

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr. ANTONELLO FABBRO

Esecuzione Immobiliare n. 120/2014 R.G.

Esperto stimatore: Geometra Salvalaio Loris di Zenson di Piave
Data nomina dell'Esperto: 19 Maggio 2017
Data udienza di Giuramento dell'Esperto: 29 Giugno 2017
Data udienza di comparizione delle parti: 10 Gennaio 2018

INCARICO:

Lo scrivente, geom. Salvalaio Loris, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Treviso con il n° 2258 nonché nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Treviso, con studio in Zenson di Piave (TV) Via Carlo Ederle n. 2 (tel./fax. 0421 55737 - 55554) è stato nominato Esperto Stimatore con ordinanza del 19/05/2017 dal G.E. Dr. Antonello Fabbro, del Tribunale di Treviso, nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 120/2014 R.G.

INDICE SINTETICO

La relazione risulta così articolata come da seguente indice. Essa risponde ai quesiti seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati. Tale relazione è inoltre completa di documentazione cartacea, grafica e fotografica ad essa unitamente allegata.

Capitolo	Pag.
<u>QUESITO</u>	3
<u>1 – PREMESSE INTRODUTTIVE</u>	3
<u>2 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PERIZIATI</u>	3
<u>3 – PROPRIETA' E PROVENIENZA</u>	5
<u>4 – INDIVISIBILITA' DEI BENI</u>	5
<u>5 – CONTRATTI DI LOCAZIONE</u>	6
<u>6 – SERVITU' ATTIVE O PASSIVE</u>	6
<u>7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO</u>	7
<u>8 – CREDITORI INTERVENUTI</u>	7
<u>9 – AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2, 7 e 8</u>	7
<u>10 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	7
<u>11.0 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI</u>	8
<u>11.1) LOTTO A (garage + abitazione civ. n. 4B/9) – sub. 12 e 75</u>	8
<u>11.2) LOTTO B (garage + abitazione civ. n. 4C/13) – sub. 2 e 79</u>	9
<u>12 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	10
<u>13 – INDIVIDUAZIONE URBANISTICA</u>	10
<u>14 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI</u>	11
<u>15.0 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ EDILIZIE RISCOSE IN SEDE DI SOPRALLUOGO</u>	11
<u>15.1) LOTTO A – SUB. 75</u>	12
<u>15.2) LOTTO B – SUB. 79</u>	12
<u>16.0 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO</u>	12
<u>16.1) LOTTO A – SUB. 75</u>	12
<u>16.2) LOTTO B – SUB. 79</u>	13
<u>17 – SPESE CONDOMINIALI</u>	13
<u>18 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE</u>	14
<u>19 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO</u>	14
<u>20.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</u>	15
<u>20.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro</u>	15
<u>20.2) Calcolo delle superfici commerciali</u>	16

20.3) <i>Calcolo del valore di mercato</i>	17
<u>21 – VALUTAZIONE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI AL NETTO DELLE SPESE E ONERI VARI</u>	17
<u>22 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA</u>	18
<u>23 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE DEL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI</u>	18
<u>24 – ELENCO ALLEGATI</u>	20

QUESITO

“QUESITO PER PERIZIA INFORMATICA”

Procedura esecutiva n. 120/14 R.G. – ex Art. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015

1 – PREMESSE INTRODUTTIVE

Lo scrivente SALVALAIO geom. LORIS, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Treviso al n. 2258 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso, ha prestato giuramento in data 29/06/2017, con l'incarico di valutare i beni di cui in epigrafe alla data attuale. Obiettivo della seguente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta e nella fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in una vendita forzata.

Il sottoscritto, dopo aver letto il quesito posto dal G.E. ed aver espletato quanto previsto dalla procedura per accedere all'immobile, ha eseguito due sopralluoghi nel sito, di cui uno preliminare e l'altro con il custode giudiziale, accertando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, qualitative e quantitative nonché lo stato di manutenzione e di conservazione del compendio immobiliare staggito.

La descrizione è stata divisa in capitoli, rispondendo alle domande del quesito, con relativi allegati inseriti alla fine del presente rapporto di valutazione di stima. Tutto ciò premesso, l'esperto si accinge allo svolgimento del compito affidatogli dall'Ill.mo Giudice Dott. Fabbro con decreto di nomina del 19/05/2017.

2 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PERIZIATI

Gli immobili oggetto della presente stima sono situati in provincia di Treviso nel comune di Oderzo (TV) – Frazione Piavon – Via Chiesa ai civici n. 4B/9 e 4C/13 e fanno parte di un condominio denominato “Piavon”.

Il sottoscritto precisa che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare coincide con i dati risultanti agli atti catastali consentendo l'esatta individuazione con la situazione attuale trovata in loco.

Dati geografici del Comune di Oderzo:

Latitudine: 45° 47' 20,76”

Longitudine: 12° 30' 10,44”

Altitudine: 13 m. s.l.m.

Classificazione sismica: zona 3 (sismicità bassa)
Classificazione climatica: zona E, 2.358 GG

Dalla lettura degli atti e dei documenti di causa, nonché dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali, l'Esperto ha accertato che il compendio immobiliare in oggetto è così allibrato:

Abitazione civ. n. 4B/9

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Oderzo (TV) – Via Chiesa – Fg. 5 Mapp. 1166 sub. 75 piano 1 – Zona Censuaria 2 – Cat. A/2 cl. 2 – vani 5,5 – superficie catastale totale: 115 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte: 113 mq. – R.C. Euro 497,09
(cfr. all.to n. 1 visura per soggetto prot. n. T300791 del 26/07/2017, all.to n. 2 scheda catastale prot. n. T303552 del 26/07/2017 ultima in atti, all.to n. 3 elaborato planimetrico prot. n. T301527 del 26/07/2017 con relativo elenco dei subalterni assegnati richiesto in pari data al prot. n. T301528).

Garage (a servizio dell'alloggio civ. n. 4B/9)

Garage sito nel Comune di Oderzo (TV) – Via Chiesa – Fg. 5 Mapp. 1166 sub. 12 piano S1 – Zona Censuaria 2 – Cat. C/6 cl. 2 – consistenza 38 mq. – superficie catastale totale: 41 mq. – R.C. Euro 61,43
(cfr. all.to n. 1 visura per soggetto prot. n. T300791 del 26/07/2017, all.to n. 3 elaborato planimetrico prot. n. T301527 del 26/07/2017 con relativo elenco dei subalterni assegnati richiesto in pari data al prot. n. T301528, all.to n. 4 scheda catastale prot. n. T303550 del 26/07/2017 ultima in atti).

Abitazione civ. n. 4C/13

Appartamento ad uso residenziale sito nel Comune di Oderzo (TV) – Via Chiesa – Fg. 5 Mapp. 1166 sub. 79 piano 2 – Zona Censuaria 2 – Cat. A/2 cl. 2 – vani 4 – superficie catastale totale: 94 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte: 93 mq. – R.C. Euro 361,52
(cfr. all.to n. 1 visura per soggetto prot. n. T300791 del 26/07/2017, all.to n. 3 elaborato planimetrico prot. n. T301527 del 26/07/2017 con relativo elenco dei subalterni assegnati richiesto in pari data al prot. n. T301528, all.to n. 5 scheda catastale prot. n. T303553 del 26/07/2017 ultima in atti).

Garage (a servizio dell'alloggio civ. n. 4C/13)

Garage sito nel Comune di Oderzo (TV) – Via Chiesa – Fg. 5 Mapp. 1166 sub. 2 piano S1 – Zona Censuaria 2 – Cat. C/6 cl. 2 – consistenza 23 mq. – superficie catastale totale: 24 mq. – R.C. Euro 37,18
(cfr. all.to n. 1 visura per soggetto prot. n. T300791 del 26/07/2017, all.to n. 3 elaborato planimetrico prot. n. T301527 del 26/07/2017 con relativo elenco dei subalterni assegnati richiesto in pari data al prot. n. T301528, all.to n. 6 scheda catastale prot. n. T303549 del 26/07/2017 ultima in atti).

Gli alloggi e i relativi garage fanno parte di un edificio che insiste su terreno identificato al C.T. fg. 5 mappale 1166 – Ente Urbano di mq. 2.460,00 (cfr. all.to n. 7 visura storica per immobile prot. n. T301672 del 26/07/2017).

Confini: dalla mappa catastale il mappale 1166 sul quale insistono gli immobili oggetto di pignoramento, confina partendo da Nord in senso orario con i mappali 1157, 1155, 1161, 1159, 1187, ad Est sempre con il mappale 1187, a Sud con i mappali 1131 e 133 e ad Ovest con il mappale 35 (cfr. all.to n. 8 estratto di mappa catastale prot. n. T301350/2017 del 26/07/2017 in formato A4 con evidenziato il mappale in oggetto).

Per quanto riguarda le unità immobiliari nello specifico i confini sono i seguenti:

- Fg. 5 mapp. 1166 sub. 75: l'abitazione al piano primo a Nord ed Est si affaccia all'esterno, a Sud confina con altra unità immobiliare (sub. 76) mentre ad Ovest confina con il Bene Comune Non Censibile vano scale e ascensore (sub. 86);
- Fg. 5 mapp. 1166 sub. 12: il garage interrato confina ad Est con altro garage (sub. 13), ad Ovest confina con il B.C.N.C. vano scale e ascensore (sub. 86) mentre a Sud con il B.C.N.C. corsia carrabile condominiale (sub. 87);
- Fg. 5 mapp. 1166 sub. 79: l'abitazione al piano secondo a Nord si affaccia all'esterno, ad Est confina con altra unità immobiliare (sub. 81), a Sud sempre con altro alloggio (sub. 80) mentre ad Ovest confina con il B.C.N.C. vano scale e ascensore (sub. 85);
- Fg. 5 mapp. 1166 sub. 2: il garage interrato confina ad Est con altro garage (sub. 3), ad Ovest sempre con altro garage (sub. 1) mentre a Sud con il B.C.N.C. corsia carrabile condominiale (sub. 87).

Accesso: è possibile accedere al mapp. 1166 dalla pubblica Via Chiesa tramite la strada individuata con il mappale 1187 (foto n. 1).

Stato del lotto: al momento del sopralluogo con il custode giudiziale gli immobili risultano occupati con regolari contratti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate, così come meglio descritto nel capitolo successivo.

3 – PROPRIETA' E PROVENIENZA

- Società eseguita "1" proprietaria per la quota di 1/1 (cfr. all.to n. 9 dati eseguita, conduttori e creditore).

Il sottoscritto ha esaminato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma della Dott.ssa Chiara Bianchini, Notaio in Bologna, relata in data 08/04/2014 richiedendo copia dell'atto notarile di compravendita con cui la ditta eseguita è divenuta proprietaria dei beni oggetto di stima, ossia l'atto di compravendita del Notaio Rosella Manfrè di Vicenza del 18/02/2011 rep. n. 7.274 racc. n. 3.346 (cfr. all.to n. 10).

4 – INDIVISIBILITA' DEI BENI

Dato il posizionamento e l'abbinamento degli immobili e tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà, il sottoscritto ritiene opportuno individuare due lotti separati, al fine di favorire l'esito della vendita in fase d'asta. I due lotti vengono distinti in:

LOTTO A – Abitazione civ. 4B/9 e relativo garage

Fg. 5 mapp. 1166 sub. 75

Fg. 5 mapp. 1166 sub. 12

Locati dai conduttori “1” e “2” (cfr. all.to n. 9 dati esecutata, conduttori e creditore)

LOTTO B – Abitazione civ. 4C/13 e relativo garage

Fg. 5 mapp. 1166 sub. 79

Fg. 5 mapp. 1166 sub. 2

Locati dai conduttori “3” e “4” (cfr. all.to n. 9 dati esecutata, conduttori e creditore)

5 – CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il sottoscritto in data 20/10/2017 si è recato presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso per esperire l’indagine richiesta dello stato locativo delle unità pignorate ed ottenere certificazione dell’esistenza o meno di contratti di locazione intestati alla ditta esecutata, quale locatrice. L’ispezione condotta con un funzionario dava esito positivo: i sub. 75 e 12, facenti parte del lotto A, risultano locati con contratto stipulato in data 01/08/2015 tramite scrittura privata registrata il 03/08/2015 al n. 2182 Serie 3T e la durata della locazione è stata stabilita in *“anni 4 (quattro) dal 01/08/2015 al 31/07/2019 e s’intenderà rinnovato per altri 4 (quattro) anni nell’ipotesi in cui il locatore non comunichi ai conduttori disdetta motivata [..omissis..]”*. Il contratto prevede espressamente il divieto di sublocazione. L’importo del canone mensile pattuito tra le parti è pari ad € 420,00 (€ 5.040,00 annui) (cfr. all.to n. 9 dati ditta esecutata, conduttori e creditore e all.to n. 11 contratto di locazione).

Tale contratto non è opponibile alla procedura in quanto sottoscritto e registrato successivamente alla data di trascrizione dell’atto di pignoramento (25/03/2014).

I sub. 79 e 2, facenti parte del lotto B, risultano locati con contratto registrato presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Verona – Ufficio Territoriale di Legnago in data 04/07/2011 al n. 2663 Serie 3. Nello stesso è riportato che la durata della locazione è stabilita in *“anni QUATTRO dal 01/07/2011 al 30/06/2015, e si intenderà rinnovato per altri QUATTRO anni nell’ipotesi in cui il locatore non comunichi, alla prima scadenza, ai conduttori disdetta del contratto [..omissis..]”*. È vietata la sublocazione. L’importo del canone mensile pattuito tra le parti è pari ad € 400,00 (€ 4.800,00 annui) (cfr. all.to n. 9 dati ditta esecutata, conduttori e creditore e cfr. all.to n. 12 contratto di locazione). Alla prima scadenza (30/06/2015) non è stata data disdetta del contratto da nessuna delle due parti, quindi lo stesso avrà la seconda scadenza in data il 30/06/2019. Lo stesso risulta quindi opponibile alla procedura, ma il rapporto verrà a cessare, alla seconda scadenza contrattuale, qualora manchi l’espresso provvedimento autorizzativo del Giudice dell’Esecuzione.

6 – SERVITU’ ATTIVE O PASSIVE

Nell’atto di compravendita del Notaio Rosella Manfrè all’art. 3 viene citata la generica e consueta dicitura *“Il trasferimento si effettua nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, con ogni diritto accessorio accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione nulla escluso od eccettuato. Sono segnatamente compresi nel trasferimento i proporzionali diritti*

di comproprietà sulle parti comuni dei fabbricati quali risultano dall'art. 1117 e seguenti del C.C..” (cfr. all.to n. 10).

7 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

1. **ISCRIZIONE** del 11/03/2004 n. 10791/2496 (come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma della Dott.ssa Chiara Bianchini, allegata agli atti di esecuzione)
Pubblico ufficiale: GIAROLO OTTAVIANO del 26/02/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in Oderzo (TV)
SOGGETTO DEBITORE
2. **TRASCRIZIONE** del 25/03/2014: Registro Particolare 5540 Registro Generale 7505 (cfr. all.to n. 13)
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1182/2014 del 17/02/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Oderzo (TV)

8 – CREDITORI INTERVENUTI

- Creditore procedente con [REDACTED] (cfr. all.to n. 9)

9 – AGGIORNAMENTI VERIFICHE CAPITOLO 2, 7 e 8

La verifica come su indicata al capitolo 2) risulta aggiornata al 26/07/2017 (cfr. all.to nn. 1-2-3-4-5-6-7-8) mentre quella indicata al capitolo 7) risulta aggiornata al 29/06/2017 (cfr. all.to n. 13).

Il sottoscritto in data 09/11/2017 e 01/12/2017 ha inoltre provveduto all'aggiornamento del certificato notarile mediante Ispezione Ipotecaria (cfr. all.to n. 14) e sono state nuovamente eseguite verifiche non riscontrando alcuna variazione o formalità pregiudizievoli rispetto ai precedenti certificati. Inoltre sulla base della verifica effettuata a terminale (e quindi senza allegati) presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso in data 09/11/2017 e 01/12/2017, non risultano ulteriori creditori intervenuti oltre a quello già indicato al capitolo 8) e meglio specificato nell'allegato n. 9, riportante i nominativi e i dati dell'esecutata e del creditore procedente.

10 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'Esperto, dopo aver proceduto agli accertamenti di natura urbanistica, ipotecaria e catastale presso i pubblici uffici, ha effettuato un primo sopralluogo preliminare nel sito in data 24/08/2017 per prendere visione dello stato dei luoghi e, in accordo con il custode giudiziale, ha fissato per il giorno 08/09/2017 il sopralluogo in loco per lo svolgimento delle operazioni peritali complete, sia all'interno che all'esterno degli immobili.

In tale data alla presenza del custode, di un collaboratore del C.T.U. e degli inquilini dei rispettivi immobili (cfr. all.to n. 15 verbale di accesso delle operazioni peritali) il sottoscritto ha definito lo stato di consistenza degli immobili pignorati, le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione e di conservazione, la rispondenza alla legittimità urbanistica, le eventuali difformità ed abusività edilizie ed infine ha eseguito i rilievi tecnici di rito con relativa documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare pignorato.

11.0 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

L'edificio denominato condominio "Piavon" si trova in Via Chiesa al civico n. 4 in località Piavon, a circa 200 m. dal centro della frazione e circa 3 km. dal centro del Comune di Oderzo (cfr. inquadramento generale della documentazione fotografica, all.to n. 16).

L'edificio fa parte di un complesso residenziale eretto nei primi anni 2000, esternamente l'immobile risulta in un ottimo stato di conservazione, con tinteggiatura delle pareti in colori tenui e parti comuni esterne ed interne ben curate (foto nn. 2-3-4-5).

11.1) LOTTO A (garage + abitazione civ. n. 4B/9) – sub. 12 e 75

PIANO INTERRATO – SUB. 12

Tramite una rampa carrabile esterna, comune a tutte le unità del piano interrato (foto nn. 6-7), è possibile giungere al garage sub. 12, avente basculante in ferro di colore bianco (foto nn. 8-9). È stato difficoltoso, in fase di sopralluogo con il custode giudiziale, procedere con la misurazione interna del locale data la presenza di diversi materiali accatastati che ne impedivano l'ispezione (foto n. 10). Da una verifica sommaria il perimetro interno corrisponde alle quote riportate agli atti del comune, determinando una superficie pari a circa mq. 38,85 ed un'altezza di ml. 2,40 come risulta nell'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato in sede di accertamento sui luoghi staggiti (cfr. all.to n. 17 pianta piano interrato e primo).

Il pavimento è costituito da pavimento liscio in cemento, le pareti sono in muratura tipo "leca blocchi" e il soffitto in lastre predalles cls.

PIANO PRIMO – SUB. 75

Tramite il portone d'ingresso condominiale al civ. 4B (foto n. 11) si accede al vano scale sub. 86, dotato altresì di ascensore (non funzionante al momento del sopralluogo), che porta al piano primo nel quale si trova l'appartamento staggito.

Da un portoncino blindato in legno di colore marrone con spioncino (foto n. 12) si accede al soggiorno-angolo cottura di mq. 34,48 (foto nn. 13-14-15), comunicante con un poggiolo di mq. 5,86 (foto n. 16). Dal reparto giorno si accede al disimpegno di mq. 8,60 (foto n. 17-18) che collega la camera da letto (denominata "1") di mq. 12,26 (foto n. 19), la camera "2" di mq. 9,27 (foto n. 20), la camera "3" di mq. 16,40 (foto nn. 21-22), il bagno di mq. 7,39 (foto nn. 23-24-25), il W.C.-lavanderia di mq. 4,62 (foto nn. 26-27) ed il ripostiglio di mq. 4,36 (foto n. 28 e cfr. all.to n. 17 pianta piano interrato e primo).

L'intero piano presenta un'altezza netta di ml. 2,70 con soffitti e pareti tinteggiate di bianco, mentre l'angolo cottura dotato di piastrelle bianche di formato cm. 10x10 (foto n. 14).

Il pavimento del reparto giorno, del disimpegno notte e del ripostiglio è costituito da piastrelle in ceramica di colore avorio/beige chiaro (foto nn. 15-17-18-28) mentre le camere hanno pavimentazione in parquet in legno a listarelle (foto nn. 20-21). Il bagno, dotato di vasca, lavandino, water e bidet, ha pareti rivestite in piastrelle rettangolari di colore rosa chiaro nella parte superiore e rosa scuro, come il pavimento, nella parte bassa (foto nn. 23-24-25). Il W.C., infine, ha pareti in piastrelle azzurro chiaro sfumato e pavimento in piastrelle di una tonalità più scura (foto nn. 26-27). Quest'ultimo locale è dotato di doccia ad angolo, lavandino, water, bidet e lavatrice.

Si precisa che il soffitto e la parte alta della parete Est del bagno, il soffitto del W.C. e quello della camera "1" presentano diverse macchie di muffa (foto nn. 29-30-31).

11.2) LOTTO B (garage + abitazione civ. n. 4C/13) – sub. 2 e 79

PIANO INTERRATO – SUB. 2

Tramite la stessa rampa carrabile esterna (foto nn. 6-7), è possibile giungere alla corsia carrabile comune (foto n. 32) e quindi al garage sub. 2.

L'accesso allo stesso avviene tramite un basculante in ferro di colore bianco (foto n. 33). Al momento del sopralluogo con il custode giudiziale, il locale presentava diversi materiali accatastati sul fondo (foto n. 34). Lo stesso ha una superficie pari a circa mq. 25,76 ed un'altezza di ml. 2,40 come risulta nell'elaborato grafico dello stato di fatto rilevato in sede di accertamento sui luoghi staggiti (cfr. all.to n. 18 pianta piano interrato, primo e soppalco). Le finiture interne sono le stesse del garage facente parte del lotto A.

PIANO SECONDO – SUB. 79

Tramite il portone d'ingresso condominiale al civ. 4C (foto n. 35) si accede al vano scale sub. 85 (foto nn. 36-37), dotato altresì di ascensore, che porta all'ultimo piano dell'edificio nel quale si trova l'appartamento oggetto di pignoramento (foto n. 38).

Da un portoncino blindato in legno di colore marrone con spioncino (foto n. 38) si accede al soggiorno-angolo cottura di mq. 27,63 (foto nn. 39-40), comunicante con un poggiolo di mq. 3,57 (foto n. 41). Dal reparto giorno si accede al disimpegno di mq. 6,51 (foto n. 42) che collega la camera da letto (denominata "1") di mq. 13,58 (foto n. 43), la camera "2" di mq. 14,42 (foto n. 44) e il bagno di mq. 7,88 (foto n. 45-46). Tramite una scala in legno larga ml. 0,60 con corrimano in ferro e legno, situata nel corridoio, si raggiunge il piano soppalco (foto n. 42), che si affaccia sul reparto giorno (foto n. 47), di complessivi mq. 24,80 (foto nn. 48-49 e cfr. all.to n. 18 pianta piano interrato, primo e soppalco).

L'alloggio, essendo ricavato all'ultimo piano dell'edificio, presenta un'altezza inclinata in andamento di falda, con altezza minima lungo la parete più esterna a Nord pari a ml. 2,40 e altezza al colmo di ml. 2,30 (foto nn. 40-47-48), misurata dal piano soppalco, il quale determina un'altezza netta dell'ingresso, disimpegno e bagno pari a ml. 2,51 sotto trave e ml. 2,65 sotto perlina (foto nn. 39-42-47).

I soffitti e le pareti sono tinteggiate di bianco, con angolo cottura dotato di piastrelle bianche di formato 10x10 (foto n. 40).

Il pavimento del reparto giorno e del disimpegno notte è costituito da piastrelle in ceramica di colore rosa sfumato (foto nn. 39-42) mentre le camere hanno pavimentazione in parquet in legno a listarelle (foto nn. 43-44). Il bagno, dotato di vasca, lavandino, water, bidet e lavatrice, ha pareti rivestite in piastrelle rettangolari bianche nella parte superiore e azzurre, come il pavimento, nella parte più bassa (foto nn. 45-46).

RIFINITURE ED IMPIANTI (di entrambi gli alloggi)

Le finestre sono in legno di colore marrone dotate di vetrocamera con scuri in legno di colore verde bottiglia. Le porte interne sono in legno liscio tamburato di colore marrone scuro.

La caldaia utilizzata per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è alimentata a gas ed è autonoma, è posizionata fra i pensili della cucina (foto n. 50 lotto A - foto n. 51 lotto B), ma al momento del sopralluogo non era presente alcun libretto dell'impianto. I corpi scaldanti sono posizionati lungo le pareti libere ma non è stato possibile verificarne il loro funzionamento.

I contatori della luce risultano attivi, e sono posizionati nel vano scale al piano interrato (foto n. 52 lotto A - foto n. 53 lotto B). I contatori dell'acqua si trovano sullo scoperto comune a tutte le unità, identificato nell'elaborato planimetrico con il sub. 96 (foto n. 54).

Precisa infine il sottoscritto che nelle date 17-18/09/2002, prima del rilascio dell'abitabilità, sono state depositate presso il Comune di Oderzo le dichiarazioni di conformità ai sensi della Legge 46/90 e che a pagina 11 dell'atto di compravendita a rogiti del Notaio Manfrè *"la parte venditrice garantisce che gli impianti degli immobili trasferiti sono conformi alla normativa in materia di sicurezza"*.

12 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da una ricerca effettuata presso l'Archivio della Regione del Veneto (portale Ve.net.energia-edifici), si sono reperiti gli Attestati di prestazione Energetica di entrambi gli immobili pignorati e più precisamente:

- Il sub. 75, di cui all'Attestato n. 13369/2014 del 27/01/2014, rientra nella classe energetica D con un valore di prestazione energetica globale pari a 76,94 kWh/mq. annuo (cfr. all.to n. 19);
- Il sub. 79, di cui all'Attestato n. 13371/2014 del 27/01/2014, rientra nella classe energetica E con un valore di prestazione energetica globale pari a 116,75 kWh/mq. annuo (cfr. all.to n. 20).

Entrambi gli A.P.E. hanno una validità di 10 anni dalla data di emissione ossia fino al 27/01/2024, salvo modifiche costruttive/impiantistiche.

13 - INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Il Piano di Assetto del Territorio è stato approvato il 26/11/2008 con la Conferenza di Servizi tra il Comune di Oderzo, la Regione Veneto e la Provincia di Treviso e ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3972 del 16/12/2008. La delibera di approvazione del P.A.T. è stata pubblicata sul BUR

n. 2 del 06/01/2009. Il piano è efficace dal 22/01/2009. Nel suddetto strumento di pianificazione urbanistica gli immobili staggiti ricadono in A.T.O. 6 - Piavon, nelle aree di urbanizzazione consolidata, normate dall'art 13 delle relative N.T.A (cfr. all.to n. 21).

Nella tav. 2g delle zone significative di Piavon, il Piano degli Interventi n. 2 (P.I. n. 2) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 19/03/2012, approvato D.C.C. n. 29 del 06/06/2012 ed efficace dal 26/06/2012, classifica la zona in cui ricadono gli immobili in zona B2 / 6_1 – zone di completamento a media densità, descritte all'art. 35 delle N.T.O., nonché nell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi di cui all'art. 7 delle relative norme (cfr. all.to n. 22).

Inoltre ai sensi dell'art. 18 della Legge regionale 11/2004, è stato dato avvio alla procedura relativa alla formazione del P.I. n. 3 – Recepimento degli strumenti e norme urbanistiche sovraordinate e adeguamento alla L.R. 50/2012 - "politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del veneto"- con l'illustrazione da parte del Sindaco del "Documento del Sindaco" al Consiglio comunale nella seduta del 15/06/2017.

14 – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AGLI ATTI

(Documentazione reperita presso il Comune di Oderzo)

Il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti e documenti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oderzo, per prendere visione ed ottenere il rilascio di copia dei titoli abilitativi con elaborati grafici allegati, relativi all'immobile oggetto di stima.

L'esperto ha quindi reperito la seguente situazione edilizia:

- Convenzione urbanistica del 10/07/1998 rep. n. 3423 (cfr. all.to n. 23);
- Concessione edilizia n. 4 del 14/01/1999 per la realizzazione di un complesso residenziale – primo stralcio (cfr. all.to n. 24);
- Concessione edilizia n. 222 del 19/07/1999 – variante in corso d'opera alla concessione precedente (cfr. all.to n. 25);
- Concessione edilizia n. 261 del 26/08/2002 – variante in corso d'opera e completamento lavori di cui alla C.E. n. 4 del 14/01/1999 (ultima situazione agli atti dei sub. 2, 12 e 75 – cfr. all.to n. 26);
- Denuncia di Inizio Attività presentata al comune di Oderzo in data 29/10/2002 (cfr. all.to n. 27);
- Concessione edilizia n. 330 del 25/10/2002 – variante in corso d'opera alla C.E. n. 4 del 14/01/1999 (ultima situazione agli atti del sub. 79 – cfr. all.to n. 28);
- Abitabilità del 02/12/2002 prot. 26991 reg. cert. 346 arch. 98319 1C (cfr. all.to n. 29);
- Permesso di costruire volturazione n. 68 del 11/03/2004 e voltura della C.E. n. 4 del 14/01/1999 e successive varianti e completamento lavori (cfr. all.to n. 30).

15.0 – DIFFORMITÀ ED IRREGOLARITÀ EDILIZIE RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

In sede di sopralluogo il perito ha riscontrato alcune difformità edilizie ed irregolarità rispetto ai titoli edilizi abilitativi per le quali ad oggi non è stata

presentata alcuna domanda di sanatoria edilizia. È stata quindi riscontrata una parziale corrispondenza tra lo stato di fatto con il progetto dell'ultimo stato legittimato, esclusione fatta per:

15.1) LOTTO A – SUB. 75:

- l'unità immobiliare sita al piano primo risulta avere le dimensioni interne di alcuni locali leggermente diverse da quelle approvate (specialmente angolo cottura soggiorno e bagno) ma gli abusi più rilevanti sono la camera "1" che presenta una larghezza minore di 17 cm. e la camera e "2", più larga di 22 cm.;
- il pogggiolo comunicante con il reparto giorno ha una profondità di ml. 2,10 anziché di ml. 1,40, come approvato, fuoriuscendo in questo modo dalla sagoma del fabbricato di 70 cm..

15.2) LOTTO B – SUB. 79:

- le camere da letto dell'alloggio al piano secondo presentano una lunghezza minore di 15 cm. rispetto all'approvato;
- il soppalco raggiungibile tramite la scala interna in legno non è rappresentato graficamente negli elaborati allegati alla C.E. in variante n. 330 del 25/10/2002, ma è individuato con una sola campitura che ne descrive la sagoma. Da un confronto con quanto rilevato, non è però presente la porzione di soppalco ricavata nella parte più ad Ovest. Confrontando anche la sagoma del piano soppalco riportata nella scheda catastale del sub. 79, in oggetto (cfr. all.to n. 5), mancano sia la parte più ad Ovest che quella più ad Est.

Precisa il sottoscritto che le superfici dei locali indicate nelle tabelle degli elaborati grafici sono errate, in quanto riportano una metratura che non corrisponde alle dimensioni rappresentate nella grafica (moltiplicando i due lati dei locali, non si ottengono le superfici indicate). Probabilmente trattasi di mero errore del tecnico progettista.

16.0 – DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO AI FINI DELLA SANABILITÀ EDILIZIA

L'Esperto ha accertato presso l'Ufficio Tecnico Comunale se esiste la possibilità di sanare la situazione di fatto in cui si trova il compendio immobiliare staggito mediante la presentazione di una **sanatoria** e così espone:

16.1) LOTTO A – SUB. 75:

per quanto riguarda le difformità interne dell'abitazione di cui al punto 15.1) sarà necessario pagare una sanzione amministrativa comunale forfettaria di € 516,00, e altri € 1.032,00 per sanare la sporgenza del pogggiolo, per un totale di € 1.548,00 (diconsi euro millecinquecentoquarantotto/00).

A quanto sopra si dovranno sommare inoltre tutte le spese tecniche relative a redazione e presentazione della documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria per un costo di spese tecniche, diritti di segreteria ed oneri accessori, quantificabile in circa € 2.000,00 (diconsi euro duemila/00).

Il costo totale per sanare l'attuale situazione viene stimato in circa € 3.550,00 (diconsi euro tremilacinquecentocinquanta/00).

16.2) LOTTO B – SUB. 79:

per quanto riguarda le difformità al distributivo interno dell'abitazione, compreso il soppalco, di cui al punto 15.2) sarà necessario pagare una sanzione amministrativa comunale forfettaria di € 516,00 (diconsi euro cinquecento-sedici/00).

A quanto sopra si dovranno sommare inoltre tutte le spese tecniche relative a redazione e presentazione della documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria e conseguente redazione e presentazione della pratica al Catasto Fabbricati per variazione della scheda catastale (la quale riporta una sagoma errata del soppalco) per un costo per spese tecniche, diritti di segreteria ed oneri accessori, quantificabile in circa € 3.000,00 (diconsi euro tremila/00).

Il costo totale per sanare l'attuale situazione viene stimato in circa € 3.500,00 (diconsi euro tremilacinquecento/00).

(N.B. Il sottoscritto perito in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sugli immobili, fa osservare di aver fornito diligentemente dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, con le modalità e limitazioni accertative suesposte.

Inoltre fa presente che a causa della natura e dei limiti insiti nel mandato rimessogli, non pare possibile intendere né i termini di ammissione delle istanze finanche teso a sostituire l'espressione dei poteri che competono per legge agli uffici deputati né l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto manifestazione che gli uffici, in forza delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria finale conseguente alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini estimativi orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, di prima stima con il solo 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 o variazioni da parte delle P.A. competenti e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.)

17 – SPESE CONDOMINIALI

Il sottoscritto in data 08/09/2017 ha preso contatti con l'amministratore del Condominio "Piavon" il quale ha inviato una e-mail con riportati i debiti da parte della ditta proprietaria e degli inquilini dei due diversi lotti (cfr. all.to n. 31) dalla quale risulta, alla data del 08/11/2017, la seguente situazione:

- **Lotto A:** la ditta proprietaria risulta avere un *debito* nei confronti del condominio di **€ 155,85**, mentre i conduttori hanno un *debito* pari a **€ 1.047,00**;
- **Lotto B:** la ditta proprietaria risulta avere un *debito* nei confronti del condominio di **€ 127,87**, mentre i conduttori hanno pagato in toto le spese di loro competenza.

Ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del C.C., che prevede solidarietà debitoria dell'acquirente con le spese condominiali per l'anno in

corso e quello precedente, risultano, alla data del 08/11/2017, non versati complessivamente **Euro 1.202,85** (diconsi Euro milleduecentodieci/85) per il lotto A ed **Euro 127,87** (diconsi Euro centoventotto/87) per il lotto B. Si precisa che detto importo insoluto verrà decurtato dal valore dell'immobile, per i motivi sopracitati; per ogni ulteriore e più preciso chiarimento si rimanda al prospetto condominiale allegato n. 31.

18 – ONERI E TRIBUTI DI NATURA COMUNALE

Il sottoscritto si è inoltre recato presso il Comune di Oderzo – Ufficio Tributi per verificare, a titolo informativo e conoscitivo alla procedura esecutiva, se sussistono posizioni debitorie pendenti da parte della ditta eseguita nei confronti dello stesso Comune (I.C.I., I.M.U. e T.A.S.I.), ricevendo risposta da parte del Funzionario Responsabile I.M.U. in data 18/10/2017 (cfr. all.to n. 32):

IMPOSTA	ANNO DI RIFERIMENTO	IMPORTO A DEBITO
I.C.I.	2013	€ 4.270,00
I.C.I.	2014	€ 3.668,00
I.M.U.	2015	€ 1.358,00
I.M.U.	2016	€ 1.676,00
T.A.S.I.	2014	€ 0,00
T.A.S.I.	2015	€ 169,00
T.A.S.I.	2016	€ 169,00

Il debito totale a carico della ditta eseguita risulta essere di circa € 11.310,00 (diconsi euro undicimilatrecentodieci/00).

19 – METODOLOGIA VALUTATIVA – ANALISI DI MERCATO

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento è determinata dall'utilizzo del 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 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 beni si terrà principalmente conto dell'ubicazione nel territorio, viabilità, comodità di accesso carraio e pedonale, stato manutentivo e conservativo dell'immobile, presenza di impianti tecnologici a norma, allacciamento ai pubblici servizi, finiture, vetustà, libertà da vincoli di locazione, comodato, servitù attive o passive esistenti, pertinenze, diritti, azioni e ragioni.

In relazione a questi aspetti economici si dovrà accertare la concreta appetibilità commerciale, nonché l'attuale condizione in cui realmente si trova il mercato inerente a beni similari esistenti nella zona.

Data la similitudine dei due appartamenti oggetto di perizia, si applicherà agli stessi il medesimo valore a metro quadro.

20.0 – CALCOLO VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

20.1) Calcolo del valore unitario a metro quadro

Il valore ricercato è quello di mercato, cioè la somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione in libero mercato, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata valutazione, ove entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Nel caso in fattispecie è da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, quello economico prudenziale stante la vendita forzata.

I valori attribuiti ai beni immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono stati determinati usando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadri (al lordo delle murature), considerando al 100% i muri interni e quelli perimetrali esterni e al 50% quelli confinanti con altre unità immobiliari.

Sono stati visionati i valori **OMI** disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2017) per i beni simili relativi al Comune di Oderzo – Codice di zona E1, Microzona catastale n. 0.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1500	L	4,8	6,5	L

Per un valore di mercato medio pari a:

$$(1.150 \text{ €/mq.} + 1.500,00 \text{ €/mq.})/2 = \mathbf{1.325,00 \text{ €/mq.}}$$

Da un'analisi comparativa dei prezzi applicati in recenti proposte di vendita sui principali siti immobiliari di beni simili ubicati nel Comune di Oderzo, si rilevano di seguito quelli più significativi:

- Annuncio 1 – Comune di Oderzo, frazione di Piavon – attico / mansarda, dotato di soggiorno-pranzo, due camere, bagno e due terrazzini. Anno di costruzione 2000. Classe energetica E. Prezzo di vendita € 138.000,00 per mq. 80,00 (1.725,00 €/mq.);
- Annuncio 2 – Comune di Oderzo, frazione di Piavon – quadrilocale con garage doppio. Anno di costruzione 2006. Classe energetica E. Prezzo di vendita € 135.000,00 per mq. 70,00 (1.928,57 €/mq.);
- Annuncio 3 – Comune di Oderzo, frazione di Piavon – appartamento al piano terra dotato di 2 camere da letto e due bagni. Classe energetica D. Anno di costruzione 2001. Prezzo di vendita € 125.000,00 per mq. 82,00 (1.524,39 €/mq.);

Gli elementi raccolti fanno comprendere che fabbricati che versano in buone condizioni generali ma necessitano di qualche opera di riqualificazione e ristrutturazione, ubicati nel medesimo Comune ed aventi caratteristiche simili

alle unità in oggetto (destinazione d'uso e tipologia), esprimono un prezzo unitario medio pari a:

$$(1.725,00 \text{ €/mq.} + 1.928,57 \text{ €/mq.} + 1.524,39 \text{ €/mq.})/3 = \mathbf{1.725,99 \text{ €/mq.}}$$

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale e nazionale, sulla base dei valori presenti nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame:

Abitazioni di tipo economico

2^ fascia	1.070,00 €/mq.
Fascia media	1.134,00 €/mq.
1^ fascia	1.198,00 €/mq.

Una volta effettuate le su descritte indagini, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere con una media aritmetica dei valori per metro quadro, al fine di ottenere un valore verosimile da poter applicare ai beni in oggetto:

$$(1.325,00 \text{ €/mq.} + 1.725,99 \text{ €/mq.} + 1.134,00 \text{ €/mq.}) / 3 = \mathbf{1.395,00 \text{ €/mq.}}$$

Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e dei rilevamenti eseguiti, delle caratteristiche costruttive, dello stato d'uso, dell'ubicazione e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale, lo scrivente attribuisce all'immobile oggetto di stima i seguenti indici correttivi o rapporti mercantili dipendenti da:

- *indice di vetustà*. Tenuto conto che l'edificio risale ai primi anni 2000, si ritiene equo individuare un indice di detrazione per vetustà del 5% (-);
- *necessità di ristrutturazione e sgombero materiali*. Data la presenza di muffe in alcuni locali, i quali necessitano di manutenzione ordinaria e risanamento, nonché la presenza di materiali accatastati nei garages interrati, i quali devono essere sgomberati dopo l'aggiudicazione dei beni, si ritiene equo individuare un indice di detrazione pari al 5% (-).

Sommatoria dei coefficienti di adeguamento:

$$- 5\% - 5\% = - 10\%$$

Per quanto sopra, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere assunto il **prezzo unitario** di:

$$1.395,00 \text{ €/mq} - 10\% = \mathbf{1.255,50 \text{ €/mq}}$$

20.2) Calcolo delle superfici commerciali

Il sottoscritto C.T.U. procede al calcolo delle superfici commerciali degli immobili, secondo gli attuali canoni estimativi, che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali in base alla destinazione d'uso e conformazione dei vani:

LOTTO A – Abitazione con garage civ. n. 4B/9 (sub. 75-12)

- S.E.L. alloggio - piano primo Mq. 114,34 x 1,00	Mq. 114,34
- S.E.L. terrazza - piano primo Mq. 5,86 x 0,35	Mq. 2,05
- S.E.L. garage - piano interrato Mq. 47,29 x 0,50	Mq. 23,65
<u>Totale complessivo superficie commerciale</u>	<u>Mq. 140,04</u>

LOTTO B – Abitazione con garage civ. n. 4C/13 (sub. 79-2)

- S.E.L. alloggio - piano secondo Mq. 83,10 x 1,00	Mq. 83,10
- S.E.L. terrazza - piano secondo Mq. 3,57 x 0,35	Mq. 1,25
- S.E.L. soppalco Mq. 28,42 x 0,35	Mq. 9,95
- S.E.L. garage - piano interrato Mq. 27,66 x 0,50	Mq. 13,83
<u>Totale complessivo superficie commerciale</u>	<u>Mq.108,13</u>

20.3) Calcolo del valore di mercato

Formula generale:

$$V_{\text{ALORE}} = S_{\text{UPERFICIE COMMERCIALE}} \times Q_{\text{UOTAZIONE DI MERCATO AL MQ.}}$$

LOTTO A: Abitazione con garage civ. n. 4B/9 (sub. 75-12)

$$\text{Mq. } 140,04 \times 1.255,50 \text{ €/mq} = \underline{\underline{175.820,22 \text{ €}}}$$

LOTTO B: Abitazione con garage civ. n. 4C/13 (sub. 79-2)

$$\text{Mq. } 108,13 \times 1.255,50 \text{ €/mq} = \underline{\underline{135.757,22 \text{ €}}}$$

**21 – VALUTAZIONE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI AL NETTO
DELLE SPESE E ONERI VARI**

Il valore degli immobili oggetto della presente perizia di stima determinati al lordo delle spese di sanatoria ammontano a:

LOTTO A Euro 175.820,22

a detrarre:

spese tecniche, oneri e sanzioni per la sanatoria edilizia Euro – 3.550,00

spese condominiali: Euro – 1.202,85
Valore immobili al netto degli oneri per sanatoria, costi vari: **Euro 171.067,37**

LOTTO B Euro 135.757,22

a detrarre:

spese tecniche, oneri e sanzioni per la sanatoria edilizia Euro – 3.500,00

spese condominiali: Euro – 127,87

Valore immobili al netto degli oneri per sanatoria, costi vari: **Euro 132.129,35**

22 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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

- tempi per ottenere l'aggiudicazione e il relativo decreto di trasferimento,
- tempi incerti per ottenere l'effettivo possesso ed uso dell'immobile,
- difficoltà a visionare l'immobile,
- vendita senza la garanzia per i vizi sul bene,
- tempo intercorrente fra la data di valutazione immobiliare ed il giorno dell'asta pubblica;
- imprevisti e peculiarità insite nella procedura.

Di norma, tali aspetti si stima che incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile, pertanto il valore di vendita da proporre alla prima vendita forzata sarà quindi pari a:

LOTTO A

Euro 171.067,37 – 20% = **Euro 136.853,90**

LOTTO B

Euro 132.129,35 – 20% = **Euro 105.703,48**

23 – CONCLUSIONI ESTIMATIVE DEL VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi ed accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici, accertato lo stato occupato di detenzione degli immobili, la loro capacità edificatoria residua, verificata l'intera proprietà in capo all'esecutata nonché le sanzioni, i costi per le difformità edilizie riscontrate, eseguite le ricerche secondo beni immobili effettivamente comparabili sotto il profilo del segmento del mercato (la localizzazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo, il numero degli scambi e i

rapporti mercantili ricorrenti) e sotto il profilo delle diverse caratteristiche (vocazionali, posizionali, tipologiche, economiche, istituzionali), effettuati i calcoli di valutazione immobiliare in conformità agli standard IVS e CVI basati sui valori comparativi noti di mercato, svolgendo le operazioni nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che disciplinano l'attività dell'esperto, può serenamente affermare che il più probabile valore di mercato dei beni sopra stimati che può essere verosimilmente proposto ad un'asta pubblica è pari a:

LOTTO A

Euro 137.000,00 (diconsi Euro centotrentasettemila/00) per l'intera proprietà in capo alla ditta esecutata, arrotondato per eccesso.

LOTTO B

Euro 106.000,00 (diconsi Euro centoseimila/00) per l'intera proprietà in capo alla ditta esecutata, arrotondato per eccesso.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, l'esperto consegna la presente perizia di stima, relata in n. 21 pagine con n. 35 allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione peritale, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi ulteriore delucidazione e chiarimenti in merito.

L'elaborato con i rispettivi allegati è depositato in Cancelleria in n. 1 copia originale cartacea per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, ovvero depositato in Cancelleria Telematica entro i termini previsti dalle vigenti disposizioni attuative di legge in materia.

Tali valori sono riportati nella scheda sintetica di perizia allegata a corredo della presente.

Zenson di Piave, 07/12/2017

L'Esperto stimatore
– Salvalaio geom. Loris –

24 – ELENCO ALLEGATI

- All.to n. 1 – *Visura per soggetto a nome della ditta eseguita aggiornata al 26/07/2017 prot. n. T300791*
- All.to n. 2 – *Scheda catastale abitazione Fg. 5 mapp. 1166 sub. 75 prot. n. T303552 del 26/07/2017*
- All.to n. 3 – *Elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati prot. n. T301527 e n. T301528 del 26/07/2017*
- All.to n. 4 – *Scheda catastale garage Fg. 5 mapp. 1166 sub. 12 prot. n. T303550 del 26/07/2017*
- All.to n. 5 – *Scheda catastale abitazione Fg. 5 mapp. 1166 sub. 79 prot. n. T303553 del 26/07/2017*
- All.to n. 6 – *Scheda catastale garage Fg. 5 mapp. 1166 sub. 2 prot. n. T303549 del 26/07/2017*
- All.to n. 7 – *Visura storica per immobile C.T. Fg. 5 mapp. 1166 del 26/07/2017 prot. n. T301672*
- All.to n. 8 – *Estratto di mappa catastale con prot. n. T301350/2017 del 26/07/2017 in formato A4 con evidenziato il mappale in oggetto*
- All.to n. 9 – *Dati ditta eseguita, nominativi conduttori e creditore precedente*
- All.to n. 10 – *Atto di compravendita del Notaio Rosella Manfrè di Vicenza del 18/02/2011 rep. n. 7.274 racc. n. 3.346*
- All.to n. 11 – *Contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Verona – Ufficio Territoriale di Legnago il 03/08/2015 al n. 2182 Serie 3T – LOTTO A*
- All.to n. 12 – *Contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Verona – Ufficio Territoriale di Legnago in data 04/07/2011 al n. 2663 Serie 3*
- All.to n. 13 – *Ispezioni ipotecarie del 29/06/2017 a nome della ditta eseguita*
- All.to n. 14 – *Ispezioni ipotecarie di aggiornamento 09/11/2017 – 01/12/2017 a nome della ditta eseguita*
- All.to n. 15 – *Processo verbale delle operazioni peritali del 08/09/2017*
- All.to n. 16 – *Fascicolo documentazione fotografica dello stato dei luoghi degli immobili staggiti con relative planimetrie dei coni visuali*
- All.to n. 17 – *Piante dello stato rilevato in sede di sopralluogo del 28/07/2017 – subb. 75 e 12 – LOTTO A*
- All.to n. 18 – *Piante dello stato rilevato in sede di sopralluogo del 28/07/2017 – subb. 79 e 2 – LOTTO B*
- All.to n. 19 – *A.P.E. dell'abitazione censita al Fg. 5 mapp. 1166 sub. 75*
- All.to n. 20 – *A.P.E. dell'abitazione censita al Fg. 5 mapp. 1166 sub. 79*
- All.to n. 21 – *Individuazione cartografica del P.A.T. con relativa legenda ed estratto Norme Tecniche di Attuazione*
- All.to n. 22 – *Individuazione cartografica del P.I. con relativa legenda ed estratto Norme Tecniche Operative*
- All.to n. 23 – *Convenzione urbanistica del 10/07/1998 rep. n. 3423*
- All.to n. 24 – *Concessione edilizia n. 4 del 14/01/1999*
- All.to n. 25 – *Concessione edilizia n. 222 del 19/07/1999 – variante in corso d'opera alla concessione precedente*
- All.to n. 26 – *Concessione edilizia n. 261 del 26/08/2002*
- All.to n. 27 – *Denuncia di Inizio Attività presentata al comune di Oderzo in data 29/10/2002 prot. n. 32669*

- All.to n. 28 – Concessione edilizia n. 330 del 25/10/2002
- All.to n. 29 – Abitabilità del 02/12/2002 prot. 26991 reg. cert. 346 arch. 98319
1C
- All.to n. 30 – Permesso di costruire volturazione n. 68 del 11/03/2004 e voltura della C.E. n. 4 del 14/01/99 e successive varianti e completamento lavori
- All.to n. 31 – E-mail dell'amministratore geom. Roveda del 08/11/2017 con riportato il debito da parte della ditta proprietaria e degli inquilini nei confronti del Condominio, con relative tabelle millesimali
- All.to n. 32 – Tabelle ricevute dall'Ufficio Tributi del Comune di Oderzo in merito al debito ICI, IMU e TASI da parte della ditta esecutata
- All.to n. 33 – Scheda sintetica per emissione ordinanza di vendita
- All.to n. 34 – Ricevuta di avvenuto invio tramite posta elettronica certificata P.E.C. al creditore procedente e al custode del bene
- All.to n. 35 – Ricevuta della raccomandata spedita tramite posta ordinaria A.R. di invio dell'elaborato peritale con relativi allegati alla ditta esecutata

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000195721 del 12/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Oderzo

Via Chiesa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1166

Subalterno: 75

Compilata da:
Milani Egisto

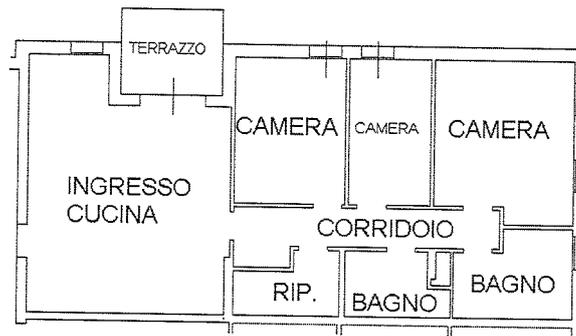
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

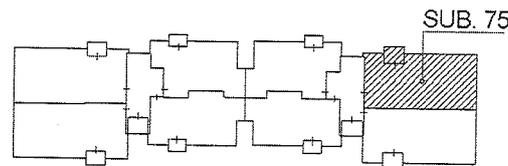
N. 2463

Scheda n. 1

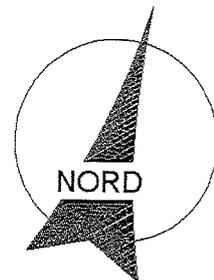
Scala 1:200



SUB. 75
PIANTA PIANO PRIMO
H=2,70 mt



PIANTA PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2017 - Comune di ODERZO (F:999) - < Foglio: 5 - Particella: 1166 - Subalterno: 75 >
VIA CHIESA piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 26/07/2017 - n. T303552 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000195721 del 12/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Oderzo

Via Chiesa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1166

Subalterno: 12

Compilata da:
Milani Egisto

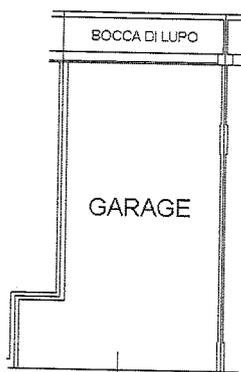
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

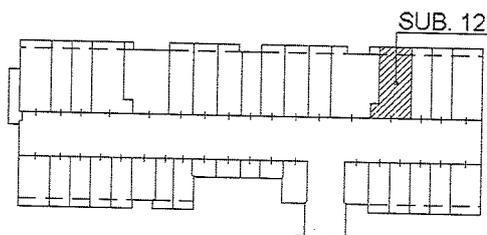
N. 2463

Scheda n. 1

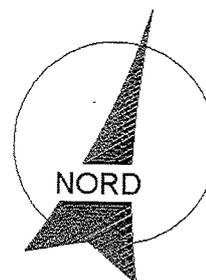
Scala 1:200



SUB. 12
PIANTA PIANO S1
H=2,40 mt



PIANTA PIANO S1



Catsto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2017 - Comune di ODERZO (F999) - < Foglio: 5 - Particella: 1166 - Subalterno: 12 >
VIA CHIESA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000195721 del 12/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Oderzo

Via Chiesa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1166

Subalterno: 79

Compilata da:
Milani Egisto

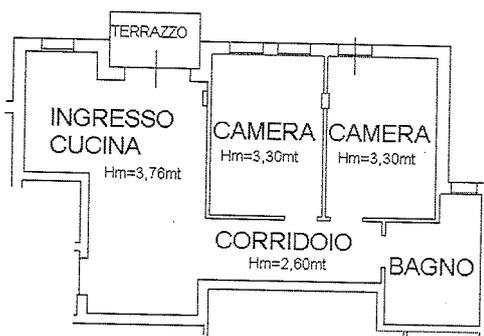
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2463

Scheda n. 1

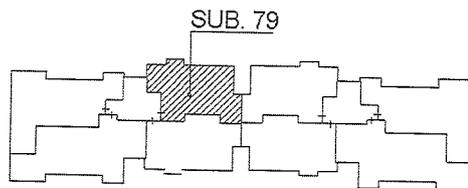
Scala 1:200



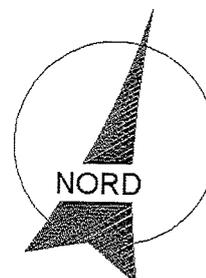
SUB. 79
PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA SOPPALCO



PIANTA PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2017 - Comune di ODERZO (F999) - < Foglio: 5 - Particella: 1166 - Subalterno: 79 >
VIA CHIESA piano: 2;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. 000195721 del 12/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Oderzo

Via Chiesa

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 1166

Subalterno: 2

Compilata da:
Milani Egisto

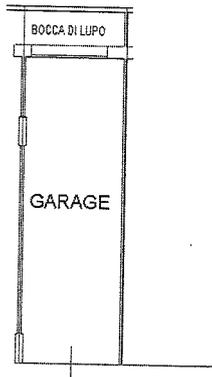
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

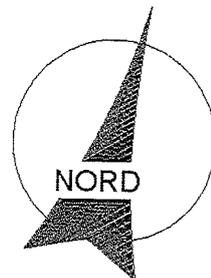
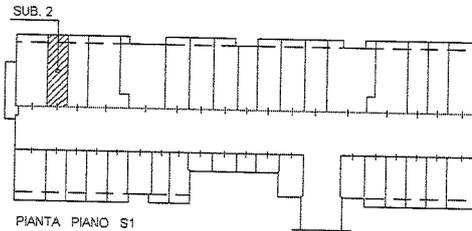
N. 2463

Scheda n. 1

Scala 1:200



SUB.2
PIANTA PIANO S1
H=2,40 mt



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/07/2017 - Comune di ODERZO (F999) - < Foglio: 5 - Particella: 1166 - Subalterno: 2 >
VIA CHIESA piano: S1;

Ultima planimetria in atti