

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 134/2014

Udienza 17/01/2018 ore 10,00

PROMOSSA DA:

▪ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO:

▪ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. ANTONELLO FABBRO

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. PIERLUIGI SARTOR

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DI BENI IMMOBILI



Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili

Premessa:

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ANTONELLO FABBRO, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita dei beni pignorati, ha emesso, in data 19/05/2017 procedura esecutiva n° R.G.E. 134/2014, provvedimento di nomina dell'Esperto del Giudice per la redazione della relazione di stima nella persona del Geom. Pierluigi Sartor libero professionista con studio a Montebelluna (Tv) in via Roma 45/3, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Treviso al n. 3049, a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso al n. 543 ed a quello dei Periti del Tribunale di Treviso al n. 11.

Il G.E., contestualmente al conferimento di incarico e relativo verbale di giuramento in data 06/07/2017, affidava all'Esperto i quesiti sotto riportati rispetto ai quali veniva prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata.

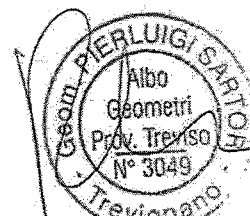
Per cui nell'udienza prevista in data 17/01/2018, l'esperto deve depositare l'elaborato peritale in Tribunale e notificarlo, agli aventi diritto almeno 30 giorni prima, e cioè entro e non oltre il 17/12/2017, ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso almeno 10 giorni prima e cioè entro e non oltre 07/01/2018.

L'esperto, acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo in data 06/07/2017, preso visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, reperita tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai quesiti formulati, che risultano essere i seguenti:

1) *Ritirare la documentazione in cancelleria;*

La documentazione relativa alla procedura è stata ritirata presso la Cancelleria del Tribunale in data 06/07/2017;

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 delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 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 (ove non contenuta nella documentazione in atti). 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 l'esperto allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

Preso atto della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa.

Accertato che nella documentazione ritirata presso la Cancelleria del Tribunale risulta allegato il Certificato Notarile (redatto ai sensi art. 567, comma 2 del c.p.c.) a cura del Notaio Maria Pantalone Balice di Pescara redatto in data 30/06/2014, l'esperto ha ritenuto opportuno procedere comunque alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa, all'acquisizione delle mappe censuarie - planimetrie e visure catastali depositate (all. 1) e dell'atto di provenienza della proprietà (all. 2).

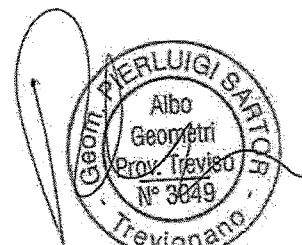
L'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli è comunque redatto, a cura dello scrivente, nell'allegata scheda sintetica (all. 5).

3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, 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 (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

A seguito sopralluoghi, il primo in data 05/10/2017 ed il secondo in data 17/10/2017 entrambi preventivamente concordati, lo scrivente ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi e ad eseguire tutti i rilievi di rito al fine di stabilire l'esatta consistenza dei beni, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con le planimetrie catastali (all. 1). Le operazioni peritali si sono svolte con estrema serenità, correttezza e collaborazione dei presenti.

Trattasi di una porzione di casa di testa di buone dimensioni, facente parte di un più ampio vecchio fabbricato residenziale a schiera sito in Comune di Trevignano in Via San Gaetano, a poche decine di metri dalle scuole elementari frazionali, in prossimità del centro della frazione di Trevignano e della Strada Provinciale 68 (Via Roma/Via Monsignor Mazzarolo) che collega Trevignano con Istrana e Montebelluna, in un contesto residenziale densamente popolato, al limite del perimetro del centro abitato.

Più specificatamente trattasi della porzione di abitazione di testa (lato ovest), più garage, legnaia e piccola area scoperta esclusiva, facente parte di un più ampio vecchio fabbricato a schiera ad uso residenziale sviluppato su due piani fuori terra, la cui prima edificazione risale verosimilmente alla prima metà del secolo scorso, composta da almeno 6 unità abitative con cui condivide, oltre alle parti comuni, anche la stradina di accesso posta a sud dell'intero compendio. Si evidenzia che da tale strada accedono anche altre abitazioni poste a sud e ad ovest della strada stessa.



L'abitazione è posta in una zona residenziale densamente popolata, sull'estremità ovest del centro abitato della frazione di Trevignano, ben servita sia come servizi che come collegamenti con i centri abitati limitrofi. Gli accessi, pedonale e carroia, avvengono attraverso la succitata stradina privata comune, laterale di via Via San Gaetano.

L'intero compendio, di cui l'unità pignorata è parte, risulta verosimilmente edificato durante la prima metà del secolo scorso e parzialmente ristrutturato nel corso degli anni, la porzione pignorata invece non è mai stata oggetto di manutenzioni significative e dimostra tutto il peso degli anni.

L'abitazione, occupata dagli esecutati, complessivamente si presenta in uno stato di conservazione e mantenimento insufficiente, nonostante sia completamente arredata, funzionante e completa degli allacciamenti alle reti (vedi relazione fotografica all. 3).

L'unità, sviluppata su due livelli fuori terra, si presenta di forma rettangolare semplice con il lato lungo disposto lungo l'asse nord-sud, in aderenza al resto del compendio sul lato est e composta dai seguenti locali:

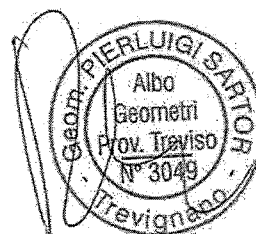
- Piano terra: ingresso (mq 8,63 calpestabili), soggiorno (mq 14,81 calpestabili), cucina (mq 16,31 calpestabili), disimpegno (mq 6,25 calpestabili), lavanderia/magazzino (mq 2,00 calpestabili), bagno (mq 5,40 calpestabili), un'altra cucina + soggiorno (mq 21,40 calpestabili), bagno (mq 4,65 calpestabili), magazzino (mq 9,96 calpestabili), disimpegno (mq 1,94 calpestabili), garage (mq 14,80 calpestabili), legnaia (mq 15,00 calpestabili);

- Piano primo: due camere (rispettivamente di mq 15,99 e mq 14,97 calpestabili), bagno (mq 6,84 calpestabili), ripostiglio (mq 1,08 calpestabili), vano scale e disimpegno (mq 7,75 calpestabili), magazzino (mq 25,50 calpestabili), fienile (mq 21,00 calpestabili);

per un totale complessivo di superficie calpestabile pari a mq 214,28.

La superficie commerciale di vendita, calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota parte delle murature, dei locali al grezzo calcolati al 50%, del garage calcolato al 50% e della legnaia calcolata al 25%), risulta essere di mq 214,54.

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, trattasi di edificio a due piani fuori terra realizzato in muratura in laterizio e pietre rivestita da intonaco, priva di coibentazione, con orizzontamenti intermedi in travi di legno parzialmente coperti con controsoffitto, e solaio di copertura anch'esso in legno non coibentato, completato da sovrastanti manto di copertura in coppi di laterizio. Le tramezzature interne sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile completo di tinteggiatura superficiale a tempera traspirante, danneggiata in alcuni punti. Si precisa che sulla facciata esterna a nord sia gli intonaci che i serramenti risultano ammalorati in più punti come si evince dalla relazione fotografica allegata (all. 3).



Le pavimentazioni di parte della zona giorno e dei servizi sono in ceramica monocottura di vari formati e colori di scarsa qualità e danneggiate in alcuni punti, così come i rivestimenti dei bagni, mentre su camere e soggiorno sono in legno.

I serramenti esterni delle facciate sud ed ovest, di più recente fattura, sono in pvc completi di vetrocamera e di oscuri e si presentano in discrete condizioni di manutenzione; i serramenti della facciata a nord, di vecchia fattura, sono in legno e si presentano in pessime condizioni, precari e anacronistici e manifestano tutti i segni della vetustà. Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato, mentre quella d'ingresso è costituita da un serramento in alluminio e vetro senza chiusura di sicurezza. Parte della dotazione serramentistica, interna ed esterna, risulta obsoleta ed inadatta (vedi rel. fotografica all. 3).

Gli impianti tecnologici in fase di sopralluogo sono risultati presenti, completi di allacciamenti alle reti di distribuzione e verosimilmente funzionanti, ancorché datati, inadeguati e pressoché fuori norma.

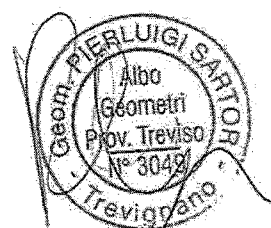
L'impianto di riscaldamento è costituito, al piano terra, da una stufa a legna, mentre al piano primo da una stufa a pellet. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia murale alimentata a gas metano. In fase di sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto termico, in quanto spento.

L'impianto elettrico, limitatamente a quanto è stato possibile vedere ed accertare, è risultato funzionante verosimilmente a norma di legge, ancorché datato, completo di tutte le componenti minime necessarie, opportunamente sezionato tra forza motrice ed illuminazione.

Si precisa che sull'area scoperta posta sul retro dell'abitazione (lato nord) risultano edificati un garage, in aderenza alla casa, ed una baracca per il ricovero legname ed attrezzi, posta a ridosso del confine nord (a distanza inferiore ai limiti di legge). Il garage è costituito da pareti in blocchi di cemento al grezzo, senza alcuna finitura superficiale, e copertura composta da travi in legno e metallo con sovrastanti onduline di fibrocemento e amianto tipo eternit o similari, per il cui smaltimento necessiterà un'apposita pratica per rifiuti speciali tossici. I serramenti, precari e vetusti, sono realizzati in metallo.

La baracca per il ricovero di legname ed attrezzi è invece costituita da una struttura in legno e metallo anch'essa con copertura in lamiera e onduline di fibrocemento e amianto tipo eternit o similari (da smaltire come sopra indicato) e rivestimento perimetrale con teli in plastica.

Si evidenzia che, alla luce dei materiali usati per la costruzione dei due manufatti accessori sopra descritti, appare verosimilmente improbabile che risalgano al periodo ante 1967 anche se non vi sono elementi per stabilire la genesi di questi fabbricati. Si rileva inoltre che i suddetti manufatti non compaiono nelle schede catastali depositate, redatte nel 1986.



Lo stato complessivo dell'edificio è scadente e dimostra tutto il peso degli anni: necessita di una totale ristrutturazione con verifica dell'idoneità strutturale, il rifacimento degli impianti tecnologici, la parziale sostituzione di serramenti e pavimenti, la realizzazione di isolamento dell'involucro esterno e della copertura il risanamento delle murature. Lo stato manutentivo complessivo è insufficiente e necessita di una ristrutturazione.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevignano (Tv) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerati quindi la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, l'età, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di scarsa qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di una porzione di casa di testa, sviluppata su due piani fuori terra più garage, legnaia e piccola area scoperta esclusiva, facente parte di un più ampio e vecchio fabbricato a schiera per complessive sei unità, risalente alla metà del secolo scorso, con cui condivide la stradina di accesso, che come dimensioni, caratteristiche, superfici, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

Il bene oggetto di esecuzione risulta catastalmente censito come segue: Catasto Fabbricati del Comune di Trevignano, Sezione A, Foglio 1:

- m.n. 161, sub 1, Via Tre Forni - P. T - Area Urbana di mq 96;
- m.n. 161, sub 2, Via Tre Forni - P. T-1 - Cat A/2 - Cl. 2[^] - Vani 9 - r.c. € 720,46;

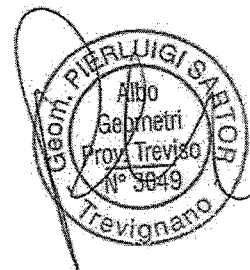
E' compresa la quota di comproprietà sulle parti e sugli impianti comuni, nonché il diritto sulla corte comune censita al Catasto Terreni del Comune di Trevignano, Foglio 1 m.n. 140, corte di mq 467.

Gli intestatari della piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno, sono:

[REDACTED]

[REDACTED], in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 17/03/2005 - Rep. n. 7610 - Racc. n. 3629 a rogito del Notaio Antonio Favalaro di Paese (Tv), che si riporta in allegato (all. 2).

Alla data odierna l'abitazione confina, da nord in senso orario, con: m.n. 282, m.n. 160, m.n. 79, m.n. 140 su due lati e con m.n. 133, salvo altri o variati.



4) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel 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;

Dalla verifica tra i dati sopra descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione dell'immobile risulta sostanzialmente corretta, con la sola incongruenza relativa all'indirizzo che risulta essere Via San Gaetano e non Via Tre Forni, come erroneamente indicato nel pignoramento. Si presume che l'errore sia derivante da un errore interpretativo nell'accatastamento censito a suo tempo, che riporta appunto l'errata individuazione stradale.

Inoltre il garage e la legnaia non risultano censiti né sulle mappe al Catasto Terreni né sulle planimetrie al Catasto Fabbricati.

In ogni caso, in risposta al quesito, l'esperto dichiara che:

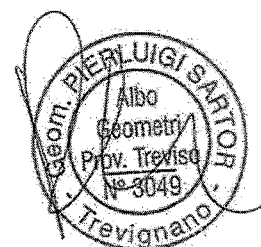
- a) I dati dell'atto di pignoramento consentono l'univoca identificazione;
- b) I dati dell'atto di pignoramento sono erronei relativamente all'individuazione toponomastica;
- c) I dati indicati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

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;
L'esperto, dall'analisi documentale e dalla verifica in loco, ha riscontrato che relativamente al profilo catastale non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie e schede catastali depositate, a causa di alcune difformità.

In particolare il garage e la legnaia, posti sul lato nord dell'edificio, non risultano censiti né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati. Necessitano perciò di una pratica di aggiornamento al Catasto Terreni per il loro inserimento in mappa e di una al Catasto Fabbricati per la redazione e correzione delle planimetrie.

Relativamente all'abitazione si precisa che, a causa di alcune difformità riguardanti la distribuzione interna dei locali, non vi è la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate al Catasto.

Inoltre l'individuazione toponomastica risultante dalla visure (Via Tre Forni) risulta sbagliata: l'immobile di trova in Via San Gaetano.



È pertanto necessario un atto di aggiornamento catastale, con inserimento delle pertinenze in mappa, adeguamento distribuzione interna e correzione della toponomastica stradale. Per cui non vi è corrispondenza tra il profilo catastale e lo stato dei luoghi.

6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'edificio ricade secondo la grafia adottata dal Piano degli Interventi del Comune di Trevignano, in Zona Territoriale Omogenea C1/1 (parti del territorio parzialmente o totalmente edificate a prevalente destinazione residenziale), e risulta soggetto a grado di intervento 4.

Le zone territoriali omogenee C1 sono le parti di territorio completamente o parzialmente edificate, con caratteristiche sufficientemente definite, a prevalente destinazione residenziale e densità edilizia inferiore rispetto alle z.t.o. B; tali zone saranno da integrare con opportuni interventi edilizi ed urbanizzativi.

In tali zone la destinazione è prevalentemente residenziale; sono tuttavia ammesse le seguenti altre destinazioni: commercio al dettaglio, uffici e studi professionali, servizi sanitari ed ambulatori, autorimesse, attività produttive di tipo artigianale di servizio alla residenza purché non moleste, pericolose o inquinanti, rimanendo vietate tutte le altre destinazioni.

La destinazione commerciale/direzionale in è ammessa in tutto il piano terra ed in tutto il piano primo; nel limite massimo del 25% della volumetria dell'intero edificio.

L'attuazione del P.R.G. nelle z.t.o. C1 avviene mediante intervento edilizio diretto secondo le modalità indicate nelle presenti Norme.

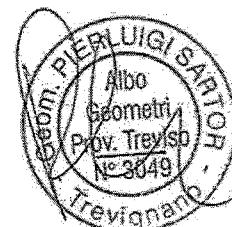
La nuova edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di edificabilità fondiario: $I_f \max = 1,20 \text{ mc/mq.}$ - $I_f \min = 0,90 \text{ mc/mq.}$
- altezza degli edifici: $H \max = 7,50 \text{ ml.}$
- distanza dai confini: $D_c \min = 5,00 \text{ ml.}$
- distanza dalle strade: $D_s \min = 5,00 \text{ ml.}$
- distanza tra fabbricati: come da DM 1444/1968, fatto salvo quanto disposto in merito all'articolo 116 del Regolamento Edilizio;

Negli edifici esistenti nelle z.t.o. C1 sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento volumetrico fino al raggiungimento degli indici e nel rispetto dei parametri fissati per la zona, cambio di destinazione d'uso tra quelle ammesse, nei limiti fissati dalle presenti Norme, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle norme del presente articolo.

GRADO DI INTERVENTO 4.

Il grado di intervento 4 riguarda le unità edilizie aventi le medesime caratterizzazioni di quelle cui è attribuito il grado 3, ma che risultano profondamente alterate da recenti interventi di ristrutturazione complessiva dell'edificio.



Gli interventi compresi nel grado 4 corrispondono alla ristrutturazione edilizia, con la conservazione ed il ripristino degli elementi esterni pregevoli, ancorché alterati o compromessi. Il tipo di intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici originari mediante il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto; nonché la ristrutturazione degli ambienti interni compreso l'adeguamento dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre, la linea di gronda ed il colmo del tetto;
- il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per i collegamenti verticali;
- l'eliminazione delle superfetazioni definite incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari in relazione alla destinazione dell'unità edilizia, nel rispetto delle norme di cui alle lettere precedenti del presente comma;
- la conservazione ed il ripristino degli spazi liberi che devono rimanere tali.

7) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevignano, eseguita mediante formale accesso agli atti, non è emersa nessuna pratica, nessun progetto e nessun titolo abilitativo riguardante l'edificio oggetto di esecuzione, né tantomeno la dichiarazione di Agibilità. Trattasi di immobile edificato ante 1° Settembre 1967, situazione per altro confermata nell'atto di compravendita (all. 2) dai precedenti proprietari.

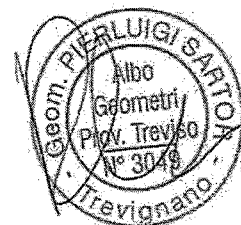
Per quanto riguarda il garage e la legnaia, alla luce dei materiali usati per la loro costruzione meglio descritti al precedente punto 3, appare verosimilmente improbabile che risalgano al periodo ante 1967, anche se non vi sono elementi certi per stabilire la genesi di questi fabbricati. Si rileva inoltre che suddetti manufatti non compaiono nelle schede catastali depositate all'Agenzia del Territorio, redatte nel 1986.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alle planimetrie catastali depositate.

Non risultano disposti e/o richiesti ulteriori titoli abilitativi o autorizzazioni.

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

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico Comunale eseguita mediante formale accesso agli atti non è emersa nessuna pratica, nessun progetto e nessun titolo abilitativo riguardante l'edificio oggetto di esecuzione, che risulta edificato in data antecedente il 1° Settembre 1967, come meglio descritto al precedente punto 7.



Per quanto riguarda il garage e la legnaia, alla luce dei materiali usati per la loro costruzione (meglio descritti al precedente punto 3) appare poco credibile che risalgano al periodo ante 1967, anche se non vi sono elementi certi per stabilire la genesi. Si rileva che i suddetti manufatti non compaiono nelle schede catastali depositate all'Agenzia del Territorio, redatte nel 1986, e che la legnaia è posta in prossimità del confine nord della proprietà a distanza inferiore ai limiti di legge.

Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

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 (per es. di accatastamento, di costruzione, di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

L'Esperto ritiene che, date le caratteristiche dell'immobile, la tipologia, gli accessi, le dimensioni, la forma, le dotazioni ecc., il bene pignorato deve essere venduto in un lotto unico.

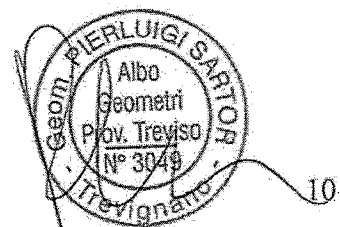
10) Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti, dichiara che l'edificio è stato sono stati pignorato per l'intera proprietà (non pro quota), e che gli stessi non sono divisibili in natura.

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, n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile risulta occupato dagli esecutati con relativi arredi e suppellettili. Non risultano registrati contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

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



Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, né di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi e non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

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

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità. Non esistono vincoli particolari di natura condominiale e non sono state riscontrate pendenze o oneri di natura condominiale. Non risultano ulteriori vincoli, ad esclusione di quelli derivanti dallo strumento urbanistico già precedentemente evidenziati, non sono stati rilevati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

*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;*

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico, come insegna l'estimo, può farsi per via analitica o capitalizzazione dei redditi, o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

L'esperto ha ritenuto di praticare il secondo metodo, e le indagini sono state rivolte all'ulteriore approfondimento della conoscenza del mercato immobiliare locale già noto.

Gli elementi attinti da tale indagine al fine di affrontare il bene da stimare con quello di valore cognito, risultano sufficienti per la formulazione di stima.

Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato nel parametro "metro quadrato commerciale". Il valore unitario attribuito al parametro, concepito come elemento di misura estimativo, è il risultato sintetico degli elementi informativi.

Il prezzo che viene indicato risulta dalle considerazioni più esposte ed in particolare valutando la posizione in cui ricadono i beni e le condizioni intrinseche ed estrinseche.

Valore di mercato: tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili, delle possibilità di realizzo, nonché di alcune vendite in parte già realizzate ed in parte in corso di realizzazione in loco, del momento particolare in cui si trova il mercato immobiliare, del contesto ambientale circostante, si ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi applicando quindi un prezzo riferito al parametro "metro quadrato commerciale".

La quantificazione della superficie commerciale di vendita, opportunamente calcolata ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 allegato C (comprensiva della quota



parte delle murature, dei locali al grezzo calcolati al 50%, del garage calcolato al 50% e della legnaia calcolata al 25%) secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

○ Appartamento piano terra	mq 114,88 x 100%	= mq 114,88
○ Appartamento piano primo	mq 59,88 x 100%	= mq 59,88
○ Locali al grezzo piano primo	mq 55,00 x 50%	= mq 27,50
○ Garage abusivo piano terra	mq 17,06 x 50%	= mq 8,53
○ Legnaia piano terra	mq 15,00 x 50%	= mq 3,75

totale superficie commerciale = mq 214,54

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a €/mq 1.050,00 (valore in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al primo semestre 2017, Comune di Trevignano, zona centrale, destinazione residenziale - abitazioni civili, stato conservativo ottimo, valore da €/mq 1.050,00 a €/mq 1.350,00), per cui:

$$\text{mq } 214,54 \times \text{€/mq } 1.050,00 = \text{€ } 225.267,00$$

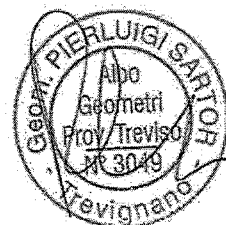
Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato, la posizione, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprensivo, per cui:

$$\text{€ } 225.267,00 \times \text{coeff. vetustà } 0,50 = \text{€ } 112.633,50 \text{ (valore di mercato)}$$

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per vizi, dei costi relativi alla regolarizzazione catastale e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti, il valore di stima è individuato in:

valore d'asta = € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00).

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



L'esperto dichiara che l'elaborato peritale finale comprensivo degli allegati è stato trasmesso a tutte le parti entro i termini previsti. Le parti sono state edotte sulla possibilità di inviare note di osservazione sull'elaborato peritale entro il termine di 15 gg prima della scadenza.

16) Depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare", con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene;

L'Esperto dichiara che l'elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato a mezzo P.C.T., e manualmente in forma cartacea presso la Cancelleria del Tribunale (copia cortesia), nei termini previsti.

17) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

L'Esperto allega al presente elaborato peritale la relazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all. 3).

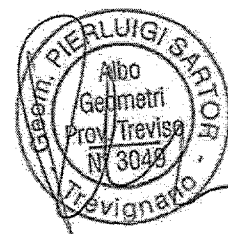
18) Allegare scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativi a: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi) con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

L'Esperto allega al presente elaborato peritale la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (all. 5).

19) Segnalare Tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

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

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 omnicomprensivo 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.

Per quanto sopra previsto si rimanda all'aggiudicazione del bene, restando a disposizione di quanto la S.V. Ill.ma vorrà disporre.

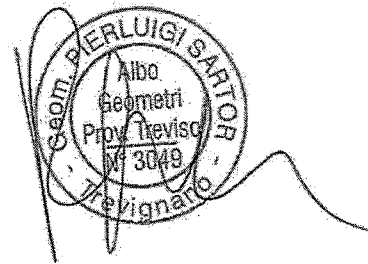
Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale costituita da quattordici pagine con cinque allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna li 11/12/2017

L'esperto Estimatore

Allegati:

- Allegato 1: mappe censuarie - planimetrie e visure catastali;
- Allegato 2: atto di provenienza;
- Allegato 3: relazione fotografica;
- Allegato 4: visure CCII aggiornate;
- Allegato 5: scheda sintetica;



Montebelluna li 11/10/2017

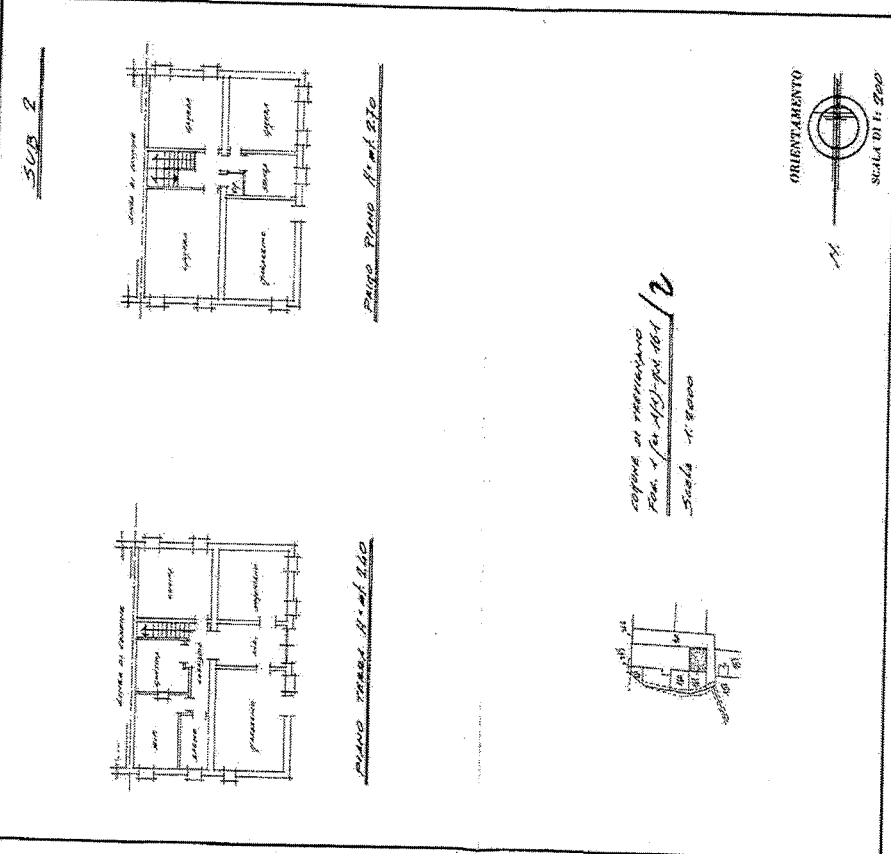
L'esperto Estimatore





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(A. INDELLIGENTE E APPLICAZIONE DEL D.M. 17/11/1968)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ZEPRELLA
Dati: 100/200
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico, Verbale di ZEPRELLA
Scheda N. 508 2



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 3 GEN 1999
PROT. AS: 19/199

Completata dal PIRELLA GIOVANNI
Incarico all'Albo dei PERITI
della Provincia di PERUGIA
n. 100/200
Firma: [Signature]