricerca di recenti compravendite di immobili simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. La ricerca, volta all'ottenimento di dati utili al fine dell'applicazione del metodo di confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, non ha prodotto un numero di dati utili all'applicazione del metodo stesso.

Si ritiene, visto l'attuale mercato immobiliare della zona, di determinare il “più probabile valore di mercato” applicando, in via analitica, il “più probabile valore di trasformazione” dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione.

$$V_a = V_m - K$$

V_a = valore dell'area edificabile

V_m = valore del fabbricato

K = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utile d'impresa.

Il valore che si andrà a determinare si ritiene, già scontato all'attualità.

Annotazione:

Poiché il mappale 305 corrisponde di fatto alla strada di accesso soggetta a servitù di passaggio per la determinazione del più probabile valore di trasformazione viene verificata la possibilità di utilizzare la cubatura derivante da entrambi i mappali all'interno del solo mappale 1018 considerando la trasformazione del bene in oggetto per realizzazione di un edificio “a 2 abitazioni binate”

Determinazione valore del bene trasformato

Superficie fondiaria Mn. 305 + 1018	mq. 1030 mq
Capacità edificatoria	mc. 1236 (pari a mc.1,2/mq)
Superficie coperta massima (riferita al lotto 1018)	Mq550 x 0.30 =165mq



Altezza edificio	ml. 7,50
Mc. edificio	mc.1200 < mc. 1236
Superficie coperta	mq. 160
Superficie reale lorda unità immobiliari	Mq160 x 2 (piani fuori terra) = mq. 320 + sottotetto = mq. 40
Superficie complessiva per alloggio con Garage + sottotetto	mq. 360 x 2 = mq. 720

superficie commerciale per abitazione con garage

Vani utili ed accessori diretti	mq. 145 x 1,00	mq. 145,0
garage	mq. 20,00 x 0,60	mq. 12,00
balcone	mq. 10,00 x 0,10	mq. 1,00
sottotetto	Mq. 40 x 0.50	Mq 20,00
area scoperta	Mq. 190 x 0,08	Mq. 15,20
Sup. commerciale		mq. 193.20
Totale Sup. commerciale	Mq. 193.20 x2	Mq. 386,40

Per determinare il valore a finito di un nuovo edificio è stata condotta indagine di mercato presso gli operatori economici della zona, l'indagine ha evidenziato i seguenti valori medi: edifici a blocco €. 1.300,00/mq.

edifici a schiera/bifamiliari €. 1.350/€.-1.500,00/mq.

Viste le caratteristiche dell'immobile ipotizzato, il sottoscritto ritiene applicare un valore medio indicato in €. 1.500,00/mq.

Valore edificio a nuovo finito	Mq. 386,40 x €. 1.500,00	€. 579.600,00
--------------------------------	--------------------------	---------------

Determinazione dei costi di trasformazione

I costi di trasformazione vengono così distinti:

- 1) costi relativi alla costruzione
- 2) costi spese tecniche
- 3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo
- 4) utile d'impresa

- 1) costi relativi alla costruzione

Analizzati recenti capitolati per edifici con caratteristiche simili a quello ipotizzato (tradizionale con struttura in muratura, travi e pilastri in c.a., finiture medie, cappotto esterno, predisposizione per impianto fotovoltaico, impianti standard), il costo unitario per la costruzione viene stimato in €.
900,00/mq.



Costo relativo alla costruzione (comprensivo oneri di sicurezza)	mq. 386,40 x € 900,00	€ 347.760,00
--	-----------------------	--------------

2) costi spese tecniche

costi spese tecniche (progettazione, D.L. sicurezza cantiere etc.)	€ 579.600 x 8%	€ 46.368,00
--	----------------	-------------

3) costi oneri per rilascio provvedimento

autorizzativo costo di costruzione

oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo	€ 579.600 x 3%	€ 17.388,00
--	----------------	-------------

4) utile d'impresa all'attualità

utile d'impresa	€ 579.600,00 x 15%	€ 86.940,00
-----------------	--------------------	-------------

riepilogo costi

costo relativo alla costruzione	€ 347.760,00
costi spese tecniche	€ 46.368,00
costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo	€ 17.388,00
utile d'impresa	€ 86.940,00
Totale costi (K)	€ 498.456

determinazione valore area edificabile (Va)

Valore del fabbricato (Vm)	€ 579.600,00
Costi (K)	€ 498.456,00
VALORE AREA EDIFICABILE	€ 81.144,00

Arrotondamento per leggero eccesso € 81.200,00

Valore che ricomprende anche la cubatura generata dal Mappale 305 (servitù di passaggio)

B) Valutazione terreno a Verde Privato (MN. 304)

Trattandosi di terreno non edificabile con la destinazione urbanistica a verde privato con l'obbligo del mantenimento delle essenze in essere, non essendoci sul mercato termini di confronto sul quale basare una stima, il valore equo da attribuire al terreno è rappresentato dal suo valore agricolo. Considerando i valori agricoli medi stabiliti dall'OBI per la provincia di Treviso per la destinazione



a vivaio, alla quale possono essere ragguagliati giardini, parchi e vivai, il valore tabellare indicato è di € 85.000/ha q . Detto valore corrisponde altresì al valore di mercato dei terreni agricoli della zona - in regione limitrofa sono stati recentemente compravenduti terreni a prezzi compresi fra € 8/m2 ed € 10/m2. Si assume pertanto il valore di € 8,50 a mq.

Al terreno della superficie di 1.790 m2 , si attribuisce pertanto un valore di:

€ 8,50/m2 × 1.790mq = € 15.215,00.

Arrotondamento per difetto €. 15.200,00

Totale valore di mercato Lotto 2:

area edificabile M.N. 305 e MN1018=

€. 81.200,00

Terreno a verde privato MN304

€. 15.200,00

Totale valore di mercato Lotto 2

€. 96.400,00

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia da cui risulta che gli immobili in oggetto non sono attualmente occupati, impongono a parere dello scrivente , la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

Lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivanti dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 15% circa.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato €. 81.900,00**
(euro ottantunmilanovecento,00)

Detto valore risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

RIEPILOGO:

Valore di Mercato:

Valore di mercato Lotto 1:

€. 702.000,00

Valore di mercato Lotto 2:

€. 96.400,00

€. 798.400,00

Valore di Vendita Forzata

Valore di vendita forzata Lotto 1

€. 596.700,00

Valore di vendita forzata Lotto 2

€. 81.900,00

€. 678.600,00



15° QUESITO PERITALE:

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 teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti od intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima della udienza fissata per l'emissione della ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 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;

L'esperto dichiara che l'elaborato peritale finale comprensivo degli allegati è stato trasmesso alle parti entro i termini previsti. Le parti sono state edotte sulla possibilità di inviare note di osservazione sull'elaborato peritale entro il termine di 15 giorni prima della udienza fissata per il giorno 16.03.2022. (all.to 8)

16° QUESITO PERITALE:

depositare telematicamente (nelle modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare) con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c per l'emissione della 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, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato1, esecutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

L'esperto dichiara che l'elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato telematicamente ed in originale cartaceo nei tempi previsti.

17° QUESITO PERITALE:

allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero 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 specifiche tecniche PVP

L'esperto allega al presente elaborato peritale la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all.to 4), la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (all.to n.7)

18° QUESITO PERITALE:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

L'esperto dichiara che nessun ostacolo è stato riscontrato all'accesso.

19° QUESITO PERITALE:



dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

A conclusione del suo operato e ad evasione del mandato conferitogli dall'ill.mo Signor Giudice il sottoscritto rassegna la propria consulenza tecnica d'ufficio, allegando alla stessa i documenti in calce elencati provvedendo a trasmettere detto elaborato peritale alle parti interessate.

Montebelluna lì 09.02.20222

IL C.T.U.

Arch. Lorenzo Tesser

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RELAZIONE
DI STIMA DEL C.T.U.

- All.to 1) Documentazione catastale unità immobiliari
- All.to 2) Atto notarile di provenienza unità immobiliari
- All.to 3) Concessioni edilizie, agibilità e grafici autorizzati unità immobiliari
- All.to 4) Documentazione fotografica unità immobiliari
- All.to 5) Estratto del P.I. ed N.T.O. comune di Silea.
- All.to 6) Ricevuta della richiesta di interruzione del contratto di locazione
- All.to 7) Scheda sintetica di vendita unità immobiliari
- All.to 8) Ricevute di trasmissione documenti

