

LORENZO TESSER ARCHITETTO
Via 30 aprile 91, 31044 Montebelluna-TV



TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 514/2018

AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA PRECEDENTEMENTE DEPOSITATA IN DATA 03.01.2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa Vortali Francesca

ESPERTO STIMATORE: arch. Lorenzo Tesser



Immobile Pignorato:

Comune di Giavera del Montello (TV loc. Cusignana, fabbricato ad uso civile abitazione, via Casa Rossa 1 (attualmente Piazza IV Novembre n. 12) suddivisa in da due appartamenti al piano Terra e piano Primo.



RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA AGGIORNATA DI IMMOBILI NEL COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATA

ex art. 173 bis disp.att.c.p.c.

INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA

Premesso:

- che in data 03.01.2022 Il sottoscritto arch. Tesser Lorenzo, ha depositato la perizia di stima riferita alla procedura in epigrafe
- che all'udienza del 19 gennaio 2022 il G.E.dott.ssa Francesca Vortali ha rilevato che la perizia in atti non prende in considerazione il MN 402, oggetto di pignoramento, e graffato con il 365, oggetto esclusivo dell'analisi dell'esperto stimatore

Tutto quanto sopra premesso, in adempimento del mandato affidatogli dall'III.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto C.T.U. si pregia di integrare la perizia di stima con la corretta identificazione del bene, precisando che la graffa è un segno utilizzato in ambito catastale per collegare una superficie edificata con una scoperta. Questa indica che sulla superficie edificata e sulla superficie scoperta, che di fatto costituiscono una sola particella catastale con un solo numero, insiste lo stesso diritto reale. Il fatto che siano immobili graffati significa che sia l'edificio che l'area scoperta vengono considerati come se fossero un'unica particella dal punto di vista catastale. Nella Valutazione dei beni pignorati, le particelle 365 e 402 risultano graffate al catasto fabbricati, e pertanto sono da considerarsi come unica Unità Immobiliare; pertanto il valore indicato per il MN. 365 include anche quello del Mappale graffato n. 402.

Si fa presente che l'immobile censito al catasto terreni in comune di Giavera del Montello Foglio 12 Particella 36 ente urbano di mq. 149 oggetto del pignoramento è stato soppresso (variazione in soppressione dall'impianto in atti dal 25.02.1974) e sostituito con la particella 365 del foglio 12 del comune di Giavera del Montello, particella con destinazione ente urbano di mq. 149.

Si precisa inoltre che il perimetro del fabbricato in oggetto rappresentato nella planimetria catastale del 1951 con la relativa area di pertinenza non corrisponde alla rappresentazione grafica del mapp. 365 risultante dall'estratto di mappa catastale attuale; inoltre la consistenza attuale dell'ente urbano MN. 365 di mq. 149 risultante all'impianto nella visura storica non corrisponde alla superficie del mappale 365 di mq. 204 indicata nell'atto di provenienza, e nemmeno con la superficie delle corrispondenti unità immobiliari al catasto fabbricati sez. c foglio 1 particella 365 e 402 graffati, la cui superficie totale risulta di 209mq. , (totale escluse aree scoperte di 197 mq.)

Tutto ciò considerato lo scrivente provvede ad integrare la presente relazione di stima con i dati catastali completi dei beni oggetto di pignoramento, precisando che il mappale 365 graffato con il mappale 402 corrisponde al



fabbricato ed all'area scoperta oggetto di stima e quindi non intervengono modifiche del valore a suo tempo determinato.

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

Il G.E. affidava al C.T.U. i quesiti seguenti, rispetto ai quali viene prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata dei beni immobili in Comune di Giavera del Montello (TV) in via Casa Rossa 1 (attualmente Piazza IV Novembre 12), di proprietà dell' esecutato per la quota dell' intera proprietà. Nel seguito, viene omessa la citazione diretta delle parti e dei soggetti coinvolti nei procedimenti citati in intestazione, riportando in apposito allegato (Allegato n° 00) i loro riferimenti principali.

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

Tutto quanto sopra premesso, preso atto della necessità di dover integrare il presente elaborato peritale secondo le indicazioni espresse dal g.e. dott.ssa Francesca Vortali in adempimento del mandato affidatogli dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto C.T.U. si pregia di esporre quanto segue

1° QUESITO PERITALE:

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

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

2° QUESITO PERITALE:

2.1- verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., l'esperto ha ritenuto procedere alla verifica dei dati presenti nella stessa. Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la



congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, ha inoltre effettuate le seguenti attività:

- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione di una visura aggiornata, dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico (all.to1)
- Richiesta presso archivio notarile di Treviso per ottenere copia dell'Atto di Provenienza del bene pignorato. (all.to 2)
- Accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Giavera del Montello (TV) per esame delle pratiche edilizie istruite, con rilascio di copie dei documenti tecnici a corredo di colloqui/comunicazioni con il personale tecnico (all.to. 3)
- Accesso al sito internet comunale, per ottenimento della normativa urbanistica ivi disponibile (all.to 5)

Acquisizione delle quotazioni tipiche presso il servizio internet dell'osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territori

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

Dalla consultazione dei documenti presenti in atti si evince che *per gli immobili costituiti da fabbricato ad uso abitazione di due piani fuori terra con corte esclusiva*, il tutto di proprietà dell'esecutato per la quota dell'intera proprietà

Descrizione catastale degli immobili oggetto di pignoramento

catasto fabbricati

COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO

SEZIONE URBANA C – FOGLIO 1

Mapp. 365 e Mapp. 402 (graffati) Via Casa Rossa n. 1 – Piano T-1 –

Cat. A/3 – Cl. 1 – Consistenza vani 8,5 – RC €. 395,09=);

L'area coperta e scoperta sulla quale insiste il fabbricato sopra

descritto è riportata in Catasto Terreni, Foglio 12, con il Mapp. 36,

ente urbano di mq. 149;

annotazioni: Si fa presente che l'immobile censito al catasto terreni in comune di Giavera del Montello Foglio 12 Particella 36 ente urbano di mq. 149 oggetto del pignoramento, è stato soppresso (variazione in soppressione dall'impianto in atti dal 25.02.1974) e sostituito con la particella 365 del foglio 12 del comune di Giavera del Montello, particella con destinazione ente urbano di mq. 149.

Descrizione catastale attuale per immobile

catasto fabbricati

COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO

Sezione Urbana C - Foglio 1, (Piazza IV Novembre) , catastalmente via Casa Rossa 1



- M.N. 365 e M.N. 402 (graffati) Piano T-1° cat. A3 , cl. 1° sup. cat. Tot. Mq. 209 (totale escluse aree scoperte mq. 197) – RC Euro 395,09 R.C. €.208,13;

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di Giavera del Montello (TV) Foglio 12 particella 365

Dati di superficie Totale: **209 mq** Totale escluse aree scoperte: **197mq**
(Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 planimetria: data di presentazione 1951, prot. n. 143)

Il fabbricato in oggetto risulta graficamente rappresentato nella planimetria presentata con denuncia di nuova costruzione in data 19.10.1951.

La consistenza del MN. 365 – ente urbano di mq. 149 deriva dalla variazione identificativi per allineamento mappe presentata in data 10.10.2006 e registrata al n. TV0254688 di protocollo.

Annotazioni

Si precisa:

- che il perimetro del fabbricato in oggetto rappresentato nella planimetria catastale del 1951 con la relativa area di pertinenza non corrisponde alla rappresentazione grafica del mapp. 365 risultante dall'estratto di mappa catastale attuale;
- la consistenza attuale dell'ente urbano MN. 365 di mq. 149 risultante all'impianto nella visura storica, non corrisponde alla superficie del mappale 365 di mq. 204 indicata nell'atto di provenienza, e neppure alla superficie delle corrispondenti unità immobiliari al catasto fabbricati sez. c foglio 1 particella 365 e 402 graffati, la cui superficie totale risulta di 209mq. , (totale escluse aree scoperte di 197 mq.)
- Si precisa inoltre che il fabbricato individuato al catasto fabbricati in via Casa Rossa 1 come unica unità immobiliare, è composto di fatto da due appartamenti uno al piano terra ed uno al piano primo ed attualmente ubicato all' indirizzo di Piazza IV novembre al n 12 ,

Confini:

L'area ove insiste il fabbricato confina con MN. 91, strada e chiesa, salvo altri e più precisi.

Per la unità immobiliari sopra descritte sono risultate le seguenti trascrizioni ed ispezioni:

- Trascrizione pregiudizievole accesa in data settembre 2018 ai n.ri 32652/23039, derivante da verbale di pignoramento di immobili emesso dagli ufficiali giudiziari di Treviso in data 29.08.2018 n. 7853 di repertorio;
- Ipoteca volontaria accesa in data 14.04.2014 ai n.ri 69752/1451, in dipendenza di contratto di mutuo fondiario in data 10 aprile 2014 n. 46499 di rep. Notaio Andrea Marchio di Treviso.

2.3- acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta



documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

2.4- allegare la copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato sui beni pignorati, e acquisire le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile, o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc, e l'attualità.

Provenienza

All'esecutato, gli immobili sono pervenuti per la nuda proprietà per atto del 19 febbraio 1987 n. 106324 di repertorio Notaio Ernesto Scarpa Gregory di Montebelluna, trascritto a Treviso in dta 07.03.1987 ai n.ri 5875/4541;

- Si precisa che l'area coperta e scoperta risulta al Catasto Terreni MN. 365 – Ente Urbano

Nel suddetto atto di donazione il donante si riservava il diritto di Usufrutto per sé e dopo di sé a favore della moglie, quest'ultima deceduta il 05.02.1994, mentre lo stesso donante risultava deceduto il 29 gennaio 1997;La relativa riunione di usufrutto non risulta ancora presentata come si evince dal certificato catastale.

Annotazioni: come risulta dal certificato di morte allegato l'esecutato è deceduto in data 08.03.2019

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

3° QUESITO PERITALE:

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

Lo scrivente dopo aver provveduto a concordare con il custode incaricato la data del sopralluogo ha effettuato l'accesso ai beni pignorati alla presenza del figlio dell'esecutato. Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza dei beni, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

**Descrizione catastale attuale per immobile
catasto fabbricati**



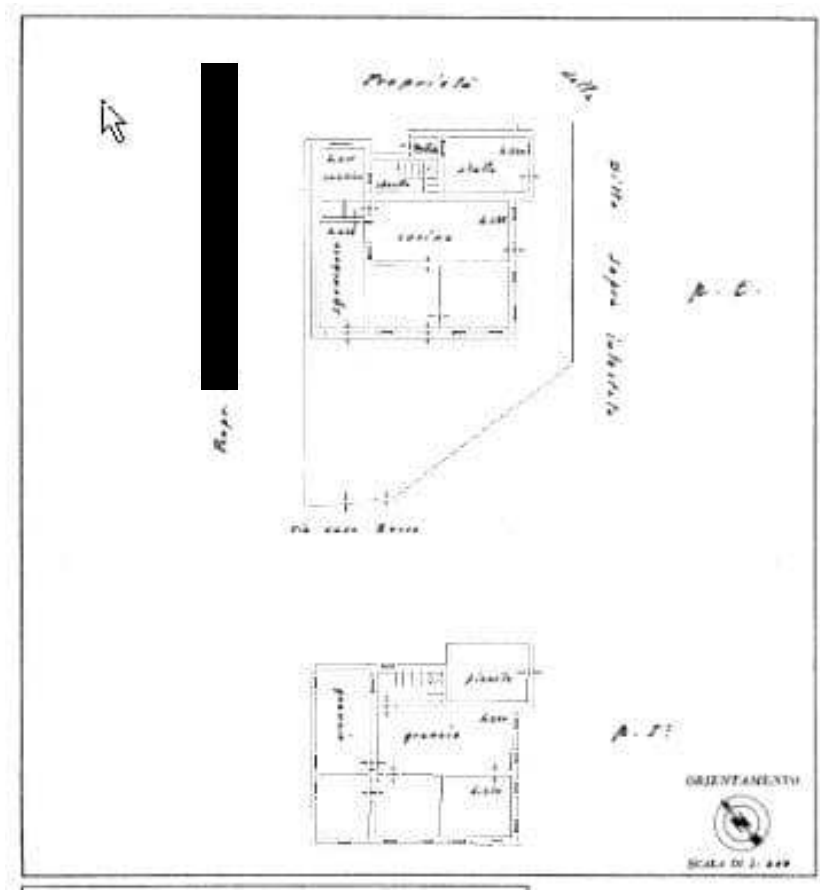
COMUNE DI GIAVERA DEL MONTELLO
Sezione Urbana C - Foglio 1, (Piazza IV Novembre) , catastalmente via
Casa Rossa 1
- M.N. 365 e M.N. 402 (graffati) Piano T-1° cat. A3 , cl. 1° sup. cat. Tot. Mq.
209 (totale escluse aree scoperte mq. 197) – RC Euro 395,09 R.C. €.208,13;

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di Giavera del Montello (TV) **Foglio 12 particella 365**
Dati di superficie Totale: **209 mq** Totale escluse aree scoperte: **197mq**
(Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 planimetria: data di
presentazione 1951, prot. n. 143

Il fabbricato in oggetto risulta graficamente rappresentato nella planimetria
presentata con denuncia di nuova costruzione in data 19.10.1951.

Planimetria catsatale

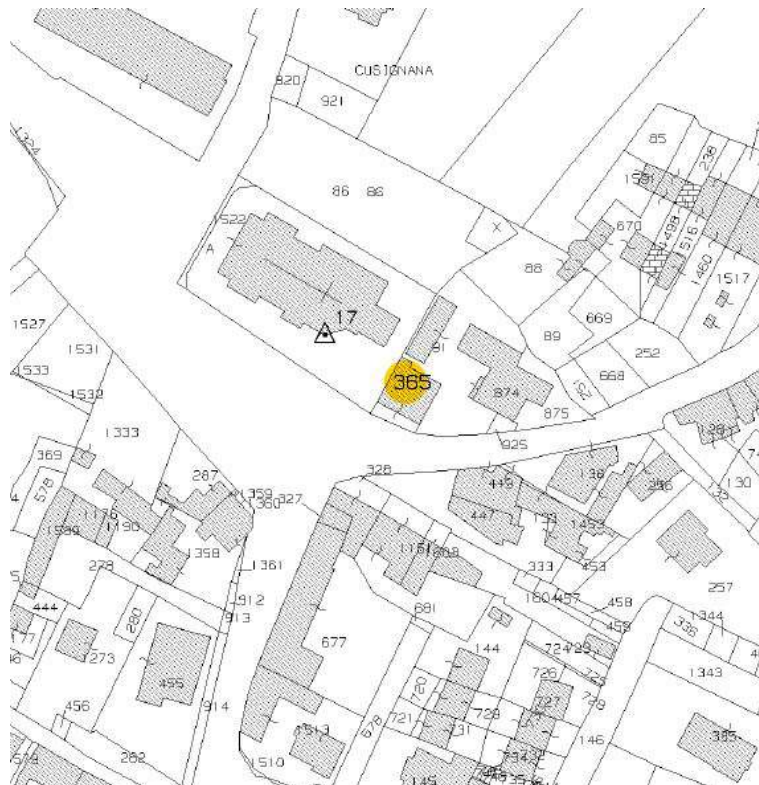


La consistenza del MN. 365 – ente urbano di mq. 149 deriva dalla variazione
identificativi per allineamento mappe presentata in data 10.10.2006 e
registrata al n. TV0254688 di protocollo.

Si precisa che il perimetro del fabbricato in oggetto rappresentato nella
planimetria catastale del 1951 con la relativa area di pertinenza non
corrisponde alla rappresentazione grafica del mapp. 365 risultante
dall'estratto di mappa catastale attuale; inoltre la consistenza attuale dell'ente
urbano MN. 365 di mq. 149 risultante all'impianto nella visura storica non
corrisponde alla superficie del mappale 365 di mq. 204 indicata nell'atto di



provenienza, e nemmeno con la superficie delle corrispondenti particelle al catasto fabbricati sez. c foglio 1 M.N. 365 e 402 graffati, la cui superficie totale risulta di 209mq. (totale escluse aree scoperte di 197 mq.)



Estratto di mappa

Confini:

L'area ove insiste il fabbricato confina con MN. 91, strada e chiesa, salvo altri e più precisi.

Annotazioni:

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici comunali di Giavera del Montello, l'indirizzo del fabbricato oggetto di pignoramento risulta Piazza IV Novembre 12, anziché via Casa Rossa 1. Al momento del sopralluogo sul fabbricato erano apposti tre numeri civici il n.12 il n. 13 ed il n.14, ma dalle verifiche effettuate presso il comune risulta una sola abitazione con il numero civico 12.

descrizione generale :

Il fabbricato di cui fanno parte le U.I. oggetto di esecuzione è situato nel comune Giavera del Montello (TV) in piazza IV Novembre n.12 (in catasto via casa rossa n. 1) in prossimità della chiesa parrocchiale della frazione di Cusignana, comoda ai servizi, quali scuole, impianti sportivi, esercizi di vicinato, ecc. Trattasi di fabbricato costruito nei primi anni 50 costituito da due piani fuori terra, dotato di una piccola area scoperta; area scoperta che rispetto alla rappresentazione risultante della planimetria catastale risulta ridotta per l'allargamento stradale e per il frazionamento dell'area in oggetto. Si precisa che il perimetro del fabbricato in oggetto rappresentato nella planimetria catastale 19.10.1951 non corrisponde alla rappresentazione grafica



del MN. 365 risultante dall'estratto di mappa catastale attuale; ed inoltre che la consistenza attuale dell'ente urbano MN 365 di mq. 149 risultante all'impianto nella visura storica non corrisponde alla superficie del M.N. 365 di mq. 204 indicata nell'atto di donazione del Notaio Scarpa Gregory in data 19.02.1987 n. 106324 di repertorio

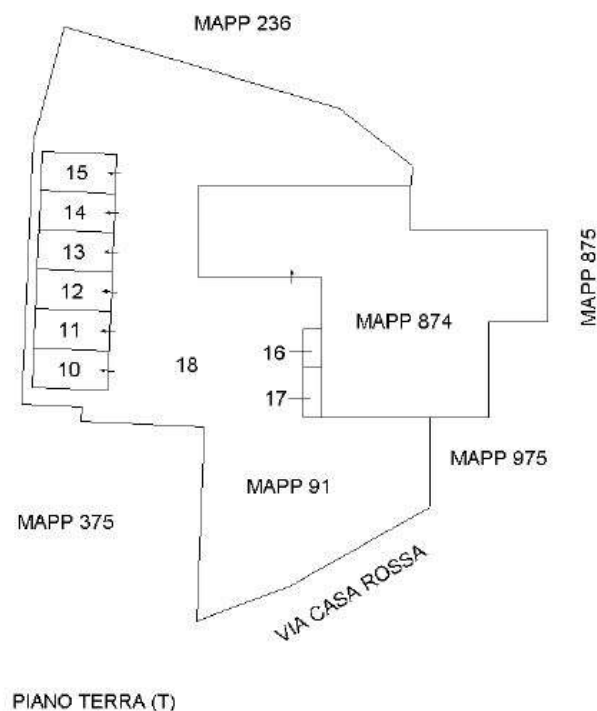
L'immobile, contrariamente alla descrizione catastale che lo identifica come unica unità residenziale (planimetria datata 19.10.1951), è stato diviso in due unità residenziali distinte, una al piano terra ed una al piano primo, comprendenti due locali al piano terra attualmente adibiti a magazzino. Sul lato lungo la via pubblica il fabbricato è dotato di una piccola area scoperta non delimitata ed adibita a marciapiede che da direttamente sulla strada.

Si fa presente a tale riguardo che a seguito della richiesta di accesso agli atti è stato fornito dall'ufficio tecnico comunale l'autorizzazione datata 11.03.1958 per la costruzione edilizia di un nuovo fabbricato urbano da realizzarsi al posto di quello esistente. Il progetto prevedeva la realizzazione di un negozio al Piano terra ed una abitazione al piano primo; nella autorizzazione viene riportata la prescrizione che la nuova costruzione doveva essere mantenuta sulla linea di quella esistente. Dall'esame degli elaborati grafici a suo tempo depositati allegati alla autorizzazione edilizia risulta che il progetto non corrisponde al fabbricato in essere e, vista la planimetria catastale del 1951 che coincide con la sagoma del fabbricato attuale, si po' presumere che siano stati eseguiti in quella occasione solamente intervenuti di modifica del fabbricato originario così come attualmente si configura. Si evidenzia comunque che nell'atto di provenienza del Notaio Scarpa Gregory del 19.02.1987 rep. N 106324, il fabbricato oggetto di esecuzione è stato dichiarato antecedente al 1 settembre 1967. L'edificio è ubicato in piazza IV Novembre prospiciente il piazzale della chiesa di Cusignana proprio all'inizio di via Casa Rossa, ed è collocato a ridosso della via pubblica. L'immobile confina a sud con la strada, ad est ed a nord con il mappale 91 , ad ovest con il sagrato della chiesa parrocchiale.

Servitù di Passaggio

Dal sopralluogo effettuato il fabbricato in oggetto condivide l'area scoperta dei fabbricati insistenti sui MN. 91 ed 874 ed in particolare gli spazi esterni utilizzati per l'accesso carraio e pedonale che, per l'abitazione al piano terra, avvengono attraverso l'area individuata nell'elaborato planimetrico relativo al MN 91 con il sub 18 (area scoperta BCNC al Mappale 91 sub 10-11-12-13-14-15-16-17 e Mappale 874 sub 3-8-9) creando di fatto una servitù di passaggio. Si precisa che i fabbricati identificati nell'estratto di mappa con mappali 91 e 874 non oggetto di pignoramento, erano anch'essi di proprietà dell'esecutato deceduto in data 08.03.2019 ed attualmente sono intestati alla moglie per volontà testamentaria del De Cuius.





Elaborato planimetrico Sez. C foglio 1 MN. 91

Descrizione degli immobili pignorati (MN 365 graffato con il MN402)

L'immobile risulta in precarie condizioni, con l'appartamento al primo piano non abitabile. I locali al P.T. ad uso magazzino si affacciano direttamente sulla strada e sono temporaneamente utilizzati dall'esecutato. L'appartamento al piano terra è stato sommariamente ristrutturato e al momento del sopralluogo risultava occupato senza contratto di locazione.

Il bene è rappresentato nella documentazione fotografica (**all.to 4**)

La struttura in elevazione del fabbricato è in muratura intonacata con il tetto a falde costituito da struttura in legno portante con sovrastante tavolato e coppi tradizionali. Come si evince dalla documentazione fotografica, il tetto è oggetto di diverse infiltrazioni d'acqua meteorica. I solai di interpiano sono in legno. La maggior parte dei divisori interni è costituita da muratura portante intonacata. I serramenti esterni sono costituiti da oscuri in legno a due ante di vecchia fattura. I serramenti interni ove presenti, sono costituiti da finestre in vetro con telaio in legno e manigliera metallica. Pluviali e grondaie sono in lamiera zincata. L'immobile sul lato est presenta un scala esterna che consente l'accesso all'appartamento al primo piano; L'accesso carraio dalla strada pubblica è condiviso con i fabbricati di cui al mappale 874 e mn. 97 attraverso un'area in comune comprendente l'area scoperta di pertinenza non delimitata. Qui di seguito viene riportato il rilievo dello stato di fatto comparato con quanto rappresentato nella planimetria catastale.

A) Abitazione Piano Terra



L'accesso alla abitazione del piano terra avviene dal lato est attraverso il MN. 91 sub 18 (non oggetto di pignoramento) attualmente intestato alla moglie dell'esecutato, per volontà testamentaria del marito deceduto in data 08.03.2019. L'unità Immobiliare, oggetto di un parziale intervento di manutenzione, è dotata di impianto elettrico non a norma, priva di riscaldamento e di acqua calda sanitaria, e presenta uno scadente stato conservativo

Superficie calpestabile appartamento piano terra: h=2,40

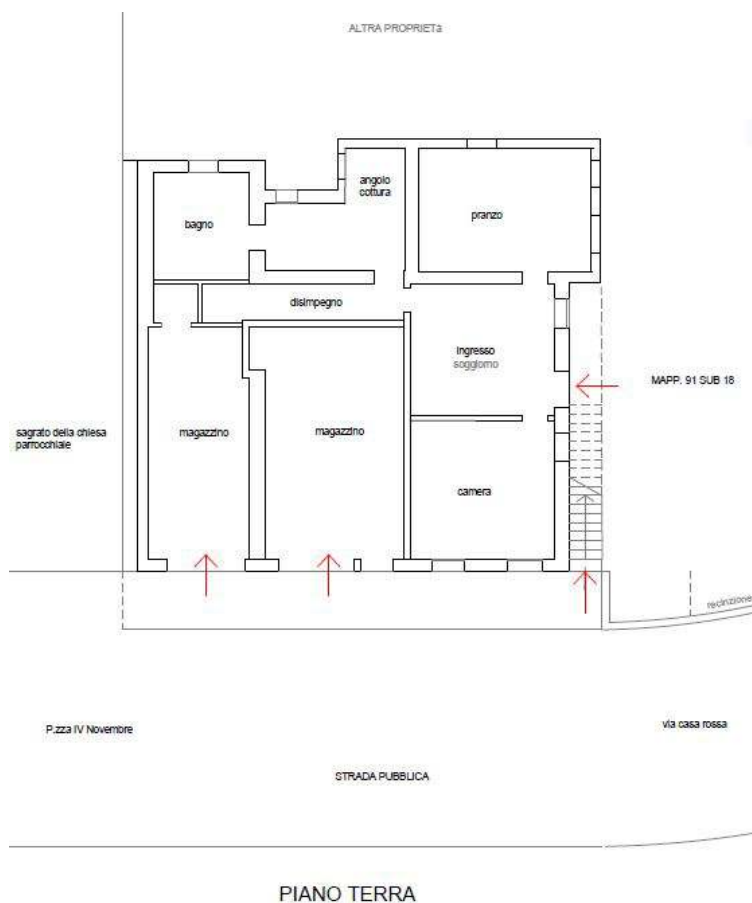
ing. SOGGIORNO	mq. 14,60
pranzo	mq. 16,30
cucina	mq. 9,80
camera	mq. 15,32
dis.	mq. 5,87
bagno	mq. 7,81

B) magazzino al P.T.

I locali ad uso magazzino al piano terra sono costituiti da due vani separati che si affacciano direttamente sulla via pubblica. I locali sono momentaneamente utilizzati dal figlio dell'esecutato come ripostiglio/deposito di mobilia personale.. Il pavimento è in piastrelle di graniglia, i muri sono intonacati e dipinti con pittura a tempera. L'immobile è dotato di impianto elettrico costituito da canaline esterne e lampade al neon, è privo di impianto di riscaldamento, non ha servizio igienico e presenta uno scadente stato conservativo.

Superficie calpestabile negozio al P.1.

Magazzino	mq. 25,30
Magazzino	mq. 19,17

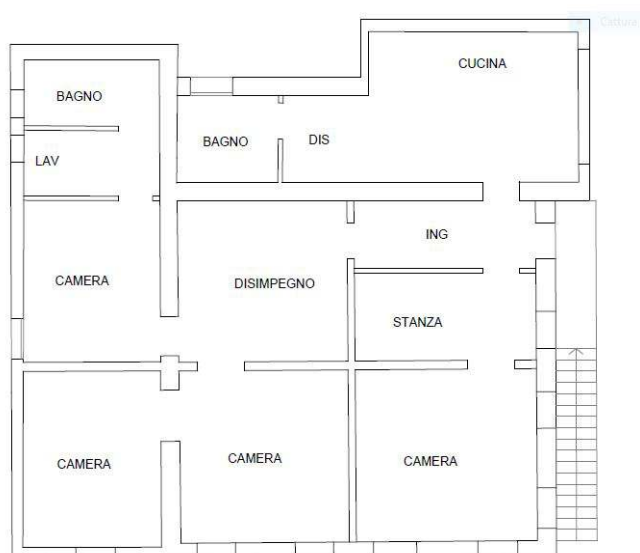


C) Appartamento P.1°

L'accesso all'appartamento del piano primo avviene direttamente dalla via pubblica attraverso l'area scoperta ad uso marciapiede per il tramite di una scala esterna delimitata da cancelletto. L'appartamento ricavato al primo piano, a causa dell'avanzato stato di degrado e di fatiscenza risulta inutilizzabile., privo di finestre interne, con gli impianti in parte inesistenti ed in parte completamente in disuso. La copertura risulta ammalorata e sono presenti diverse infiltrazioni d'acqua meteorica. I pavimenti sono in parte in tavolato di legno, in parte in piastrelle di graniglia ed in parte in linoleum. I sanitari del bagno sono in ceramica di vecchia data e non utilizzabili. L'immobile presenta un pessimo stato conservativo e manutentivo.

Superficie calpestabile piano primo: h=2,50

Ing.	mq. 6,05
Cucina	mq 19,20
Bagno	mq. 4,30
Stanza	mq 7,76
camera	mq. 15,28
disimpegno	mq. 13,37
camera	mq. 14,28
camera	mq. 11,21
disimpegno	mq. 10,78
bagno/lav	mq. 8,90



Piano Primo



4° QUESITO PERITALE

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

Dall'esame dei dati riportati nell'atto di pignoramento risulta che la descrizione attuale del bene non corrisponde a quella contenuta nel pignoramento:

- L'indirizzo riportato nel pignoramento via Casa Rossa 1 non risulta corretto; l'attuale indirizzo è P.zza IV Novembre n. 12.
- Il fabbricato non è composto da una unica unità immobiliare, ma in seguito ad interventi di vecchia data sono state ricavate due unità abitative con due locali ad uso magazzino al piano terra ; nell'atto di provenienza datato 19.02.1987 rep. N. 106324 del Notaio Scarpa Gregory, il fabbricato è dichiarato antecedente all'anno 1967.
- L'immobile censito al catasto terreni in comune di Giavera del Montello Foglio 12 Particella 36 ente urbano di mq. 149 oggetto del pignoramento, è stato soppresso (variazione in soppressione dall'impianto in atti dal 25.02.1974) e sostituito con la particella 365 del foglio 12 del comune di Giavera del Montello, particella con destinazione ente urbano di mq. 149.

I dati del pignoramento, nonostante la rilevata difformità, consentono l'individuazione del bene.

5° QUESITO PERITALE

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

Dal sopralluogo effettuato è stato verificato che la situazione attuale del bene presenta difformità rispetto alla planimetria catastale allegata. Si evidenzia a tale riguardo che i beni pignorati sono stati dichiarati nell'atto di provenienza antecedenti al 1° settembre 1967.

6° QUESITO PERITALE

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Nel vigente Piano degli Interventi del Comune di Giavera del Montello , l'area coperta e scoperta del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione ricade in **ZTO "A": zone residenziali storiche o di identificazione culturale, sociale e funzionale delle aree centrali (art. 13 NTO)**



Destinazioni d'uso ammesse

Le Zone residenziali storiche, di completamento e di nuova formazione "A – B – B1 – B2 – B3 – C1.1 – C1.2 – C1.3 – C2.1 – C2.2 – C2.3 – C2.C" sono destinate alle attività residenziali e alle attività complementari alla residenza individuate nelle attività terziarie commerciali, terziarie direzionali, ivi compresi servizi pubblici di interesse collettivo, artigianali di servizio e attività ricettive di ristorazione.

Per le attività commerciali come definite dalla L.R. 37/99 si precisa che:

- gli esercizi di vicinato sono ammessi nelle Z.T.O. A-B-C1-C2
- le medie strutture di vendita sono ammesse limitatamente alla lettera "a" comma 1° art. 14 L.R. 15/2004 in Z.T.O. C1, C2, B ed A, B1 ,B2, B3 fino ad un massimo di mq 500.

Interventi ammissibili sull'esistente edificato.

Nei grafici di progetto del P.R.G. sono individuati, con apposita simbologia, i gradi di tutela sugli immobili esistenti in relazione al loro valore architettonico e ambientale; L'immobile in oggetto di pignoramento è soggetto al Grado di protezione 5: Edifici privi di valore storico di cui si propone la sola salvaguardia del sedime.

Dalle verifiche effettuate si può stabilire che le costruzioni sorgono sostanzialmente in zona urbanistica propria. Si allega in tal senso un estratto del Piano degli interventi e delle Norme Tecniche Operative (**all.to n.5.**)

7° QUESITO PERITALE

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

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

Dalla planimetria catastale rilasciata dall'UTE di Treviso datata il 19.10.1951 l'edificio risulta realizzato agli inizi degli anni cinquanta. Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali di Giavera del Montello (TV), relativamente a questo immobile, non risulta rilasciata alcuna autorizzazione edilizia nonché la dichiarazione di agibilità dello stesso.

E' stata invece rinvenuta un'autorizzazione per costruzioni edilizie del 11.03.1958 prot n. 796 (Rilasciata dal comune di Arcade, quando ancora la frazione di Cusignana ricadeva amministrativamente in comune di Arcade) relativa alla costruzione di un nuovo fabbricato urbano da realizzarsi sullo stesso mappale in cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento. Nella autorizzazione edilizia è riportata la prescrizione che la nuova costruzione deve essere mantenuta sulla linea di quello preesistente. Dall'esame degli elaborati grafici allegati alla autorizzazione edilizia, risulta che il progetto non corrisponde al fabbricato in essere e, vista la planimetria catastale del 1951 che coincide



con la sagoma del fabbricato attuale, si po' presumere che in quella occasione i proprietari siano intervenuti per modificare le destinazioni d'uso e le distribuzioni interne del fabbricato originario così come attualmente configurato. Si evidenzia comunque che nell'atto di provenienza del Notaio Gregory Scarpa del 19.02.1987 rep. N 106324 il fabbricato oggetto di esecuzione è stato dichiarato antecedente al 1 settembre 1967. (all.to n.2)

8° QUESITO PERITALE

verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att cpc

Verifica conformità

Lo scrivente prende atto della dichiarazione riportata nell'atto di donazione del Notaio Scarpa Gregory n. del 19.02.1987 rep n. 106324 in cui si dichiara che non sono stati realizzati interventi dopo il 01.07.1967 per cui fosse necessaria Concessione Edilizia ad edificare o in sanatoria, autorizzazione o Denuncia di inizio Attività; dalla ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non sono state rinvenute pratiche edilizie inoltrate dopo il 01.07.1967 (se non quella datata 1958 che non ha avuto seguito) e non risulta siano stati adottati provvedimenti sanzionatori previsti dalla vigente disciplina urbanistica. Inoltre per la porzione del territorio in cui è ubicato il fabbricato pignorato, non risulta l'esistenza di regolamenti edilizi comunali prima del 1967 nè l'esistenza di una classificazione che lo considerasse all'epoca nucleo urbano "centro abitato".

9° QUESITO PERITALE

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc) ne interessi subito il giudice.

Vista la consistenza e la tipologia dei beni pignorati, non è conveniente vendere i beni in più lotti.

10° QUESITO PERITALE

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

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

11° QUESITO PERITALE

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



comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del d.l. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in l. 18 maggio 1978, n. 191; l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento dell'accesso effettuato con il custode nominato le Unità Immobiliari risultavano come segue:

- Non occupato l'appartamento al piano primo (in condizioni fatiscenti) ;
- Occupati i vani ad uso magazzino al P.T., utilizzati temporaneamente dall'esecutato come deposito/disbrigo.
- Occupato da terzi senza titolo, l'unità immobiliare ad uso abitazione del piano terra.

12° QUESITO PERITALE

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

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

13° QUESITO PERITALE

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

Vista la documentazione disponibile ed esperiti gli opportuni accertamenti non risultano vincoli di natura demaniale o di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6 ed altresì non risultano oneri di natura condominiale.

14 ° QUESITO PERITALE:

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



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

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

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

Scelta del criterio di valutazione

In relazione allo scopo della stima che è quello di determinare un equo prezzo per l’acquisto dei complessi immobiliari che ordinari operatori sarebbero disposti a corrispondere, visto il notevole stato di degrado, si applicherà il criterio di ricerca del valore di trasformazione.

Il fabbricato infatti si presenta in cattivo stato di manutenzione, ed in parte inagibile con la necessità , al fine di rendere gli immobili utilizzabili, di interventi sostanziali di ristrutturazione che coinvolgono l’intera unità immobiliare

Il fabbricato è soggetto alle limitazioni e vincoli previsti dalle norme vigenti per immobili aventi grado di protezione, difatti, come già evidenziato in precedenza, esso ricade in zona A del Piano degli interventi , e sottoposto a grado di protezione “5” Edifici privi di valore storico di cui si propone la sola salvaguardia del sedime”.

Indicazione del criterio di stima

Applicando il criterio del valore di trasformazione, il valore economico è ottenuto per differenza fra quello dei fabbricati ipotizzati completamente ristrutturati ed il costo delle opere di ristrutturazione; in tal maniera, tale metodo permette di operare su elementi di più facile e sicura determinazione ossia il valore di un fabbricato in ordinarie condizioni e il costo delle opere edili.

Si applicherà, dunque, un metodo di stima sintetico comparativo al fine di ottenere il valore del fabbricato ristrutturato aventi caratteristiche similari, di prezzo noto, ed il costo di ristrutturazione desunto da indagini effettuate in zona relativamente ai costi sostenuti per interventi similari. Si ipotizza di restaurare i beni per le destinazioni d’uso attuali.

Inoltre, a confronto con il criterio succitato si applicherà un secondo metodo estimativo, ossia di ricerca del valore degli immobili attraverso il metodo sintetico comparativo desunto dalle indagini effettuate sui prezzi di fabbricati da ristrutturare e in condizioni similari, criterio basato sulla mera potenzialità edificatoria derivante dal fatto che trattasi di un fabbricato esistente e quindi di un diritto acquisito nonché condizionato, detratti i costi di rimozione degli elementi pericolanti e lo smaltimento delle strutture da sostituire del manufatto esistente. In fine si opererà un confronto e quindi si desumerà una media tra i valori di stima così ottenuti.



A) Valore di trasformazione Vt

Attribuzione del valore nello stato trasformato (Vm)

Ai fini della valutazione del bene nello stato trasformato, ossia ristrutturato, il sottoscritto ha adottato quale criterio di stima il metodo "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici.

La stima in base alla comparazione con i prezzi di mercato si svolge attraverso le seguenti fasi:

- identificazione del segmento di mercato di riferimento;
- rilevazione di valori di compravendita;
- aggiustamento in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da quello oggetto di stima;
- calcolo del valore del bene

E' infatti proprio dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e dalla comparazione di esperienze analoghe di mercato, che potrà essere espresso un giudizio di stima che consiste nell'assegnare al bene il "più probabile valore di mercato".

Rilevazione di valori di compravendita a nuovo

Per cui, per la stima dei beni ad uso residenziale e commerciale sono stati presi a riferimento valori di mercato, desunti rispettivamente dai dati degli osservatori immobiliari e da interviste e proposte di vendita di operatori immobiliari dell'area rilevando presso le stesse che gli immobili equiparati, soprattutto per epoca di costruzione e ubicazione, a quello oggetto di stima, hanno un valore commerciale che oscilla tra i seguenti valori a mq di superficie lorda:

- Abitazioni con stato conservativo ottimo, a seconda delle pezzature, ubicazione, rifiniture, variabile da € 1.050,00 a € 1.150,00
- U.I. ad uso commerciale da € 1.150,00 a € 1.400,00

Nel caso in esame si ritiene equo considerare un valore unitario pari a 1.150,00 Euro per metro quadrato di superficie lorda ad uso esidenziale e di € 1.400,00 per le superfici commerciali.

Precisato quanto sopra, sono state ricavate, con misure grafiche adeguatamente verificate e confrontate, le superfici come segue, previo arrotondamento:

Calcolo della Superficie Commerciale

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

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



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

1) Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

MN. 365 e 402 graffati

Ai fini del calcolo del valore di trasformazione le superfici dei locali ad uso magazzino che si affacciano direttamente sulla strada vengono convenzionalmente considerate al 100% in quanto viene ipotizzata una loro destinazione ad uso commerciale.

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.T.	Abitazione: mq. 88,23	100%	Mq. 88,23
P.T.	Negozi (attuale magazzino) mq. 53,52	100%	Mq. 53,52
P.1°	Abitazione mq. 139,87	100%	Mq. 139,87
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 281,62

Attribuzione del costo della trasformazione (Ktr)

Nel caso in esame, l'intervento edilizio consiste nel trasformare un edificio di vecchia costruzione ed in cattivo stato di conservazione, in un bene nuovo, attraverso opere di ristrutturazione e manutenzione conservativa. Da indagini ed interviste effettuate presso imprese locali si è dedotto un costo di ristrutturazione parametrico, per beni simili, al metro quadrato di superficie netta pari a € 900,00/mq.

Per cui avremo:

Costo trasformazione Ktr: $281,62 \times 900,00 = 253.458,00$

A tale costo vanno aggiunti i costi relativi a :

- spese tecniche
- profitto dell'impresa
- oneri finanziari connessi per l'anticipazione dei capitali correnti.

Totale costi aggiuntivi pari al 10% del Ktr = 25.345,80

Totale Costo trasformazione Ktr = €.278.803

Valore commerciale a nuovo

Per quanto sopra esposto ricaviamo il valore del bene in oggetto:

- residenziale mq. 228,10 x €1.150,00	€.	262.315,00	+
- commerciale mq.53,52 x 1400,00	€	<u>74.928,00</u>	=
		337.243,00	-
- costo di ristrutturazione a nuovo	€.	<u>278.803,00</u>	=



Valore dell'immobile

€. 58.440,00

Nella ricerca del costo di trasformazione si ipotizza un tempo necessario per la progettazione ed ottenimento autorizzazione edilizia per esecuzione lavori edili pari ad anni 2.

Il suddetto valore deve essere riportato all'attualità per renderlo omogeneo a quello attribuito al fabbricato nello stato restaurato.

Considerando un saggio di anticipazione pari al 4%

Avremo, dunque un valore di trasformazione pari a :

$$Vt=(Vm-Ktr)/q^n$$

dove $q^n = (1+r)^n$

avremo: $(1+0,04)^2 = 1,08$

Valore Immobile: 58.440,00/1,08 = €. 54.111,11

arrotondato a €.54.000,00 (cinquantaquattromilaeuro,00)

B) Applicazione secondo metodo estimativo:

Metodo sintetico comparativo

Tenuto conto dello stato in cui versa l'immobile, delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, delle possibilità di realizzo, del contesto ambientale circostante, lo scrivente ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile applicando un prezzo riferito al parametro della volumetria esistente, valutato quindi sulla mera potenzialità edificatoria derivante dal fatto che trattasi di un fabbricato esistente e quindi di un diritto acquisito nonché condizionato, detratti i costi di rimozione degli elementi pericolanti e lo smaltimento delle strutture crollate del manufatto esistente.

Volume commerciale:

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

volume residenziale:	684,00 mc
volume commerciale	160 mc

Valore di mercato:

Nel caso in oggetto,

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

Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona e vista l'attuale situazione



di completo ristagno del mercato immobiliare, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di appartamenti nuovi ancora invenduti, considerato che sulla scorta dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni che determinano il valore dell'immobile come sopra calcolato :

si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare:

un valore unitario a metro cubo **pari a €/mc 80,00 per uso residenziale**

Mc.684,00 x €/mc. 80,00 = € 54.720,00

un valore unitario a metro cubo **pari a €/mc 90,00 per uso Commerciale**

Mc 160 x €/mc 90 = € 14.400,00

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

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

€ 69.120,00 - € 5.000,00 = € 64.120,00

Che si arrotonda a

€ 64.000,00

Stima valore immobile

In fine si calcola la media tra i valori di stima così ottenuti, tra €52.000,00 ed €. 66.000,00, per cui l'immobile risulta avere il seguente valore:

(€ 54.000,00 + € 64.000,00) : 2 = € 59.000,00

Valore commerciale dell'immobile = €59.000,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato conservativo dell'immobile con relative dipendenze e pertinenze, ragioni e servitù inerenti.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia da cui risulta che gli immobili in oggetto non sono attualmente occupati, impongono a parere dello scrivente , la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta. La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%. Lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivanti dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 15% circa.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato)** € 50.000,00
(cinquantamilaeuro,00)



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

15° QUESITO PERITALE:

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti od intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima della udienza fissata per l’emissione della ordinanza di vendita ai sensi dell’art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

L’esperto dichiara che l’elaborato peritale aggiornato comprensivo degli allegati è stato trasmesso alle parti entro i termini previsti. Le parti sono state edotte sulla possibilità di inviare note di osservazione sull’elaborato peritale entro il termine di 15 giorni prima della nuova udienza fissata per il giorno 25.05.2022.(all.to 9)

16° QUESITO PERITALE:

depositare telematicamente (nelle modalità deposito semplice e non “deposito perizia immobiliare) con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell’udienza fissata ex art. 569 c.p.c per l’emissione della ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all’acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato1, esecutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

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

17° QUESITO PERITALE:

allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico



compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7 specifiche tecniche PVP

L'esperto allega al presente elaborato peritale la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all.to 4), la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (all.to n.8)

18° QUESITO PERITALE:

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

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

19° QUESITO PERITALE:

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

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

Montebelluna lì 09.03.2022

IL C.T.U.

Arch. Lorenzo Tesser

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

- All.to 1) Documentazione catastale unità immobiliari
- All.to 2) Atto notarile di provenienza unità immobiliari
- All.to 3) Elaborato grafico dello stato di fatto
- All.to 4) Documentazione fotografica unità immobiliari
- All.to 5) Autorizzazioni edilizia anno 1958 del fabbricato non realizzato
- All.to 6) Estratto del P.R.G.. ed N.T.A. comune di Giavera del Montello
- All.to 7) Certificato di morte dell'esecutato
- All.to 8) Scheda sintetica di vendita unità immobiliari
- All.to 9) Ricevute di trasmissione documenti

LORENZO TESSER ARCHITETTO





