

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 772/2011

* * *

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 772/2011 promossa da

[REDACTED] e

con i successivi interventi di [REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dott. Antonello Fabbro

Prossima Udiienza: 04 maggio 2016 ore 10.00

* * *

INCARICO

Lo scrivente **Geom. Perozzo Gianni**, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Treviso al n. 2906 di posizione, con studio in via Francesco Crispi n. 35 – 31050 Vedelago (TV), è stato nominato Esperto Valutatore nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. **772/2011**, dal G.E. dott. Antonello Fabbro in data 12/10/2015; il giuramento dell'incarico veniva effettuato in data 03/12/2015.

ELENCO DEI CAPITOLI

01 – Quesito per perizia

02 – Le operazioni peritali

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

04 – Descrizione sintetica degli immobili

05 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare

06 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

07 – Conformità urbanistica e catastale dei beni

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

09 – Divisibilità dei beni in lotti

10 – Quote pignorate

11 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili

12 – Vincoli in generale sui beni pignorati

13 – Vincoli e oneri di natura condominiale

14 – Stima degli immobili

15 – Attestato di Prestazione Energetica

01 – QUESITO PER PERIZIA

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

1.1) *Ritirare la documentazione in Cancelleria;*

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

all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire la certificazione relativa all'atto di provenienza ultraventennale. Le verifiche in questione non devono essere effettuate, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c. In ogni caso il C.T.U. allegherà copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

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

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

1.5) Procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E., ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non

regolarmente accatastate.

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

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

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

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

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

1.11) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

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

civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art 173 bis, punto 8) disp. att. c.p.c.

1.13) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9) disp. att. c.p.c.

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

1.15) Omissis...

1.16) Omissis...

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

1.18) Omissis...

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

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

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

02 – LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver svolto le occorrenti, e nel caso, numerose ispezioni e ricerche presso Enti Pubblici al fine di acquisire copia degli atti e documenti ritenuti necessari allo svolgimento della consulenza, lo scrivente ha compiuto l'opportuna visita di sopraluogo in data **15/02/2016**, accertando le caratteristiche e le condizioni d'uso degli immobili oggetto di perizia, nonché, previo rilievo, la loro conformità a quanto assentito sotto il profilo urbanistico-edilizio, e così pure per la rispondenza degli atti catastali; nel corso di tale operazioni sono stati eseguiti i rilievi fotografici. Alle operazioni peritali erano presenti il custode dell'immobile e gli esecutati nella persona della [REDACTED] infine si è provveduto ad assumere, presso operatori economici e tecnici del luogo, e/o tramite annunci immobiliari su siti internet specializzati, le opportune notizie relative alle attuali condizioni del mercato immobiliare e ai prezzi praticati per immobili aventi caratteristiche e ubicazioni simili a quelli in oggetto. Di seguito si riporta breve elenco con date delle operazioni effettuate:

- 12/10/2015 nomina esperto valutatore da parte del G.E.
- 03/12/2015 giuramento esperto valutatore.
- 07/01/2016 richiesta accesso Atti Comune di Castello di Godego.
- 08/01/2016 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate Montebelluna.
- 15/01/2016 accesso Atti Comune di Castello di Godego.
- 15/02/2016 sopraluogo presso l'immobile.
- 19/02/2016 risposta Agenzia delle Entrate.

03 – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE,

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, CORRETTA

IDENTIFICAZIONE DEL BENE, PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

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

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

03.2 – formalità pregiudizievoli e non gravanti sugli immobili

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

3.2.1 – ATTO NOTARILE PUBBLICO

Atto notarile pubblico – Registro particolare n. 3443 – Registro Generale n. 4890 – atto di compravendita immobiliare in data 26/01/2005 del notaio dott. Giuseppe Sicari allora da Galliera (PD), rep. 17451 racc. 2619; a favore degli esecutati [REDACTED]

3.2.2 – IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria, iscritta all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/02/2005 ai nn. 1026/4891 per la somma complessiva di € 300.000,00 (capitale € 150.000,00), durata anni 20, a favore di [REDACTED] contro gli esecutati [REDACTED] in forza di concessione a garanzia di mutuo in data 26/01/2005 rep. 17452 racc. 2620 del notaio Giuseppe Sicari allora da Galliera (PD).

3.2.3 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Verbale di pignoramento immobiliare in data 05/05/2005 rep. n. 1613/2005 agli atti del Tribunale di Treviso, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio

Provinciale di Treviso, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/06/2005 ai nn. 15897/24968. Contro l'esecutato [REDACTED]

3.2.4 – IPOTECA LEGALE

Ipoteca Legale in data 19/04/2007 rep. n. 111623/113 da parte di [REDACTED] agli atti del Tribunale di Treviso, iscritto all'Agenzia del Territorio Ufficio

Provinciale di Treviso, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/05/2007 ai nn. 5532/20692. Contro l'esecutato [REDACTED]

3.2.5 – IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca Giudiziale in data 19/01/2007 rep. n. 367, iscritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2008 ai nn. 8349/37726. Contro l'esecutato [REDACTED]

3.2.6 – IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca Giudiziale in data 26/01/2007 rep. n. 522, iscritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/10/2008 ai nn. 8350/37727. Contro l'esecutato [REDACTED]

3.2.7 – ATTO NOTARILE PUBBLICO

Atto notarile pubblico – Registro particolare n. 27910 – Registro Generale n. 44674 – convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 12/11/2008 del notaio dott.ssa Ronca Maria Gabriella da Cittadella (PD), rep. 39280 racc. 9301; a favore e contro degli esecutati [REDACTED]
[REDACTED]

3.2.8 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Verbale di pignoramento immobiliare in data 05/09/2011 rep. n. 1050 agli atti del Tribunale di Treviso, trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Treviso, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/09/2011 ai nn. 20953 e

32575. Contro gli esecutati

In data 06/04/2016 è stata verificata la relazione notarile con visure ipotecarie da terminale, non riscontrando nessuna difformità.

(All. doc. n. 01: visure ipotecarie).

03.3 – corretta identificazione del bene

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

Bene 01: area scoperta

Catasto Fabbricati – Comune di Castello di Godego (TV) via Antonio Vivaldi – Sezione U - Foglio 04 – particella n. 566 – sub 01 – piano T – Cat. F/01 – area scoperta di m² 230.

Bene 02: alloggio residenziale a schiera

Catasto Fabbricati – Comune di Castello di Godego (TV) via Antonio Vivaldi – Sezione U - Foglio 04 – particella n. 566 – sub 02 – piano S1-T-1° – Cat. A/3 – cl 3^a – Cons.7,5 vani – superficie catastale m² 170 - Rendita € 503,55 (alloggio residenziale a schiera).

Bene 03: autorimessa al piano interrato

Catasto Fabbricati – Comune di Castello di Godego (TV) via Antonio Vivaldi – Sezione U - Foglio 04 – particella n. 566 – sub 03 – piano S1 – Cat. C/6 – cl 3^a – Cons.21 m² – superficie catastale m² 21 - Rendita € 50,97 (autorimessa).

Quote di comproprietà sulle parti comuni

Non sono presenti parti comuni

Intestatari catastali:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] coniugi, comproprietari per la quota di 1/2.

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

(All. doc. n. 03: planimetrie catastali).

03.4 – provenienza degli immobili e identificazione dei confini

I beni risultano pervenuti in proprietà alla ditta eseguita in seguito a:

- Atto pubblico di compravendita redatto in data 26/01/2005 dal Notaio dott. Giuseppe Sicari allora da Galliera (PD), Rep. 17451, Racc. 2619.

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

I beni pignorati confinano a nord con il mn 589, a sud con i mmnn 678-997-998 (facciata in aderenza con altra ditta); a est con mn 567, e a ovest con mn 592 (via Vivaldi).

04 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di bene consistente in **alloggio a schiera su più piani con corte esclusiva e autorimessa pertinenziale interrata**. Gli immobili sono siti in Comune di Castello di Godego (TV), via A. Vivaldi n. 17.

I beni oggetto di perizia, costituiscono unico bene indivisibile.

Descrizione bene 01 – area scoperta esclusiva

L'area scoperta ha una superficie catastale pari a mq 230. È in parte composta da giardino a verde piantumato e in parte da lastricato solare piastrellato (sopra autorimessa) e dalla rampa dello scivolo per accesso all'interrato. Si presenta in stato incolto, necessitano opere di manutenzione al pavimento del lastrico solare e lo sfalcio dell'erba giardino. L'area risulta recintata in tutti i lati. Sono presenti cancelletto pedonale e cancello carraio con apertura manuale.

Descrizione bene 02 – alloggio a schiera su più piani

L'accesso pedonale avviene direttamente da via Vivaldi tramite cancello pedonale e/o carraio; passando per il giardino (sub 01) si giunge al portoncino di ingresso. L'alloggio risulta così composto: al piano terra/rialzato da cucina, pranzo/soggiorno, ingresso; al piano interrato da lavanderia (utilizzata come magazzino) wc/c.t., corridoio e vano scala; al piano primo da tre camere, bagno, corridoio, e ampio terrazzo. Tutti i piani sono collegati fra loro da vano scala.

Le altezze dei locali rilevate, risultano pari a circa cm 270 per il piano terra, cm 274 per il piano primo, cm 216 per il piano interrato.

Destinazione d'uso delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Castello di Godego, i locali hanno destinazioni urbanistiche di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'edificio presenta strutture portanti verticali tradizionali, realizzati in cemento armato e laterizio poggianti su fondazione di tipo continue e/o a plinto; i solai orizzontali sono in laterizio con cappa collaborante tipo bausta. Il tetto è a padiglione, realizzato in muretti di tramezze e tavelloni con sovrastante manto di copertura in tegole di cemento. I divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati a civile.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai in laterizio/c.a. sono intonacate e tinteggiati a tempera lavabile.
- I pavimenti interni sono in ceramica nella zona giorno, nella zona notte e nei

servizi, così come i marciapiedi esterni e il lastrico solare esterno; i battiscopa interni sono in legno, quelli esterni in ceramica; il pavimento del piano interrato è parte in cemento liscio e parte in ceramica;

- i rivestimenti dei bagni/lavanderia sono eseguiti in piastrelle di ceramica;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in legno verniciato dotati di persiana in pvc e controfinestra in alluminio; porte interne in legno tamburato. I serramenti del piano interrato sono in alluminio.
- La rampa della scala di collegamento fra piano terra e interrato è in c.a. rivestite in ceramica, mentre la scala di collegamento fra piano terra e piano primo è in c.a. rivestita in marmo.

Impianti installati

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

Descrizione bene 03 – autorimessa interrata

L'autorimessa, alla quale si accede tramite rampa esterna, risulta composta da unico locale interrato, collegato alla parte residenziale interrata mediante porta interna.

L'altezza interna risulta pari a circa cm 216 mentre il progetto prevedeva altezza pari a cm 220. Tali differenze risultano tollerabili secondo quanto previsto dall'art. 34 comma 2-ter del DPR 380/2001.

Destinazione d'uso delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Castello di Godego, i locali hanno destinazioni urbanistiche di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali

L'edificio presenta strutture portanti tradizionali, composto da muri in cemento poggianti su fondazioni e solaio in laterizio intonacati. I muri sono tinteggiati a civile.

Caratteristiche delle finiture

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti e i solai in laterizio/c.a. sono tinteggiati a tempera lavabile.
- I pavimenti sono parte in cemento liscio al quarzo e parte in ceramica.
- Non risulta installato il basculante esterno.
- I serramenti posti alle finestre sono in alluminio.

Impianti installati

- impianto elettrico completo costituito da cavi in rame sottotraccia e comandi modulari da incasso in plastica, completo di punti luce.

Stato d'uso delle unità immobiliari

- i beni eseguiti risultano in **mediocre stato di conservazione**. Al piano interrato risultano da ritinteggiare tutti i locali a seguito di distacco delle pitture e/o dell'intonaco.
- Necessita manutenzione ai marciapiedi esterni, al pavimento del terrazzo al piano primo e del lastricato solare al piano terra, per parziale distacco delle

piastrelle.

05 – CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE

I dati riscontrati in fase di sopraluogo (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali...) corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare.

06 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

COMUNALE

Dall'esame del Piano Regolatore Generale (d'ora in poi P.R.G.) del comune di Castello di Godego, risulta che il fabbricato è stato edificato all'interno di Z.T.O. di tipo "C – zona di espansione", descritto nella tavola n. PRG Intero Territorio Comunale 1:2000. In tale zona possono essere edificati fabbricati ad uso residenziale, commerciale o direzionale; sono altresì ammesse costruzioni con destinazione mista alle tre precedenti, purché nel rispetto degli standard urbanistici. La zona risulta già interamente edificata e non esistono residui di cubatura fruibili. È possibile la ristrutturazione dei fabbricati esistenti.

(All. doc. n. 05: estratto cartografico del P.R.G.)

07 – REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 07/01/2016 è stato richiesto al Comune di Castello di Godego accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; in data 15/01/2016 veniva effettuata ricerca presso gli archivi comunali. Risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 147/77 del 12/03/1977 per lavori di nuova costruzione residenziale.
- Concessione Edilizia n. 140 del 21/07/1978 per lavori di variante a progetto approvato.

- Permesso di Abitabilità n. 368/77 in data 14/10/1978 per due alloggi.
- Concessione Edilizia n. 239 del 19/07/1979 per progetto di variante.
- Permesso di Abitabilità n. 529/79 del 20/07/1979.

Nel corso del tempo sono state eseguite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, comunque senza intaccare la struttura originaria.

(All. doc. n. 06: titoli edilizi rilasciati dal Comune di Castello di Godego).

Da un attento esame delle tavole di progetto allegate ai titoli edilizi su descritti, confrontate con il rilievo eseguito sul posto, emerge che l'alloggio **non risulta conforme** all'ultimo stato di progetto approvato. L'alloggio non risulta conforme neanche alle planimetrie catastali.

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

In fase di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

08.1 – Abusi riferibili all'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001

INTERVENTI SANABILI PREVIO VERSAMENTO DI SANZIONE AMMINISTRATIVA

Rientrano in questa categoria di abusi le seguenti opere realizzate:

- Cambio d'uso del locale interrato da lavanderia a magazzino.
- Il piano interrato risulta più grande di quanto autorizzato nelle tavole progettuali di circa 17 cm (sul lato direzione nord-sud).
- Modifiche prospettiche dovute a inserimento di canna fumaria in acciaio sul prospetto est e assenza della pensilina sopra l'ingresso nel prospetto ovest.

La sanzione prevista per tali opere risulta variabile fra i 516,00 € e i 5164,00 €, e viene stabilita dal Responsabile del Procedimento in realizzazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

Sanzione amministrativa presumibile € 1032,00

08.2 – Spese Tecniche per opere di progettazione in sanatoria e ritiro di nuova agibilità

OPERE PROFESSIONALI

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

- Presentazione al Comune di Castello di Godego di progetto in sanatoria.
- Redazione di nuovo certificato di agibilità
- Aggiornamento planimetrie catastali

Costi per opere professionali a corpo € 4000,00

08.5 – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione € 800,00

TOTALE € 5832,00

(arrotondato a € 6000,00 – euro seimila/00)

Il conteggio su descritto porterà alla fine all'ottenimento della conformità urbanistica dei beni con destinazione d'uso alloggio residenziale con relative pertinenze.

(n.b.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze

e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.)

09 – DIVISIBILITÀ DEI BENI IN LOTTI

I beni oggetto di pignoramento non risultano divisibili in lotti.

10 – QUOTE PIGNORATE

Le quote pignorate risultano pari a:

- Intera proprietà, suddivisa per la quota di 1/2 fra i due soggetti eseguiti per i beni eseguiti.

11 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 08 gennaio 2016 con prot. 1033 è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate di Treviso, Ufficio Territoriale di Montebelluna il rilascio di un certificato attestante lo stato di occupazione dell'immobile pignorato; in data 19/02/2016 prot. 14997/2016 veniva acquisita dichiarazione attestante che l'immobile non risulta ceduto in locazione e/o comodato d'uso a terzi.

In fase di sopralluogo è stato accertato che i locali pignorati sono attualmente

occupati dagli esecutati.

(All. doc. n. 07: dichiarazione Agenzia Entrate)

12 – VINCOLI IN GENERALE SUI BENI PIGNORATI

Sugli immobili pignorati non si rileva l'esistenza di alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità; non vi sono vincoli di natura condominiale (ad eccezione di quelli impiantistici derivanti dalla vendita frazionata delle unità immobiliari urbane facenti parti del condominio e non rimovibili); non si rileva esistenza di vincoli demaniali o usi civici.

Linea Enel Aerea

In fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza di una linea Enel aerea non schermata lungo il confine est, ricadente totalmente all'interno della proprietà.

13 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Spese Condominiali

I beni pignorati non risultano inseriti in contesto condominiale. Non sono quindi presenti spese condominiali insolute.

14 – STIMA DEGLI IMMOBILI

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

In realtà ciò raramente accade in quanto difficilmente esistono immobili uguali; si dovranno perciò apportare tutte le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, e ciò al fine di riportare il bene

oggetto di valutazione nelle sue reali condizioni al momento della stima.

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

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

14.1 – calcolo delle superfici commerciali

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

Bene 01

Calcolo superficie commerciale corte esclusiva (sup. catastale) – sub 01

Sup. catastale corte esclusiva

= 230,00 mq

Superficie commerciale = 230,00 x 100% = 230,00 mq

Totale superficie commerciale area scoperta (sub 01) = 230,00 mq

Bene 02

Calcolo superficie commerciale uso abitazione (sup. lorda) – sub 02

Sup. locali principali piano terra

= 7,77x4,11 + 8,48x4,21 = 67,63 mq

Superficie commerciale = 67,63 x 100% = 67,63 mq

Sup. locali principali piano primo

usando come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadrati (al lordo delle murature).

Sono stati visionati i valori OMI disponibili attribuiti dall'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2015) per i beni simili, relativi al Comune di Castello di Godego – Zona Centrale. Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civile con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1100,00 a € 1200,00 per metro quadro di superficie lorda. Per le autorimesse con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 510,00 a € 750,00 per metro quadro di superficie lorda.

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

- Annuncio 01 – Comune di Castello di Godego, zona centrale, sup. alloggio mq 162,00, prezzo di vendita € 230 000,00 (€/mq 1419,75), alloggio recente in buono stato di manutenzione.
- Annuncio 02 – Comune di Castello di Godego, zona centrale, sup. alloggio mq 85,00, prezzo di vendita € 135 000,00 (€/mq 1588,24), alloggio recente in buono stato di manutenzione.
- Annuncio 03 – Comune di Castello di Godego, zona centrale, sup. alloggio mq 110,00, prezzo di vendita € 170 000,00 (€/mq 1545,45), alloggio recente in ottimo stato di manutenzione.

Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e dei rilevamenti eseguiti, delle caratteristiche costruttive, dello stato d'uso e della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione nel territorio e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale, lo scrivente Esperto Estimatore attribuisce i seguenti valori:

LOTTO UNICO:

a) Valore dei beni

Comune di Castello di Godego – C.F. – Fg 04 – particella 566 sub 01-02-03

Bene 01 – Area scoperta mq 230,00 x €/mq 15,00 = € 3 450,00**Bene 02 - Alloggio** mq 167,00 x €/mq 800,00 = € 133 600,00**Bene 03 - Autorimessa** mq 50,00 x €/mq 350,00 = € 17 500,00**Totale euro 154 550,00****arrotondato a € 155 000,00**

b) Detrazione costi per sanatoria

Paragrafo 8 di perizia € 6 000,00**TOTALE VALORE = € 155 000,00 - € 6 000,00 = € 149 000,00****(euro centoquarantanovemila/00)****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 il decreto di trasferimento.
- Tempi incerti per ottenere l'effettivo uso dell'immobile.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Tempo intercorrente fra la data di valutazione ed il giorno dell'asta.

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

TOTALE VALORE = € 149 000,00 – 20% x € 149 000,00 = € 119 200,00**Arrotondato a € 120 000,00**

(euro centoventimila/00)

15 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Dalla verifica della documentazione deposita presso il l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelfranco Veneto non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica. Il Certificato non risulta neanche allegato all'atto di provenienza.

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

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

Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di **n. 24 pagine**, con tutti i sotto elencati documenti allegati.

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

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



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1978, N. 432)

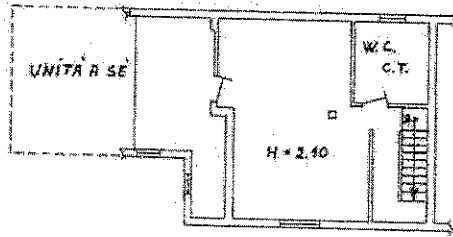
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELLO DI GODEGO Via VIVALDI

Ditta: [redacted]

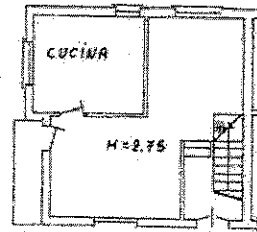
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N.°

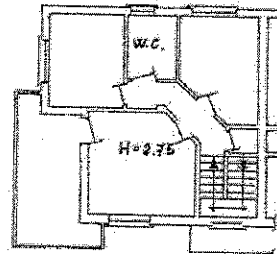
566/2



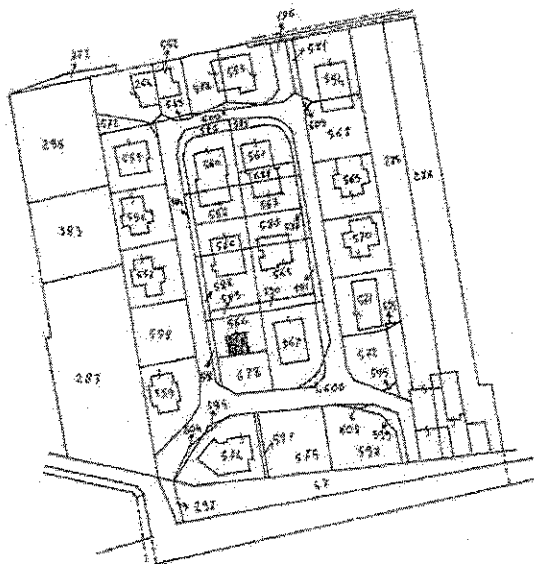
PIANO SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO



PRIMO PIANO



COM. DI CASTELLO DI GODEGO
SEZ. U F.G. III° M.N. 566
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.° 5799

U
4
566
2



Compilata dal GEOM. DINO SMARIA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO

DATA 9-10-1988

Firma: [Signature]

Edigrafica 4S - Treviso

Comune di CASTELLO DI GODEGO (C190) - < Foglio: 4 - Particella: 566 - Subalterno: 2 >

10 metri



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

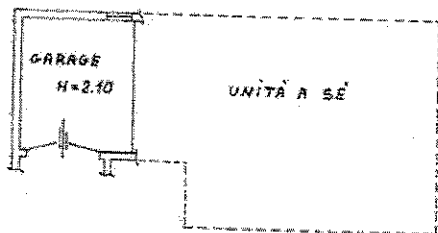
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1958, N. 684)

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di CASTELLO DI GODEGO via Vivaldi

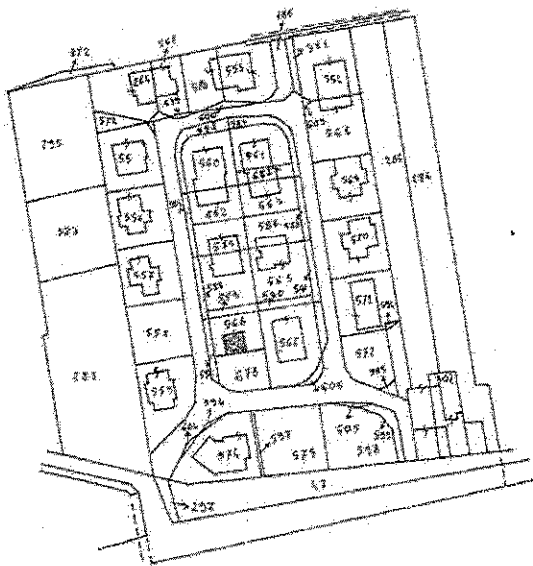
Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N.°



PIANO SEMINTERRATO



COM. DI CASTELLO DI GODEGO
SEZ. U Fg. III M.N. 566
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 5300

6
4
566
3



Compilata dal GEOM. DINO SMANIA
l'Ufficio, numero e cognome del tecnico

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO

DATA 20-10-1978

Firma: [Signature]

Elettronico 4S - Treviso

10 metri

Stato dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2016 - Comune di CASTELLO DI GODEGO (C190) - < Foglio: 4 - Particella: 566 - Subaltemo: 3 >
Ditta: ANTONIO VIVALDI piano: S1;