

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione immobiliare: **N. R.G.E. 463/2017**

Udienza: **20/05/2020 ore 10:00 rinviata al 23/12/2020 ore 10:25**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Saran Marco**

Esperto stimatore: **Ing. Vendramin Massimo**

Immobile pignorato: **Comune di Spresiano, via Cesare Battisti, 82**

Promosso da: **PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.p.A.**

(per VALERIE SPV S.R.L.)

Contro: **Esecutato**

Premessa:



Ill.mo G.E. Dott. Saran Marco, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita depositata nell'interesse dei creditori, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, lo scrivente ing. Massimo Vendramin con studio in Via Calmaggiore n. 5 a Treviso ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A2935 e a quello dei Consulenti tecnici del Tribunale di Treviso.

Il G.E. affidava al C.T.U. i quesiti rispetto ai quali produrre la relazione di stima dell'immobile sito in Comune di Comune di Spresiano in via Cesare Battisti, 82 di proprietà dell' esecutato per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

Il C.T.U., una volta acquisiti tutti i documenti allegati all'istanza di vendita, 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 rispondere ai quesiti richiesti.

Tutto quanto sopra espresso, lo scrivente C.T.U. si pregia di esporre quanto segue:

1 - Ritirare la documentazione in Cancelleria

In seguito alla nomina del 30/09/2019 depositata in Cancelleria il 08/10/2019, accettazione dell'incarico e giuramento del 09/10/19 lo scrivente C.T.U. in adempimento al mandato affidatogli, provvedeva al ritiro telematico dei documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo.

2 - 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 (solo per i terreni) di cui all'articolo 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
della proprietà (o di 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 c.p.c. – e l'attualità.



Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):

- Iscrizione n. 12943/3267 del 16/03/2007 nascente da atto di concessione di mutuo in Notar Acconcia Oleg Nicola del 07/03/2007 rep. n. 100719/8928
A favore: Banca Popolare Friuladria S.p.A. con sede in Pordenone, C.F. 01369030935 (Domicilio ipotecario eletto in Nervesa della Battaglia – TV – filiale 43 via Roma 24;
Contro: Esecutato;
Mutuo di € 143.000,00 della durata di 25 anni, ipoteca di € 214.500,00 gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.
- Trascrizione n. 31741/21904 del 20/09/2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 31/07/2017 numero di repertorio 7523/2017 – Ufficiali Giudiziari di Treviso;
A favore: Credit Agricole Friuladria S.p.A. con sede in Pordenone;
Contro: Esecutato.

In data 20/11/2019, lo scrivente C.T.U. si è rivolto all'Agenzia delle Entrate di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare per verificare la presenza di ulteriori formalità a carico dell'esecutato, riscontrando la seguente trascrizione:

- Trascrizione del 23/03/2018 – Registro particolare 7156 Registro Generale 9778, pubblico ufficiale Gianluca Forte, Repertorio 27873 del 28/12/2001;
Atto per causa di morte – accettazione tacita eredità.

... Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene:

Viene allegata alla presente relazione la documentazione necessaria, vedi allegati.

... L'esperto inoltre allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati:

L'immobile in oggetto, è pervenuto agli esecutati in forza dell'atto di "COMPRAVENDITA" di cui al Rep. 100718 Raccolta n. 8927 Registrato a Treviso il 15/03/2007 al n. 2590 seria 1T e trascritto a Treviso il 16/03/2007 ai nn. 12942/7700.

Viene allegata alla presente relazione la copia dell'atto notarile, vedi allegati.



... 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 c.p.c. – e l'attualità:

Viene allegata alla presente relazione la copia delle visure ipocatastali, vedi allegati.

3 - Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode – se nominato, all'/agli immobile/i pignorato/i, 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 di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc....).

A seguito di sopralluogo, con accesso forzoso, effettuato il giorno 08/07/2020, preventivamente concordato con il custode rappresentato da “Aste 33” di Treviso (TV), (giusta nomina in data 30/09/2019 del G.E. Dott. Saran Marco), il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi ed a eseguire tutti i rilievi di rito e del caso, al fine di stabilire l'esatta consistenza del bene, individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con i titoli abilitativi rilasciati e le rispettive planimetrie catastali.

L'esatta identificazione toponomastica è la seguente:

Comune di Spresiano (TV), Via Cesare Battisti, n. 82

Catastalmente è individuato come segue:

Catasto fabbricati, Comune di Spresiano, Sezione urbana A, Foglio 9, Particella 99, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 177 mq, totale escluse aree scoperte 162 mq, Rendita € 218,72.

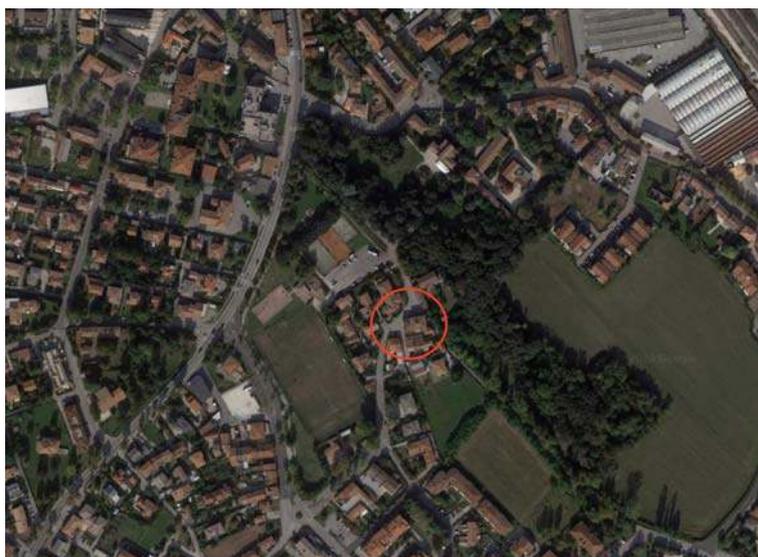
Precisazioni:

Nella vendita sono comprese le pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale di comproprietà degli enti e spazi comuni ai sensi di legge e dei titoli di provenienza.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è un ampliamento di testa di un vecchio fabbricato all'interno di un tranquillo borgo a breve distanza dal centro di Spresiano (c.ca 400 m a piedi) e dalla Pontebbana, lontano dai rumori e dalla confusione del traffico.

L'unità è facilmente raggiungibile dalla Statale attraverso via Manzoni, quindi per via Cesare Battisti, è comoda ai principali servizi, quali negozi, farmacia, supermercati lungo la Pontebbana, al centro del paese di Spresiano, ai mezzi pubblici con fermate nelle vicinanze ed ai centri sportivi, calcio e basket della cittadina, oltre che alle Scuole Secondarie di primo grado.





L'immobile, accatastato nel 1936 è stato realizzato qualche anno prima, è sprovvisto di agibilità e di collaudo statico, si sviluppa su n° 2 piani fuori terra collegati da scale interne, si presenta in modeste condizioni di manutenzione all'esterno, con scuri in legno in pessime condizioni di manutenzione sbarrati con tavole e chiodi per evitare l'ingresso di estranei all'interno dell'unità abitativa, come già successo nel passato.

Non presenta recinzioni all'esterno, né aree esterne di proprietà, l'ingresso e le finestre danno direttamente su un allargamento della strada che viene utilizzato dai residenti come parcheggio. Il tetto sembra essere in buone condizioni di manutenzione, lungo il perimetro del tetto è visibile una gronda che scarica lateralmente su pluviali in rame, dei quali però non è stato accertato il corretto funzionamento, non si vedono percolazioni sulle facciate o tracce di vegetazione spontanea.

Appena sotto la grondaia, il fabbricato presenta una decorazione che percorre tutti i fronti, Sul fronte principale è visibile la sagoma di un caminetto in rilievo ed una canna fumaria in muratura.

Si notano alcune porte e finestre chiuse di recente ancora al grezzo e aree d'intonaco scrostato. A terra è presente un piccolo marciapiede che s'interrompe all'altezza dello spigolo a nord in prossimità della strada. L'ingresso è sul lato principale del fabbricato esposto a ovest.

Entrando nell'abitazione si nota sulla destra la mancanza della caldaia nel suo alloggiamento, una vistosa macchia di umidità sul soffitto e lavori di recente ristrutturazione mai portati a termine, in effetti, dalla documentazione rinvenuta in Comune tramite accesso Atti del 10-10-19 è stato richiesto un Permesso di Costruire per l'esecuzione di trasformazione urbanistica ed edilizia e autorizzazione per accesso carraio nel 08/02/2008 Prot. n. 0002612, lavori iniziati



con Comunicazione di inizio lavori in data 25/02/2008, ma, come già scritto, mai portati a termine.

La casa è realizzata in muratura con pareti esterne da 40 cm (rilevata in zona giorno) e suddivisa internamente con pareti di laterizio da 11 cm, le scale interne di nuova realizzazione sono in calcestruzzo armato che collegano il piano terra con il primo ed ultimo.

Il solaio tra il piano terra ed il primo piano sembra essere resistente e realizzato anch'esso in latero cemento, mentre il soffitto del secondo piano è stato abbassato durante i lavori di restauro e nasconde la vecchia orditura del tetto.

La suddivisione interna non rispecchia quella del progetto presentato in Comune, l'ingresso a nord del fabbricato è stato chiuso (visibile anche dall'esterno), mentre nel prospetto principale è ancora presente il portone d'ingresso, mentre manca il portone del garage, che dovrebbe essere a destra dell'ingresso.

Al piano terra sono presenti i seguenti ambienti: ingresso di 5,08 mq, seguito da un disimpegno di 5,69 mq, sulla sinistra il soggiorno di 22,29 mq e la cucina di 13,18 mq, di fronte il vano scala di 2,61 mq e sulla destra un paio di stanze di 4,25 mq e 14,63 mq ed un bagno di 5,46 mq. L'altezza rilevata in soggiorno ed in cucina è di 270 cm.

I pavimenti sono in parte rivestiti in piastrelle di gres privi di battiscopa, il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle fino a 210 cm di altezza, mentre le pareti ed i soffitti sono al grezzo o in scarse condizioni di manutenzione.

La stanza probabilmente ad uso ripostiglio posta a ridosso del disimpegno è al grezzo.

In soggiorno si nota una traccia sul pavimento ricoperta da calcestruzzo ed un allargamento della parete a ridosso dell'ingresso eseguito in cartongesso, probabilmente serviti per far passare gli impianti, dei quali non c'è alcuna traccia nelle planimetrie trovate.

Non sono presenti né porte interne, né finestre, eccetto nel nel bagno dove è presente un serramento in cattive condizioni di manutenzione ed obsoleto, e dove sono presenti i sanitari.

Non è chiaro come sia stato realizzato l'impianto di riscaldamento, infatti in alcune stanze sono presenti termosifoni, in altre termo convettori, ma sicuramente non funziona.

Tutte le stanze della zona giorno eccetto il vano scale e il ripostiglio, sono aerate ed illuminate naturalmente.

Le scale che portano al piano superiore sono larghe 1,00 m, hanno gradini alti 20 cm con pedata di 29 cm e sono rivestite in marmo.

Al piano superiore la suddivisione reale dello spazio è vicina a quella del progetto depositato, anche se alcuni accessi alle camere dal pianerottolo, sono diversi da quelli riportati nelle



tavole, infatti i muri non sono perpendicolari tra loro, ma dalla parte delle camerette, sono posti a 45°.

Al primo piano possiamo trovare i seguenti ambienti: il vano scala di c.ca 4,89 mq, un disimpegno di c.ca 5,27 mq, 3 camere da letto, delle quali una di 29,57 mq, una di 15,39 mq ed un'altra di 12,60 mq oltre il bagno di 6,90 mq. Nel disimpegno è stato realizzato un muretto rivestito in sommità in marmo con vista sulle scale.

L'altezza del piano rilevata nella camera più grande è di 243 cm, dovuta all'abbassamento del soffitto realizzato durante la ristrutturazione su tutto il piano superiore.

Tutte le stanze della zona notte eccetto il vano scale sono aerate ed illuminate naturalmente.

Le finiture al primo piano sono al grezzo, eccetto il disimpegno rivestito a pavimento con piastrelle color crema ed il bagno rivestito in piastrelle, quadrate da 34x34 cm al pavimento color avorio e rettangolari 25x20 sulle pareti verticali color avorio in contrasto, alcune delle quali rotte.

Non sono presenti né porte interne, né finestre, il bagno è sprovvisto di sanitari, ma è presente la vasca da bagno.

La casa è allacciata al telefono, alla corrente e al gas, ma gli impianti interni sono inesistenti o da rifare.

In considerazione alla tipologia dell'involucro edilizio, oltre che alla dotazione impiantistica, si può prevedere che la classe energetica sia sicuramente la più bassa.

Edificabilità residua:

Per aspetti legati soprattutto alla tipologia dell'unità immobiliare, al fatto che il fabbricato è addossato ad un altro fabbricato più alto e sicuramente realizzato prima di quello in oggetto, si specifica che eventuali ampliamenti in base alla Legge 14 del 2019, appaiono di fatto irrealizzabili.

Parti comuni:

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio quindi non sono presenti parti comuni.

Confini:

L'unità immobiliare confina a nord e a ovest con la strada comunale, a sud e ad est con il mappale 326 (altra proprietà).

Regolamento e Millesimi:



L'unità immobiliare non fa parte di un condominio, quindi non sono presenti regolamenti di condominio e tabelle millesimali.

4 - 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 consentono 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.

Dalla verifica tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta negli atti di pignoramento immobiliare, emerge la seguente situazione:

- I dati indicati nell'atto di pignoramento identificano correttamente l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- I dati indicati nell'atto di pignoramento non sono erronei;
- I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.

5 - Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), 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.

Le planimetrie catastali e comunali dell'unità abitativa vanno aggiornate.

In data 06/11/2020 dopo una verifica telefonica con l'edilizia privata del Comune di Spresiano, dal confronto tra lo stato legittimato, lo stato di progetto presentato con Permesso di Costruire per l'esecuzione d'interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ed autorizzazione per accesso carraio Prot. n. 0002612 del 08/02/2008, con inizio lavori del 22/02/2008 mai concluso e ormai scaduto e lo stato rilevato, è emerso che andrà presentata una S.C.I.A. art. 37 Parzialmente in Sanatoria, quindi alla fine dei lavori verranno depositate le planimetrie catastali aggiornate, il collaudo e l'agibilità.

Costi ed oneri previsti per pratiche di correzione ed aggiornamento:



Catasto:

Deve essere aggiornata la planimetria catastale, infatti è riportato un orto che non fa parte della proprietà e la suddivisione interna degli spazi probabilmente risale all'epoca di costruzione:

Spese di pratica 500,00 € più oneri più diritti di segreteria 50,00 € per un totale di 550,00 €;

Comune:

Deve essere presentata una S.C.I.A. Parzialmente in Sanatoria:

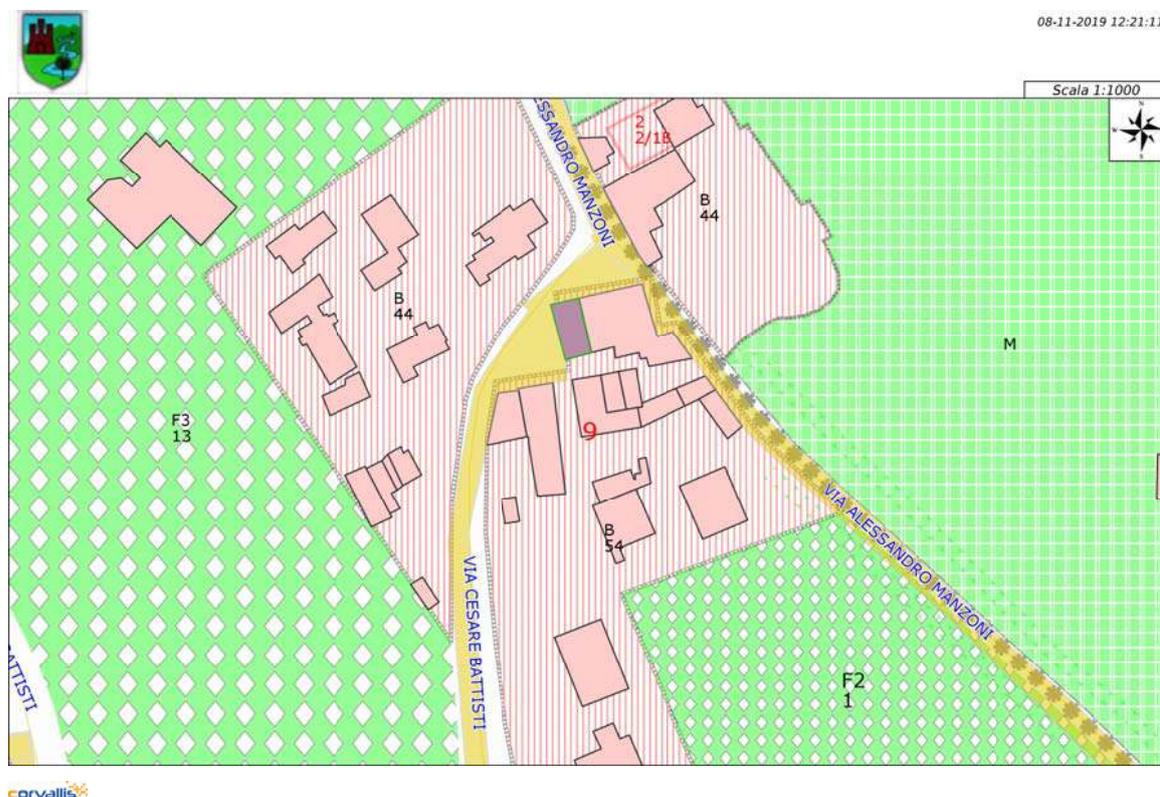
Spese pratica 2.500,00 €, diritti di segreteria 60,00 € x 2, Sanzione di Base 516,00 € poi eventualmente adeguata con l'istruttoria per un totale di c.ca 3.136,00 €.

L'intestazione dei beni in banca dati catastale con il relativo titolo dell'esecutato, è correttamente censito.

6 - Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'attuale strumento urbanistico adottato dal Comune di Spresiano è il Piano Regolatore Generale.

Il fabbricato insiste in un'area classificata B/3, individuata in planimetria come B.54 di seguito riportata:



Si riporta uno stralcio del P.R.G. vigente nel Comune di Spresiano nell'area in cui è ubicato



l'immobile oggetto di pignoramento:

Art. 39 Zone residenziali di completamento a indice fondiario esistente confermato B.3

Individuazione:

Queste zone comprendono gli insediamenti costituiti da interventi edilizi con caratteristiche residenziali non ancora sufficientemente definite o con carenze di urbanizzazione. L'attuazione degli interventi potrà avvenire generalmente sia in maniera diretta mediante autorizzazione o concessione edificatoria singola, o indiretta mediante la preventiva predisposizione di piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata nel caso di ambiti particolari; gli ambiti sono individuati nel P.R.G. o possono essere individuati con la procedura di cui all'Art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 o con apposito provvedimento del Consiglio Comunale. I parametri edilizi di detta zona, ad eccezione dell'indice fondiario, si applicano altresì agli insediamenti individuati nella sottozona E4 individuati dal P.R.G. , ove coesistono edifici rurali tradizionali ed edifici residenziali di tipo urbano non più connessi alla conduzione della attività' agricola.

Destinazioni d'uso:

Valgono le norme generali delle zone residenziali previste dall'articolo 32 di seguito riportato:

Modalità d'intervento:

In queste zone il P.R.G. si attua per interventi edilizi diretti, salvo i casi per i quali e' previsto il piano urbanistico attuativo. Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Titolo I, Capo IV, (categorie "d" intervento) (con esclusione di eventuali edifici di interesse monumentale) che prevedano , salvo diversa specifica prescrizione riportata nelle tavole del P.R.G. o nei successivi paragrafi:

- a) il mantenimento del volume;*
- b) adeguamenti volumetrici rispetto all'indice;*
- c) sostituzione mediante demolizione e ricostruzione;*
- d) interventi di nuova edificazione nei lotti interclusi.*

Per gli edifici uni e bifamiliari che non abbiano mai usufruito di concessioni per ampliamento negli ultimi 20 anni, è ammesso un ampliamento del 20%, del volume esistente con un massimo di 150 mc., anche con aumento del numero di unità immobiliari esistenti, concessi una ed una sola volta al fine di adeguare la ricettività abitativa, la funzionalità distributiva e la funzionalità



tecnica. Tale ampliamento, concesso "una tantum", consentirà di eccedere all'indice di edificabilità di zona.

L'ampliamento degli edifici unifamiliari esistenti può avvenire anche con aumento di altezza del fabbricato fino al limite massimo complessivo di m. 9,00, con distanza minima di ml. 5 dai confini; l'eventuale ampliamento in altezza deve avvenire in allineamento o in arretrato rispetto la sagoma del piano inferiore. Gli interventi sull'esistente devono essere realizzati con materiali ed elementi costruttivi di tipo tradizionale, e comunque architettonicamente coerenti con le caratteristiche del fabbricato principale. Nel caso di ristrutturazione totale, l'intervento ricompositivo deve essere esteso all'intera fronte del fabbricato.

Gli interventi edilizi in queste aree sono tenuti al rispetto dei seguenti parametri di zona:

indice di edificabilità fondiaria - vedi tabella allegata

altezza max (H) 9,00 ml.

distanza minima dalle strade ≥ 5.00 ml

distanza minima dai confini ≥ 5.00 ml

distanza minima tra pareti finestrate ≥ 10.00 ml.

rapporto di copertura $K \leq 0.60$

Parcheggi privati: come da Art.23

ZONE DI PROGETTO DI P.R.G.		Z.T.O "B 3"	
<i>Località</i>	<i>Isolato n.</i>	<i>Indice fondiario di progetto</i>	<i>Normativa edilizia di riferimento</i>
Spresiano	54	1,38	B.3

Art. 32 Disposizioni generali nelle zone per insediamenti residenziali.

Nelle zone residenziali sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenza; b) annessi alla residenza (autorimesse, depositi attrezzi, tettoie, ecc.); c) uffici pubblici e privati; d) attività commerciali fino a 400 mq. per unità di superficie di vendita, limitatamente al piano terra, interrato o seminterrato degli edifici; e) attrezzature pubbliche e servizi sociali; f) alberghi, pensioni, ristoranti, bar; g) teatri e cinematografi; i) autorimesse singole o collettive; m) artigianato di servizio inteso come artigianato che non abbia necessità di opere o strutture in contrasto con la tipologia della zona purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno la superficie utile del laboratorio, i locali siano dotati di ambienti acusticamente protetti e di idonei impianti per la eliminazione delle esalazioni. n)



impianti sportivi privati a servizio della residenza; o) palestre ed altre attrezzature destinate ad attività sportive non agonistiche, motorie, riabilitative e simili private e/o pubbliche sino a 400 mq. di superficie utile.

Dalle zone residenziali sono escluse le seguenti destinazioni:

a) depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali annesse, e che siano limitati alla ordinaria provvista delle scorte di vendita e comunque nei limiti max. del 50% della superficie aperta al pubblico con esclusione delle attività di carrozzeria; b) attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq. utili per unità; c) attività commerciali all'ingrosso; d) nuove industrie o laboratori ampliamenti di industrie e laboratori; e) discoteche o sale da ballo di nuovo impianto f) ospedali e case di cura di nuovo impianto. g) caserme e istituti di pena; h) mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive; i) stalle, scuderie, porcilaie, pollai, allevamenti in genere l) le attività insalubri di 1 classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'Art. 216 T.U. - Leggi Sanitarie R.D. n. 1265/1934; m) ogni altra attività che, a giudizio del Sindaco sentita la CE risulti in contrasto con il carattere della zona.

Le attività complementari alla residenza esistente nelle zone residenziali di cui al paragrafo 1 del presente articolo, in caso di cambio di destinazione d'uso mediante la realizzazione di opere, possono essere autorizzate a condizione che risulti osservato l'obbligo di dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico secondo le quantità prescritte per le singole destinazioni e inoltre a condizione che non generino: 1) (stralciato); 2) pericolo o disagio per la residenza circostante considerando la viabilità di servizio. Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengano esercitate attività che risultino escluse ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possono conseguire le dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. È sempre consentito senza il computo del relativo volume, la realizzazione in sottosuolo anche all'esterno del sedime del fabbricato, di locali per il ricovero di automezzi, cantine e simili; sulla copertura di tali locali dovrà essere steso un manto di terreno di riporto dello spessore minimo di 30 cm. preferibilmente inerbato ed atto a far crescere almeno una piantumazione a cespuglio.

Le rampe di accesso non dovranno superare la pendenza del 20% e dovranno portarsi a livello della strada almeno ml.5.00 prima dell'uscita sull'area pubblica. In tal caso il cancello dovrà essere del tipo comandabile a distanza. Va fatta salva la legislazione vigente in materia.



8 - 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.

Come già descritto, l'immobile è stato soggetto a ristrutturazione edilizia, con inizio lavori e Permesso di Costruire mai ultimato, con modifiche interne diverse dal progetto presentato.

Per poter regolarizzare l'abuso deve essere fatta una SCIA in Sanatoria.

9 - 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.) né interesserà subito il Giudice.

Il sottoscritto perito, ritiene che i beni pignorati costituiti da appartamento, lavanderia e garage, giardino e lastrico solare debbano essere venduti in un **"Lotto unico"** in considerazione soprattutto della loro natura di pertinenza e complementarità; scinderli in una potenziale vendita, significherebbe ridurne l'appetibilità e snaturarne il valore commerciale.

10 - qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura.

L'immobile è pignorato per l'intero.

11 - accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire 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, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.



In data 08/07/2020 durante l'accesso forzoso con il custode nominato dal G.E. l'unità immobiliare risultava in pessime condizioni di utilizzo, sporca e piena di rifiuti, oltre che sede di bivacchi nel recente passato. Chiusa con tavole in legno inchiodate agli scuri esterni e con l'ingresso principale saldato onde evitare ulteriori accessi all'immobile da parte di senza tetto e sconosciuti.

In data 19/02/2020 è stata trasmessa richiesta all'Agenzia delle Entrate la richiesta per la verificati di eventuali contratti di locazione o comodati d'uso, in data 28/02/2020 la stessa, tramite un suo incaricato ha risposto che "dalle informazioni in possesso dell'Agenzia Tributaria non risultano Atti registrati".

12 - 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..

Dalle verifiche svolte sui beni pignorati, non è emerso nessun tipo di vincolo, artistico, storico, alberghiero, d'inalienabilità o d'indivisibilità, né sono stati rilevati diritti di altra natura.

13 - Accertare l'esistenza di vincoli 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..

Il bene pignorato non fa parte di un condominio, quindi non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale.

14 - 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 di trasferimento del bene. Estratto dall'art. 568 c.p.c. - "Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."

Calcolo della Superficie dell'immobile, specificando quella commerciale

La superficie commerciale è stata calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di ml. 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Per il calcolo della superficie commerciale vengono usati questi parametri:

- Unità abitativa 100% della superficie;
- Muri perimetrali 100% della superficie;
- Muri in comunione 50% della superficie;

Quindi:

- L'unità abitativa misura 12,61 ml x 7,25 ml x 2 piani = 182,85 mq commerciali;

Determinazione del valore per metro quadro e del valore complessivo

L'indagine di mercato si è svolta consultando alcuni importanti siti per le vendite immobiliari raffrontando case in vendita nella zona e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, il risultato della ricerca viene di seguito riportato:



Superficie (mq)	Richiesta	Prezzo a mq	Prezzo medio
140,00	128.000,00 €	914,29 €	
440,00	260.000,00 €	590,91 €	
96,00	110.000,00 €	1.145,83 €	
85,00	90.000,00 €	1.058,82 €	
100,00	99.000,00 €	990,00 €	
Totale		4.699,85 €	

inoltre si è verificato il sito della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio in zona Centrale nel comune di Spresiano emergono i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1200	L	4,1	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1350	L	4,1	5,8	L
Autorimesse	NORMALE	660	880	L	3,2	4,4	L
Ville e Villini	OTTIMO	1150	1350	L	4,4	6	L

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ottenuto dal raffronto tra i vari valori trovati tenendo conto dell'attuale situazione di mercato, nonché delle difficoltà legate alla vendita degli immobili e agli sconti applicati è dato dal valore di 900,00 €/mq per i metri quadri commerciali:

Valore immobile pignorato: 182,845 mq x 900,00 € = 164.565,00 €

arrotondato a **164.500,00 €** (centosessantaquattromilacinquecento/00 euro).

Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima

A) Oneri regolarizzazione urbanistica

In riferimento alle difformità come già descritte al p.to 8 della presente relazione, e a seguito ai chiarimenti avuti dal tecnico dell'Edilizia privata del Comune di Spresiano (TV), si specifica



che è possibile regolarizzare il tutto presentando una “Scia parzialmente in sanatoria” prevedendo i seguenti costi:

- | | |
|--|------------|
| - sanzione per “Scia” in sanatoria | € 516,00 |
| - diritti di segreteria per Scia in sanatoria | € 120,00 |
| - spese tecniche per allestimento pratica Scia, Agibilità e Collaudo | € 2.500,00 |
| - Aggiornamento grafico della planimetria catastale | € 500,00 |
| - Spese di bollo | € 50,00 |

Concludendo, la sommatoria degli oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica ammonta ad € 3.686,00 (euro tremilaseicentoottantasei/00).

Limiti e riserve: in relazione alle verifiche di regolarità urbanistica, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell’incarico ricevuto in ordine alle limitazioni d’indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D’altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all’esperto, non pare possibile intendere questo finchè teso a sostituire l’espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l’indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all’esito dell’istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, **quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali** e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell’elaborazione della relazione peritale.

Stato d’uso e di manutenzione

Deprezzamento per deperimento fisico:



L'immobile necessita di un intervento di ristrutturazione, ammodernamento e adeguamento degli impianti presenti, per questo motivo si espone una lista dei lavori ed un costo medio per poterli eseguire:

I costi sono stati calcolati in base alla superficie calpestabile rilevata:

Piano terra: $13,31 \text{ mq} + 22,29 \text{ mq} + 5,08 \text{ mq} + 5,73 \text{ mq} + 4,40 \text{ mq} + 12,67 \text{ mq} + 5,46 \text{ mq} = 68,94 \text{ mq}$

Vano scala al piano terra e primo: $2,61 \text{ mq} + 4,89 \text{ mq} = 7,50 \text{ mq}$

Primo piano: $29,68 \text{ mq} + 5,26 \text{ mq} + 6,79 \text{ mq} + 15,46 \text{ mq} + 12,60 \text{ mq} = 69,79 \text{ mq}$

Totale: 146,23 mq calpestabili.

Lavori interni per renderlo abitabile:

Realizzazione di impianto termo-idraulico;

Realizzazione di impianto elettrico;

Demolizione, rifacimento rivestimenti bagni e fornitura e posa di nuovi sanitari;

Fornitura e posa di nuove finestre, porte interne e portoncino d'ingresso;

Ripristino degli scuri in legno;

Fornitura e posa di nuovi rivestimenti per i pavimenti;

Rasatura e pitture delle pareti e dei soffitti;

Opere edili in genere.

Lavori esterni:

Fornitura e posa del ponteggio;

Idro-lavaggio delle superfici;

Risanamento dell'intonaco



Rivestimento con materiale adatto;

Verifica del corretto funzionamento dei camini, delle gronde e dei pluviali.

Spese tecniche su lavori.

IVA ed Oneri Fiscali per opere di ristrutturazione.

Totale spese per ristrutturazione: $146,23 \text{ mq} \times 620,00 \text{ €/mq} = 90.662,60 \text{ €}$

Obsolescenza funzionale: L'immobile oggetto di pignoramento necessita d'interventi di adeguamento, in quanto non rientra negli standard edilizi e nelle attuali esigenze di mercato.

Obsolescenza economica: Le criticità sono legate al luogo, infatti l'immobile si trova a ridosso della strada, all'esposizione, eventuali lavori di manutenzione all'esterno possono essere fatti chiedendo il permesso al Comune o al confinante, la mancanza di recinzioni e giardini esterni, determinano un sicuro abbassamento del valore di mercato.

Concludendo, si ribadisce che in riferimento allo Stato d'uso e di manutenzione, il deprezzamento è pari a € 90.662,60 (euro novantamilaseicentosessantadue/60).

Stato di possesso

Si riporta quanto già descritto al precedente p.to 11:

Visto lo stato interno, le immondizie ed i materiali ritrovati a vario titolo, il costo per lo svuotamento dell'unità abitativa ed il conferimento in discarica è valutato 2.000,00 €.

Concludendo, in riferimento allo Stato di Possesso, il deprezzamento è pari a € 2.000,00 (euro duemila/00).

Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

Dall'analisi della documentazione in possesso, ovvero dalle ricerche condotte nel potere del sottoscritto ad ogni livello, luogo ed ufficio preposto, si ritiene di affermare che non risultano ad oggi, vincoli particolari e oneri giuridici di qualsiasi natura che possano limitare e/o inficiare il valore del bene.



Spese condominiali insolute

Non vi sono spese condominiali.

Conclusioni

In virtù delle indagini svolte, le condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile sono date da:

- oneri per la regolarizzazione catastale ed urbanistica	€ 3.636,00;
- stato d'uso e manutenzione	€ 90.662,60;
- stato di possesso	€ 2.000,00;
- spese condominiali insolute	€ 0,00;

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad € 96.348,60

Per quanto specificato, il valore dell'immobile corretto dalle opportune detrazioni è di:

$164.500,00 \text{ €} - 96.348,60 \text{ €} = 68.151,40 \text{ €}$ (euro sessantottomilacentocinquantuno/40).

Ai fini della determinazione del Valore finale dell'immobile ovvero ai fini della determinazione del Valore di vendita forzata, il sottoscritto perito ritiene congruo e giustificato operare una riduzione nella misura percentuale del 20%, giustificata da:

- difficoltà a visionare l'immobile;
- imposta maggiore per il trasferimento del bene;
- tempi più lunghi nell'entrare in possesso del bene legati ai tempi tecnici per l'ottenimento del decreto di trasferimento da parte del Tribunale;
- vendita senza garanzia per i vizi sul bene;

Riduzione del 20% su $68.151,40 \text{ €} = 13.630,28 \text{ €}$ (euro quattordicimilacentocinque/60)

Valore di vendita forzata = $68.151,40 \text{ €} - 13.630,28 \text{ €} = 54.521,12 \text{ €}$ che arrotondato per difetto diventa € **54.500,00** (euro cinquantaquattromilacinquecento/00).



Ritenendo di aver espletato l'incarico nella massima trasparenza e professionalità, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Treviso, lì, 20-11-2020.



ALLEGATI

- 1 - Ispezione ipotecaria;
- 2 - Visura per soggetto;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 - Estratto di mappa;
- 5 - Visura catastale;
- 6 - Atto di compravendita;
- 7 - Estratto P.R.G. Comune di Spresiano;
- 8 - Documentazione rinvenuta in Comune;
- 9 - Istanza di vendita
- 10 - Documentazione fotografica;
- 11 - Planimetrie di rilievo;
- 12 - Lista degli esecutati.

