

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 539/2021

G. E. dott. BIANCO LEONARDO

(prossima udienza in data 20/07/2023)

promossa da

[REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto Per. Ind. edile MAURIZIO TONON, con studio in Vittorio Veneto Via Divisione Nino Nannetti n°4, libero professionista, iscritto al n° 376, del Collegio dei Periti Industriali della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott. BIANCO LEONARDO in data 20.09.2022, veniva nominato Consulente, esperto stimatore, nella presente esecuzione.

L'accettazione dell'incarico ed il giuramento venivano effettuati in modalità telematica, con firma digitale, in data 27.09.2022.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa catastale, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione



registrati non risolti;

- Archivio Notarile di Treviso per richiedere copia degli atti di provenienza;
- Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa.

Previo accordo con il custode nominato, ASTE 33, ed unitamente ad un funzionario dello stesso, in data 02/03/2023 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa e idonea, e consiste nel certificato delle iscrizioni e trascrizioni. Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha integrato detta documentazione con le visure catastali, attuali e storiche, con la mappa catastale, con un elaborato planimetrico e con le planimetrie catastali delle unità immobiliari.

Come da quesito/chiarimenti all'esperto, si allegano copie dei titoli di provenienza i quali sono tutti ultraventennali.

Si fa presente che nel pignoramento l'area urbana mappale 2355 è stata erroneamente indicata con il subalterno 5 anziché senza subalterno. Si tratta di un errore banale, non grave, per il fatto che tale mappale non ha subalterni numerici.

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

La questione della divisibilità non si pone per l'unità residenziale, oggetto di esecuzione per l'intera piena proprietà, mentre si porrebbe per i terreni, oggetto di esecuzione per la quota indivisa di 1/3. Si evidenzia, tuttavia, che quei terreni, di fatto si configurano come aree comuni, a servizio sia del fabbricato sul quale insistono l'abitazione con garage oggetto della presente, sia le unità del fabbricato condominiale prospiciente la strada Comunale.

Quanto all'eventuale formazione di lotti, si evidenzia che i beni oggetto della procedura riguardano un'unità residenziale, con garage e scoperto pertinenziale, non comodamente e convenientemente frazionabile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

A) Quota di proprietà: 1/1

Appartamento al piano secondo con garage, magazzino, cantina ed area scoperta al piano terra, facente parte di fabbricato condominiale sito nel comune di Conegliano, via F. Fenzi, n. 8A, così identificato e censito presso l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:



1) Comune di **CONEGLIANO** catasto dei fabbricati – Sezione **E** - Foglio **4**

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|-------------|------|----------|--------------|----|-----|------|------------|-----|----------|------|------------|-------|---------------|
| Mapp. | 2354 | Sub. | 5 | via F. Fenzi | p. | T-2 | Cat. | A/2 | cl. | 1 | vani | 7 | R.C.€ | 415,75 |
| Mapp. | 2354 | Sub. | 1 | via F. Fenzi | p. | T | Cat. | F/1 | cl. | | mq. | 237 | R.C.€ | --- |
| Mapp. | 2354 | Sub. | 2 | via F. Fenzi | p. | T | Cat. | C/6 | cl. | 4 | mq. | 25 | R.C.€ | 91,41 |

Le unità fanno parte del fabbricato insistente sul mappale 2354 del catasto terreni al foglio 32: Ente Urbano di mq. 362.

Il mappale 2354 deriva dalla fusione dei mappali 2354 (ex 142/b), 2276 (ex 841/b), 2311 (ex 141/b) e 145 (ex 145/a) con Tipo Mappale n. 29111.1/1976 del 06/10/1976.

Le planimetrie catastali delle suddette unità ai subalterni 2 e 5 sono state registrate all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso in data 13.10.1976, con i rispettivi numeri di protocollo 2366, 2369. Dette planimetrie sono allegate all' Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, descritto nella sezione relativa alla provenienza, e sono conformi allo stato di fatto.

La planimetria catastale dell'area scoperta mappale 2354 sub. 1 è stata registrate all'Ufficio Tecnico Erariale di Treviso in data 13.10.1976, al protocollo 2365 e non è conforme allo stato di fatto. Detta planimetria, infatti, rappresenta una maggiore consistenza in quanto comprende anche l'area attualmente identificata dai mappali 142 e 2355, frazionati in seguito e denunciati al catasto fabbricati come nuova costruzione, senza variare l'originaria planimetria. Non si ritiene indispensabile procedere con l'aggiornamento della planimetria ben potendovi provvedere l'eventuale aggiudicatario in seguito. Naturalmente il costo necessario verrà portato in detrazione dal valore di stima dell'immobile.

Confini:

Le unità mappale 2354 sub. 1, 2 e 5 confinano, da Nord in senso orario, con i mappali 133, 2052, 2280, 2281, 141, 2286, 2600, 842, 148, 2285, 2284, 1997 e con subalterni 3 e 4 del medesimo mappale 2354.

Accesso:

L'accesso agli immobili avviene da strada comunale via F. Fenzi, attraverso un sottoportico nel mappale 140 (fabbricato condominiale ad altra dita), soggetto a servitù di fatto, ed attraverso l'area mappale 2600 di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/3, anch'esso oggetto della presente.

Quanto al sottoportico nel mappale 140, lo scrivente non ha reperito alcuna costituzione di servitù. Si evidenzia, tuttavia, che il padre dell'esecutato, suo dante causa, originariamente era comproprietario anche del suddetto mappale 140. Opererebbe in tal caso la costituzione della servitù per "destinazione del padre di famiglia" art. 1062 del C.C.



Servitù:

L'area scoperta mappale 2354 sub 1 è gravata da servitù di passaggio con carri, pedoni e qualsiasi mezzo a favore delle altre unità del fabbricato al medesimo mappale 2354 subalterni 3 e 4, costituitasi con Atto a rogito Notaio Gino Aggio di Conegliano in data 14/11/1978 al reg. n. 84457 trascritto a Treviso il 09/12/1978 ai n. 23427/19741.

Si precisa che i dati identificativi dei predetti immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi.

2) Comune di CONEGLIANO catasto dei fabbricati – Sezione E - Foglio 4

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|-------------|------|----------|--------------|----|---|------|------------|-----|----------|-----|-----------|-------|--------------|
| Mapp. | 142 | Sub. | 4 | via F. Fenzi | p. | T | Cat. | C/6 | cl. | 6 | mq. | 16 | R.C.€ | 78,83 |
| Mapp. | 2355 | Sub. | - | via F. Fenzi | p. | T | Cat. | F/1 | cl. | - | mq. | 19 | R.C.€ | --- |

L'unità mappale 142 sub. 4 corrisponde all'intera consistenza del mappale 142 del catasto terreni al foglio 32: Ente Urbano di mq. 19.

L'unità mappale 2355 corrisponde al medesimo mappale del catasto terreni al foglio 32: Ente Urbano di mq. 7.

Il mappale 142 deriva dal mappale 142/a, mentre il 2355 deriva dal mappale 142/c.

Le planimetrie catastali delle suddette unità ai mappali 142, subalterno 4, e 2355 non sono presenti in banca dati del catasto. Lo scrivente ne ha chiesto la rasterizzazione con inserimento in banca dati ma ciò non è avvenuto in quanto, verosimilmente, smarrite.

Quanto alla conformità con lo stato rilevato, si fa presente che l'unità mappale 142 subalterno 4, di fatto risulta demolita per cui si dovrà procedere con le relative denunce di demolizione. Tale variazione dovrà essere regolarizzata attraverso istanza di Tipo Mappale per demolizione.

Per quanto concerne l'unità mappale 2355, si evidenzia che la stessa è censita al catasto fabbricati come area scoperta di mq. 19 mentre di fatto la sua consistenza risulta di mq. 7; per tale incongruenza basterà presentare un'istanza di rettifica per aggiornare la superficie. Non si ritiene indispensabile procedere in questa fase con quanto descritto, tuttavia i costi necessari verranno anch'essi portati in detrazione dal valore di stima.

Confini:

I mappali 142 e 2355 formano un corpo unico e confinano, da Nord in senso orario, con i mappali 2289, 2282 e 2354.

Accesso:

L'accesso agli immobili è il medesimo di quello al mappale 2354; si veda la relativa sezione.



Si precisa che i dati identificativi dei predetti immobili citati nel pignoramento corretti e completi. È presente un unico errore consistente nel fatto che nel pignoramento l'area urbana mappale 2355 è stata erroneamente indicata con il subalterno 5 anziché senza subalterno. Si tratta di un errore banale, non grave, per il fatto che tale mappale non ha subalterni numerici.

B) Quota di proprietà: 1/3

Terreni nel Comune di **CONEGLIANO**, Via F. Fenzi, così identificati e censiti presso l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

| | | | | | | | | | | | | |
|--------|-----------|-------|-------------|-----------------|-----|---|----|----------------|------|---------------|------|---------------|
| Foglio | 32 | Mapp. | 141 | Fabb. Rurale | cl. | | Ha | 0.00.13 | R.D. | --- | R.A. | --- |
| Foglio | 32 | Mapp. | 2600 | Seminativo Arb. | cl. | 1 | Ha | 0.00.14 | R.D. | 0,11 € | R.A. | 0,06 € |
| Foglio | 32 | Mapp. | 2602 | Fabb. Rurale | cl. | | Ha | 0.00.01 | R.D. | --- | R.A. | --- |
| Foglio | 32 | Mapp. | 2282 | Seminativo Arb. | cl. | 1 | Ha | 0.00.01 | R.D. | 0,01 € | R.A. | 0,01 € |
| Foglio | 32 | Mapp. | 2286 | Seminativo Arb. | cl. | 3 | Ha | 0.00.43 | R.D. | 0,21 € | R.A. | 0,17 € |

i mappali 141 e 2602 derivano entrambi dal mappale 141, il mappale 2600 deriva dal mappale 145, i mappali 2282 e 2286 derivano entrambi dal mappale 142.

Confini:

I mappali 141, 2286 e 2600 formano un corpo unico e confinano, da Nord in senso orario, con i mappali 2313, 2314, 2603, 140, 842 e 2354.

Il mappale 2602 è confinante, da Nord in senso orario, con i mappali 1342, 2603, 2314.

Il mappale 2282 è confinante, da Nord in senso orario, con i mappali 1997, 2285, 148.

Accesso:

L'accesso agli immobili è il medesimo di quello al mappale 2354; si veda la relativa sezione.

Si precisa che i dati identificativi dei predetti immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi.

PROPRIETÀ

I beni descritti alla lettera **A)** risultano in piena proprietà dell'esecutato per l'intero, mentre i beni relativi descritti alla lettera **B)** risultano in piena proprietà dell'esecutato per la quota di 1/3.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

- ◆ Dichiarazione di successione testamentaria di [REDACTED] reg. a Conegliano al n. 11



vol. 279 del 1973, trascritta a Treviso in data 04.04.1973 ai numeri 8891/7918; dichiarazione in virtù di testamento pubblico rep. 55466 registrato a Conegliano dal Notaio Gino Aggio in data 10.11.1972, mediante il quale veniva disposta, a titolo particolare, l'attribuzione della quota di 1/3 caduta in successione dei mappali 142, 841, 141 e 145 del foglio 32, al soggetto esecutato, quale legatario.

- ◆ Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Gino Aggio di Conegliano in data 31.10.1990 rep.170848, trascritto a Treviso in data 30.11.1990 ai numeri 30891/22603, mediante il quale i comproprietari cedevano all'esecutato la loro quota di 2/3 dei mappali 841/b, 142 (ex 142/a), 2354 (ex 142/b), 2355 (ex 142/c), 141/b e 145/a del foglio 32.

Ad ausilio di quanto descritto, si allega elaborato grafico esplicativo con l'individuazione dei beni con le loro conformazioni succedutesi nel tempo.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in argomento, desunte dal certificato ipotecario.

Lo scrivente in data 04/10/2022 ha effettuato una consultazione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riscontrando che non ci sono variazioni rispetto a quanto risultante dalla suddetta certificazione.

Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di TREVISO

Trascrizioni:

| data | n° Reg. Generale | n° Reg. Particol. | TITOLO | CREDITORE | Diritto |
|----------|------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 10.12.21 | 50072 | 34719 | VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI | ████████████████████ c.f. ██████████ con sede in ORSAGO (TV) | A) intera proprietà B) 1/3 proprietà |

Iscrizioni:

| data | Reg. Gen. | TITOLO | CREDITORE | SOMMA | Diritto |
|----------|------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| | Reg. Part. | | | CAPITALE | |
| 10.12.19 | 48473 | IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo | ████████████████████ c.f. ██████████ con sede in CONEGLIANO (TV) | 100.000,00 | A) intera proprietà |
| | 7899 | | | 50.000,00 | B) 1/3 proprietà |
| 14.01.21 | 878 | IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo | ████████████████████ c.f. ██████████ con sede in ORSAGO (TV) | 40.000,00 | A) intera proprietà |
| | 141 | | | 28.944,21 | B) 1/3 proprietà |



ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale insistono su fabbricato in condominio, tuttavia lo stesso è privo di tabelle millesimali, di regolamento e di amministratore.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili comprendono anche alcuni mappali censiti al catasto terreni nei confronti dei quali sussiste l'obbligo di allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica. Tale certificato verrà richiesto e trasmesso dallo scrivente, in occasione dell'emissione del decreto di trasferimento, su specifica richiesta dal delegato alla vendita.

Si allega, comunque, l'estratto del Piano degli Interventi (Carta Uso del Suolo e Zone significative) dal quale si evince che gli immobili sono ricompresi nella zona "**T2 - Il tessuto consolidato**" (ex Z.T.O. B1-B2-B3) e nell'"**Ambito centralità urbana**", come descritto agli artt. 29.1 e 33 delle relative N.T.O.

Si allega, altresì, l'estratto della tavola dei Vincoli e Pianificazione Territoriale, dalla quale si evince che predetta area è soggetta al "**Vincolo tutela corsi d'acqua 100 mt - art. 41 LR11/2004**" ed al Vincolo Paesaggistico "**Aree vincolate - art. 142 del D.Lgs. 42/2004**", come all'art. 49 delle relative N.T.O.

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)

Il fabbricato bifamiliare di cui fa parte l'unità abitativa è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n. 106 del 10/07/1970 per lavori di costruzione di un edificio urbano;
- Variante del 08/07/1971;
- Certificato di Abitabilità del 26/01/1974;
- Licenza per esecuzione lavori edili n. 10904/IV del 12/07/1976;
- Domanda di Condono edilizio prot. n. 33862 del 09/12/1986.

In riferimento all'ultimo progetto approvato, risalente al 1976, va detto che lo stesso di fatto non ha avuto seguito.

Quanto, invece, alla domanda di Condono Edilizio, si fa presente che la richiesta riguardava una baracca ad uso garage già presente sull'area scoperta pertinenziale al fabbricato condominiale, mapp.2354 sub. 1 (ora mappale 142), come anche indicato nel titolo di provenienza del 1990.



Detto manufatto è stato oggetto di demolizione, motivo per il quale la richiesta di integrazione per il rilascio del Condono non è mai stata riscontrata dalla proprietà ed il tutto sarà oggetto di archiviazione.

Per le valutazioni che seguono, risulta doveroso precisare che le valutazioni formulate dallo scrivente in merito alla regolarità edilizio-urbanistica dei beni o in merito alla sanabilità delle opere difformi ed ai costi conseguenti, sono valutazioni di massima e di verosimiglianza effettuate per le sole finalità peritali. La variabilità delle interpretazioni in materia urbanistica messe in atto dagli Enti Locali, infatti, fa sì che non risulti possibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte anche gli stessi tecnici Comunali formulano pareri di massima, subordinando di esprimersi compiutamente solo all'esito dell'istruttoria di una istanza di sanatoria, completa degli elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Le valutazioni effettuate, comunque, sono frutto di approfondite analisi e di un confronto con i preposti Uffici del Comune, teso a far collimare le reciproche valutazioni di merito.

Dal raffronto fra la documentazione progettuale autorizzata in variante nel 1971 e lo stato rilevato, sono emerse consistenti differenze relative a modifiche distributive interne e prospettiche, la cui entità è visibile nell'allegato grafico.

La difformità maggiore, però, riguarda le dimensioni del fabbricato, in quanto quello realizzato ha dimensioni maggiori rispetto a quello autorizzato.

Sulla base delle misure effettuate il volume del fabbricato realizzato è di circa mc. 1330, mentre il volume autorizzato è di mc.1270; ne deriva, pertanto, una eccedenza di volume stimata in circa mc. 60, con un'incidenza percentuale sul volume autorizzato pari a circa il 4,72%, superiore alle tolleranze di settore.

Quanto alla sanabilità va detto che si tratta di aumento volumetrico certamente conforme (ovvero parzialmente conforme e conformabile) alla normativa vigente all'epoca della sua realizzazione ma non conforme alla normativa attuale. La zona attuale, infatti, è considerata "satura" e non sono ammessi aumenti volumetrici. Vi è per di più un ostacolo consistente nella presenza di un manufatto di altra proprietà ad una distanza inferiore a 10 metri.

L'ampliamento difforme, pertanto, non può essere sanato ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

Non potendosi procedere alla demolizione della parte illegittima senza arrecare pregiudizio alla porzione di immobile realizzato legittimamente, l'autorità dovrà procedere comminando una sanzione ai sensi del comma 2 dell'art. 34 del DPR 380/01.

Tale sanzione sostitutiva della demolizione, comunemente definita "Fiscalizzazione" è pari



al doppio del costo di produzione il quale deve essere determinato sulla base della Legge 392/78.

Si precisa che presso il Comune di Conegliano non è stata reperita alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto della procedura riguardano un appartamento al secondo piano con garage su fabbricato bifamiliare ubicato in via F. Fenzi, 8/a nei pressi del centro storico del Comune di Conegliano. La posizione permette di raggiungere comodamente negozi, scuole, uffici e servizi pubblici, e mezzi di trasporto.

Le unità fanno parte di un fabbricato bifamiliare e sono raggiungibili dalla pubblica via attraverso un sottoportico di un fabbricato condominiale prospiciente la stessa.

L'edificio è stato costruito nei primi anni Settanta, si sviluppa su tre piani fuori terra ed ospita, al piano terra, il locale centrale termica comune, i locali accessori ed i garage pertinenziali agli appartamenti, questi ultimi situati al piano primo e secondo.

Il corpo di fabbrica è composto da strutture intelaiate in cemento armato, tamponamenti in muratura finiti con intonaco "a civile" tinteggiato, copertura tipo a padiglione con manto in coppi e serramenti esterni con persiane avvolgibili.

L'appartamento oggetto della procedura è situato al secondo ed ultimo piano, ed è costituito da un ingresso, una cucina, un soggiorno-pranzo, un w.c., un disimpegno, un bagno e tre ampie camere, per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 120 ed una corrispondente superficie lorda, compresi muri, di circa 140 mq. Completa l'unità una terrazza della superficie utile di circa 8 mq, accessibile dalla cucina e dal soggiorno-pranzo.

Le finiture e gli accessori degli impianti sono di tipo comune dell'epoca della costruzione del fabbricato, con pavimenti in ceramica in tutta l'unità, ad eccezione delle camere con pavimenti in lamparquet a mosaico, rivestimenti in ceramica nei bagni ed in cucina, portoncino d'ingresso e porte interne in legno, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti in legno con vetrocamera, soglie e davanzali in marmo. L'impianto idrico e quello elettrico sono minimali e originari dell'epoca di edificazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas metano collocata nella cucina, tubazioni a vista e corpi scaldanti in acciaio a lamelle.

Nel complesso l'unità immobiliare risulta in scadente stato di manutenzione e conservazione, con presenza di muffe ed infiltrazioni d'acqua nei bagni e nelle camere.

I locali accessori ed il garage sono situati al piano terra: il magazzino e la cantina sono raggiungibili dall'androne comune e sono direttamente comunicanti con il garage, il cui



accesso carraio è situato sul lato Est del fabbricato.

Il magazzino ha una superficie netta calpestabile di circa mq 26, la cantina di circa 16 mq ed il garage di circa mq 25, il tutto per una superficie complessiva netta pari a circa mq 67 ed una superficie lorda pari a circa mq 78; l'altezza rilevata è di varia da 2,10 a 2,13 ml.

Le finiture dei locali sono minimali e di tipo comune, con pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno verniciato, portone basculante in lamiera semplice, serramenti esterni in metallo e vetro; i locali sono dotati di impianto elettrico minimale, con collegamenti esterni e fatiscenti.

Sul lato Ovest del fabbricato si accede alla centrale termica comune, avente superficie utile calpestabile di circa mq. 6 e superficie lorda di circa mq. 8. Le finiture del locale sono minimali, con portoncino in acciaio verniciato, pareti intonacate e tinteggiate e pavimento in cemento.

Si precisa che l'impianto idrico ha un unico contatore per l'intero immobile e le spese dell'utenza, unitamente a quelle relative al consumo elettrico condominiale, vengono suddivise tra i condòmini, i quali si alternano anche nella cura delle zone comuni.

L'area scoperta, disposta sui lati Est, Nord ed Ovest, è ad uso comune, a servizio del fabbricato bifamiliare e parzialmente dell'edificio condominiale adiacente, la cui edificazione è risalente al medesimo periodo per iniziativa dei medesimi proprietari.

Certificati di conformità

Negli archivi del Comune non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione medio alti e che il bene appartenga alla classe energetica E.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

Presso l'Agenzia delle Entrate è stato reperito un contratto di locazione per uso esclusivo di abitazione al sig. "Conduttore" vedi allegato 1 – Elenco ed estremi dei soggetti della procedura -, registrato al n. 1050/3/2021/T5N del 05.03.2021, della durata di 4 anni, con decorrenza dal 16.02.2021 al 15.02.2025, tacitamente rinnovabili di ulteriori 4 anni, ed ha



per oggetto il solo appartamento al piano secondo, esclusi i locali accessori del piano terra, oggetto della procedura.

Il canone pattuito è pari a 6.600,00 € annui da corrispondersi in 12 rate mensili pari a 550,00 €.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata effettivamente occupata dal "conduttore" con la propria famiglia.

Quanto all'importo del canone si evidenzia che esso è più che congruo, tenuto conto delle condizioni e della situazione particolare, pari a circa l'8% rispetto al valore di mercato, come più sotto determinato.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Consistenza immobiliare

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere nonché 1/2 delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Superficie commerciale

Quale superficie commerciale si considera la superficie ragguagliata che comprende la superficie principale e le superfici secondarie in ragione dei rapporti mercantili nel modo dettagliato nella tabella sottostante.

Determinazione superficie commerciale:

| tipologia superficie | superficie | | rapporto mercantile | | superficie commerciale | |
|------------------------------|------------|--------|---------------------|------|------------------------|--------|
| Abitazione piano secondo | mq. | 140,00 | x | 1,00 | = mq. | 140,00 |
| Locali accessori piano terra | mq. | 79,00 | x | 0,60 | = mq. | 47,40 |
| Terrazza piano secondo | mq. | 8,00 | x | 0,30 | = mq. | 2,40 |



| | | | | |
|--|--|--|--------------------|---------------|
| | | | sommano mq. | 189,80 |
|--|--|--|--------------------|---------------|

La superficie principale è rappresentata dai vani principali ed accessori diretti dell'abitazione che, pertanto assumono un rapporto mercantile pari ad 1. Alle pertinenze ed accessori vengono attribuiti i consueti rapporti in uso nel mercato locale. L'area scoperta, ancorché sia per buona parte interamente di proprietà dell'esecutato, di fatto e per le servitù che la gravano, si configura come scoperto comune/condominiale. Essa, pertanto, non concorre alla formazione della superficie commerciale conformemente a quanto in uso nel mercato locale.

Determinazione valore di mercato

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento al piano secondo, con magazzino, cantina e garage al piano terra di un edificio bifamiliare, situato in via F. Fenzi,8/a del Comune di Conegliano, immediatamente a ridosso del centro cittadino.

Si tratta di immobili che appartengono ad un segmento di mercato ben riconoscibile in zona, tanto che risulta appropriato utilizzare il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione mediante confronto con unità immobiliari consimili (comparabili) delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni.

I valori unitari applicati nella presente stima, infatti, derivano da una media fra i comparabili reperiti e/o riferiti da operatori immobiliari (professionisti, agenti, costruttori ecc.), opportunamente ponderata dallo scrivente.

L'appartamento in questione fa parte di un fabbricato di circa cinquant'anni, situato in un'area a ridosso del centro urbano, il cui contesto è sia residenziale sia commerciale, caratterizzato dalla presenza di edifici dai tratti connotativi misti, derivanti dalle differenti epoche di costruzione e dal grado di manutenzione; vi sono, infatti, fabbricati allo stato originario ed altri di recente ristrutturazione.

Le caratteristiche intrinseche del fabbricato in cui sono collocati i beni in oggetto sono simili a gran parte delle unità della zona; sia i beni oggetto della procedura sia l'edificio stesso non sono stati oggetto di interventi di manutenzione importanti, se non quelli ordinari di mera conservazione. Come riferito nella sezione relativa alla descrizione degli immobili, l'unità abitativa in argomento ha uno stato di manutenzione e conservazione alquanto scadente.

Le indagini di mercato portano a ritenere congruo per tale immobile un valore unitario pari a 600,00 €/mq. di superficie commerciale.

Come riferito nella sezione relativa alla conformità urbanistica, il fabbricato presenta abusi



non sanabili nei confronti dei quali si dovrà procedere con una fiscalizzazione.

Per gli immobili, per di più, sono necessarie un paio di variazioni catastali ed un Tipo Mappale per la demolizione di un manufatto.

Si stima quale costo per le variazioni catastali, per la pratica relativa alla fiscalizzazione, compresa la sanzione stessa, un costo onnicomprensivo pari ad € 32.000,00, compresi oneri accessori, IVA e quant'altro.

Valore di mercato

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato determinato nel modo che segue.

Valutazione

| <i>descrizione</i> | <i>superficie commerciale</i> | | <i>prezzo unitario</i> | | <i>Valore</i> | |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|--------|------------------------|--------|---------------|--------------------|
| Abitazione con locali accessori | mq. | 189,80 | x €/mq. | 600,00 | = € | 113.880,00 |
| A dedurre sanzione amministrativa aumento volume | | | | | € | - 32.000,00 |
| VALORE DI MERCATO | | | | | € | 81.880,00 |

Valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 81.880,00 – 20% = arrotondati € 65.500,00

(diconsi Euro sessantacinquemilacinquecento/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto, 16/06/2023

Il Consulente esperto stimatore
Per. Ind. edile MAURIZIO TONON
(documento con firma digitale)



Documentazione allegata:

1. Elenco ed estremi dei soggetti della procedura
2. Scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
3. Documentazione fotografica;
4. Elaborato grafico;
5. Visure catastali;
6. Estratto di mappa;
7. Elaborato planimetrico;
8. Planimetrie catastali;
9. Ispezioni ipotecarie;
10. Titoli di provenienza;
11. Estratto Documentazione Pianificazione Territoriale;
12. Documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
13. Richiesta e risposta Agenzia Entrate
14. Contratto di locazione

