

## TRIBUNALE DI TREVISO

### Esecuzione Immobiliare R.G. n. 166/2010

\* \* \*

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 166/2010 promossa da

riunita alla R.G. 456/2014 promossa da

CONTRO

Giudice dell'Esecuzione: dott. Antonello Maria Fabbro

Prossima Udiienza: 04 novembre 2015 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. 166/2010, dal G.E. dott. Antonello Fabbro in data 03/03/2015; il giuramento dell'incarico veniva effettuato in data 23/04/2015.

#### ELENCO DEI CAPITOLI

- 1 – Quesito per perizia
- 2 – Le operazioni peritali
- 3 – Verifica della completezza della documentazione, elenco iscrizioni e

trascrizioni pregiudizievoli, corretta identificazione del bene e provenienza

e identificazione dei confini

4 – Descrizione sintetica degli immobili

5 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare

6 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

7 – Conformità urbanistica e catastale dei beni

8 – Divisibilità dei beni in lotti

9 – Quote pignorate

10 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili

11 – Vincoli in generale sui beni pignorati

12 – Attestato di Prestazione Energetica

13 – Metodo di stima degli immobili

14 – Calcolo delle superfici commerciali

15 – Valutazione degli immobili

**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. allegnerà 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) *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.*
- 1.8) *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.*
- 1.9) *Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.*
- 1.10) *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.*

1.11) *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.*

1.12) *STIMA: determinare il valore dell'immobile, 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 i vizi e di ogni altra circostanza concreta; con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima applicato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in base alla conservazione dell'immobile e 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.*

1.13) *Acquisire, se esistente, l'attestato di certificazione energetica. Nel caso in cui lo stesso manchi, l'esperto provvederà alla sua redazione, tenendo conto dello stato dell'immobile e della documentazione disponibile, nonché della sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, unitamente alla perizia, in duplice copia. Per tale attività sarà riconosciuto un compenso forfettario omnicomprensivo pari a € (omissis). Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato a incaricare della redazione un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.*

1.14) *Omissis...*

1.15) Omissis...

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

1.17) Omissis...

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

*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 **09.06.2015**, accertando le caratteristiche e le condizioni d'uso degli immobili oggetto di perizia, nonché, previo rilievo, la loro conformità a quanto assentito sotto il profilo urbanistico-edilizio, e così pure per la rispondenza degli atti catastali; nel corso di tale operazioni sono stati eseguiti i rilievi fotografici. Alle operazioni peritali era presente il custode dell'immobile, sig. Borsato, dell'I.V.G. di Treviso. L'accesso all'immobile è avvenuto con la presenza della [REDACTED] quale comproprietaria dell'alloggio. 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:

- 03/03/2015 nomina esperto valutatore da parte del G.E.

- 23/04/2015 giuramento esperto
- 27/05/2015 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate Montebelluna
- 27/05/2015 richiesta accesso Atti Comune di Asolo
- 09/06/2015 sopraluogo presso l'immobile
- 15/06/2015 accesso Atti Comune di Asolo
- 18/08/2015 sollecito ad Agenzia Entrate di Montebelluna
- 25/08/2015 rilascio certificato Agenzia delle Entrate
- 31/08/2015 2° incontro con personale tecnico del comune di Asolo

## **ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, CORRETTA**

### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE E PROVENIENZA**

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

##### **comma c.p.c.**

Da un primo approfondito esame della documentazione consegnatami si rileva la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c.; non vi è nessuna segnalazione particolare né per il Giudice, né per i creditori pignoranti.

#### **03.2 – formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili**

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

##### **3.2.1 – TRASCRIZIONE A FAVORE**

Atto notarile pubblico – Registro particolare n. 32196 – Registro Generale n. 54131 – atto di compravendita immobiliare in data 24/11/2005 del notaio dott. Francesco Imparato da Asolo (TV), rep. 111926 racc. 30268; a favore degli esecutati XXXXXXXXXX

##### **3.2.2 – ISCRIZIONE CONTRO**

Ipoteca volontaria di € 360.000,00 di cui € 200.000,00 per capitale, a favore di

██████████ – Registro particolare n. 12961 – Registro Generale n. 54132 – in forza di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 24/11/2005 del notaio dott. Francesco Imparato da Asolo (TV), rep. 111927 racc. 30269; contro gli esecutati ██████████

### 3.2.3 – ISCRIZIONE CONTRO

Atto amministrativo – Registro particolare n. 7902 – Registro Generale n. 31152 – Ipoteca Legale in data 10/06/2006 Rep. 120859/113 a favore di ██████████  
██████████ contro l'esecutato ██████████ per la quota di ½.

### 3.2.4 – ISCRIZIONE CONTRO

Atto giudiziario – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso, sezione distaccata di Castelfranco V.to - Registro particolare n. 221 – Registro Generale n. 1054 – in data 24/06/2009 Rep. 2379 a favore di ██████████  
██████████ contro l'esecutato ██████████ per la quota di ½.

### 3.2.5 – TRASCRIZIONE CONTRO

Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili - Registro particolare n. 8684 – Registro Generale n. 14261 – in data 08/02/2010 Rep. 523 a favore di ██████████  
██████████ contro l'esecutato ██████████ per la quota di ½.

### 3.2.6 – TRASCRIZIONE

Atto giudiziario – Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni - Registro particolare n. 22294 – Registro Generale n. 30582 – in data 14/07/2011 Rep. 10409/2011 a favore dell'esecutata ██████████ contro l'esecutato ██████████ per la quota di ½.

### 3.2.7 – TRASCRIZIONE CONTRO

Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili - Registro particolare n.

17298 – Registro Generale n. 23408 – in data 05/08/2014 Rep. 6544/2014 a

favore di [REDACTED]; contro gli esecutati [REDACTED]

[REDACTED]  
(All. doc. n. 01: elenco formalità e rispettive note di trascrizione/iscrizione.

La verifica della situazione ipocatastale allegata è datata 19 agosto 2015. Prima del deposito della presente perizia sono state nuovamente eseguite verifiche (a terminale e quindi senza allegati) non riscontrando alcuna variazione. Pertanto le medesime risultano aggiornate in pari data perizia.

### **03.3 – corretta identificazione del bene**

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

#### **Bene 01: abitazione civile di tipo a schiera con corte esclusiva**

Catasto Fabbricati – Comune di Asolo (TV) via Monache – Sezione C - Foglio 9 – particella n. 1036 – sub 16 – piano S1-T-1°-2° – Cat. A/2 – cl 2<sup>a</sup> – Cons. 6,0 vani - Rendita € 728,20.

#### **Bene 02: autorimessa interrata**

Catasto Fabbricati – Comune di Asolo (TV) via Monache – Sezione C - Foglio 9 – particella n. 1036 – sub 37 – piano S1 – Cat. C/6 – cl 3<sup>a</sup> – Cons. 30 m<sup>2</sup> - Rendita € 96,06.

#### **Intestatari catastali:**

[REDACTED]  
[REDACTED] proprietario per la quota di ½ e [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di ½.

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

### **Parti comuni condominiali**

Fanno parte delle parti comuni condominiali i seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati – Comune di Asolo (TV) via Monache – Sezione C - Foglio 9 – particella n. 1036 – sub 1 – (B.C.N.C area scoperta di mq 527).
- Catasto Fabbricati – Comune di Asolo (TV) via Monache – Sezione C - Foglio 9 – particella n. 1036 – sub 6 – (B.C.N.C scivolo e spazio di manovra).
- Catasto Fabbricati – Comune di Asolo (TV) via Monache – Sezione C - Foglio 9 – particella n. 1036 – sub 7 – (B.C.N.C percorso auto coperto).
- Catasto Terreni – Comune di Asolo (TV) via Monache – Sezione U - Foglio 21 – particelle n. 1038 e 1039 – (aree scoperta a verde e parcheggio).

### **03.4 – provenienza degli immobili e identificazione dei confini**

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

- Atto pubblico di Compravendita in data 24 novembre 2005 del Notaio dott. Francesco Imparato da Asolo (TV), Rep. 111926, Racc. 30268, registrato con Modello Unico il 30 novembre 2005 al n. 5149 Serie 1T.

### **03.5 – assegnazione degli immobili in seguito a separazione giudiziale**

- In data 19/04/2011 gli esecutati hanno depositato presso il Tribunale di Treviso richiesta di separazione consensuale con assegnazione della casa coniugale alla sig.ra [REDACTED] successivamente omologata da parte dello stesso Tribunale in data 27/06/2011.

**(All. doc. n. 03: copia atto di compravendita e copia atto di separazione consensuale con assegnazione della casa coniugale).**

L'abitazione (sub 16 – mn 1036) confina: a nord con area scoperta a destinazione strada e parcheggi (sub 01 – mn 1036), a ovest con fabbricato in aderenza (sub 17 – mn 1036), a sud con area privata (mn 374), a est con altro

fabbricato (sub 15 - mn 1036) e con scivolo e spazio di manovra (sub 06 – mn 1036).

L'autorimessa (sub 37 – mn 1036) confina: a nord con terrapieno, a ovest con fabbricato in aderenza stessa proprietà (sub 16 – mn 1036), a sud con area di manovra comune (sub 07 - mn 1036), a est con terrapieno e con scivolo e spazio di manovra (sub 06 – mn 1036).

#### **04 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI**

In data 09 giugno 2015 è stato compiuto accesso concordato agli immobili, sopralluogo a cui era presente il custode dell'immobile nella persona del sig. Borsato (IVG Treviso). Era inoltre presente la sig.ra [REDACTED]

Trattasi di beni consistenti in **abitazione a schiera di testa con area scoperta pertinenziale privata e autorimessa interrata di pertinenza**. Gli immobili sono siti in Comune di Asolo (TV), frazione di Casella d'Asolo, in via Monache n. 1/F.

I beni oggetto di perizia, costituiscono unico bene indivisibile.

#### **Descrizione bene 01 – abitazione con corte esclusiva**

L'accesso pedonale avviene direttamente da via Monache; si accede su area condominiale (sub 01) a destinazione strada e parcheggi o da un cancello pedonale o da un cancello carraio. Una volta all'interno dell'area condominiale si accede all'area privata del fabbricato tramite cancelletto pedonale. L'alloggio risulta così composto: al piano terra da cucina-soggiorno, disimpegno, due portici e area scoperta privata di mq 186; al piano interrato da wc/lavanderia e magazzino; al piano primo da due camere, bagno, corridoio, loggia e portico; al piano secondo da soffitta. Tutti i piani sono collegati fra loro da vano scala.

L'altezza dei locali, risulta pari a circa cm 270 per il piano terra, variabile (parte

inclinata e parte orizzontale) da cm 236 a cm 481 per il piano primo, variabile (inclinata) da cm 170 a cm 267 per il piano secondo, variabile da cm 255 a cm 266 (orizzontali) per il piano interrato.

#### Destinazione d'uso delle unità immobiliari:

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

#### Caratteristiche strutturali

L'edificio presenta strutture portanti tradizionali, composto da telaio in cemento armato poggiante su fondazioni, da cui dipartono i pilastri che sorreggono la struttura; il primo solaio è del tipo predalles, il secondo solaio è in laterizio con cappa collaborante, mentre il terzo è in legno sorretto da putrelle in ferro. Il tetto è a due falde inclinate, in legno con sovrastante manto di copertura in coppi. I tamponamenti perimetrali sono in laterizio comune, rivestiti esternamente da cappotto isolante rasato a civile; i divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati a civile; al piano interrato sono presenti parziali rivestimenti alle pareti realizzati in cartongesso.

#### 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 solai in legno sono verniciati.
- I pavimenti sono in ceramica nella zona giorno e nei servizi, in legno prefinito al piano primo e secondo; i marciapiedi esterni sono in piastrelle di marmo; i battiscopa interni sono in legno, quelli esterni in piastrelle di marmo e/o ceramica;
- i rivestimenti del bagno sono eseguiti in piastrelle di ceramica;

- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in legno verniciato dotati di balcone esterno e vetrocamera; porte interne in legno tamburato.
- Le rampe di scale di collegamento fra piano terra, interrato e primo sono in c.a. rivestite in marmo, mentre la scala di collegamento fra piano primo e secondo è in legno di tipo autoportante.

#### Impianti installati

- impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale esterna a gas, con radiatori a muro;
- 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.

#### **Descrizione bene 02 – autorimessa interrata**

L'accesso carraio avviene da area di manovra interrata comune tramite basculante in metallo. L'autorimessa risulta composta da unico locale interrato, collegato alla parte residenziale interrata mediante porta interna.

**L'altezza interna risulta pari a circa cm 232, inferiore al limite minimo fissato dal Regolamento Edilizio comunale pari a cm 240.**

#### Destinazione d'uso delle unità immobiliari:

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

#### Caratteristiche strutturali

L'edificio presenta strutture portanti tradizionali, composto da muri in cemento armato poggiante su fondazioni e solaio di tipo predalles. I muri sono tinteggiati a civile, e parzialmente rivestiti con lastre di cartongesso tinteggiato.

#### 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 in cemento liscio al quarzo;
- Il basculante esterno è in ferro zincato e verniciato; la porta di collegamento interna è di tipo REI.

#### 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 degli immobili

- i beni eseguiti risultano in **buono stato di conservazione**; necessitano di opere di manutenzione straordinaria al controsoffitto della lavanderia posta al piano interrato.

#### Spese Condominiali

Il fabbricato risulta inserito in un più ampio contesto di tipo condominiale, denominato "Kiwi 1", amministrato dallo [REDACTED]

[REDACTED] In seguito a richiesta da parte dello scrivente, veniva appurato un debito a carico degli eseguiti nei confronti del condominio al 30/07/2015 pari a € 2814,06 a chiusura degli esercizi precedenti.

(All. doc. n. 11: e-mail dell'Amministratore condominiale).

### 05 - CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

#### IMMOBILIARE

I dati riscontrati in fase di sopralluogo (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 Asolo, il fabbricato risulta edificato all'interno di Z.T.O. di espansione tipo C2.1.21, descritto nella tavola n. 13.3.6 Zone Significative Casella Est. 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.

(All. doc. n. 04: estratto cartografico del P.I. e stralcio delle NTA)

**07 – CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI**

In data 27.05.2015 è stato richiesto al Comune di Asolo accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; in data 15/06/2015 veniva effettuata ricerca presso gli archivi comunali, dalla quale emergeva quanto segue:

- in data 21.08.2003 è stata rilasciato, **Permesso di Costruire n. P03018 per "costruzione fabbricati residenziali plurifamiliari"**.
- in data 18.10.2004 è stata rilasciato, **Permesso di Costruire n. P03018/V01 per "costruzione fabbricati residenziali plurifamiliari – variante in corso d'opera"**.
- in data 16.05.2005 è stata rilasciato, **Permesso di Costruire n. P03018/V02 per "costruzione fabbricati residenziali plurifamiliari – 2° variante in corso d'opera"**.

- In data 22.06.2005 è stata rilasciata regolare **Agibilità n. 18/2003**.

**(All. doc. n. 05: copia Autorizzazioni comunali e ultimi progetti approvati).**

Da un attento esame delle tavole di progetto allegate ai titoli edilizi su descritti emerge che l'alloggio **non risulta conforme** all'ultimo stato di progetto approvato.

Le opere eseguite in difformità dal titolo edilizio sono distinte fra quelle sanabili e quelle non sanabili (con ripristino dello stato dei luoghi conforme al progetto).

**Opere sanabili:**

- al piano interrato risultano realizzate delle contropareti nel locale magazzino e nell'autorimessa e un controsoffitto nel wc/lavanderia;
- la scala di collegamento fra piano primo e piano secondo risulta di diversa tipologia da quella descritta nelle tavole grafiche;
- I locali ad uso camera singola, camera doppia e bagno risultano privi di partimentazione orizzontale (solaio e/o controsoffitto) di copertura.

**Opere sanabili ai sensi dell'art. 34 comma 2 DPR 380/2001**

- Tutta l'abitazione risulta sopraelevata di circa 30 cm (altezza media su falda sud della soffitta pari a cm 218,5 e non cm 190 come dichiarato in progetto urbanistico).

**Opere non sanabili (con obbligo di ripristino dei luoghi):**

- l'altezza del locale autorimessa rilevata (cm 232) risulta inferiore a quella minima prevista dal vigente regolamento edilizio pari a cm 240 (art. 72).

Le difformità su descritte valgono anche per le planimetrie catastali.

**(All. doc. n. 06: copia planimetria catastale).**

**COSTI opere sanabili:**

I costi relativi alle opere sanabili, essendo le stesse opere interne, risultano

sanabili previa presentazione di apposita richiesta di Titolo Edilizio al comune (costi tecnici computati a parte), con sanzione prevista pari a **€ 516,00.**

Dovranno inoltre essere eseguite le compartimentazioni orizzontali sulle camere e sul bagno su una superficie complessiva pari a:

m 4,72x2,65 (camera sud) + 4,72x3,00 (camera e bagno nord) = mq 26,67 arrotondato a mq 27,00.

L'esecuzione di solaio portante risulta di difficile attuazione, pertanto in data 31/08/2015 tale problematica è stata sottoposta a personale dell'ufficio Edilizia Privata del comune di Asolo; la soluzione prospettata in tale incontro si limita all'esecuzione di controsoffitto autoportante in cartongesso a doppia lastra con sovrastante isolamento; il costo previsto per tali opere risulta pari a 58,00 €/mq  
Mq 27,00 x €/mq 58,00 = **€ 1566,00.**

#### **COSTI opere sanabili ai sensi dell'art. 34 comma 2 DPR 380/2001**

**I costi di sanatoria per le opere sottoscritte sono disciplinati dall'art. 34 del DPR 380/2001 e risultano pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera eseguita in difformità dal Permesso di Costruire.**

Visto che l'abuso consiste in sopraelevazione del fabbricato di circa cm 30 il costo di produzione calcolato sarà pari alla porzione di muro eseguita in più lungo tutto il perimetro del fabbricato, a cui andrà aggiunto il cappotto esterno rasato e tinteggiato e gli intonaci interni tinteggiati.

Il risultato sarà pertanto pari a:

- esecuzione di muratura perimetrale:

ml 34,00 x 0,25 (spessore muro) x €/mc 180,00 = € 1530,00

- esecuzione cappotto isolante rasato esterno:

ml 22,40 x 0,30 (altezza muro) x €/mq 52,00 = € 349,44

- esecuzione intonaci e tinteggiature :

$$\text{ml } 34,60 \times 0,30 \text{ (altezza muro)} \times \text{€/mq } 16,00 = \text{€ } 166,08$$

- esecuzione pilastri sud + intonaco + tinteggiatura:

$$\text{a corpo} = \text{€ } 240,00$$

- esecuzione tramezze soffitta, intonacate e tinteggiate:

$$\text{ml } 9,50 \times 0,30 \text{ (altezza muro)} \times \text{€/mq } 46,00 = \text{€ } 131,10$$

$$\text{totale costo di produzione} = 2416,62 \text{ €}$$

$$\text{sanzione pecuniaria} = \text{doppio costo produzione} = \text{€ } 4833,24$$

#### **COSTI opere non sanabili (con obbligo di ripristino dei luoghi):**

Per il ripristino dell'altezza minima dell'autorimessa dovranno essere eseguite opere edili quali la demolizione del pavimento in cemento liscio con successiva ricostruzione alla quota esatta; le spese sono così riassunte:

- demolizione di pavimento in cemento liscio compreso trasporto a discarica del materiale di risulta:

$$(5,25 \times 6,10 - 0,90 \times 1,30) \text{ mq} \times \text{€/mq } 30,00 = \text{€ } 926,40$$

- Realizzazione di nuovo pavimento in cemento

$$\text{a corpo} \text{ € } 1000,00$$

la spesa totale per necessaria per le opere di ripristino sono pari quindi a €

$$1926,40, \text{ arrotondato a } \text{€ } 2000,00.$$

#### **COSTI spese tecniche**

Le spese tecniche necessarie per le autorizzazioni comunali per compiere le opere di ripristino e per conformare l'alloggio sia dal punto di vista urbanistico che catastale sono quantificabili in

$$\text{€ } 4500,00 + \text{iva} + \text{c.previd.}$$

Il risultato finale per i costi di sanatoria sono quindi riassumibili in:

- Sanzioni amministrativa  $\text{€ } 5349,24$

- Opere edili da eseguire	€ 3566,00
- Spese tecniche	€ 4500,00
<b>Per un totale complessivo pari a</b>	<b>€ 13415,24</b>

#### **08 – DIVISIBILITÀ DEI BENI IN LOTTI**

I beni oggetto di pignoramento non risultano divisibili in lotti.

#### **09 – QUOTE PIGNORATE**

Le quote pignorate risultano pari all'intera proprietà, ripartite ½ ciascuno fra gli esecutati.

#### **10 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

In data 27 maggio 2015 si è provveduto a richiedere alla competente Agenzia delle Entrate di Treviso, Ufficio Territoriale di Montebelluna, rilascio di attestazione sull'esistenza di contratti di locazione e/o cessioni a vario titolo compiute dagli esecutati sull'immobile; in data 18 agosto 2015 veniva inviato sollecito per il rilascio del certificato. In data 25/08/2015, l'Agenzia delle Entrate rilasciava apposito certificato prot. 76403/2015 attestante l'assenza di contratti di locazione sia come dante che come avente causa da parte degli esecutati. In fase di sopralluogo si è appurato che **l'alloggio risulta abitato dalla** [REDACTED] **come stabilito nel decreto di separazione consensuale del Tribunale di Treviso.**

**(All. doc. n. 07: certificato dell'Agenzia delle Entrate attestante l'esistenza di contratti di locazioni e/o similari in essere)**

#### **11 – 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.

È stata riscontrata una convenzione urbanistica per opere di lottizzazione stipulata dal notaio dott. Francesco Imparato da Asolo (TV) in data 12.03.2003, rep. n. 95505, trascritto in Conservatoria in data 21/03/2003 ai nn 11591/8037.

Gli immobili sono inseriti in complesso condominiale denominato "Kiwi 1".

### **12 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dall'analisi complessiva dell'immobile risulta che la costruzione risulta eretta nel periodo compreso fra il 2003 e il 2005, e successivamente a tale data non sono state eseguite opere atte a una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione deposita presso il l'Ufficio Urbanistica del Comune di Asolo non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. 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 medi.

Lo scrivente, in quanto Tecnico Abilitato ai sensi dell'Art. 2, comma 4 del D.P.R. 16/04/2013 n. 75, ha provveduto alla redazione di apposito Attestato di Prestazione Energetica, dal quale risulta che il fabbricato è classificato in **Classe "E"**, con Indice di Prestazione Energetica pari a **174,66 kWh/mq anno**.

Tale Attestato è stato regolarmente registrato alla Regione Veneto al prot. 100270/2015 del 20/08/2015.

(All. doc. n. 08: APE e Attestato Certificatore Energetico).

### **13 – METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

Alla valutazione di seguito esposta si giunge utilizzando il criterio di stima

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

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

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

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

#### **14 – 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

#### **Calcolo della superficie commerciale a uso residenziale**

Sup. locali principali piano terra	= 55,65 x 100% = 55,65 mq
Sup. portico sud piano terra	= 12,19 x 30% = 3,66 mq
Sup. portico nord piano terra	= 5,83 x 30% = 1,75 mq

Sup. locali principali piano primo	= 55,65 x 100% = 55,65 mq
Sup. portico piano primo	= 8,75 x 30% = 2,62 mq
Sup. loggia piano primo	= 5,83 x 30% = 1,75 mq
Sup. soffitta piano secondo	= 21,93 x 50% = 10,97 mq
Sup. magazzino piano interrato	= 32,66 x 50% = 16,33 mq
Sup. lavanderia piano interrato	= 13,68 x 25% = 3,42 mq
<b>Totale superficie commerciale abitazione</b>	<b>= 151,80 mq</b>

**Arrotondato a 150,00 mq**

#### **Calcolo della superfici commerciali autorimesse di pertinenza**

Sup. autorimessa piano interrato	= 40,81 x 100% = 40,81 mq
----------------------------------	---------------------------

**Arrotondato a 41,00 mq**

#### **Calcolo della superficie commerciale area scoperta (sup. catastale)**

Area scoperta privata	= 186 x 100% = 186,00 mq
-----------------------	--------------------------

**Arrotondato a 186,00 mq**

(All. doc. n. 09: rilievo dello stato di fatto in seguito a sopraluogo e ricostruzione grafica per calcolo superficie commerciale).

### **15 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

Sono stati visionati i valori OMI attribuiti dall’Agenzia delle Entrate (2° semestre 2014) per i beni simili, relativi al Comune di Asolo Frazione, per abitazioni di tipo simile con stato di conservazione ottimo, riscontrando un valore di mercato oscillante da € 1250,00 a € 1500,00 per metro quadro di superficie lorda. Per le



**Arrotondato a € 176 000,00 (euro centosettantaseimila00)**

**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
- Difficoltà a visionare l'immobile
- Maggior imposta per il trasferimento del bene
- 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 15% sul valore dell'immobile. Il valore di vendita consigliato da proporre alla prima vendita forza sarà quindi pari a:

**TOTALE VALORE = € 176 000,00 – 15% x € 176000,00 = € 149 600,00**

**Arrotondato a € 150 000,00**

**(euro centocinquantamila/00)**

\*\*\*\*\*

Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di **n. 25 pagine**, con tutti i sotto elencati documenti allegati.

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

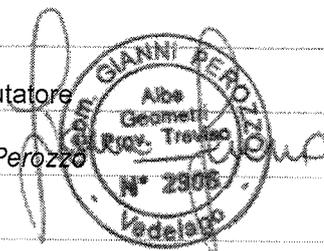
Con quanto sopra ritengo di aver bene e fedelmente svolto l'incarico affidatomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito all'elaborato

prodotto.

Tanto dovevo in esito di incarico ricevuto.

Vedelago, li 1 settembre 2015

L'Esperto Valutatore  
Geom. Gianni Perozzo



**ALLEGATI:**

- n. 01: elenco formalità e rispettive note di trascrizione/iscrizione.
- n. 02: visure catastali, estratto di mappa.
- n. 03: copia atto di provenienza e decreto di assegnazione casa coniugale in seguito a separazione consensuale.
- n. 04: estratto cartografico del P.R.G., stralcio delle N.T.A. e del R.E.
- n. 05: copia autorizzazioni edilizie e ultimi progetti approvati.
- n. 06: copia planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni.
- n. 07: comprova richiesta via pec all'Agenzia delle Entrate di rilascio certificato attestante lo stato di occupazione dell'immobile.
- n. 08: Attestato di Prestazione Energetico e Attestato di Certificatore Energetico.
- n. 09: rilievo dello stato di fatto in seguito sopraluogo e ricostruzione grafica per calcolo superfici commercial.
- n. 10: documentazione fotografica.
- n. 11: e-mail dell'amministratore inerente le spese condominiali

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

Dichiarazione protocollo n. TV0182602 del 06/06/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Asolo

Via Monache

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 9

Particella: 1036

Subalterno: 16

Compilata da:

Basso Nico

Iscritto all'albo:

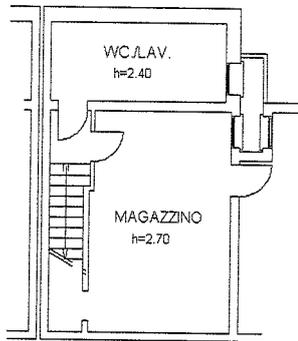
Periti Edili

Prov. Treviso

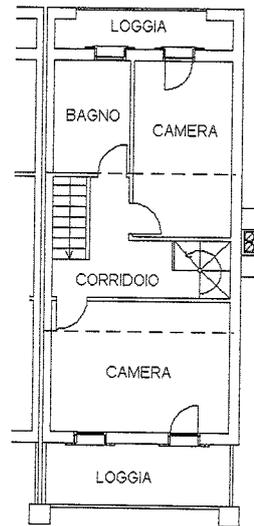
N. 570

Scheda n. 1

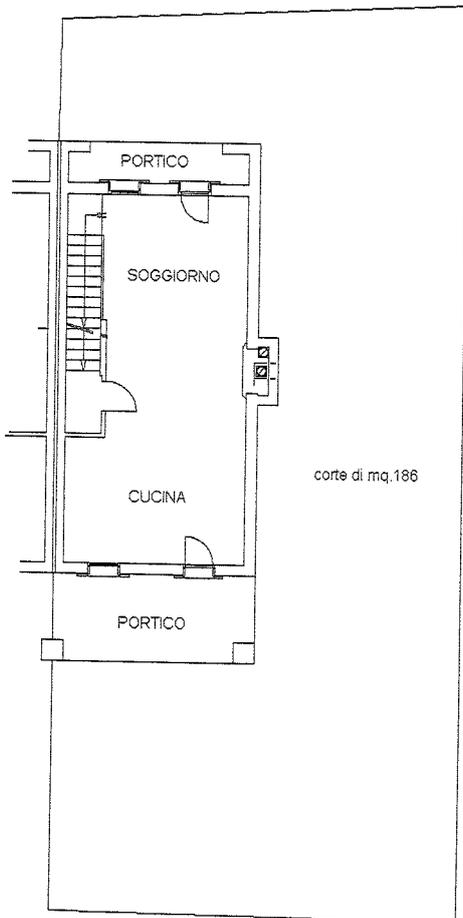
Scala 1:200



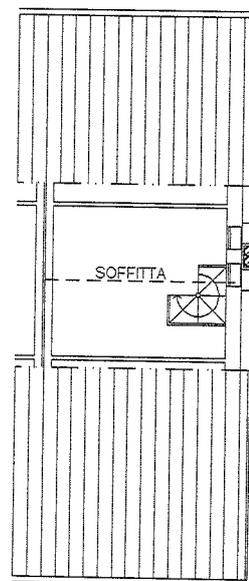
PIANO INTERRATO



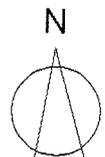
PIANO PRIMO



PIANO TERRA h=2.70



PIANO SOTTOTETTO hmedia=1.90



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

Dichiarazione protocollo n° TV0182602 del 06/06/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Asolo

Via Monache

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: C

Foglio: 9

Particella: 1036

Subalterno: 37

Compilata da:

Basso Nico

Iscritto all'albo:

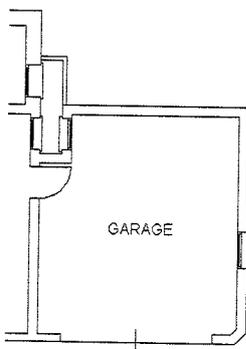
Periti Edili

Prov. Treviso

N. 570

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO h=2.40



