

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
STIMA DI BENI IMMOBILI

Esecuzione Immobiliare: nr. R.G.E. 50/2011

G. E.: Dott. ANTONELLO FABBRO

Esperto Estimatore: Geom. PIERLUIGI SARTOR

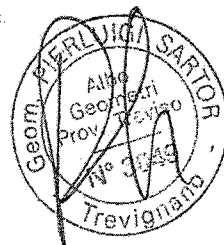
Premessa:

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ANTONELLO FABBRO, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita dei beni pignorati ha emesso procedura esecutiva n° R.G.E. 50/2011 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, regolarmente 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 07/05/2015, affidava all'Esperto i quesiti sotto riportati rispetto ai quali veniva prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata.

Per cui per l'udienza del 11/11/2015, l'esperto deve depositare l'elaborato peritale in Tribunale e notificarlo, agli aventi diritto almeno **45 giorni** prima, e cioè entro e non oltre il **28/09/2015**, ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso almeno 10 giorni prima e cioè entro e non oltre **01/11/2015**.

L'esperto, acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo in data 07/05/2015, 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:



Nota generale introduttiva

Complessivamente trattasi di due immobili posti in due diversi comuni:

- 1) Un edificio residenziale monofamiliare (porzione di testa di un fabbricato a schiera) comprensivo della comproprietà di un garage sito in Comune di Cornuda in Vicolo San Vettore n. 4 (censito al Catasto Fabbricati, fg. 2°, m.n. 155 sub 20 e 21 - abitazione + area scoperta, per l'intero, e sub 17 -garage, per la quota di 1/2);
- 2) Quota parte di 4/81 di un terreno sito in Comune di Monfumo successivamente, a seguito di accertamenti sopralluogo e dichiarazione del Comune di Monfumo prot. N13888 del 07/09/2015 (vedi all. 3), meglio identificato dallo scrivente come quota parte di una cappella cimiteriale (tomba di famiglia) all'interno del cimitero comunale (censito al Catasto Terreni, fg.2°, m.n. 661).

Relativamente al secondo punto, preso atto della particolare ed inusuale natura dell'immobile, per altro privo di qualsiasi legittimazione urbanistica come dichiarato dal Comune di Monfumo (vedi all. 3), lo scrivente **ritiene di non poter procedere alla stima del bene in quanto privo di valore di mercato**, inteso come l'ammontare in denaro per il quale un bene può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

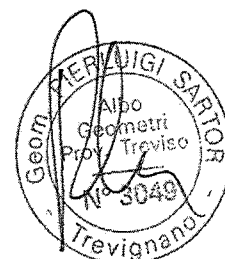
Per una più semplice e diretta comprensione di quanto sopra affermato si invita alla visione della relazione fotografica (all. 4) nonché della dichiarazione del Comune di Monfumo (all. 3) in risposta all'istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente in data 13/05/2015 prot. 1978.

Per cui la presente relazione di stima è redatta esclusivamente sull'edificio residenziale di Cornuda.

- 1) *Ritirare la documentazione in cancelleria;*

La documentazione relativa alla procedura è stata ritirata presso la Cancelleria del Tribunale in data 07/05/2015;

- 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 il C.T.U. 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.

Verificato 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 Giorgio Gottardo di Padova redatto in data 16/03/2011, l'esperto ha ritenuto opportuno procedere comunque alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa, all'acquisizione delle mappe censuarie – catastali depositate (all. 1), dell'atto di provenienza della proprietà (all. 2). L'elenco completo delle formalità pregiudizievoli sarà, in ogni caso, redatto nell'allegato 6 (scheda sintetica) del presente elaborato peritale.

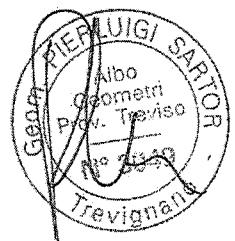
3) Descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode se nominato, a tutti gli immobili, lo/gli immobile/i pignorato/i, indicando **dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).**

A seguito sopralluogo eseguito in data 09/07/2015, preventivamente concordato con il Custode e con l'esecutato, 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 i titoli abilitativi rilasciati e con le planimetrie (all. 1).

Le operazioni peritali si sono svolte con correttezza e collaborazione dei presenti.

Preso atto dell'impossibilità di procedere alla stima della quota di comproprietà di 4/81 della cappella cimiteriale di Monfumo, la relazione verte esclusivamente sull'edificio residenziale sito a Cornuda in Vicolo San Vettore 4 e adiacente garage.

Trattasi di un edificio residenziale monofamiliare (porzione di testa di un fabbricato a schiera) e della comproprietà (quota di ½) di un garage non collegato direttamente con l'abitazione (ricadente nella sagoma del vecchio edificio originario), sviluppato ai piani terra e primo comprensivo di un giardino ad uso esclusivo, avente accesso pedonale diretto dalla prospiciente strada denominata Vicolo San Vettore al civico 4, posto nella zona nord di Cornuda ai piedi delle colline.



L'immobile è ubicato in zona semicentrale in una zona densamente abitata, a circa 1,5 km a nord del centro di Cornuda, in una laterale della vecchia ex strada statale (ex Feltrina) in quel tratto denominata Via San Vettore.

L'edificazione originaria della porzione più vecchia, comprendente il garage in proprietà, è stata edificata nel 1971 ed è stata oggetto di diverse pratiche edilizie che hanno portato, nel corso degli anni, alla realizzazione di ulteriori due porzioni immobiliari a schiera, tra cui quella oggetto di esecuzione che è stata ultimata e resa agibile nel 2006.

L'abitazione si presenta in buono stato di mantenimento e conservazione, data la sua recente ultimazione, ed è provvista di strutture, impianti tecnologici e finiture di ottimo livello, mentre il garage in proprietà ricavato sull'edificio più vecchio risulta essere ancora al grezzo al suo interno (vedi relazione fotografica all. 4)

L'abitazione, attualmente occupata dall'esecutato, risulta essere interamente arredata ed è composta dai seguenti locali:

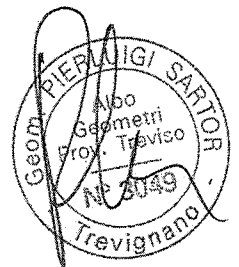
- Piano terra garage: garage (mq 70,90 calpestabili);
- Piano terra abitazione: ingresso - soggiorno (mq 27,39 calpestabili), cucina-pranzo (mq 15,68 calpestabili), disimpegno - sottoscala (mq 4,60 calpestabili), lavanderia (mq 4,41 calpestabili), due porticati - logge coperti (rispettivamente di mq 9,53 e 9,33 calpestabili);
- Piano primo abitazione: disimpegno (mq 3,82 calpestabili, due camere (rispettivamente di mq 16,83 e 13,02 calpestabili), ripostiglio (mq 6,78 calpestabili), bagno mq 6,72 calpestabili), due terrazze coperte (rispettivamente di mq 8,48 e 8,20 calpestabili);

per un totale complessivo di **superficie calpestabile pari a mq 134,79 per l'abitazione e di mq 70,90 per il garage in proprietà.**

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare, trattasi di edificio realizzato mediante struttura a telaio in calcestruzzo armato e murature di tamponamento in laterizio in porotherm compatto da 35 cm grezzo, con solaio intermedio in laterocemento e copertura in legno. All'esterno le murature risultano intonacate ma non tinteggiate.

Relativamente all'abitazione, le tramezzature sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile completo di tinteggiatura a rasatura di calce, per gran parte del piano terra, ed a tempera traspirante per il resto dei locali.

Le pavimentazioni della zona giorno (palladiana tipica veneziana eseguita in opera) sono molto pregiate così come i rivestimenti dei bagni realizzati con i tozzetti in marmo (sassi del Piave) tutti di pregevole fattura; i pavimenti delle camere sono in listoni di legno in rovere anch'essi ben tenuti. I serramenti, di pregevole fattura e forma, sono in legno essenza di iroko con vetrocamera coibentato, e sono completi di portoncino blindato per l'ingresso. In generale tutte le opere di finitura risultano essere ben fatte con materiale di buona qualità e al passo con i tempi.



Anche gli impianti tecnologici hanno un buon livello di finitura. L'impianto termico, composto da tubazioni sottotraccia, è assicurato da una caldaia murale alimentata a gas.

L'impianto elettrico, funzionante ed a norma di legge, è risultato completo di sezionatori "salvavita" magnetotermici, linea illuminazione, linea forza motrice, linea tv/sat, ecc.

Lo stato complessivo dell'edificio, relativamente alla parte residenziale fuori terra, risulta essere buono per quanto riguarda lo stato manutentivo, le dotazioni e le finiture (vedi relazione fotografica all. 4).

In merito alla classificazione energetica si rimanda al successivo punto 13.

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, del garage calcolato al 50%, e dei porticati e terrazzi coperti al 35 %), risulta essere di mq 136,52 l'abitazione e di mq 39,64 il garage in comproprietà.

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di una porzione di testa di casa a schiera, sviluppata su due livelli fuori terra, che come dimensioni caratteristiche superficiali tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

L'unità immobiliare è catastalmente censita al solo Catasto Fabbricati del Comune di Cornuda, foglio 2°, come segue:

Per la quota di 1/2 - mn 155 sub 17 cat. C/6, classe 1, cons. mq 72, Piano T, Vicolo san Vettore n. 8, r.c. € 204,52;

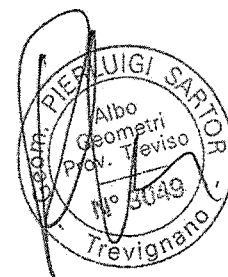
Per l'intero - mn 155 sub 20 graffato sub 21, cat. A/2, classe 2, cons. vani 6,5, Piano T-1, Vicolo San Vettore, r.c. € 537,12;

L'intestataro di quanto sopra risulta essere:

[REDACTED]

Alla data odierna l'abitazione confina da nord in senso orario: con m.n 155 sub. 14, con m.n 155 sub. 19, con m.n 155 sub. 18, ancora con m.n 155 sub. 19 e ancora con m.n 155 sub 14 sui rimanenti due lati salvo altri o variati, mentre il garage in comproprietà confina da nord in senso orario: con m.n 155 sub. 14, con m.n 155 sub. 22, con m.n 155 sub. 19, con m.n 155 sub 18. e ancora con m.n 155 sub. 19 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 corretta.

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 non sono erronei;
- c) I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali;

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 alcune difformità urbanistiche di modesta entità, tutte meglio evidenziati al successivo punto 7, per la cui regolarizzazione urbanistica necessita di pratica in sanatoria e/o demolizione (laddove non possibile), e successivo atto di aggiornamento catastale.

Pertanto, lo stato dei luoghi non è conforme ne alle planimetrie catastali ne alle planimetrie urbanistiche depositate all'Ufficio Tecnico Comunale, (tra loro corrispondenti).

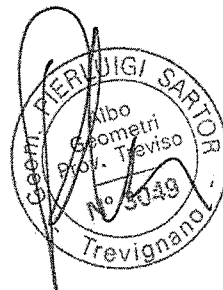
6) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

I terreni ricadono, nel P.r.g. vigente, in z.t.o. C1 residenziale in area collinare. In queste zone sono ammesse tutte le destinazioni d'uso consentite per le zone residenziali, comprese le attività strettamente connesse alla residenza (artigianato di servizio, ambulatori e uffici) che non risultino moleste, nocive, o in contrasto con la zona residenziale, con un limite massimo per le nuove edificazioni di mq. 70 e di mq. 150 di superficie di vendita commerciale, per ogni singola unità immobiliare nel rispetto delle conseguenti dotazioni di aree a standard.

Le modalità di intervento sono: con Permesso di costruire o D.I.A. in diretta attuazione del P.r.g. nei casi e con le modalità di cui all'art.5 delle Norme Tecniche di P.r.g., mediante previsione planivolumetrica per aree superiori a mq. 2.000, e mediante strumento urbanistico attuativo o accordo convenzionale, nei casi puntualmente previsti.

In queste zone vigono i seguenti limiti:

- C 1* in area collinare densità fondiaria non maggiore di 1,2 mc/mq e non minore a 0,90 mc/mq.
- altezza degli edifici non maggiore di ml. 6,80;
- distacchi disciplinati dall' art. 3 delle Norme Tecniche di P.r.g.;
- superficie coperta massimo 30% del lotto edificabile;



7) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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 stato 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 L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico Comunale eseguita mediante formale accesso agli atti lo scrivente è riuscito a ricostruire la corposa storia urbanistica dell'intero compendio che risulta essere la seguente:

- Licenza di Costruzione n. 94/71 rilasciata in data 28 dicembre 1971 prot. n. 5279;
- Permesso di Abitabilità n. 71094 del 05 febbraio 1981;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 95346 del 21/05/1997 prot. n. 95/1521;
- Permesso di Abitabilità n. 95346 del 31 luglio 1997 prot. n. 95/1521;
- Concessione Edilizia per costruzione locale accessorio in ampliamento a casa d'abitazione esistente pratica nr. 2000/148 del 02 aprile 2001 prot. n. 5514;
- Concessione Edilizia per demolizione fabbricato artigianale esistente e ricostruzione con ricavo di due unità abitative e mutamento d'uso del piano terra, pratica nr. 2001/10 del 27 giugno 2001 prot. n. 10211;
- Attestazione di Agibilità n. 2000/148 del 10 novembre 2003 prot. n. 21980;
- Attestazione di Agibilità n. 2001/10 del 15 maggio 2005 prot. n. 11364;

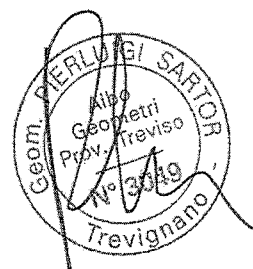
In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Le murature perimetrali risultano più spesse di 8 cm rispetto al progetto approvato;
- Non risulta realizzata la parete divisoria tra sottoscala e disimpegno al piano terra;
- Risulta realizzata una risega lungo la parete est della cucina (verosimilmente un pilastro strutturale in c.a.);
- Realizzata porta anziché finestra su lato nord locale ripostiglio al piano primo;
- La recinzione perimetrale dell'area esterna di proprietà esclusiva (sub 21) risulta realizzata erroneamente e non conforme ai confini di proprietà sui lati nord-est e nord-ovest. Per questo motivo la corte esclusiva risulta essere leggermente più grande.

In ogni caso si tratta di difformità sanabili in base a quanto disposto dagli art. 46, comma 5° DPR 380/2001, e art. 30 comma 6° L. 28 febbraio n° 47.

Il costo presunto di tale pratica comprensivo di sanzione amministrativa, aggiornamento catastale, costi tecnici ecc. è quantificabile in € 3.000,00 (euro tremila,00).

A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme ne alle planimetrie depositate all'Ufficio Tecnico Comunale, ne alle planimetrie catastali e non vi è corrispondenza. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.



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

L'Esperto ritiene che, date le caratteristiche del bene, la tipologia, gli accessi, le dimensioni, la forma, le dotazioni ecc., i beni pignorati debbano essere venduti in un lotto unico, in quanto complementari tra loro.

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

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione, dichiara che gli immobili sono stati pignorati per l'intera proprietà, ad eccezione del mappale 155 sub 17 (garage) che risulta pignorato per la quota di 1/2, e che gli stessi, non sono ulteriormente divisibili in natura.

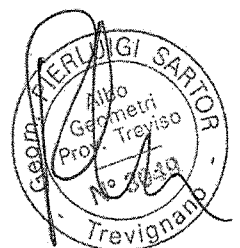
10) **Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire, ove non vi provveda il custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene** evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex 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, 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;

Premessa: Dall'indagine effettuate dallo scrivente sia sul posto che presso gli uffici preposti sugli immobili oggetto di esecuzione, non sono emersi contratti di locazione e/o affitto o altri titoli opponibili. E' stata inoltrata formale richiesta scritta all'Agenzia delle Entrate di Montebelluna la quale ha dato esito negativo.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato. Per quanto ho potuto accertare, 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.

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 (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità. Non esistono vincoli particolari di natura condominiale ne diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici. E' stato riscontrato esistere un vincolo di pertinenzialità,



stipulato in data 28/03/2001 rep. 160.448 Notaio Gagliardi di Castelfranco V.to, redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 L.R. 24/1985, dell'art. 27 delle n.t.a. di p.r.g. e dell'art. 817 del C.C. sull'edificio originario, posto in essere per ottenere il rilascio della Concessione Edilizia per la costruzione di un fabbricato residenziale e per poter trasformare ad uso residenziale l'annessa officina artigianale. Inoltre è stato riscontrato un ulteriore gravame consistente in un atto di citazione per accertamento di diritti reali a carico del m.n. 511 (ex 155/b) di mq 240, di cui alla domanda giudiziale in data 27/03/2001 rep .n. 962 del Tribunale di Treviso, che anche in questo caso riguardante la proprietà originaria.

Non risultano ulteriori vincoli, ad esclusione di quelli derivanti dallo strumento urbanistico, non esistono

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 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 allo stato di 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;

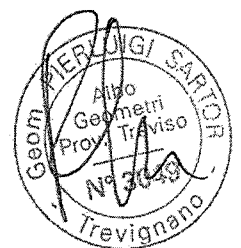
La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico, come insegna l'estimo, può farsi per via analitica o capitalizzazione dei redditi, o per via sintetica comparativa adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco. L'esperto ha ritenuto di praticare il secondo metodo, e le indagini sono state rivolte all'ulteriore approfondimento della conoscenza del mercato immobiliare locale già ben noto all'esperto.

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

Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato sul parametro "metro quadro commerciale", ed il valore unitario attribuito al parametro, concepito come elemento di misura estimativo, è il risultato sintetico degli elementi informatori del prezzo.

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, del garage calcolato al 50% e dei porticati e loggie coperte calcolati al 35 %), secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

- Abitazione piano terra e primo mq 122,40 x 100% = mq 122,40
- Porticati/logge coperte mq 40,36 x 35% = mq 14,12

totale sup. commerciale proprietà 100% = mq 136,52

- Garage mq 79,29 x 50% = mq 39,64

totale sup. commerciale proprietà 50% = mq 39,64

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale, è pari a €/mq 1.300,00 per l'abitazione e di €/mq 800,00 per il garage (valore in linea con le quotazioni dell' Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2014, comune di Cornuda, zona centrale, abitazioni di tipo civile, stato conservativo ottimo valore da €/mq 1.150,00 a €/mq 1.300,00), per cui:

$$\text{mq } 136,52 \times \text{€/mq } 1.300,00 = \text{€ } 177.476,00$$

$$\text{mq } 39,64 \times \text{€/mq } 800,00 \times 50\% \text{ (quota } \frac{1}{2}) = \text{€ } 15.856,00$$

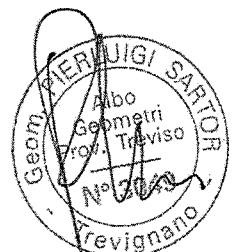
$$\text{totale valore di mercato} = \text{€ } 193.332,00$$

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo complessivo, l'età del fabbricato, le finiture, il garage in comproprietà e parzialmente al grezzo, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo, per cui:

$$\text{€ } 193.332,00 \times \text{coeff. riduz. } 0,94 = \text{€ } 181.732,08 \text{ (valore dell'immobile)}$$

Vista la specificità della vendita 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 vizi e pro quota, e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti prudenzialmente per difetto, il valore di stima è individuato in:

valore di stima = € 180.000,00 (euro centottantamila/00).



13) Acquisire, se esistente, l'attestato di prestazione 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 alla sua registrazione presso gli uffici competenti e lo depositerà, unitamente alla perizia, sia in formato digitale che cartaceo. Per tale attività sarà riconosciuto un compenso forfetario onnicomprensivo di € 180,00. Ove impossibilitato, l'esperto è autorizzato di incaricare della redazione dell'attestato un ausiliario, le cui prestazioni saranno rimborsate in misura non superiore all'importo sopra indicato.

Lo scrivente, in merito alla classificazione energetica dell'immobile, precisa che, dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cornuda (Tv) non sono rinvenuti né l'attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione o Prestazione Energetica. Per cui lo scrivente ha redatto, sulla base delle informazioni in possesso e per quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo, l'Attestato di Prestazione Energetica che si allega a margine dell'elaborato peritale.

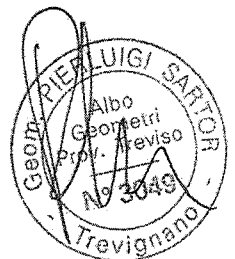
14) Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** 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.

15) 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. 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 nei termini previsti a mezzo P.C.T..

16) 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. 4).

17) 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. 6).

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

L'esperto dichiara che non vi sono stati ostacoli all'accesso.

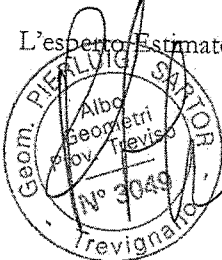
Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale costituita da 12 pagine con sette allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna li 18/09/2015

Allegati:

- Allegato 1: mappe censuarie - planimetrie catastali;
- Allegato 2: atto di provenienza - successione;
- Allegato 3: dichiarazione Comune di Monfumo;
- Allegato 4: relazione fotografica (compresa relazione cappella cimiteriale di Monfumo);
- Allegato 5: Agibilità abitazione;
- Allegato 6: scheda sintetica;
- Allegato 7: visure CCII;

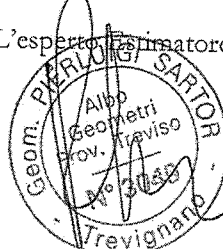
L'esperto Estimatore



Geom. PIERLUIGI SARTOR
Albo Geometri
Prov. Treviso
N° 3049
Trevignano

Montebelluna li 18/09/2015

L'esperto Estimatore



Geom. PIERLUIGI SARTOR
Albo Geometri
Prov. Treviso
N° 3049
Trevignano

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 2
 Particella: 155
 Subalterno: 20

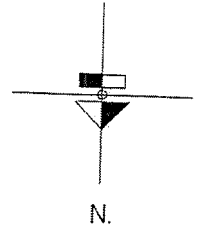
Compilata da:
 Corona Roberto
 Iscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Treviso

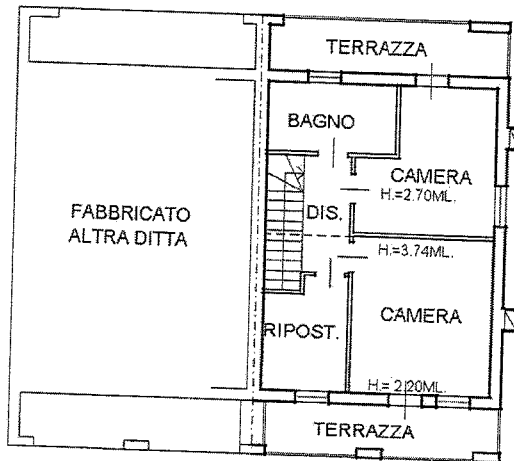
N. 2636

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA H=2.70 ML.



PIANTA PIANO PRIMO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. 000430337 del 22/09/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cornuda

Vicolo San Vettore

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 155

Subalterno: 17

Compilata da:
Corona Roberto

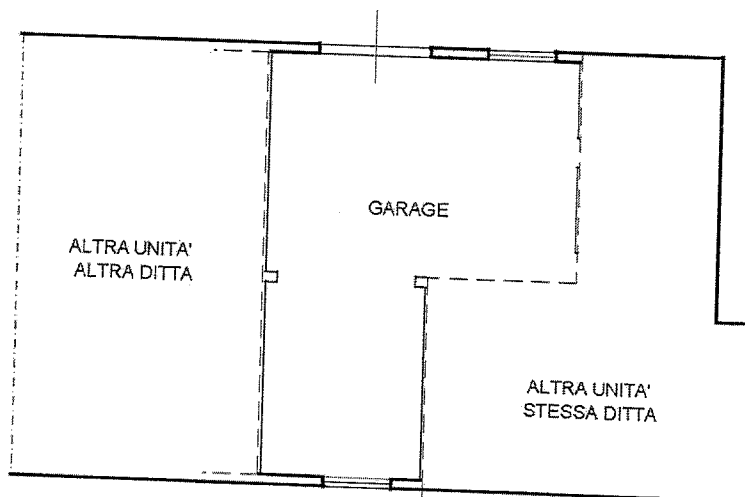
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2636

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA H=4.00 ml.



Lato nord - ovest ingresso pedonale



Lato sud- ovest: giardino pertinenziale



Lato nord: ingresso carroia garage

