

# TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*\*

Esecuzione Immobiliare n. 414\_2021 promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*\*

CONTRO

**gli esecutati 1 e 2**

\*\*\*\*

Giudice dell'esecuzione: dott. Bianco Leonardo

C.T.U.: geom. Guido Stefano

Data prossima udienza: 1 marzo 2023

\*\*\*\*

## 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.08 |
| 4) Identificazione catastale e confini         | pag.08 |
| 5) Provenienza e intestazione                  | pag.09 |
| 6) Formalità pregiudizievoli                   | pag.10 |
| 7) Descrizione generale del lotto              | pag.12 |
| 8) Accertamento della destinazione urbanistica | pag.14 |



9) Verifica urbanistica	pag.15
10) Difficoltà riscontrate in sede di sopralluogo	pag.15
11) Locazioni e occupazione	pag.16
12) Certificazione energetica	pag.16
13) Modalità di stima e valore	pag.17
14) Osservazioni alla perizia delle parti	pag.19

\*\*\*\*

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

Con verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario di Treviso in data 16 settembre 2021 rep. 4720 e trascritto in data 7 ottobre 2021 presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio Treviso, a carico degli esecutati venivano pignorati rispettivamente per le quote di ½ della piena proprietà, gli immobili 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 Clarice Di Tullio, in riferimento al provvedimento di nomina emesso dal Giudice in data 28 giugno 2022, veniva posto il successivo quesito allegato giuramento del 28 giugno 2022:

*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.



(All. n. 1 Verbale di nomina; All. n. 2 Verbale di giuramento)

\*\*\*\*

## **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 concordato di accedere forzatamente agli immobili oggetto di esecuzione in data 7 dicembre 2022 per le ore 9.30 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 Treviso;
- C.T.U.;
- Fabbro per apertura forzata.

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) PREFAZIONE E COMPOSIZIONE DEI LOTTI**

Il compendio immobiliare sottoposto a procedura di pignoramento è



situato in Comune di Spresiano (TV), Via Lazzaris civ. 34/11, in zona semicentrale rispetto al tessuto urbano del Comune di appartenenza, a  $\approx$  500 m verso est-sudest rispetto al centro della località.

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

Il compendio immobiliare consiste in un appartamento sviluppato al piano primo con relativa autorimessa al piano sottostante, comprese le parti comuni, facente parte di un edificio a n.24 unità abitative sviluppato su quattro piani fuoriterza compreso il piano terra ed uno interrato, il tutto facente parte di un condominio denominato "Residence Giustiniani" corpo "B-2".

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 Spresiano (cod. I927)*

*Catasto Fabbricati*

➤ ***Sez. Urb. A - Foglio 9 - Particella 2067 - Sub. 49 - Categ. A/2 - Classe 2 - Cons. 4 vani - Superficie catastale tot. m<sup>2</sup> 68 - Rendita € 351,19 - Appartamento;***

➤ ***Sez. Urb. A - Foglio 9 - Particella 2067 - Sub. 14 - Categ. C/6 - Classe***



**4 - Consistenza m<sup>2</sup> 17 - Rendita € 35,12 - Autorimessa;**

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

Sub.49: altra unità immobiliare sub. 45 e b.c.n.c. vano scala, muratura perimetrale, altra unità immobiliare sub. 48;

Sub.14: corsia di manovra sub.1, altra autorimessa sub.15, muratura perimetrale, altra autorimessa sub.13.

Il tutto salvi altri e più precisi confini.

*Coordinate Geografiche: 45°46'39.5"N 12°15'50.9"E*

*(All. n. 4 Elaborato planimetrico; All. n.5 Elenco subalterni, All. n. 6 Estratto di mappa, All. n. 7 planimetrie catastali)*

\*\*\*\*

**5) PROVENIENZA ED INTESTAZIONE**

I beni di cui alla presente relazione sono pervenuti agli esecutati in forza dei seguenti atti:

- Atto del 30 settembre 2004 Pubblico Ufficiale Manavello Arrigo sede Treviso rep. n.133499 – Compravendita Nota presentata con modello unico n.27007.1/2004 Reparto PI di Treviso in atti dal 11 ottobre 2004

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 38,740 millesimi per il generale.

*(All. n. 13 Visura Storica – All. n. 14 Tabella Millesimi)*

\*\*\*\*

**6) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

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



1 TRASCRIZIONE del 08/10/2004 - Registro Particolare 27007

Registro Generale 41509

Pubblico ufficiale MANAVELLO ARRIGO Repertorio 133499/35615 del 30/09/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

2 ISCRIZIONE del 08/10/2004 - Registro Particolare 10018 Registro

Generale 41510 Pubblico ufficiale MANAVELLO ARRIGO Repertorio 133500/35616 del 30/09/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

3 TRASCRIZIONE del 07/10/2021 - Registro Particolare 27991

Registro Generale 40494 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4720 del 16/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

*(All. n. 16 Ispezione ipotecaria)*

\*\*\*

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

Trattasi di appartamento esposto sui cardinali nord-est, sviluppato al piano primo, con relativa autorimessa al piano sottostrada primo, facente parte del corpo “B-2” composto da n.24 unità del complesso immobiliare tutto a destinazione residenziale.

La disposizione dell’appartamento è così riconosciuta:

Soggiorno-cottura, due camere, bagno, disimpegno e due terrazze al piano primo; autorimessa al piano sottostrada primo, comprese le parti comuni.

La superficie commerciale, al lordo quindi delle murature portanti e divisorie è di m<sup>2</sup> 62.17 per l’appartamento, m<sup>2</sup> 18.39 per l’autorimessa.

La superficie calpestabile, al netto delle murature portanti e divisorie è di



m<sup>2</sup> 56.06 per l'appartamento, m<sup>2</sup> 17.35 per l'autorimessa.

Le terrazze sviluppano complessivamente m<sup>2</sup> 6.19.

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

*(All. n.7 planimetrie catastali, All. n. 8 grafici consessionati).*

L'unità si trova alla data del sopralluogo in discrete condizioni manutentive, gli impianti presenti sono in regola con le normative vigenti.

Le facciate condominiali sono in sufficiente stato di conservazione.

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 lignea con sovrastante isolamento, a cui seguono guaina impermeabilizzante e manto di copertura in tegole di cotto; i divisori interni sono in laterizio tipo "tramezza" completati da intonaco al civile.

Le finiture comprendono brevemente:

- Pavimenti in listoni di legno nella zona giorno, nel disimpegno e nelle camere;
- Pavimenti in ceramica nel bagno;
- Rivestimenti in ceramica per la zona cottura e nel bagno;
- Serramenti interni composti da porte in legno tamburato, portoncino d'ingresso blindato;
- Serramenti esterni in legno con doppio vetro, scuri in legno



leggermente ammalorati;

- Facciate esterne al civile;
- Grondaie e pluviali in lamiera 6/10 mm;
- Predisposizione impianto di raffrescamento;
- Zanzariere;
- Videocitofono;
- Impianto di riscaldamento autonomo;

Al piano sottostrada l'autorimessa presenta pavimentazione in cemento lisciato e portone bascalante in lamiera zincata.

*(All. n.9 Documentazione fotografica)*

\*\*\*\*

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

L'area su cui insiste il compendio immobiliare oggetto della presente relazione ricade secondo lo strumento urbanistico vigente in zona storica di interesse ambientale ed identitario (grado di protezione 5), queste ultime riguardano agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali. Costituiscono parte integrante di queste Zone anche le aree in esse ricomprese o circostanti, anche prive di caratteristiche storiche, in quanto funzionalmente collegate e interessate da analoghi modi d'uso. Tali Zone sono quelle che maggiormente hanno conservato gli originari caratteri storico-ambientali anche in presenza di situazioni di degrado urbanistico ed edilizio.

Gli interventi edilizi diretti singoli sono quelli relativi ai fabbricati



esistenti, qualora ne sia dimostrata la legittimità, in relazione ai gradi di protezione, con le seguenti specificazioni:

a) interventi di manutenzione ordinaria su tutti gli edifici o porzione degli stessi;

b) interventi di manutenzione straordinaria su tutti gli edifici o porzione degli stessi ad eccezione degli edifici soggetti a demolizione obbligatoria e a quelli soggetti a restauro;

c) interventi di restauro e risanamento conservativo su tutti gli edifici in relazione al diverso grado di protezione, con esclusione di quelli soggetti a demolizione obbligatoria;

d) interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti in relazione al grado di protezione; in ogni caso l'intervento dovrà riguardare un intero edificio per tutto il suo fronte e la sua altezza e comunque, nel caso di fabbricati a schiera o a cortina, almeno una unità funzionale, anche nel caso in cui tale unità non venga individuata nella grafia delle tavole di progetto quale unità edilizia minima cioè un corpo di fabbrica dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti (distributivo, funzionale, tipologico, stilistico, ecc.); in questo caso nelle tavole di progetto dovrà comparire anche almeno una unità contigua, a livello prospettico e prevedere la sistemazione degli spazi aperti;

e) le demolizioni obbligatorie dovranno essere contenute nei permessi di costruire.

6. Gli interventi edilizi ammessi, singoli o riferiti all'Unità Minima di Intervento (UMI), qualora venga dimostrata la legittimità dei fabbricati interessati, sono i seguenti:



a) per i fabbricati esistenti: tutti gli interventi edilizi relativi alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria, al restauro ed al risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia in relazione al diverso grado di protezione;

b) le nuove costruzioni e gli ampliamenti secondo i sedimi obbligatori contenuti nei grafici di progetto di PI. Le altezze, qualora indicate nelle tavole di progetto del PI, sono obbligatorie. E' possibile modificare l'altezza indicata per i fabbricati esistenti con l'esclusione degli edifici con grado di protezione 1, 2 e 3 solo nei casi in cui i fabbricati contigui e/o contermini risultino più alti o più bassi di cm 50, in tal caso è possibile modificare l'altezza in allineamento con i fabbricati contigui. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono rilasciati contestualmente alla previsione di eventuali demolizioni obbligatorie;

c) nelle tavole di progetto del PI sono indicate le Unità Minime di Intervento (UMI). Gli ambiti sono obbligatori. E' possibile variare gli ambiti a seguito di documentata indagine con approvazione del nuovo ambito da parte del Consiglio Comunale; tali modifiche non comportano varianti al PI. E' comunque ammessa l'esecuzione per stralci dell'intervento approvato; ogni stralcio dovrà riguardare, comunque, unità immobiliari ben definite e tali da non compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli interventi successivi. In tal caso, fermo restando l'obbligo dell'approvazione del progetto unitario, è ammesso il rilascio di tanti permessi di costruire per quanti siano gli stralci richiesti.;

d) per ogni singola UMI il PI prevede: le demolizioni obbligatorie, la sopraelevazione ammessa, salvo i casi di cui alla precedente lettera b), la



quantità degli ampliamenti previsti e la nuova edificazione.

Per gli edifici con grado di protezione 5 valgono le seguenti prescrizioni:

- Sono consentiti interventi di ristrutturazione globale, anche con demolizione e ricostruzione delle tipologie volumetriche e sedime.

- Tali interventi devono essere volti a dare, o ridare, all'edificio caratteristiche compatibili con il contesto ambientale, anche attraverso l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture, ridisegno delle facciate, rifacimento delle coperture, sostituzioni dei materiali o degli elementi estranei alla tradizione locale.

- Limitate variazioni del sedime possono quindi essere proposte in fase di progetto qualora servano ad integrare o ripristinare l'originario tessuto edilizio o risultare vantaggiose dal punto di vista igienico e/o sanitario.

- Nel caso di contiguità con edifici con grado di protezione 1-2-3-4, gli interventi devono presentare particolare cura per quanto riguarda il recupero degli elementi tipici dell'architettura tradizionale, che vanno reinterpretati allo scopo di non cadere in una semplice "mimesi" dell'architettura esistente.

- E' altresì ammesso, qualora previsto nelle Schede Beni Ambientali ed Architettonici centri storici, l'ampliamento una tantum per esigenze igienico-sanitarie e funzionali di mq 30 di superficie calpestabile (Scal), nel rispetto delle distanze previste dalle presenti NTO.

Artt. 42-59-60 delle Norme Tecniche Operative.

*(All. n. 10 Cattura 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 Edilizia n.370/2001 del 08.10.2002;
- Denuncia al Genio Civile n.65 del 22.11.2002 e successiva integrazione e completamento del 17.05.2004;
- Permesso di costruire in variante n.99/2004 del 23.07.2004 prot.0005370;
- Dichiarazione conformità termoidraulico n.23/2004 del 26.07.2004
- Dichiarazione conformità impianto elettrico del 29.07.2004
- Autorizzazione allo scarico del 06.08.2004 prot. 14367;
- Certificato di agibilità n.50/2001 del 07.09.2004;

*(All. n. 11 Istanze Edilizie)*

\*\*\*\*

**10) DIFFORMITA' RICONTRATE IN SEDE DI SOPRAL=**  
**LUOGO**

E' stata eseguita in sede di sopralluogo verifica al fine di poter confrontare la corrispondenza di quanto depositato presso la Pubblica Amministrazione rispetto allo stato di fatto dei luoghi; si precisa pertanto che dall'analisi dei documenti reperiti in sede di accesso agli atti del Comune di Spresiano non risultano esserci difformità, così come anche nelle schede catastali depositate.

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 degli esecutati in essere alla data odierna.

E' stato rinvenuto un contratto d'affitto con durata dal 01.02.2012 al 31.01.2016, risolto in data 10.10.2012.

Al momento del sopralluogo peritale l'appartamento risulta essere libero.

*(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 Spresiano (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,



che ha consentito 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.

Le spese insolute di natura condominiale inerenti anche le gestioni precedenti ammontano in totale ad € 5.432,62.

Le spese a carico inerenti il bilancio 2021/2022 (chiusura 31/03/2022) ammontano ad € 583,56, le spese a carico inerenti il bilancio 2022/2023 fino al 31/03/2023 ammontano ad € 483,03, nel determinare il valore del bene ai fini della vendita forzata queste ultime vengono sottratte dal valore complessivo in quanto rimarranno presumibilmente a carico



dell'aggiudicatario.

Quanto sopra salvo altre spese alla data odierna non prevedibili.

*(Allegato n.16 Bilanci condominiali)*

Appartamento m<sup>2</sup> 62,17 x Euro 1.350,00/m<sup>2</sup> = Euro 83.929,50

Terrazze m<sup>2</sup> 6,19 x Euro 515,00/m<sup>2</sup> = Euro 3.187,85

Autorimessa m<sup>2</sup> 18,39 x Euro 800,00/m<sup>2</sup> = Euro 14.712,00

Totale = Euro 101.829,35

A detrarre il 15% per le motivazioni sopraesposte

= Euro 86.554,95

A detrarre i debiti di natura condominiale

= Euro 1.066,59

Totale = Euro 85.488,36

prudenzialmente arrotondato a

**€ 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/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 29 dicembre 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) Elenco subalterni
- 6) Estratto di mappa
- 7) Planimetrie catastali
- 8) Grafici concessionati
- 9) Documentazione fotografica
- 10) Cattura strumento urbanistico
- 11) Istanze edilizie
- 12) Risposta Agenzia delle Entrate
- 13) Visura storica
- 14) Tabella millesimi
- 15) Bilanci condominiali
- 16) Ispezione ipotecaria
- 17) 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, 18 gennaio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Guido Stefano

