

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 494/2021

* * *

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 494/2021, promossa da

“AMCO – Asset Management Company s.p.a.”,

CONTRO

- Esecutato n. 01, proprietario per la quota di 1/2.

- Esecutato n. 02, proprietario per la quota di 1/2.

Giudice dell’Esecuzione: dott. Leonardo Bianco.

Prossima Udienza: 05 aprile 2023

* * *

INCARICO

Lo scrivente **Geom. Perozzo Gianni**, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Treviso al n. 2906 di posizione, con studio in via Francesco Crispi n. 35 – 31050 Vedelago (TV), è stato nominato Esperto Valutatore nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. **494/201**, dal G.E. dott.ssa Clarice Di Tullio in data 07/07/2022; l'accettazione dell'incarico e il giuramento venivano effettuati in data 11/07/2022.

ELENCO DEI CAPITOLI

01 – Le operazioni peritali

02 – Verifica della completezza della documentazione, elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, corretta identificazione del bene e provenienza e identificazione dei confini

03 – Descrizione sintetica degli immobili

04 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare



05 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

06 – Conformità urbanistica e catastale dei beni

07 – Verifica sull'esistenza di opere abusive e costi di sanatoria

08 – Divisibilità dei beni in lotti

09 – Quote pignorate

10 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili

11 – Vincoli in generale sui beni pignorati

12 – Vincoli e oneri di natura condominiale

13 – Stima degli immobili

14 – Attestato di Prestazione Energetica

01 – LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver svolto le occorrenti, e nel caso, numerose ispezioni e ricerche presso Enti Pubblici al fine di acquisire copia degli atti e documenti ritenuti necessari allo svolgimento della consulenza, lo scrivente ha compiuto l'opportuna visita di sopraluogo in data 23/02/2023, alla presenza dell'esecutato e del Custode nominato dal G.E., accertando le caratteristiche e le condizioni d'uso degli immobili oggetto di perizia; nel corso di tali operazioni sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici. Infine, si è provveduto ad assumere presso operatori economici e tecnici del luogo, e/o tramite annunci immobiliari su siti internet specializzati, le opportune notizie relative alle attuali condizioni del mercato immobiliare e ai prezzi praticati per immobili aventi caratteristiche e ubicazioni simili a quelli in oggetto. Di seguito si riporta breve elenco con date delle operazioni effettuate:

- 07/07/2022 nomina esperto valutatore da parte del G.E.
- 11/07/2022 accettazione incarico e giuramento esperto valutatore.



- 17/10/2022 richiesta Accesso Atti Comune di Riese Pio X.
- 17/10/2022 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate.
- 02/11/2022 Accesso Atti Comune di Riese Pio X.
- 26/01/2023 risposta Agenzia delle Entrate di Montebelluna.
- 23/02/2023 sopraluogo presso l'immobile per rilievi.

02 – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE, PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

02.1 verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Da un approfondito esame della documentazione consegnatami si rileva la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c.

02.2 – formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili

La situazione ipotecaria a carico dell'esecutato risulta la seguente:

2.2.1 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 21/07/2010, Registro Particolare 5993 Registro Generale 26744. Pubblico Ufficiale Giuseppe Sicari rep. 554/401 del 23/06/2010. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Immobili siti in Riese Pio X (TV), contro gli Esecutato; a favore di Banca Popolare Vicenza.

2.2.2 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 17/11/2021, Registro Particolare 46263 Registro Generale 31972. Pubblico Ufficiale Tribunale di Treviso rep. 5284 del 22/10/2021. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Riese Pio X (TV), contro gli Esecutati; a favore di Amco spa.



(All. doc. n. 01: Certificazione Notarile del notaio dott Vincenzo Calderini e sviluppo note formalità pregiudizievoli).

02.3 – corretta identificazione dei beni

In seguito agli accertamenti catastali compiuti presso l’Agenzia delle Entrate/Territorio di Treviso, gli immobili oggetto di esecuzione sono così censiti:

Bene 01: abitazione (PS1-PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Riese Pio X (TV) Quartiere Galliazzo n. 25 – Sezione A – Foglio 2 – particella n. 515 – sub 2 – piano S1-T – Cat. A/2 – cl 1^a – Cons. 5,0 vani – sup. catastale 83,0 m² – Rendita € 413,17.

Bene 02: posto auto coperto (PS1)

Catasto Fabbricati – Comune di Riese Pio X (TV) Quartiere Galliazzo – Sezione A – Foglio 2 – particella n. 515 – sub 8 – piano S1 – Cat. C/6 – cl 1^a – Cons. 10,0 m² – sup. catastale 10,0 m² – Rendita € 17,56.

Bene 03: terreno a destinazione seminativo arborato

Catasto Terreni – Comune di Riese Pio X (TV) – Foglio 2 – particella n. 558 – Semin. Arbor. Cl 3^a – sup. catastale 26,0 m² – Rd € 0,19 – Ra € 0,13.

Bene 04: terreno a destinazione seminativo arborato

Catasto Terreni – Comune di Riese Pio X (TV) – Foglio 2 – particella n. 571 – Semin. Arbor. Cl 3^a – sup. catastale 22,0 m² – Rd € 0,16 – Ra € 0,11.

Beni Comuni non Censibili

Catasto Fabbricati – Comune di Riese Pio X (TV) Quartiere Galliazzo n. 25 – Sezione A – Foglio 2 – particella n. 515 – sub 1 – area scoperta comune.

Costituiscono inoltre parti comuni del fabbricato i vani scala e le aree di manovra al piano interrato



Intestatarî catastali dei beni:

- Esecutato n. 01, proprietario per la quota di 1/2.

- Esecutato n. 02, proprietario per la quota di 1/2.

(All. doc. n. 02: visure catastali, estratto di mappa).

(All. doc. n. 03: planimetrie catastali ed elenco subalterni).

02.4 – provenienza degli immobili e identificazione dei confini

I beni risultano pervenuti in propriet  alla ditta eseguita in seguito a:

- Atto di compravendita autenticato nelle firme, redatto in data 27/02/2004 dal Notaio dott. Alessandro Todescan allora da Bassano del Grappa (VI), Rep. 170965, Racc. 34181.

(All. doc. n. 04: copia atto di provenienza).

Bene 01: abitazione (PS1-PT)

A nord con vano scala comune, a est, sud e ovest con parete libera.

Bene 01: cantina (PS1)

A nord con vano scala comune, a est con terrapieno, a sud con altra ditta non identificabile e ovest con area di manovra comune.

Bene 02: posto auto coperto (PS1)

A nord con terrapieno, a est e a ovest con altra ditta non identificabile e a sud con area di manovra comune.

Bene 03: terreno a destinazione seminativo arborato (mn 558)

A nord con mn 514, a est con mn 515, a sud con mn 559, a ovest con mn 488.

Bene 04: terreno a destinazione seminativo arborato (mn 571)

A nord con mn 515, a est con mn 572, a sud con mn 69, a ovest con mn 571.



03 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di beni consistenti in **alloggio residenziale al piano terra con cantina al piano interrato, posto auto coperto al piano interrato e due porzioni di terreno privato utilizzate come orto e posto auto scoperto privato.**

Gli immobili sono siti in Comune di Riese Pio X (TV) frazione Spineda, Quartiere Galliazzo al civico n. 25.

Le opere edili per la realizzazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano realizzate a fine anni '70.

La tipologia costruttiva è quella tipica del luogo, realizzata presumibilmente in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento e tetto presumibilmente in tramezzi e tavelloni con sovrastante manto di copertura. Le murature della porzione interrata ad uso autorimessa sono realizzate in calcestruzzo. Le forometrie risultano chiuse con appositi serramenti in legno con persiane in plastica.

Trattasi di alloggio residenziale e relative pertinenze su edificio condominiale.

Bene 01 – Alloggio residenziale

L'accesso all'alloggio avviene dalla corte comune, tramite vano scala condominiale; una volta giunti al portoncino di ingresso si accede all'immobile, che risulta così composto: al piano terra da soggiorno/pranzo, cucina, terrazzo, disimpegno, due camere e bagno; al piano interrato da cantina; i piani sono fra di loro collegati tramite vano scala condominiale.

L'altezza dichiarata interna dei locali risulta pari a:

- al piano terra circa cm 270;

- al piano interrato circa cm 230.



Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Riese Pio X, i locali hanno destinazione urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali tradizionali probabilmente realizzate in laterizio, poggianti su fondazione di tipo continue; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta; la struttura del tetto è presumibilmente in tramezzi e tavelloni con sovrastante manto di copertura; i divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare:

ALLOGGIO PIANO TERRA

- Le pareti e i solai in latero cemento sono intonacati e tinteggiati a tempera lavabile.
- I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica;
- I battiscopa interni sono in legno;
- il rivestimento dei bagni e c.t./lavanderia sono in piastrelle di ceramica;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera, dotati di persiane in pvc; porte interne in legno tamburato. Portoncino di ingresso tamburato.

CANTINA AL PIANO INTERRATO

- Le pareti e i solai in latero cemento sono intonacati e tinteggiati a tempera.
- I pavimenti sono in cemento;
- Il portoncino di ingresso è in lamiera zincata.

Impianti installati



ALLOGGIO PIANO TERRA

- impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas, con radiatori a muro;
- impianto idrico-sanitario con linee distribuzione acqua calda-fredda nelle cucine e nei bagni;
- impianti di scarico fognature costituiti da tubazioni in pvc;
- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso in plastica, completo di punti luce, punti prese, linee per telefono (predisposto), citofono e tv; contatore unico per tutte le unità immobiliari.

CANTINA AL PIANO INTERRATO

- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso in plastica, completo di punti luce.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **sufficiente stato di conservazione**.

Bene 02 – posto auto coperto

L'accesso avviene da dall'area scoperta, tramite corsie carraie e area di manovra comuni; il bene gode di accesso esclusivo dall'esterno, tramite portone basculante.

Trattasi di unità immobiliare ad uso posto auto coperto.

Il bene risulta quindi così composto: al piano interrato da posto auto coperto.

L'altezza dell'unità immobiliare risulta pari a cm 235 circa;

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Riese Pio X, i locali hanno destinazioni urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:



L'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali tradizionali in calcestruzzo, poggianti presumibilmente su fondazione di tipo continue; il solaio orizzontale di copertura piana è in laterizio con cappa collaborante.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai in latero cemento sono intonacate e tinteggiate.
- Il pavimento interno è in cemento.
- I battiscopa interni ed esterni sono assenti;

Impianti installati

- impianto di riscaldamento assente.
- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame in tubazione a vista e comandi modulari in plastica, completo di punti luce.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **sufficiente stato di conservazione**.

Bene 03 – terreno agricolo

Trattasi di porzioni di area scoperta privata ad uso orto, di forma regolare, posta a nord/ovest del condominio. L'accesso a tali aree avviene da corte comune; l'area risulta parzialmente recintata; attualmente risulta non coltivata ed in stato di abbandono.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **sufficiente stato di conservazione**.

Bene 04 – terreno agricolo

Trattasi di porzioni di area scoperta privata ad uso posto auto privato esterno, di forma regolare, posta a sud del condominio. L'accesso a tali aree avviene da corte comune; l'area non risulta recintata, ne individuata materialmente sul



posto; risulta pavimentata con getto di cls.

Attualmente viene utilizzata come posto auto scoperto privato.

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **sufficiente stato di conservazione**.

04 – CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE

I dati riscontrati in fase di sopraluogo (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali...) **CORRISPONDONO** a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare.

05 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

COMUNALE

Riassunto delle Norme Tecniche di Attuazione

Dall'esame del Piano degli Interventi (d'ora in poi P.I.) del comune di Riese Pio X, risulta che i beni sono stati edificati all'interno di Z.T.O. di tipo "C1/15 – zona di completamento".

Non sono possibili ampliamenti e/o modifiche esterne dell'alloggio.

(All. doc. n. 05: estratto cartografico del P.I. e stralcio N.T.O.)

06 – CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 17/10/2022 è stato richiesto al Comune di Riese Pio X accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; l'accesso è avvenuto in data 02/11/2022.

Dai fascicoli consultati sono emersi i seguenti titoli edili:

- Concessione n. 31/78 rilasciata in data 30/10/1978 rilasciata per "fabbricato di quindici appartamenti".
- Collaudo statico depositato al Genio Civile di Treviso al n. 2986 del



20/10/1981.

- Permesso di Abitabilità n. 31/78 del 23/11/1981.

(All. doc. n. 06: copia titoli autorizzativi e ultimi progetti approvati).

07 – VERIFICA SULL’ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE E COSTI DI

SANATORIA

07.1 – Verifica della conformità urbanistica

Dal confronto delle ultime tavole di progetto concessionate con il rilievo effettuato sul posto **SONO** emerse difformità edilizie significative rispetto ai titoli rilasciati; di conseguenza i beni **NON SONO** da ritenersi **CONFORMI** dal punto di vista urbanistico, nei limiti delle tolleranze consentite dalla vigente normativa urbanistica (art. 34 comma 2-ter DPR 380/2001).

07.2 – Verifica della conformità della planimetria catastale

In data 16/08/2022 sono state reperite le planimetrie catastali degli immobili; confrontando le stesse con il rilievo compiuto sul posto risulta che le stesse **NON** possono considerarsi **CONFORMI** allo stato attuale dei luoghi.

07.3 – Opere difformi riscontrate in sopralluogo

Le difformità riscontrate fra l’ultimo progetto depositato e il rilievo consistono in:

- Modifiche interne di lieve entità sulle partizioni interne dell’alloggio.
- Altezza interna inferiore a quanto dichiarato in progetto, comunque rientrante nelle tolleranze urbanistiche.
- La cantina al piano interrato non risulta essere dichiarata.
- Mancata realizzazione di murature divisorie dei posti auto esterni.

07.4 – Spese per opere di ripristino allo stato di progetto.

- Non sono necessarie opere di ripristino e/o demolizione

07.5 – Spese Tecniche per opere di progettazione in sanatoria, variazioni



catastali

Per rendere l'immobile conforme sotto il profilo Urbanistico è necessaria la presentazione di una pratica Edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico Comunale.

In seguito dovranno inoltre essere depositate le nuove schede catastali.

Per la redazione di tali pratiche dovrà essere affidato incarico a un professionista, e si dovranno sostenere i seguenti costi:

- Sanzione amministrativa prevista per deposito di sanatoria, più diritti vari

Sanzione amministrativa presunta € 1.000,00

- Costi professionali

Costi per opere professionali per redazione di adeguato titolo edilizio in sanatoria e variazione catastale

€ 2.500,00

- Diritti vari comunali e catastali, IVA (arrotondato)

€ 1.000,00

TOTALE COMPLESSIVO COSTI PARI A € 4.500,00

(euro quattromilacinquecento/00)

(n.b.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche 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.)

08 – DIVISIBILITÀ DEI BENI IN LOTTI

I beni oggetto di pignoramento non risultano divisibili in lotti.

09 – QUOTE PIGNORATE

Per i beni oggetto di perizia, le quote di proprietà risultano pignorate per l'intero.

10 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 17/10/2022 è stata richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Montebelluna il rilascio di un certificato attestante la cessione dell'immobile a terzi; l'Agenzia rispondeva in data 23/01/2023 attestando che non risultano agli atti contratti di cessione a terzi da parte degli esecutati.

In fase di sopralluogo è stato accertato che i locali pignorati sono attualmente utilizzati dall'Esecutato come propria abitazione con relative pertinenze; l'immobile risulta arredato con mobilia di proprietà dell'Esecutato.

(All. doc. n. 07: risposta Agenzia delle Entrate).

11 – VINCOLI IN GENERALE SUI BENI PIGNORATI.



Sugli immobili pignorati non si rileva l'esistenza di alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità; non si rileva esistenza di vincoli demaniali o usi civici.

12 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Vincoli e Spese Condominiali

Non sono presenti vincoli di natura condominiale, se non quelli di tipo impiantistico derivante dalla vendita frazionata dell'immobile.

In data 27/02/2023 l'Amministratore Condominiale, interpellato dallo scrivente, ha comunicato l'importo delle spese condominiali insolute, che risultano pari a:

- Per l'anno 21/22 pari a € 363,55;
- Per l'anno 22/23 pari a € 1153,33;

Il debito totale degli esecutati al 30/09/2022 risulta pari a € 3604,29. È inoltre stato comunicato che risultano deliberati recentemente lavori di manutenzione straordinaria ancora da eseguire, e che la quota in capo agli esecutati risulta pari a € 1648,78.

(All. doc. n. 08: mail Amministratore Condominio).

13 – STIMA DEGLI IMMOBILI

Alla valutazione di seguito esposta si giunge utilizzando il criterio di stima comparativo dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati allo stesso momento della stima, avrebbe la medesima quotazione dell'immobile di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore.

In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in



funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della stima.

Per la stima dei fabbricati si terrà principalmente conto di ubicazione nel territorio, comodità di accesso carroia e pedonale, stato manutentivo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, finiture, vetustà, libertà da vincoli di locazione, comodato ecc...

In relazione a questo aspetto economico si dovrà accertarne la sua concreta appetibilità immobiliare, nonché l'attuale condizione in cui realmente si trova il mercato inerente a beni similari esistenti nella zona.

13.1 – calcolo delle superfici commerciali

Si procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali pari al 100% del valore per i vani principali, 30% per i terrazzi e portici, 50% per soffitte e locali interrati, 25% per le cantine e le lavanderie interrate.

Calcolo superficie commerciale uso residenziale

Bene 01 – abitazione PS1-PT

Piano terra

Sup. abitazione = $10.00 \times 4.30 + 4.58 \times 2.87 + 4.42 \times 5.90 = 82.22$ mq

Superficie commerciale = $82.22 \times 100\% = 82.22$ mq

Sup. terrazzo = $4.40 \times 1.15 = 5.06$ mq

Superficie commerciale = $5.06 \times 30\% = 1.52$ mq

Piano interrato

Sup. cantina = $3.02 \times 1.52 = 4.59$ mq

Superficie commerciale = $4.59 \times 25\% = 1.15$ mq



Superficie commerciale totale Bene 01 = $82.22+1.52+1.15 = 84.89$ mq

Bene 02 – posto auto coperto PS1

Piano interrato

Sup. residenziale = $2.50 \times 4.50 = 11.25$ mq

Superficie commerciale = $11.25 \times 100\% = 11.25$ mq

Bene 03 – terreno ad uso orto

Piano terra

Superficie catastale mn 558 = 26.00 mq

Bene 04 – terreno ad posto auto

Piano terra

Superficie catastale mn 571 = 22.00 mq

(All. doc. n. 09: ricostruzione grafica e calcolo superfici commerciali).

13.2 – valutazione degli immobili

I valori attribuiti ai beni immobili oggetto della presente consulenza sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni svolte ai capitoli precedenti, usando come parametro tecnico di misura la “superficie commerciale” espressa in metri quadrati (al lordo delle murature).

Sono stati visionati i valori OMI disponibili attribuiti dall’Agenzia delle Entrate (1° semestre 2022) per i beni simili, relativi al Comune di **Riese Pio X** – Fascia Suburbana/FRAZIONE DI SPINEDA. Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 870,00 a € 1050,00 per metro quadro di superficie lorda; per autorimesse con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 430,00 a € 550,00 per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di



conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 870,00 a € 1050,00 per metro quadro di superficie lorda.

Sono inoltre stati visionati i principali siti a livello nazionale contenenti annunci immobiliari di beni simili posti nelle immediate vicinanze dei beni esegutati, con il seguente risultato:

- Annuncio 01 – Comune di Riese Pio X, località Spineda, sup. alloggio mq 70,00, prezzo di vendita € 53000,00 (€/mq 757,14), alloggio vecchio in sufficiente stato di manutenzione.
- Annuncio 02 – Comune di Riese Pio X, località Spineda, sup. alloggio mq 111,00, prezzo di vendita € 108000,00 (€/mq 972,97), alloggio recente in sufficiente stato di manutenzione.
- Annuncio 03 – Comune di Riese Pio X, località Spineda, sup. alloggio mq 317,00, prezzo di vendita € 155000,00 (€/mq 488,95), alloggio vecchio in cattivo stato di manutenzione.

Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e dei rilevamenti eseguiti, delle caratteristiche costruttive, dello stato d'uso e della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione nel territorio e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale, lo scrivente Esperto Estimatore attribuisce il seguente valore:

LOTTO UNICO:

a) Valore del **Bene 01**

appartamento **mq 84,99** x **€/mq 700,00** = **€ 59 493,00**

Totale euro 59 493,00

b) Valore del **Bene 02**

Posto auto coperto **mq 11,25** x **€/mq 300,00** = **€ 3 375,00**



Totale euro 3 375,00

c) Valore del **Bene 03**

Terreno ad uso orto mq 26,00 x €/mq 10,00 = € 260,00

Totale euro 260,00

d) Valore del **Bene 04**

Terreno (posto auto) mq 22,00 x €/mq 100,00 = € 2 200,00

Totale euro 2 200,00

e) Detrazione per opere in sanatoria

(vedi paragrafo 7) = € -4 500,00

f) Detrazione per spese condominiali insolute (ultimi due bilanci)

(vedi paragrafo 12) = € -1 516,88

TOTALE VALORE = € 59 311,12

Arrotondato a € 59 500,00

(euro cinquantanovemilacinquecento/00)

Stima del Valore di Vendita Forzata

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un'immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato riassumibili in:

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento.
- Tempi incerti per ottenere l'effettivo uso dell'immobile.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Tempo intercorrente fra la data di valutazione ed il giorno dell'asta.

Di norma tali costi incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile. Il valore di



vendita consigliato da proporre alla prima vendita forza sarà quindi pari a:

TOTALE VALORE = € 59 500,00 – 20% x € 59 500,00 = € 47 600,00

Arrotondato a € 48 000,00

(euro quarantaottomila/00)

14 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione deposita presso il l'Ufficio Urbanistica del Comune di **Riese Pio X** non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Il Certificato non risulta neanche allegato all'atto di provenienza. Risulta negativa anche la ricerca per estremi catastali compiuta presso l'archivio telematico della Regione Veneto.

Considerati quindi la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e le qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medi. **Si presuppone quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.**

Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di **n. 20 pagine**, con tutti i sottoelencati documenti allegati.

Il sottoscritto ha altresì provveduto all'inoltro degli elaborati peritali alle parti interessate.

Con quanto sopra ritengo di aver bene e fedelmente svolto l'incarico affidatomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito all'elaborato prodotto.

Tanto dovevo in esito di incarico ricevuto.



Vedelago, li 01 marzo 2023

L'Esperto Valutatore

Geom. Gianni Perozzo



ALLEGATI:

n. 01: Certificazione Notarile e sviluppo note.

n. 02: visure catastali, estratto di mappa.

n. 03: planimetrie catastali ed elenco subalterni.

n. 04: copia atto di provenienza.

n. 05: estratto cartografico del Piano degli Interventi e stralcio delle Norme Tecniche Operative.

n. 06: titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riese Pio X.

n. 07: dichiarazione Agenzia delle Entrate.

n. 08: mail Amministratore Condominio per spese insolute.

n. 09: ricostruzione grafica e calcolo superfici commerciali.

n. 10: documentazione fotografica con coni visuali.

n. 11: appendice con dati personali degli esecutati.



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 494/2021

Contro:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 e [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2.

PERITO: Geom. Gianni Perozzo da Vedelago (TV)

nominato dal G.E. Dott.ssa Clarice di Tullio in data 07/07/2022

UDIENZA: 05/04/2023 ore 09.20

PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. Gianni Perozzo, nato a Castelfranco Veneto (TV) il 20/02/1974, C.F. PRZ GNN 74B20 C111F, P.Iva 03685020266, con studio professionale in Vedelago (TV), via Francesco Crispi n. 35, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2906, così riassume la propria relazione tecnica peritale.

Visita di sopralluogo:

La visita degli immobili è stata effettuata il 23/02/2023, alla presenza del custode. L'esecutato non era presente.

Identificazione dei beni e attuale intestazione**Identificazione attuale degli immobili oggetto di pignoramento****Bene 01 – alloggio residenziale (PS1-PT)**

Comune di Riese Pio X (TV) – Catasto Fabbricati, Sez. A, Fg. 2;

M.n. 515 sub 2, Quartiere Galliazzo, piano S1-T, **Appartamento**, cat. A/2, cl. 1^a, consistenza 5,0 vani, sup. catastale m² 83, Rendita catastale € 413,17.

Bene 02 – posto auto coperto (PS1)

Comune di Riese Pio X (TV) – Catasto Fabbricati, Sez. A, Fg. 2;



M.n. 515 sub 8, Quartiere Galliazzo, piano S1, **Posto Auto Coperto**, cat. C/6, cl. 1^a, consistenza 10,0 m², sup. catastale 10,0 m², Rendita catastale € 17,56.

Bene 03 – terreno

Comune di Riese Pio X (TV) – Catasto Terreni, Fg. 2;

M.n. 558, Seminativo Arborato, cl 3^a, superficie 26,0 m², Rd 0,19 €, Ra 0,13 €.

Bene 04 – terreno

Comune di Riese Pio X (TV) – Catasto Terreni, Fg. 2;

M.n. 571, Seminativo Arborato, cl 3^a, superficie 22,0 m², Rd 0,16 €, Ra 0,11 €.

Beni Comuni Non Censibili

- Comune di Riese Pio X (TV) – Catasto Fabbricati, Sez. A, Fg. 2;

M.n. 515 sub 1, piano T, area scoperta comune.

Intestazione attuale degli immobili e provenienza

Gli esecutati risultano proprietari dei beni a seguito di atto di compravendita autenticato nelle firme stipulato in data 27 febbraio 2004 dal notaio dott. Alessandro Todescan da Bassano del Grappa (VI), rep. 170965 racc. 34181. La proprietà risulta pignorata per la quota dell'intero.

Descrizione sintetica dei beni

Gli immobili oggetto della presente esecuzione si trovano in Comune di Riese Pio X (TV), Quartiere Galliazzo n. 25 int. 1.

Trattasi di appartamento al piano terra e interrato, con posto auto coperto interrato, terreno ad uso posto auto scoperto esterno e terreno ad uso orto, insistente su fabbricato condominiale denominato "Condominio Primavera".

- Bene 01: L'alloggio residenziale risulta composto da: al piano terra da cucina, soggiorno/pranzo, terrazzo, disimpegno, due camere, bagno; al piano interrato da cantina.
- Bene 02: Posto auto coperto al piano interrato.
- Bene 03: terreno agricolo ad uso orto.
- Bene 04: terreno agricolo ad uso posto auto scoperto esclusivo.



I beni su descritti costituiscono un **unico lotto** indivisibile.

Conformità del bene alla descrizione in atto di pignoramento

La descrizione dei beni nell'atto di pignoramento risulta conforme a quella riscontrata in sopraluogo.

I dati catastali presenti nel pignoramento identificano correttamente il bene.

Destinazione d'uso derivante da Piano Interventi

In base all'esame del Piano degli Interventi, delle Norme Tecniche Operative e del Regolamento Edilizio, risulta che la destinazione **residenziale** dei beni è conforme alla destinazione d'uso del P.I. vigente. Non esistono residui di cubatura per eventuali ampliamenti. Gli immobili ricadono in "zona di territoriale di tipo residenziale".

Conformità Urbanistica dei beni

Dall'accesso agli atti compiuto presso il Comune risulta che i beni pignorati sono stati realizzati a seguito di rilascio dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 31/78 del 30/10/1978;
- Permesso di Abitabilità n. 31/78 del 23/11/1981.

I beni **NON RISULTANO** conformi ai progetti.

Conformità Catastale dei beni

In data 16/08/2022 si è provveduto a reperire le planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio; confrontando la stesse con il rilievo compiuto sul posto risulta che la stesse **NON SONO** conformi allo stato attuale dei luoghi.

Verifica sull'esistenza di opere abusive e costi di sanatoria

Necessita presentazione di pratiche edilizie in sanatoria, oltre all'aggiornamento delle planimetrie catastali. Costo stimato per sanatoria e ripristini pari a € 4.500,00.



Divisibilità in lotti

I beni **NON** risultano divisibili in lotti.

Stato di possesso e occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo i beni risultano occupati dagli Esecutati. Da verifica presso Agenzia delle Entrate non sono emerse cessioni del fabbricato.

Presenza di vincoli e/o diritti di terzi

Negli immobili sono presenti vincoli di natura condominiale di natura impiantistica derivanti dalla vendita frazionata delle unità immobiliari.

Non si rileva esistenza di vincoli demaniali e/o usi civici.

Negli atti notarili di provenienza non risulta citato nessun vincolo particolare.

Spese Condominiali insolute

Sono presenti spese condominiali insolute così distribuite:

- Per l'anno 21/22 € 363,55;
- Per l'anno 22/23 € 1153,33.

Il debito totale per gli esecutati finora accumulato e relativo anche alle annate precedenti risulta pari a € 3604,29.

Superficie commerciale immobili

Il bene 01 (appartamento) sviluppa una superficie commerciale pari a mq 84,89; il bene 02 (posto auto coperto) sviluppa una superficie commerciale pari a mq 11,25; il bene 03 (orto) sviluppa una superficie catastale pari a mq 26,00; il bene 04 (posto auto esclusivo) sviluppa una superficie catastale pari a mq 22,00.

Stima valore commerciale dell'immobile pignorato

Il probabile valore di mercato complessivo dell'immobile oggetto della presente perizia risulta pari ad € 59.500,00.



Stima valore di vendita forzata dell'immobile pignorato

Il probabile valore di vendita forzata dell'immobile oggetto della presente perizia risulta pari ad € 51.000,00.

Attestato di Prestazione Energetica

Non risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica. Si presuppone che l'immobile appartenga a una delle classi peggiori sotto il profilo del risparmio energetico.

Vedelago, 20 marzo 2023

In fede



Geom. Gianni Perozzo

