

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 718/2013

* * *

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 718/2013 promossa da

con successivo intervento di

CONTRO

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

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Francesca Vortali

Prossima Udienza: 29 novembre 2017 ore 10.00

* * *

INCARICO

Lo scrivente **Geom. Perozzo Gianni**, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Treviso al n. 2906 di posizione, con studio in via Francesco Crispi n. 35 – 31050 Vedelago (TV), è stato nominato Esperto Valutatore nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. **718/2013**, dal G.E. dott.ssa Francesca Vortali in data 23/01/2017; il giuramento dell'incarico veniva effettuato in data 10/03/2017.

ELENCO DEI CAPITOLI

01 – Quesito per perizia

02 – Le operazioni peritali

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

04 – Descrizione sintetica degli immobili

05 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare

06 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

07 – Conformità urbanistica e catastale dei beni

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

09 – Divisibilità dei beni in lotti

10 – Quote pignorate

11 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili

12 – Vincoli in generale sui beni pignorati

13 – Vincoli e oneri di natura condominiale

14 – Stima degli immobili

15 – Attestato di Prestazione Energetica

01 – QUESITO PER PERIZIA

... l'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provvederà a:

1.1) *Ritirare la documentazione in Cancelleria;*

1.2) *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica 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 dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire la certificazione relativa*

all'atto di provenienza ultraventennale. Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso il C.T.U. allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

1.3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode a tutti gli immobili, gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

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

1.5) 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.

1.6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

1.7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza

della dichiarazione di agibilità dello stesso.

1.8) Verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto dal punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

1.9) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi ne interesserà subito il Giudice.

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

1.11) 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, convertito in legge 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.

1.12) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; rilevare l'esistenza di diritti demaniali 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.

1.13) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale nonché

fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.

1.14) STIMA: determinare il valore dell'immobile, ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

1.15) Omissis...

1.16) Omissis...

1.17) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.

1.18) Omissis...

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

1.20) Successivamente all'aggiudicazione del bene, l'esperto provvederà alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, sia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto, di regola, un compenso forfetario onnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.

L'esperto è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti.

02 – LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver svolto le occorrenti, e nel caso, numerose ispezioni e ricerche presso Enti Pubblici al fine di acquisire copia degli atti e documenti ritenuti necessari allo svolgimento della consulenza, lo scrivente ha compiuto l'opportuna visita di sopraluogo in data **29/06/2017**, accertando le caratteristiche e le condizioni d'uso degli immobili oggetto di perizia, nonché, previo rilievo, la loro conformità a quanto assentito sotto il profilo urbanistico-edilizio, e così pure per la rispondenza degli atti catastali; nel corso di tale operazioni sono stati eseguiti i rilievi fotografici. Alle operazioni peritali era presente il custode dell'immobile e la ditta esecutata. Infine si è provveduto ad assumere, presso operatori economici e tecnici del luogo, e/o tramite annunci immobiliari su siti internet specializzati, le opportune notizie relative alle attuali condizioni del mercato immobiliare e ai prezzi praticati per immobili aventi caratteristiche e ubicazioni similari a quelli in oggetto. Di seguito si riporta breve elenco con date delle operazioni effettuate:

- 23/01/2017 nomina esperto valutatore da parte del G.E.
- 10/03/2017 giuramento esperto valutatore.
- 02/05/2017 richiesta accesso Atti Comune di Loria.
- 02/05/2017 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate Montebelluna.
- 08/06/2017 risposta Agenzia delle Entrate.
- 29/06/2017 accesso Atti Comune di Loria.
- 29/06/2017 sopraluogo presso l'immobile.
- 07/09/2017 concessione proroga termini per deposito perizia.

03 - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE, PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DEI

CONFINI

03.1 verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2°

comma c.p.c.

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

03.2 – formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili

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

3.2.1 – IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria, iscritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 15/12/1999, ai numeri 44185/9735 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] in forza a contratto di mutuo fondiario del notaio Nicola Maffei da San Martino di Lupari (PD) in data 06/12/1999 rep. 76690.

3.2.2 – IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria, iscritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 14/10/2004, ai numeri 42367/10175 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] in forza a contratto di mutuo fondiario del notaio Edoardo Bernini da San Zenone degli Ezzelini (TV) in data 11/10/2004 rep. 3922.

3.2.3 – IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria, iscritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 04/06/2007, ai numeri 26603/7278 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] in forza a contratto di mutuo fondiario del notaio Edoardo Bernini da Montebelluna (TV) in data 29/05/2007 rep. 9266.

3.2.4 – IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria, iscritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 07/08/2008, ai numeri 32376/7258 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] in forza a contratto di mutuo fondiario del notaio Edoardo Bernini da Montebelluna (TV) in data 06/08/2008 rep. 11586.

3.2.5 – IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 14/01/2009, ai numeri 1252/167 emessa dal Tribunale di Treviso rep. 14/2009 del 09/01/2009.

3.2.6 – IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna, iscritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 19/01/2009, ai numeri 1897/279 emessa dal Tribunale di Treviso rep. 5365/2007 del 07/08/2007.

3.2.7 – IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria, iscritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 09/11/2010, ai numeri 40039/8927 a favore della [REDACTED]
[REDACTED] in forza a contratto di mutuo fondiario del notaio Alberta Corsi da San Zenone degli Ezzelini (TV) in data 05/11/2010 rep. 1739.

3.2.8 – IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria, iscritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 04/07/2011, ai numeri 23220/4801 a favore della [REDACTED]
[REDACTED] in forza a contratto di mutuo fondiario del notaio Alberta Corsi da San Zenone degli Ezzelini (TV) in data 28/06/2011 rep. 2278.

3.2.9 – IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso in data 26/07/2011, ai numeri 26489/5487 emessa dal Tribunale di Treviso rep. 888/2011 del 22/07/2011.

3.2.10 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, rep. n. 6094 del 25/10/2013, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso, in data 22/11/2013 ai numeri 33716/23246.

3.2.11 – REVOCA ATTO DI DONAZIONE

Revoca atto di donazione emesso dal Tribunale di Treviso, rep. n. 10237 del 20/12/2013, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso, in data 02/01/2014 ai numeri 40/30.

(All. doc. n. 01: relazione notarile ventennale del notaio Matteo Contento datata 01/04/2014 ed elenco sintetico delle formalità).

03.3 – corretta identificazione del bene

In seguito agli accertamenti catastali compiuti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Treviso, l'immobile oggetto di esecuzione è così censito:

Bene 01: locale commerciale con corte scoperta esclusiva ad uso bar/pizzeria (PS1-T-1°)

Catasto Fabbricati – Comune di Loria (TV) via Villa n. 37 – Sezione D - Foglio 4 – particella n. 152 – sub 01 – piano S1-T-1° – Cat. C/1 – cl 3^a – Cons. 342 m² – sup. catastale m² 454 - Rendita € 4698,31.

Bene 02: alloggio residenziale (P1°-2°)

Catasto Fabbricati – Comune di Loria (TV) via Villa n. 37 – Sezione D - Foglio 4 – particella n. 152 – sub 02 – piano 1°-2° – Cat. A/3 – cl 2^a – Cons. 4,0 vani – sup. catastale m² 179 - Rendita € 258,23.

Quote di comproprietà su aree scoperte in generale

Non sono presenti quote di comproprietà su aree scoperte comuni.

Quote di comproprietà su parti comuni dell'edificio

Non sono presenti quote di comproprietà su parti condominiali del fabbricato. Da segnalare che il piano primo del bene 01 risulta porzione di più ampia soffitta che coinvolge anche le proprietà limitrofe; la soffitta risulta divisa in modo precario da rete provvisoria.

Intestatari catastali dei beni:

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

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

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

03.4 – provenienza degli immobili e identificazione dei confini

I beni risultano pervenuti in proprietà alle ditte esegutate in seguito a:

- Atto di donazione, redatto in data 13/09/2011 dal Notaio dott.ssa Alberta Corsi da San Zenone degli Ezzelini (TV), Rep. 2395, Racc. 1652, registrato a Montebelluna (TV) il 15/09/2011 al n. 5905 serie 1T atti pubblici, trascritto a Treviso (TV) il 16/09/2011 ai nn 31548/20259.

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

I beni oggetto di pignoramento confinano a nord con i mn 301 e 302 (via Villa), a est con il mn 153 lotto libero; a sud con il mn 281 lotto edificato; a ovest con il mn 40 lotto edificato in aderenza.

04 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

I beni di seguito descritti consistono in **due distinte unità immobiliari inserite in un più ampio fabbricato di tipo storico**; gli immobili sono siti in Comune di Loria (TV), frazione di Castione, via Villa al civico n. 37.

I beni oggetto di perizia, costituiscono unico bene indivisibile.

Descrizione bene 01 – unità commerciale ad uso bar-pizzeria su piano

interrato, terra e primo

L'accesso pedonale avviene tramite porta di accesso prospiciente il parcheggio privato dell'attività (da via Villa), realizzato su corte scoperta esclusiva; una volta entrati si accede alla sala in uso come bar, per poi spostarsi nella sala da pranzo in uso per il ristorante/pizzeria con relativi servizi e accessori; scendendo dal vano scala con accesso dalla cucina, si arriva a un locale in uso come cantina. Salendo dalla scala, con accesso dalla sala bar, si giunge al piano primo dove si sviluppa un'ampia sala in uso per ristorazione e pizzeria. Il locale commerciale risulta quindi così composto: al piano terra da sala bar, pizzeria, cucina, ripostiglio, c.t., anti bagno e due servizi. Al piano interrato da cantina. Al piano primo da sala pizzeria. Al piano terra esiste inoltre una corte scoperta esclusiva in uso come parcheggio riservato all'attività commerciale.

Le altezze dei locali rilevate, risultano variabili da cm 270 a cm 280 circa al piano terra e variabile da cm 240 a cm 280 nella cucina sempre del piano terra; nella cantina al piano interrato l'altezza risulta pari a cm 240. Nel locale al piano primo l'altezza risulta pari a cm 255 in gronda e a circa cm 360 in colmo.

Destinazione d'uso delle unità immobiliari:

In fase di sopralluogo si è appurato che i locali hanno destinazioni urbanistiche di tipo commerciale ad uso bar/pizzeria.

Caratteristiche strutturali:

L'immobile presenta strutture portanti verticali tradizionali, realizzati in cemento armato, laterizio e/o mattoni pieni di vecchia fattura, poggianti su fondazione di tipo continue e/o a plinto; il solaio superiore della cantina risulta in travi di tipo varese con cappa collaborante; il solaio superiore del piano terra risulta in latero

cemento, di nuova fattura sopra il locale pizzeria e di vecchia fattura sopra il locale bar; il solaio superiore della cucina risulta realizzato in pannelli tipo sandwich. Il tetto del piano primo del locale pizzeria risulta il legno, con struttura portante in ferro, di buona fattura. I pavimenti risultano realizzati in ceramica nei piani terra e interrato, in legno al piano primo. I divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati a civile e/o cartongesso.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti sono intonacate e tinteggiati a tempera lavabile.
- I pavimenti interni sono in ceramica nei bagni e nelle zone commerciali, in legno nella zona pizzeria al piano primo. I battiscopa interni sono in legno, quelli esterni sono assenti.
- i rivestimenti del bagno e di parte della cucina sono eseguiti in piastrelle di ceramica;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in legno verniciato e/o alluminio; porte interne in legno tamburato.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale interna a gas, con ventilazione meccanica a soffitto;
- impianto idrico-sanitario con linee distribuzione acqua calda-fredda sottotraccia;
- impianti di scarico fognature costituiti da tubazioni in pvc;
- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso in plastica, completo di punti luce, punti prese, linee

per telefono (predisposto), citofono e tv.

Area scoperta esclusiva esterna

- risulta facilmente accessibile da via villa tramite apposito accesso carraio privo di cancellate. Il fondo risulta stabilizzato con getto di asfalto. Risultano in essere alcune piante a decoro del fabbricato. Sul fronte del fabbricato risulta installata ampia tenda, priva di autorizzazione.

Descrizione bene 02 – appartamento piano primo/secondo

L'accesso avviene da locale interno del bene 01, più precisamente dalla sala bar; percorrendo il vano scala interno si giunge ad un ampio corridoio dal quale si passa per fruire dei vari locali quali un ripostiglio con terrazzo, un'ampia camera, un soggiorno, un guardaroba con bagno; continuando a salire le scale si giunge ad un'ampia soffitta utilizzata dai proprietari come magazzino. La soffitta risulta porzione di quella originaria più grande (vecchio mn 40) e risulta divisa con partizione in precarie condizioni. L'alloggio risulta quindi così composto: al piano primo da corridoio, terrazzo, camera, soggiorno, guardaroba e bagno. Al piano secondo da soffitta.

Le altezze dei locali rilevate, risultano pari a circa cm 300 al piano primo e a circa cm 250 in falda e a cm 540 in colmo per il locale soffitta.

Destinazione d'uso delle unità immobiliari:

In fase di sopralluogo si è appurato che i locali hanno destinazioni urbanistiche di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'immobile presenta strutture portanti verticali tradizionali, realizzati presumibilmente in muratura piena portante, poggianti su fondazione di tipo continue e/o a plinto; il solaio orizzontale superiore del piano primo è in legno. Il

tetto risulta realizzato in legno con tavelle a vista. I divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati a civile.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e sono intonacate e tinteggiati a tempera lavabile.
- I pavimenti interni sono in ceramica nel bagno, in legno nelle restanti zone. I battiscopa interni sono in legno.
- i rivestimenti del bagno sono eseguiti in piastrelle di ceramica;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in alluminio e/o legno, dotati di balcone; porte interne in legno tamburato.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale interna, con radiatori a muro;
- impianto idrico-sanitario con linee distribuzione acqua calda-fredda sottotraccia;
- impianti di scarico fognature costituiti da tubazioni in pvc;
- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso in plastica, completo di punti luce, punti prese, linee per telefono (predisposto), citofono e tv.

Stato d'uso delle unità immobiliari (Bene 01 e Bene 02)

Bene 01 – locale bar pizzeria.

I locali risultano in buono stato di manutenzione, con esclusione della cantina al piano interrato, cui necessitano urgenti opere di manutenzione straordinaria alle pareti e alla scala di collegamento per eliminare efflorescenze derivanti da

umidità di risalita. Risulta di recente realizzazione e/o ristrutturazione.

Bene 02 – appartamento.

I locali risultano in sufficiente stato di manutenzione; risulta necessario eseguire manutenzione straordinaria degli accessori del bagno e revisione delle dotazioni impiantistiche. Necessitano opere di ripristino alle pareti interne per rimozione di muffe e/o efflorescenze varie.

L'alloggio costituisce la parte storica del fabbricato, alla quale non risultano mai essere state apportate modifiche di recente realizzazione.

05 – CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE

I dati riscontrati in fase di sopraluogo corrispondono parzialmente a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare. Infatti indirizzo, numeri civici e piano corrispondono, mentre i dati catastali risultano difforni.

Da visura catastale aggiornata risulta quanto segue:

- il bene 01 a destinazione commerciale è stato oggetto di **bonifica di identificativo catastale** in data **18/11/2015** prot. N. **TV0227108** e successiva **variazione per aggiornamento planimetrico** in data **15/11/2016** prot. N. **TV0145964**.

- il bene 02 a destinazione residenziale è stato oggetto di **bonifica di identificativo catastale** in data **18/11/2015** prot. N. **TV0227109** e successiva **variazione per aggiornamento planimetrico** in data **18/11/2016** prot. N. **TV0148767**.

I dati catastali aggiornati risultano riportati al precedente paragrafo 3.3.

06 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

COMUNALE

Dall'esame del Piano degli Interventi (d'ora in poi P.I.) del comune di Loria, risulta che il fabbricato è stato edificato all'interno di Z.T.O. di tipo "centro storico A", e protetto da grado di protezione 2 (edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e palazzi e ville di origine preindustriale non vincolati ai sensi di legge). Da un esame delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. si riscontra che sono possibili e ammessi i seguenti interventi:

"Risanamento conservativo: sono consentite tutte le operazioni di ripristino necessarie al mantenimento dell'immobile, con l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione dell'impianto e dei caratteri peculiari esistenti, nonché dei materiali e delle tecnologie costruttive originali".

Sono possibili opere di ristrutturazione in conformità a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Comune.

(All. doc. n. 05: estratto cartografico del P.I. e stralcio delle NTA)

07 – REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 02/05/2017 è stato richiesto al Comune di Loria accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; l'accesso è avvenuto in data 29/06/2017 riscontrando il rilascio di quanto segue:

- Impianto originario del fabbricato ante 1 settembre 1967.
- Autorizzazione Edilizia n. 1122 del 27/05/1987 per "installazione di struttura mobile per copertura terrazza annessa a pizzeria, da utilizzare ad uso pubblico a carattere stagionale".
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 585 del 03/09/1990 per "ampliamento in sanatoria ad uso vano accessorio su fabbricato bar-pizzeria".
- Agibilità prot. N. 5974 del 17/11/1993.
- Concessione Edilizia n. 823 del 08/05/2003 per "ristrutturazione di porzione

di fabbricato ad uso pizzeria”

- Certificato di Agibilità n. 823 del 11/05/2005.
- Alla data odierna risulta depositato in data 11/01/2016 prot. 254 richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria, cui il comune a risposto in data 18/03/2016 accogliendo favorevolmente l’istanza, previo il deposito di documenti integrativi.

n.b.: i lavori eseguiti nel corso del tempo consistenti soprattutto nella costruzione della sala pizzeria al piano primo del locale commerciale (bene 01) hanno comportato la chiusura dei fori finestra nel locale residenziale (bene 02). La mancanza dei minimi fattori igienico-sanitari relativi alla finestratura minima dei locali producono quindi la decadenza dell’agibilità dei locali ad uso residenziale in special modo della stanza ad uso soggiorno. Dovrà quindi essere presentato adeguato progetto di ristrutturazione che preveda una diversa distribuzione dei locali interni.

(All. doc. n. 06: copia concessioni e ultimi progetti approvati.

08 – VERIFICA SULL’ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE E COSTI DI SANATORIA

Dal confronto delle ultime tavole di progetto concesionate con il rilievo effettuato sul posto sono emerse difformità edilizie rispetto ai titoli rilasciati; gli immobili **non sono** quindi da ritenersi conformi dal punto di vista urbanistico.

08.1 – Verifica della conformità della planimetria catastale

In data 29/09/2017 si sono reperite le planimetrie catastali degli immobili; confrontando le stesse con il rilievo compiuto sul posto risulta che la stesse **NON sono conformi** allo stato attuale dei luoghi.

08.2 - Costi di sanatoria e difformità rilevate

Le differenze rilevate consistono in:

- Realizzazione di nuovo vano ad uso cucina al piano terra in ampliamento.
- Demolizione di alcune partizioni interne dei locali commerciali al piano terra non portanti.
- Realizzazione di nuova canna fumaria.
- Realizzazione di anti bagno e di ripostiglio al piano primo del locale ad uso residenziale.

08.2.1 – Abusi riferibili all’art. 34 comma 1 del DPR 380/2001

NESSUNO

08.2.2 – Abusi riferibili all’art. 37 comma 4 del DPR 380/2001

INTERVENTI SANABILI PREVIO VERSAMENTO DI SANZIONE AMMINISTRATIVA

Rientrano in questa categoria di abusi le seguenti opere realizzate:

- Realizzazione di nuovo vano ad uso cucina al piano terra in ampliamento.
- Demolizione di alcune partizioni interne dei locali commerciali al piano terra non portanti.
- Realizzazione di nuova canna fumaria.
- Realizzazione di anti bagno e ripostiglio al piano primo del bene 02.

Tali opere risultano già essere state denunciate al comune di Loria; La sanzione prevista per tali opere risulta pari a € 1357,47 (già versata dall’esecutato in data 18/07/2016); risultano ancora da versare € 2252,20 fra diritti comunali, marche da bollo e monetizzazione delle aree a parcheggio.

Totale Sanzione amministrativa e monetizzazione € 2252,20

08.3 – Spese Tecniche per opere di progettazione in sanatoria, ritiro di nuova agibilità, pareri consortili

OPERE PROFESSIONALI

Per la sanatoria delle opere su descritte bisognerà affidare incarico di progettazione a professionista abilitato, che dovrà provvedere a:

- Presentazione al Comune di Loria delle integrazioni di progetto in sanatoria.
- Nuovi accatastamenti
- Redazione di nuovo certificato di agibilità
- Autorizzazione Consorzio di Bonifica Brenta di Cittadella

Costi per opere professionali a corpo € 6500,00

PER UN TOTALE COMPLESSIVO PARI A € 8752,20

(arrotondato a € 9000,00)

(n.b.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto

contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.)

09 – DIVISIBILITÀ DEI BENI IN LOTTI

I beni oggetto di pignoramento non risultano divisibili in lotti. Pur essendo due immobili distinti, gli stessi non risultano separabili a causa della mancanza di accessi esterni riservati.

10 – QUOTE PIGNORATE

Per i beni oggetto di perizia, le quote pignorate risultano pari a 1/1.

11 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 02/05/2017 è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate di Treviso, Ufficio Territoriale di Montebelluna il rilascio di un certificato attestante lo stato di occupazione dell'immobile pignorato; a seguito di verifica da parte dello stesso ufficio, lo scrivente è stato invitato a visionare i contratti di locazione esistenti depositati ancora in corso di validità. In data 08/06/2017 si è provveduto a compiere accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna; dalla ricerca sono emersi i seguenti titoli:

- Contratto di locazione commerciale registrato in data 22/05/2003 al n. 1215 serie 3 atti privati. (Contratto decaduto).

- contratto di locazione commerciale registrato in data 31/07/2009 al n. 2304 serie 3 atti privati. Con tale contratto i due soggetti privati che risultavano

proprietari prima dell'esecutato, concedevano in locazione il bene 01 e il bene 02 a una società coinvolta nel pignoramento immobiliare.

- contratto di comodato d'uso registrato in data 31/07/2009 al n. 2305 serie 3 atti privati. Con tale contratto la società coinvolta nel pignoramento immobiliare di cui sopra, cedeva in comodato d'uso gratuito il bene 01 a terzi.

I contratti di locazione risultano tutti precedenti all'esecuzione, in special modo quelli degli anni 2009 risultano ancora vigenti, non essendo intervenuta disdetta da nessuna delle parti. Il contratto di locazione reg. a Montebelluna il 31/07/2009 al n. 2304 serie 3 atti privati, è da ritenersi quindi ancora valido, con scadenza al 15/07/2021.

In fase di sopralluogo è stato accertato **che il bene 01 risulta occupato con titolo** dal titolare del contratto di comodato. **Il bene 02 risulta occupato** dal titolare del contratto di comodato, questo però **senza titolo**.

(All. doc. n. 07: contratti di locazione commerciale e/o comodato reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna).

12 – VINCOLI IN GENERALE SUI BENI PIGNORATI

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

Dal punto di vista urbanistico si evidenziano i vincoli derivanti dal Piano degli Interventi, consistenti nel grado di protezione storico del fabbricato di tipo 2 e nella fascia di rispetto del canale consortile a favore del Consorzio di Bonifica Brenta di Cittadella (PD).

13 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Spese Condominiali

Non sono presenti vincoli di natura condominiale.

Non sono presenti spese condominiali insolute.

14 – STIMA DEGLI IMMOBILI

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

In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della stima.

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

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

14.1 – calcolo delle superfici commerciali

Si procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali pari al 100% del valore per i vani principali, 30% per i terrazzi e portici, 5% per le aree scoperte private, 50% per soffitte e locali interrati, 25%

per le cantine interrattate.

Calcolo superficie commerciale bene 01

Bar - Pizzeria

S1 - Sup. catastale corte esclusiva

$$= 365,00 \text{ mq}$$

$$S1 - Superficie commerciale = 365,00 \times 5\% = \mathbf{18,25 \text{ mq}}$$

S2 - Sup. locali principali piano terra

$$= 12,50 \times 8,70 + 6,65 \times 4,70 + 7,65 \times 5,10 + 5,05 \times 5,15 + 9,80 \times 5,20 = 255,99 \text{ mq}$$

$$S2 - Superficie commerciale = 255,99 \times 100\% = \mathbf{255,99 \text{ mq}}$$

S3 - Sup. cucina piano terra da sanare

$$= 7,80 \times 4,00 = 31,20 \text{ mq}$$

$$S3 - Superficie commerciale cucina pt da sanare = 31,20 \times 50\% = \mathbf{15,60 \text{ mq}}$$

S4 - Sup. cantina piano interrato

$$= 4,60 \times 2,15 + 9,95 \times 5,30 = 62,62 \text{ mq}$$

$$S4 - Superficie commerciale cantina piano int. = 62,62 \times 25\% = \mathbf{15,66 \text{ mq}}$$

S5 - Sup. locali principali piano primo

$$= 12,40 \times 8,75 + 6,25 \times 4,80 = 138,50 \text{ mq}$$

$$S5 - Superficie commerciale = 138,50 \times 100\% = \mathbf{138,50 \text{ mq}}$$

$$\mathbf{Superficie commerciale bene 01 = S1 + S2 + S3 + S4 + S5 =}$$

$$= \mathbf{18,25 + 255,99 + 15,60 + 15,66 + 138,50 = 444,00 \text{ mq}}$$

Arrotondato a 445,00 mq

Calcolo superficie commerciale bene 02

Alloggio residenziale piano primo e secondo

S6 - Sup. catastale alloggio piano primo

$$= 15,10 \times 7,48 = 112,95 \text{ mq}$$

S6 - Superficie commerciale p1° = 112,95 x 100% = **112,95 mq**

S7 - Sup. catastale alloggio piano secondo

= 15,10x7,63 = 115,21 mq

S7 - Superficie commerciale p2° = 115,21 x 50% = **57,60 mq**

Superficie commerciale bene 02 = S6 + S7 =

= 112,95+57,60 = 170,55 mq

Arrotondato a 170,00 mq

(All. doc. n. 08: rilievo dello stato di fatto in seguito a sopraluogo e ricostruzione grafica per calcolo superficie commerciale).

14.2 – valutazione degli immobili

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

Sono stati visionati i valori OMI disponibili attribuiti dall’Agenzia delle Entrate (2° semestre 2016) per i beni simili, relativi al Comune di **Loria** – Zona Centrale.

Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 870,00 a € 1050,00 per metro quadro di superficie lorda.

Si è inoltre tenuto il valore dichiarato in atto notarile del notaio Alberta Corsi, rep. 2395 del 13/09/2011.

Sono inoltre stati visionati i principali siti a livello nazionale contenenti annunci immobiliari di beni simili con il seguente risultato:

- Annuncio 01 – Comune di Loria, via 1° Maggio, negozio di mq 130,00, prezzo di vendita € 110000,00 (€/mq 846,15), negozio recente in ottimo

riassumibili in:

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

Di norma tali costi incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile. Il valore di vendita consigliato da proporre alla prima vendita forza sarà quindi pari a:

TOTALE VALORE = € 521 000,00 – 20% x € 521 000,00 = € 416 800,00

Arrotondato a € 417 000,00

(euro quattrocentodiciasettemila/00)

15 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da recenti disposizioni inoltrate dal Tribunale di Treviso agli esperti stimatori tramite gli Ordini e/o Collegi Professionali, viene richiesto di omettere la redazione dell'APE, che sarà redatto dopo l'aggiudicazione del bene (Circolare datata 28/10/2015).

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

Considerati quindi la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e le qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione molto alti, indice di scadente qualità energetica. **Si presuppone quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori**

sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Come da disposizioni impartite, lo scrivente provvederà alla redazione dell'APE successivamente all'aggiudicazione del bene.

Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di **n. 28 pagine**, con tutti i sotto elencati documenti allegati.

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

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

Tanto dovevo in esito di incarico ricevuto.

Vedelago, li 9 ottobre 2017

L'Esperto Valutatore

Geom. Gianni Perozzo



ALLEGATI:

n. 01: relazione notarile ed elenco formalità pregiudizievoli e non.

n. 02: visure catastali, estratto di mappa.

n. 03: planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

n. 04: copia atto di provenienza.

n. 05: estratto cartografico del Piano degli Interventi comunale e stralcio NTA.

n. 06: titoli edilizi rilasciati dal Loria.

n. 07: contratti di locazione recuperati presso l'Agenzia delle Entrate.

n. 08: rilievo dello stato di fatto in seguito sopralluogo e ricostruzione grafica per

calcolo superfici commerciali.

n. 09: documentazione fotografica.

n. 10: appendice con dati personali dell'esecutato.