

## **RELAZIONE DI STIMA**

### **TRIBUNALE DI TREVISO**

Esecuzione immobiliare n° 530/2021 R.G.E.

### **LOTTO UNICO**

Unità immobiliare ad uso negozio (categoria catastale C/1) facente parte di un fabbricato plurifamiliare sito in Comune di Villorba (Treviso) - frazione di Lancenigo - Via Della Libertà, 23

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Leonardo Bianco**

Udienza di comparizione delle parti: **07/06/2023 ore 10.20**



**Premessa**

Con provvedimento del 14/10/2022 il G.E. Dott. Leonardo Bianco ha nominato il sottoscritto arch. Fabrizio Amoroso, con studio in via G. Galilei, 2 - 31057 Silea (TV) ed iscritto all'albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Treviso al n° 2341, quale esperto per la redazione della relazione di stima e per gli altri adempimenti previsti dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c..

In data 28/10/2022 il sottoscritto ha provveduto a depositare l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento con modalità telematica.

**Il G.E. ha fissato l'udienza il giorno 07/06/2023 ore 10.20** per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari.

In data 22/12/2022, ore 9.30, il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo dell'immobile di proprietà dell'ESECUTATO in accordo ed in presenza con il custode del compendio immobiliare pignorato, Aste 33 S.R.L., trovando l'immobile occupato da terza persona priva di titolo.

• Verbale di sopralluogo (Allegato 1).

In data 20/04/2023 il sottoscritto ha eseguito ulteriore sopralluogo presso l'immobile dell'ESECUTATO dandone preventiva conoscenza al custode del compendio.

Il sottoscritto ha poi svolto attività di ricerca presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Treviso per visure catastali, estratti di mappa e planimetrie catastali (accesso telematico);
- Conferito con segreteria studio dott. Maurizio Bianconi, notaio in Treviso, per richiedere copia atto di provenienza dell'ESECUTATO e copia atto ipoteca volontaria dell'ESECUTATO;
- Ufficio Tecnico del Comune di Villorba con invio mediante pec per richiesta C.D.U. e accesso atti e n° 2 volte in cui mi sono recato per visionare le pratiche amministrative e richiederne copia, oltre a telefonate con i tecnici comunali;
- Archivio Notarile di Treviso per visione atti di compravendita antecedenti l'acquisto dell'immobile da parte dell'ESECUTATO;
- Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare per la verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (ispezione telematica);
- Agenzie delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso per richiesta presenza di contratti di affitto a nome dell'ESECUTATO sul bene pignorato.

**1\_ Verifica art. 1, commi 376, 377 e 378 della legge n. 178/2020**

In atto di nomina del sottoscritto perito estimatore il G.E., Dott. Leonardo Bianco, dispone che : *“al fine dell'applicazione dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 della legge n. 178/2020, l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche....”*.

Il sottoscritto ha svolto l'indagine presso gli uffici competenti non riscontrando documenti comprovanti la realizzazione dell'unità immobiliare pignorata in regime di



**Architetto Fabrizio Amoroso**

via G. Galilei, 2 - 31057 Silea (TV)

edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

A tale scopo il sottoscritto si è fatto rilasciare documento di attestazione da parte del Comune di Villorba avente protocollo: C\_M048- -1-2022-11-22-0048728, (**Allegato 2**).

## **2\_ Formazione dei lotti**

Unico lotto di vendita - piena proprietà (1/1) dell'ESECUTATO.

Lotto costituito da unità immobiliare ad uso negozio (categoria catastale C/1) posto al piano terra di un edificio plurifamiliare.

## **3\_ Ubicazione ed accessibilità del bene**

Ubicazione: Comune Villorba (Treviso) - frazione di Lancenigo.

Indirizzo: Via Della Libertà, n° 23.

Accessibilità: Il compendio immobiliare si trova in corrispondenza dell'incrocio stradale tra via Della Libertà e via Dante (località Lancenigo di Villorba). Il compendio risulta ben collegato alla viabilità locale. Nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria di Lancenigo e a circa 3 km è collocato l'ingresso autostradale di Treviso nord. L'accessibilità pedonale al compendio avviene da via Della Libertà. Nelle immediate vicinanze si trova anche una scuola dell'infanzia ed il Comune di Villorba, mentre le attività di vicinato sono collocate principalmente su via Roma a circa 500 mt.

La collocazione dell'immobile pignorato rimane però poco favorevole al commercio.

## **4\_ Identificazione catastale**

Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Treviso.

Catasto fabbricati:

Comune di Villorba (M048) (TV).

Via Della Libertà - Piano T.

Sezione Urbana C, Foglio 6, Particella 118, Subalterno 11, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 35 mq, Superficie catastale 39 mq, Rendita euro 600,12.

- *Visura attuale per soggetto / Visura storica per immobile (Allegato 3).*

## **5\_ Confini**

Collocazione: Piano Terra.

Il compendio immobiliare Foglio 6, Particella 118, Subalterno 11, confina:

Nord: subalterno 6.

Est: Subalterno 8.

Sud: subalterno 9.

Ovest: subalterno 13 (categoria F/1 area urbana).

- *Elaborato planimetrico catastale (Allegato 4).*



## 6\_ Servitù attive e passive

Dalle ricerche effettuate non sono stati riscontrati atti di trascrizione inerenti servitù attive e passive.

Si segnala che l'accesso al locale dell'ESECUTATO avviene esclusivamente mediante il passaggio attraverso la particella accatastata F/1 - area urbana - relativo al mappale 118 sub 13, di proprietà esclusiva di terzi. **La proprietà dell'ESECUTATO si configura come "lotto intercluso"**.

## 7\_ Ditta intestataria

Di proprietà dell'ESECUTATO per intero - 1/1 - ( si veda Allegato 5 ) .

## 8\_ Provenienza del bene

La proprietà è stata acquisita dall'ESECUTATO mediante atto di compravendita in data 05/08//2009, Repertorio n. 98087, Raccolta n.26970, notaio rogante Dott. Maurizio Bianconi (TV), atto registrato a Treviso il 06/08/2009 al n.15028 serie 1T.

- *Atto di provenienza (Allegato 5).*

## 9\_ Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportate nell'atto di certificazione notarile redatta dal Dott. Nicolò Tiecco, notaio in Perugia, del 19 gennaio 2022 e depositata agli atti.

### - 9.1 Ipoteca volontaria n.7089 del 07/08/2009

A favore: VENETO BANCA S.P.A. con sede in Montebelluna (TV), (domicilio ipotecario eletto: Montebelluna Piazza G.B.Dall'Armi n.1), contro : ESECUTATO, per Euro 216.000 di cui Euro 120.000 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni 1 mesi, come da atto notarile pubblico a rogito Bianconi Maurizio, Notaio in Treviso, in data 05/08/2009 rep. 98088/26971.

### - 9.2 Ipoteca della riscossione n.7245 del 27/11/2018

A favore: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Vittorio Veneto, 167 Belluno), contro : ESECUTATO, per Euro 95.037,34 di cui Euro 47.518,67 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzie Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/11/2018 rep. 654/1618.

### - 9.3 Pignoramento immobiliare n.662 del 14/01/2022

A favore: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli, ( domicilio ipotecario eletto: SOVIME SRL PER AMCO SPA via Pigna n.104 - 80128 Napoli), contro: ESECUTATO, Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale di Treviso, in data 07/12/2021 rep.6223.

Il sottoscritto ha eseguito mediante accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare la verifica delle trascrizioni e



iscrizioni pregiudizievoli riscontrando la corrispondenza con l'atto di certificazione notarile redatta dal Dott. Nicolò Tiecco, notaio in Perugia, del 19 gennaio 2022 e depositato agli atti .

Si allegano le copie delle ispezioni telematiche effettuate.

- *Ispezioni ipotecarie (Allegato 6).*

## 10\_ Descrizione generale del lotto

Il bene pignorato fa parte di una porzione del piano terra di un fabbricato plurifamiliare costituito da piano terra, piano primo e piano secondo.

La tipologia strutturale dell'involucro è costituita da fondazioni, murature perimetrali in mattoni, soffitto strutturale in travi di legno.

L'unità immobiliare è dotata:

- tenda esterna da sole a cappottina;
- serranda metallica;
- serramento centrale ad uso porta di ingresso in ferro e vetro con due serramenti laterali fissi in ferro e vetro;
- pavimento interno in cotto (con una piccola porzione in mosaico di pietra antistante la posta dell'antibagno);
- controsoffitto in cartongesso tinteggiato;
- contropareti in cartongesso tinteggiato;
- divisori bagno e antibagno in struttura metallica rivestita in lastre di cartongesso (non è presente né la porta scorrevole dell'antibagno, né quella del bagno);
- wc e lavabo (la cui presenza non è certa a causa di cumuli di suppellettili presenti nei locali - vedi foto allegato 7)
- porzione a parete con rivestimento in mosaico (collocazione laterale al bagno);
- rivestimento interno in piastrelle dell'antibagno e bagno;
- faretti ad incasso a soffitto (non tutti presenti);
- quadro elettrico;
- lampada di emergenza;
- impianto elettrico con frutti (alcuni mancanti);
- impianto di climatizzazione (non è presente l'unità di emissione);
- impianto di ricambio aria locali bagno.

**Attualmente è presente una struttura per cartongesso (trattasi di una parete parallela al fronte di ingresso, posta a circa mt 2, con un passaggio libero centrale) aggiunta in epoca recente e comunque successiva alla data dell'ultima approvazione comunale in atti ( vedi successivo capitolo 12). La struttura è stata realizzata dal vicino di casa che ad oggi occupa il bene dell'ESECUTATO.**

Si ritiene che il bene appartenga alla classe energetica più bassa sia per il periodo di costruzione che per le scelte dei materiali impiegati.



**-10.1 Stato di conservazione e manutenzione:**

L'unità pignorata si presenta in cattivo stato di conservazione.

- *Foto dello stato di fatto da sopralluoghi, restituzione grafica del rilievo (Allegato 7).*

DATI DIMENSIONALI			
Descrizione	Superficie lorda (mq)	Rapporto mercantile	Superficie commerciale (mq)
Negozi	33,54	1,00	33,5
Locali accessori (bagni)	5,34	0,50	2,7
<b>SOMMANO</b>			<b>36,2</b>

**11 Destinazione urbanistica**

L'area dove sorge l'immobile che ospita al piano terra l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade:

- PAT vigente " area di urbanizzazione consolidata residenziale". L'immobile è ricompreso nella A.T.O. 6 - "Carità - Lancenigo";
- Variante n.1 al PAT ambito di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art.2 della L.R. 14/201;
- PI vigente zona a tessuto omogeneo "B - residenziale di completamento - totalmente edificate all'interno dell'ambito per l'istituzione del "Parco dello Storga".
- *Certificato di destinazione urbanistica CDU. (Allegato 8).*

**12 Conformità edilizia****-12.1 Conformità urbanistico-edilizia**

Il fabbricato plurifamiliare, che ospita su porzione del piano terra l'unità pignorata dell'ESECUTATO, compare già nelle mappe di impianto catastale risalente al 1939. Dall'accesso atti, svolto dal sottoscritto presso gli uffici competenti del Comune di Villorba, sono stati rinvenuti i seguenti provvedimenti amministrativi:

- referimento al fabbricato plurifamiliare:
  - \* permesso di modifica n.37 del 28 maggio 1955;
  - \* autorizzazione per costruzione edilizie Prot. gen. N.1022 Prat.n°86/77 avente per oggetto "ristrutturazione fabbricato urbano";
  - \* autorizzazione di abitabilità e agibilità di fabbricato n.6813 del 13/10/1982 avente per oggetto: "abitabilità ed agibilità per ristrutturazione di un fabbricato esistente con ricavo di 2 alloggi e porzione commerciale.";
- referimento all'unità immobiliare dell'ESECUTATO:



\* Comune di Villorba prot. 17215 del 26/05/2006, rif. D.I.A. del 15/05/2006 prot. 15304, oggetto: *“sospensione del procedimento per richiesta di documentazione integrativa e chiarimenti”*;

\* D.I.A. prot. 21050 del 30/06/2006 avente per oggetto: *“il progetto prevede la realizzazione di un w.c., con relativo antibagno e di un ripostiglio nell’attuale locale adibito a tabaccheria. Il w.c. sarà areato con vortice da 550 mc/h, le nuove pareti divisorie saranno realizzate in forate da cm 8, gli scarichi fognari saranno convogliati nella condotta fognaria comunale previa autorizzazione S.I.A. s.p.a.”*;

\* Comune di Villorba prot. 22477 del 12/07/2006 rif. D.I.A. presentata in data 30/06/2006 prot. 21050, oggetto : *“ si prende atto di quanto denunciato e si comunica la contestuale archiviazione della D.I.A. prot. n.15304 del 15/05/2006 ....”*;

\* D.I.A. prot. 26648 del 28/08/2006 avente per oggetto: *“trattasi di variante alla D.I.A. presentata il 30/06/2006 al n° 21050 di protocollo. Il progetto prevede la realizzazione di un w.c. con relativo antibagno. Il w.c. sarà areato con vortice da 500 mc/h. le nuove pareti divisorie saranno realizzate in forate da 8 cm. Gli scarichi fognari saranno convogliati nella condotta fognaria comunale previa autorizzazione S.I.A.”*

\* Dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità prot. 37072 del 06/12/2006 (approvato per silenzio assenso), con allegati alla presente comunicazione:

- autorizzazione allo scarico nella fognatura;
  - autocertificazione delle opere di isolamento termico;
  - dichiarazione di conformità dell’impianto alla regola dell’arte (impianto di climatizzazione);
  - dichiarazione di conformità dell’impianto alla regola dell’arte (impianto idraulico);
  - dichiarazione di conformità dell’impianto alla regola dell’arte (impianto elettrico);
  - dichiarazione del direttore dei lavori ai sensi dell’art.4 del DPR 22.04.1994, n.425 inerente la data di fine lavori e conformità al progetto presentato e alla salubrità dei luoghi;
  - autocertificazione per opere non soggette alla legge 1086/1971 art.87 L.R.11/2001;
  - ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale.
- *Titoli edilizi riferiti alla D.I.A. prot. 26648 del 28/08/2006 e Dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità prot. 37072 del 06/12/2006 (Allegato 9).*

Dai sopralluoghi eseguiti presso l’unità immobiliare oggetto di pignoramento si sono riscontrate le seguenti difformità costruttive rispetto ai titoli edilizi depositati agli atti del Comune di Villorba e nella fattispecie rispetto all’ultimo titolo edilizio depositato *D.I.A. prot. 26648 del 28/08/2006* :

- difformità del prospetto esterno afferente l’unità oggetto di pignoramento. E’ presente una raffigurazione grafica del foro architettonico contenete il serramento prospiciente la strada di via Della Libertà difforme rispetto allo stato di fatto. In particolare i due serramenti laterali, alla porta di accesso centrale, non presentano



in atti la dimensione rilevata. Tale difformità è presente anche nelle misure quotate dei serramenti in planimetria presentata in atti ;

- difformità della larghezza interna della unità oggetto di pignoramento. Nell'elaborato grafico presentato in atti è riportata una larghezza superiore, di 30 cm, rispetto a quella rilevata, che pertanto risulta di fatto più stretta. Tale difformità è dovuta dalla presenza di due contropareti in cartongesso, una per lato. Tali pareti non sono state denunciate nella documentazione agli atti del Comune;
- difformità divisorio del bagno legate in primo luogo all'utilizzo di pareti in cartongesso rispetto a quanto dichiarato in atti, forate da cm 8, e al sedime del blocco bagno e antibagno per le dimensioni rilevate;
- difformità dell'altezza interna del locale. In atti depositati è presente una altezza interna del locale di 2,45 mt, tale altezza è effettivamente stata riscontrata nel sopralluogo. In atti è raffigurato una doppia linea che verosimilmente rappresenta il controsoffitto in cartongesso esistente a ridosso delle travature strutturali in legno del solaio. Non sono invece state dichiarati in atti alcuni abbassamenti localizzati attualmente presenti, ed in particolar modo:

\_un abbassamento localizzato (presunta trave) che, circa a metà del locale, lo attraversa in larghezza riducendo localmente l'altezza interna dai predetti 2,45 mt a 2,20 mt;

\_un abbassamento localizzato sulla parte dx, in prossimità dell'ingresso, con una riduzione dell'altezza interna a 2,40 mt;

\_un abbassamento localizzato, sul fondo del locale vicino al blocco bagni, con una altezza più ridotta, che non è stata rilevabile per la presenza di suppellettili accatastate (si stima che localmente l'altezza interna possa essere intorno ai 2,20 mt).

In ambito di dotazioni dei locali si evidenziano le seguenti assenze:

- non sono presenti le porte scorrevoli né del bagno né dell'antibagno;
- non è presente alcun macchinario per la climatizzazione.

### **Dai sopralluoghi effettuati si è da subito riscontrata una ridotta altezza dei locali ed un ridotto rapporto illuminante/aerante.**

In merito alla questione della **ridotta altezza del locale**, pignorato il regolamento comunale edilizio vigente in vigore dal 27/03/2021 al Capitolo I - Disciplina dell'oggetto edilizio / art.30 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici / art. 30.3.b Altezze minime, recita: *"fatto salvo il rispetto di normative speciali, l'altezza media interna dei locali destinati ad attività ed usi collettivi (negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche, ecc.) è fissata in un minimo di m 3,00; per i locali accessori e di servizio si rimanda alla precedente lettera a);"*. Attualmente il locale presenta una altezza interna di 2,45 mt (con ulteriori abbassamenti localizzati - vedi descrizione sopra), minore pertanto dei 3,00 mt previsti dal regolamento edilizio. Dall'accesso agli atti depositati presso gli uffici competenti del Comune è stato inizialmente rinvenuto un documento risalente al 21/05/1955 in cui è raffigurata una sezione generica del fabbricato plurifamiliare, che ospita al piano terra l'unità pignorata, riportante una altezza interna del piano terra di 2,52 mt, a cui dovrebbe fare giusto permesso di modifica n.37 del 28/05/1955. Successivamente a seguito di un progetto di ristrutturazione del



fabbricato plurifamiliare, che ospita al piano terra l'unità pignorata, approvato dal Comune in data 10.2.1977 prot. gen. n.1022 Prat. n. 86/77, viene raffigurata, in una sezione generica, nuovamente l'altezza del piano terra a 2,52 mt. A codesto progetto fa seguito "autorizzazione di abitabilità e agibilità di fabbricato" n.6813 del 13/10/1982 avente per oggetto : *abitabilità e agibilità per ristrutturazione di un fabbricato esistente con ricavo di 2 alloggi e porzione commerciale* ; il documento riporta anche la data del verbale di ispezione sanitaria del 04/10/1982. A completamento della pratica è presente anche l'accatastamento risalente al 21/04/1977 in cui è riportata l'altezza interna del locale pignorato pari a 2,50 mt. In virtù di quanto sopra espresso ed in applicazione di quanto previsto dall'art.34 comma 1 del D.P.R.380/01 s.m.i. : *"Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo"*. La verifica non rientra nella tolleranza del 2% per soli 2 cm ( 2,52 -2% = 2,47). Nonostante agli atti sia stata depositata la D.I.A. prot. n. 26648 del 28/08/2006 (con altezza interna dichiarata di 2,45 mt) la presenza comunque di abbassamenti localizzati potrebbe ridurre l'altezza media del locale. Come da confronto con l'ufficio tecnico del Comune questo aspetto edilizio/normativo dovrà essere approfondito ed eventualmente sanato in sede di richiesta edilizia in sanatoria e/o con richiesta di deroga ASL.

In merito alla questione della **ridotto rapporto illuminante/aerante** del locale pignorato il regolamento comunale edilizio vigente in vigore dal 27/03/2021 al Capitolo I - Disciplina dell'oggetto edilizio / art.30 Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici / art.30.12 Disposizioni specifiche per locali non residenziali, recita: *"I locali non residenziali devono rispettare i requisiti di cui alla Circolare regionale n. 13 del 1 luglio 1997 contenente "Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario", approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 1887 del 27 05.1997."* e ancora *"Per le attività commerciali di dimensione inferiore a 400 mq o situate nei centri storici, valgono i requisiti di cui alla Circolare Regionale 13/1997, integrati con le disposizioni di cui al precedente art. 30.3 per quanto riguarda le altezze minime dei locali."* Come da confronto con l'ufficio tecnico del Comune questo aspetto edilizio/normativo dovrà essere approfondito ed eventualmente sanato in sede di richiesta edilizia in sanatoria e/o con richiesta di deroga ASL.

#### -12.2 Sanatoria edilizia:

Dopo un confronto con i tecnici dell'edilizia privata riguardo alle difformità riscontrate ed evidenziate, si possono dare le seguenti indicazioni che dovranno essere ratificate da Comune dopo l'istruttoria degli uffici competenti. I valori stimati potrebbero subire variazioni anche in base alla complessità della pratiche da svolgere, ai compensi richiesti dal professionista incaricato della sanatoria e alle richieste economiche delle imprese incaricate di eventuali lavori.

Si stimano: oneri dovuti per la sanatoria edilizia (SCIA) per un costo di € 1.000,00 quale sanzione per lavori eseguiti difformemente al titolo abilitativo rilasciato oltre € 50,00 per diritti di segreteria, il costo per la redazione della pratica edilizia in sanatoria (SCIA), compresa pratica aggiornamento catastale, e della eventuale richiesta di deroga sanitaria per la ridotta altezza interna ed i rapporti illuminati/



Architetto Fabrizio Amoroso

via G. Galilei, 2 - 31057 Silea (TV)

aeranti per circa € 1.500,00, fornitura delle due porte scorrevoli mancanti si ipotizzano € 500,00. La somma totale è stimata in € 3.050,00.

#### -12.2 Conformità catastale:

La pianta catastale corrisponde planimetricamente allo stato presente nei luoghi, ma non sono riportati le rifondere dei muri, gli abbassamenti localizzati del soffitto descritti al punto 12.1. Dal punto di vista reddituale gli interventi eseguiti in difformità non hanno modificato il numero dei vani e la loro funzionalità ciò non comporta quindi una variazione della rendita catastale (rif. Agenzia del Territorio, circolare 2/2010 del 09 luglio 2010). E' consigliato provvedere ad un aggiornamento catastale a seguito della necessaria SCIA in sanatoria.

- *Planimetria catastale (Allegato 10).*

#### -12.3 Conformità impianti:

Agli atti del Comune risultano depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

- *Dichiarazioni di conformità impianti (Allegato 11).*

#### -12.4 Autorizzazione allo scarico:

Agli atti del Comune risulta depositato il documento inerente l'autorizzazione allo scarico.

- *Autorizzazione allo scarico (Allegato 12).*

### **13\_ Disponibilità dell'immobile, stato di occupazione**

In data del sopralluogo, svoltosi il giorno 22/12/2022, l'unità immobiliare pignorata è risultata occupata, senza titolo, ed utilizzata ad uso magazzino/deposito da parte del confinante vicino alla proprietà dell'ESECUTATO estraneo e non comparso all'esecuzione immobiliare n° 530/2021 R.G.E..

L'occupazione è stata comunicata al custode del compendio immobiliare in data poco antecedente al sopralluogo. Il vicino, occupante senza titolo, riporta di un accordo verbale con l'esecutato poiché l'immobile risultava libero da parecchi anni. A seguito del sopralluogo del 22/12/2022, stante la perdurante occupazione senza titolo dell'immobile da parte del vicino confinante, **il custode del compendio immobiliare ha concordato una indennità di occupazione mensile che è stata comunicata al G.E., a seguito del verbale del sopralluogo redatto ed inviato al Tribunale di Treviso dal custode del compendio, quantificata in € 80,00 mensile (vedi Allegato 1).**

**Il sottoscritto segnala che al fine dell'assegnazione dell'immobile pignorato i locali dovranno essere sgomberati da tutte le superfetazioni edilizie, le suppellettili attualmente presenti e depositate all'interno del bene pignorato da parte dall'attuale occupante.**

### **14\_ Oneri condominiali**

Trattandosi di unità immobiliare pignorata sita in un fabbricato dotato di più unità, non sono stati trovati atti o documenti comprovati la costituzione di un condominio. Tale conferma è pervenuta anche da dichiarazioni a voce, rilasciate al sottoscritto, da



parte degli altri proprietari delle unità immobiliari costituenti il fabbricato nel suo complesso (sub.8 e sub.9). Non è poi presente nessuna targhetta esterna come previsto dall'art. 1129, co. 5, c.c., così come sostituito dall'art. 9, Legge 11.12.2012, n. 220. E' fatto salvo quanto previsto dal codice civile in merito a pararti comuni dell'edificio.

### **15\_ Presenza contratti di affitto**

In data 24 febbraio 2023 il sottoscritto, a mezzo pec, ha inviato richiesta all'Agenzia Delle Entrate di Treviso per la verifica documentale della presenza di un contratto di locazione, in essere, afferente l'immobile pignorato.

L'Agenzia Delle Entrate di Treviso in data 21/04/2023 ha risposto con un documento, a mezzo pec del sottoscritto, che di seguito si allega, in cui attesta che: *“non è stato possibile individuare contratti (della tipologia negoziale di interesse)”*.

- *Certificato rilasciato da Agenzie delle Entrate. (Allegato 13).*

### **16\_ Divisibilità**

Non è ritenuta né opportuna né giustificata la vendita in più lotti a causa delle caratteristiche morfologiche del bene pignorato.

### **17\_ Stima del più probabile valore di mercato**

Si determina il valore dell'immobile inteso come prezzo di mercato al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta. Il valore di vendita forzata deriva dal valore di mercato, considerato le differenze tra l'acquisto di un immobile all'asta rispetto al libero mercato, nonché le peculiarità della procedura:

- la difficoltà a visionare l'immobile;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare nel possesso degli immobili;
- la vendita senza la garanzia per vizi sul bene.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo attraverso il confronto con beni simili e l'individuazione del comune parametro di confronto (€/mq) opportunamente rettificato con coefficienti correttivi in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, della sua collocabilità nel libero mercato di riferimento ed alle dimensioni della domanda.

Ai fini della determinazione della consistenza del bene sono state consultate le seguenti fonti bibliografiche e normative: *Manuale Operativo Delle Stime Immobiliari (Ed. Agenzia del Territorio- Direzione Centrale Osservatorio Del Mercato Immobiliare e Servizio Estimativi)*, *Codice delle Valutazioni Immobiliari (Ed. Tecnoborsa)*, *D.P.R. n.138/98*.

Ai fini della determinazione del parametro di confronto (€/mq) del bene sono state consultate le seguenti fonti:

- *Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia Entrate)*
- *Indagini di mercato presso agenzie immobiliari site nelle immediate vicinanze del compendio*

Sono state fatte delle indagini presso agenzie immobiliari del territorio. Dal confronto si riscontra che l'attuale mercato immobiliare, per questa zona del territorio, registra



una bassa richiesta di acquisto ed una scarsa offerta, il mercato sostanzialmente è di molto rallentato.

- *Annunci immobiliari*

Nella determinazione del processo di stima e della ricerca del valore unitario (€/mq) della superficie commerciale, si sono considerati gli aspetti relativi alla destinazione, alla dimensione del locale, alla ridotta altezza interna, allo stato di manutenzione, alla vetustà e alle caratteristiche di finitura e di commerciabilità di zona. Con questo obiettivo e in relazione ai prezzi medi di mercato per transazioni immobiliari di tipologie paragonabili, si ritiene di poter assegnare all'unità di superficie come sopra individuata il valore congruo di **€ 560,00/mq.**

#### -17.1 Valore di mercato attuale del bene pignorato

Da quanto sopra esposto, si ricava che il più probabile valore di mercato del bene pignorato applicato alla superficie commerciale di 36,20 mq è pari a:

$$€ 560,00 \text{ €/mq} \times 36,20 \text{ mq} = € 20.272,00 = \text{arrotondato } \mathbf{€ 20.500,00}$$

Da tale valore dovranno essere detratti gli oneri sanzionatori dovuti alle opere non autorizzate (€1.000,00), i diritti di segreteria (€50,00), il costo della pratica edilizia in sanatoria e di eventuale richiesta in deroga alle norme igienico sanitarie comprensivo dell'aggiornamento catastale (€ 1.500,00), le opere di finitura (2 porte scorrevoli) attualmente mancanti (€500,00).

$$€ 20.500,00 - € 1.000,00 - € 50,00 - € 1.500,00 - € 500,00 = \mathbf{€ 17.450,00}$$

#### -17.2 Stima del valore di vendita forzato

Al valore di mercato di € 17.450,00 si ritiene congrua l'applicazione di riduzione di circa il 20% del valore di mercato attuale dell'immobile pignorato dovuta alle caratteristiche intrinseche e di assegnazione all'asta del bene pignorato.

### **Il valore di vendita forzato del bene pignorato sarà pertanto di:**

$$\mathbf{€ 17.450,00 - 20\% = €13.960,00 = \text{arrotondato a } \mathbf{€ 14.000,00}}$$

## **18\_ Riepilogo**

Unico lotto di vendita - piena proprietà.

Lotto costituito da unità immobiliare accatastata ad uso negozio C/1.

Comune: Villorba (Treviso).

Indirizzo: Via Della Libertà, n° 23.

Stima vendita forzata : **€ 14.000,00** (euro quattordicimila/00)

## **19\_ Invio bozza perizia dettaglio parti per osservazioni: esito**

Il sottoscritto ha provveduto in data 04.05.2023 ad inviare a mezzo pec o raccomandata la bozza di perizia alle persone iscritte al "dettaglio parti", assegnando loro un tempo congruo di 15 giorni per le osservazioni.



Si precisa che non sono state ricevute mail pec allo scrivente e pertanto non state fatte osservazioni alla bozza di perizia inviata. Si allega certificato degli invii.

- *Copia mail pec e raccomandata r/r inviate alle parti. (Allegato 14)*

## **20\_ Elenco allegati**

- 1\_ Verbale di sopralluogo;
- 2\_ Dichiarazione Comune di Villorba;
- 3\_ Visura attuale per soggetto / Visura storica per immobile;
- 4\_ Elaborato planimetrico catastale;
- 5\_ Atto di provenienza;
- 6\_ Ispezioni ipotecarie;
- 7\_ Foto dello stato di fatto da sopralluoghi, restituzione grafica del rilievo;
- 8\_ Certificato di destinazione urbanistica CDU;
- 9\_ Titoli edilizi;
- 10\_ Planimetria catastale;
- 11\_ Dichiarazioni di conformità impianti;
- 12\_ Autorizzazione allo scarico;
- 13\_ Certificato rilasciato da Agenzie delle Entrate
- 14\_ Ricevute mail pec/raccomandate inviate a dettaglio parti.

## **Scheda per l'ordinanza di vendita**

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione del ricevuto incarico.  
Treviso, lì 24 maggio 2023.

- arch. Fabrizio Amoroso -  
*documento firmato digitalmente*

Perizia composta da pagine: 13

