

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 588/2011

* * *

**Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 588/2011 promossa da
"Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a.", con intervento di "Hypo Alpe Adria
Bank s.p.a.**

CONTRO

[REDACTED] C.F.:

[REDACTED] residenti a [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dott. Antonello Maria Fabbro

Prossima Udienda: 09 dicembre 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. **588/2011**, dal G.E. dott. Antonello Fabbro in data 13/04/2015; il giuramento dell'incarico veniva effettuato in data 04/06/2015.

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. 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) *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 omnicomprendivo 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 **20.07.2015**, 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 personale dell'I.V.G. di Treviso, custode dell'immobile. L'accesso all'immobile è avvenuto con la presenza del sig. [REDACTED] quale proprietario 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:

- 13/04/2015 nomina esperto valutatore da parte del G.E.
- 04/06/2015 giuramento esperto

- 22/06/2015 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate Montebelluna
- 22/06/2015 richiesta accesso Atti Comune di Vedelago
- 30/06/2015 accesso Atti Comune di Vedelago
- 20/07/2015 sopraluogo presso l'immobile
- 26/08/2015 rilascio certificato Agenzia delle Entrate

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. 3622 – Registro Generale n. 5676 – atto di compravendita immobiliare in data 10/02/2009 del notaio dott. Andrea Dominijanni da Vedelago (TV), rep. 12273 racc. 4486; a favore dell'esecutato XXXXXXXXXX

3.2.2 – ISCRIZIONE CONTRO

Ipoteca volontaria di € 222.000,00 di cui € 148.000,00 per capitale, a favore di Banca Popolare di Vicenza scpa – Registro particolare n. 1017 – Registro Generale n. 5677 – in forza di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 10/02/2009 del notaio dott. Andrea

Dominijanni da Vedelago (TV), rep. 12274 racc. 4487; contro l'esecutato

3.2.3 – ISCRIZIONE CONTRO

Atto giudiziario del Tribunale di Udine – Registro particolare n. 9689 – Registro Generale n. 42222 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo in data 31/07/2009 Rep. 2374/2009 a favore di Hipo Alpe Adria Bank spa; contro l'esecutato

3.2.4 – TRASCRIZIONE CONTRO

Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili - Registro particolare n. 18372 – Registro Generale n. 28555 – in data 28/06/2011 Rep. 872/2011 a favore di Banca Popolare di Vicenza sspa; contro l'esecutato

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

La verifica della situazione ipocatastale allegata è datata 23 novembre 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 delle Entrate/Territorio di Treviso, l'immobile oggetto di esecuzione è così censito:

Bene 01: abitazione civile di tipo appartamento in condominio

Catasto Fabbricati – Comune di Vedelago (TV) via Sant'Anna – Sezione D - Foglio 7 – particella n. 859 – sub 21 – piano 1° – Cat. A/2 – cl 2^a – Cons. 3,0 vani – superficie 56 m² - Rendita € 294,38.

Bene 02: autorimessa interrata

Catasto Fabbricati – Comune di Vedelago (TV) via Sant'Anna – Sezione

D - Foglio 7 – particella n. 859 – sub 8 – piano S1 – Cat. C/6 – cl U – Cons. 19

m² – superficie 22 m² - Rendita € 55,93.

Bene 03: ripostiglio interrato

Catasto Fabbricati – Comune di Vedelago (TV) via Sant'Anna – Sezione

D - Foglio 7 – particella n. 859 – sub 14 – piano S1 – Cat. C/2 – cl 2^a – Cons. 8

m² – superficie 10 m² - Rendita € 12,81.

Intestatari catastali:

[REDACTED]
[REDACTED] proprietario per l'intero.

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

(All. doc. n. 03: planimetrie catastali, elaborato planimetrico e elenco subalterni).

Parti comuni condominiali

Le parti comuni condominiali inerenti i beni pignorati risultano così censiti:

- Catasto Fabbricati – Comune di Vedelago (TV) via Sant'Anna – Sezione

D - Foglio 7 – particella n. 859 – sub 1 – (B.C.N.C area scoperta di mq 10).

- Catasto Fabbricati – Comune di Vedelago (TV) via Sant'Anna – Sezione

D - Foglio 7 – particella n. 859 – sub 2 – (B.C.N.C vano scala comune).

- Catasto Fabbricati – Comune di Vedelago (TV) via Sant'Anna – Sezione

D - Foglio 7 – particella n. 859 – sub 3 – (B.C.N.C area scoperta e rampa di mq 84).

- Catasto Fabbricati – Comune di Vedelago (TV) via Sant'Anna – Sezione

D - Foglio 7 – particella n. 859 – sub 5 – (B.C.N.C area di manovra, corridoio e

vano contatori al piano interrato).

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 10 febbraio 2009 del Notaio dott. Andrea Dominijanni da Vedelago (TV), Rep. 12273, Racc. 4486, registrato a Castelfranco Veneto (TV) in data 13/02/2009 al n. 361 serie 1T atti privati.

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

L'abitazione (sub 21 – mn 859) confina: con mura perimetrali e con le proprietà individuate dai sub 2, 22 e 27; l'autorimessa (sub 8 – mn 859) con le proprietà individuate dai sub 5, 7 e 9; il magazzino (sub 14 – mn 859) con le proprietà individuate dai sub 5, 12 e 13.

04 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di beni consistenti in **appartamento al piano primo e secondo su edificio condominiale, con autorimessa e ripostiglio pertinenziali al piano interrato**. Gli immobili sono siti in Comune di Vedelago (TV), frazione di Fossalunga, in via Sant'Anna n. 33/m int. 3.

I beni oggetto di perizia, costituiscono unico bene indivisibile.

Descrizione bene 01 – abitazione civile di tipo appartamento in condominio

Trattasi di appartamento al piano primo e al piano sottotetto, facente parte di un condominio denominato "Primavera". L'accesso avviene direttamente da vano scala comune. Risulta così composto: al piano primo da cucina/soggiorno, disimpegno, bagno, 2 logge; al piano secondo da corridoio e tre soffitte (due utilizzate come camere e una come bagno); i due piani risultano fra loro collegati da una scala autoportante in legno.

L'altezza dei locali, al piano primo risulta pari a circa cm 270, al piano secondo variabile (tetto inclinato in legno) da cm 115 a cm 280.

Destinazione d'uso delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Vedelago, i locali hanno destinazioni urbanistiche di tipo residenziale, ad uso abitazione.

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 internamente da muro in tramezze e isolante;

Caratteristiche delle finiture

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- I muri esterni sono intonacati e tinteggiati a civile; i divisori interni al piano primo sono intonacati a calce rasate, di notevole fattura, al piano secondo semplicemente tinteggiati.
- I pavimenti sono in ceramica nella zona giorno e nei sevizi, in legno prefinito al piano secondo; i marciapiedi esterni e le terrazze/logge sono in piastrelle di ceramica; 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.

- La scala interna fra piano primo e secondo è in legno 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 avviene o da area di manovra interrata comune oppure da vano scala comune, tramite basculante in metallo. L'autorimessa risulta composta da unico locale interrato.

L'altezza interna risulta pari a circa cm 220, come previsto dal progetto.

Destinazione d'uso delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Vedelago, i locali hanno destinazioni urbanistiche di tipo residenziale, ad uso autorimessa.

Caratteristiche strutturali

L'edificio presenta strutture portanti tradizionali, composto da muri perimetrali in cemento armato poggianti su fondazioni e solaio di tipo predalles, tinteggiati a civile.

Caratteristiche delle finiture

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti divisorie interne sono in blocchi tipo Leca, tinteggiate a tempera.

- I pavimenti sono in cemento liscio al quarzo;

- Il basculante esterno è in ferro zincato e verniciato.

Impianti installati

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

Descrizione bene 03 – ripostiglio interrato

L'accesso avviene da vano scala comune, e risulta composto da unico locale interrato.

L'altezza interna risulta pari a circa cm 249.

Destinazione d'uso delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Veduggio, i locali hanno destinazioni urbanistiche di tipo residenziale, ad uso ripostiglio.

Caratteristiche strutturali

L'edificio presenta strutture portanti tradizionali, composto da muri perimetrali in cemento armato poggianti su fondazioni e solaio di tipo predalles, tinteggiati a civile.

Caratteristiche delle finiture

Le finiture risultano a civile, ed in particolare

- Le pareti sono tinteggiate a tempera.

- I pavimenti sono in cemento liscio al quarzo;

- La finestra esterna è in alluminio.

Impianti installati

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

Stato d'uso degli immobili

- i beni esecutati risultano in **buono stato di conservazione**.

Spese Condominiali

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

[REDACTED]. In seguito a richiesta da parte dello scrivente, veniva appurato un debito a carico dell'esecutato nei confronti del condominio pari a € 264,70 relativo alle rate del 31/07/2015 e del 31/10/2015. Le spese precedenti risultano pagate, come da dichiarazione dell'Amministratore

(All. doc. n. 05: dichiarazioni su pagamento spese condominiali).

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 degli Interventi (d'ora in poi P.I.) del comune di Veduggio, il fabbricato risulta edificato all'interno di Z.T.O. di espansione tipo C1.2.11, descritto nella tavola n. 2D Zone Significative. 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. 06: estratto cartografico del P.I. e stralcio delle NTA)

07 – CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 22.06.2015 è stato richiesto al Comune di Veduggio accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; in data 30.06.2015 veniva effettuata ricerca presso gli archivi comunali, dalla quale emergeva quanto segue:

- in data 21.08.2001 è stata rilasciata, **Concessione Edilizia n. 149 per “costruzione di nuovo fabbricato con otto alloggi”**.
- in data 03.04.2002 è stata deposita **D.I.A. prot 6625 per “variante all'impianto fognario precedentemente autorizzato”**.
- in data 16.09.2002 è stata deposita **D.I.A. prot 18582 per “variante in corso d'opera”**.
- in data 06.11.2002 è stata deposita **D.I.A. prot 22629 per “variante all'impianto fognario”**.
- in data 06.11.2002 è stata deposita **collaudo statico delle strutture**.
- in data 29.11.2002 è stata rilasciata **Autorizzazione allo scarico fognature n. 758**.
- In data 12.12.2002 è stato rilasciato regolare certificato di **Agibilità/Abitabilità n. 126/2002**.

(All. doc. n. 07: 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.

In fase di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- Ricavo di un piano sottotetto eseguito sopraelevando l'altezza del fabbricato, con successiva divisione dello stesso per ricavo di più stanze attualmente utilizzate come camere, corridoio e bagno.

- Ricavo di un vano scala interna di collegamento fra i due piani realizzati.

- Diversa distribuzione interna delle stanze al piano primo.

Gli abusi edilizi riscontrati sono riconducibili a tre tipologie diverse e più precisamente:

- Abusi riferibili all'art. 34 comma 1 del DPR 380/2001.

- Abusi riferibili all'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001.

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

07.1 – Abusi riferibili all'art. 34 comma 1 del DPR 380/2001

OPERE NON SANABILI – RIPRISTINO DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Rientrano in questa categoria di abusi le seguenti opere realizzate:

- Realizzazione di bagno al piano sottotetto

- Opere di costruzione muri divisorii al piano sottotetto.

- Ripristino dello stato di progetto nei locali al piano primo

I costi presunti necessari per le opere di ripristino sono pari a:

- Rimozione dei sanitari con chiusura degli impianti tecnologici realizzati nel locale sottotetto per ricavo di un nuovo bagno

Costo stimato per ripristino di tali opere € 2000,00

- Rimozione delle pareti in cartongesso realizzate ai piani sottotetto e primo per ricavo di vari locali in uso come camera doppia, camera singola, corridoio e bagno

Costo stimato per ripristino di tali opere € 1243,92

- Rimozione di n. 3 porte in legno

Costo stimato per ripristino di tali opere € 150,00

- Realizzazione di pareti in cartongesso tinteggiate per ripristino stato di

progetto (locali al piano primo)

Costo stimato per ripristino di tali opere € 814,32

- Installazioni di porte al piano primo

Costo stimato per posa in opera € 240,00

07.2 – Abusi riferibili all'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001

OPERE NON DEMOLIBILI SENZA PREGIUDIZIO DELLA PARTE

REALIZZATA IN CONFORMITA' – VERSAMENTO SANZIONE

AMMINISTRATIVA PARI AL DOPPIO DEL COSTO DI PRODUZIONE

Rientrano in questa categoria di abusi le seguenti opere realizzate:

- Sopraelevazione del fabbricato per ricavo nuovo piano sottotetto.

La sanzione prevista per tali opere risulta pari al doppio del costo di produzione,

calcolata sulla sola porzione realizzata in più, e consiste in:

- Realizzazione di porzione di muratura di tamponamento in laterizio e porzione di strutture in calcestruzzo realizzate

Costo stimato per realizzazione di tali opere € 1227,05

Sanzione amministrativa pari al doppio del costo € 2454,10

- Realizzazione di rifodera interna in tramezze con posa di materassino isolante su murature est e ovest

Costo stimato per realizzazione di tali opere € 264,095

Sanzione amministrativa pari al doppio del costo € 528,19

- Realizzazione di intonaci interni sui muri perimetrali

Costo stimato per realizzazione di tali opere € 334,635

Sanzione amministrativa pari al doppio del costo € 669,27

- Realizzazione di tinteggiature interne sui muri perimetrali

Costo stimato per realizzazione di tali opere € 89,235

Sanzione amministrativa pari al doppio del costo € 178,47

- Realizzazione di intonaci esterni e tinteggiature esterne sui muri perimetrali

Costo stimato per realizzazione di tali opere € 231,085

Sanzione amministrativa pari al doppio del costo € 462,17

07.3 – 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:

- Realizzazione di vano scala di collegamento interno fra piano primo e piano sottotetto.

- Realizzazione di n. 4 abbaini in copertura.

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

Tenendo conto che senza vano scala la parte di sottotetto non sarebbe raggiungibile, e tenendo conto di tutta la superficie del sottotetto, l'incremento di valore dell'immobile risulta notevole. Sentito quindi personale Tecnico del Comune di Vedelago, in più riunioni tenute in data 08/09/2015 e in data 24/11/2015, si ritiene applicabile la sanzione massima pari a:

Sanzione amministrativa € 5164,00

07.4 – Spese Tecniche per opere di progettazione in sanatoria, ritiro di nuova agibilità e aggiornamento catastale

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 Vedelago di progetto in sanatoria.

- Redazione di nuovo certificato di agibilità

- Aggiornamento catastale dell'immobile

Costi per opere professionali a corpo € 6000,00

Per un totale complessivo pari a € 19904,44

(arrotondato a € 19900,00)

(All. doc. n. 08: computo metrico per opere di sanatoria e/o ripristino dello stato dei luoghi in seguito a riscontro di opere edilizie abusive).

(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 neanche 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.)

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.

10 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 22 giugno 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 26 agosto 2015, l'Agenzia delle Entrate rilasciava apposito certificato prot. 76762/2015 attestante l'assenza di contratti di locazione in qualità di dante causa da parte dell'esecutato. In fase di sopralluogo si è appurato che **l'alloggio risulta occupato dall'esecutato.**

(All. doc. n. 09: 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.

12 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come da recenti disposizioni inoltrate dal Tribunale di Treviso agli esperti

stimatori tramite gli Ordini e/o Collegi Professionali, viene omessa la redazione dell'APE, che sarà redatto dopo l'aggiudicazione del bene.

Dall'analisi complessiva dell'immobile risulta che la costruzione è stata eretta fra gli anni 2001 e 2002. Successivamente a tale data non sono state eseguite opere atte a una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione deposita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vedelago non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione e/o 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 medio/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.**

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 similari 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 abitazione (sup. lorda)

Sup. locali principali piano primo = $53,85 \times 100\% = 53,85$ mq

Sup. loggia est piano primo = $6,72 \times 30\% = 2,02$ mq

Sup. terrazzo ovest piano primo = $2,00 \times 30\% = 0,60$ mq

Sup. locali principali piano sottotetto = $53,19 \times 50\% = 26,60$ mq

Totale superficie commerciale abitazione = 83,07 mq

Arrotondato a 83,00 mq

Calcolo della superfici commerciali autorimessa interrata (sup. lorda)

Sup. autorimessa piano interrato = $21,52 \times 100\% = 21,52$ mq

Arrotondato a 21,50 mq

Calcolo della superficie commerciale ripostiglio interrato (sup. lorda)

Sup. ripostiglio piano interrato = $9,88 \times 100\% = 9,88$ mq

Arrotondato a 10,00 mq

(All. doc. n. 10: 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 (1° semestre 2015) per i beni simili, relativi al Comune di Vedelago Frazione di Fossalunga, per abitazioni civili con stato di conservazione ottimo, riscontrando un valore di mercato oscillante da € 950,00 a € 1200,00 per metro quadro di superficie lorda. Per le autorimesse con stato di conservazione normale, il valore varia da € 860,00 a € 1150,00 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:

- Bene 01 – Comune di Vedelago, via F.M. Preti, sup. alloggio mq 92,00, prezzo di vendita € 120 000,00 (€/mq 1304,35), alloggio recente.
- Bene 02 – Comune di Vedelago, frazione Fossalunga, sup. alloggio mq 70,00, prezzo di vendita € 115 000,00 (€/mq 1642,86), alloggio recente.
- Bene 03 – Comune di Vedelago, via F.M. Preti, sup. alloggio mq 75,00, prezzo di vendita € 130 000,00 (€/mq 1733,33), alloggio nuovo.

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:

Arrotondato a € 72 000,00

(euro settantaduemila/00)

Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di **n. 26 pagine**, con tutti i sotto elencati documenti allegati.

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

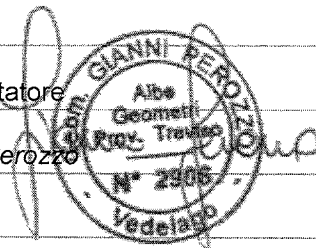
Con quanto sopra ritengo di aver bene e fedelmente svolto l'incarico affidatomi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti in merito all'elaborato prodotto.

Tanto dovevo in esito di incarico ricevuto.

Vedelago, li 27 novembre 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: planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni.

n. 04: copia atto di provenienza.

n. 05: dichiarazioni Amministratore su pagamento spese condominiali.

n. 06: estratto cartografico del Piano degli Interventi comunale e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione.

n. 07: copia autorizzazioni edilizie e ultimi progetti approvati.

n. 08: computo metrico per opere di sanatoria e/o ripristino dello stato dei luoghi

in seguito a riscontro di opere edilizie abusive

n. 09: certificato rilasciato dell'Agenzia delle Entrate attestante lo stato di occupazione dell'immobile.

n. 10: rilievo dello stato di fatto in seguito sopraluogo e ricostruzione grafica per calcolo superfici commerciali.

n. 11: documentazione fotografica.

Studio Tecnico Geom. Gianni Perozzo

Via Francesco Crispi n. 35

31050 Veduggio (TV)

Tel/Fax 0423.401347

Pec: gianni.perozzo@geopec.it – mail: geometraperozzo@gmail.com

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 588/2011

* * *

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 588/2011 promossa da

“Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a.”, con intervento di “Hypo Alpe Adria

Bank s.p.a.

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED] residenti a [REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dott. Antonello Maria Fabbro

Prossima Udienza: 09 dicembre 2015 ore 10.00

* * *

ALLEGATO N. 11

Documentazione fotografica

Foto n. 01.



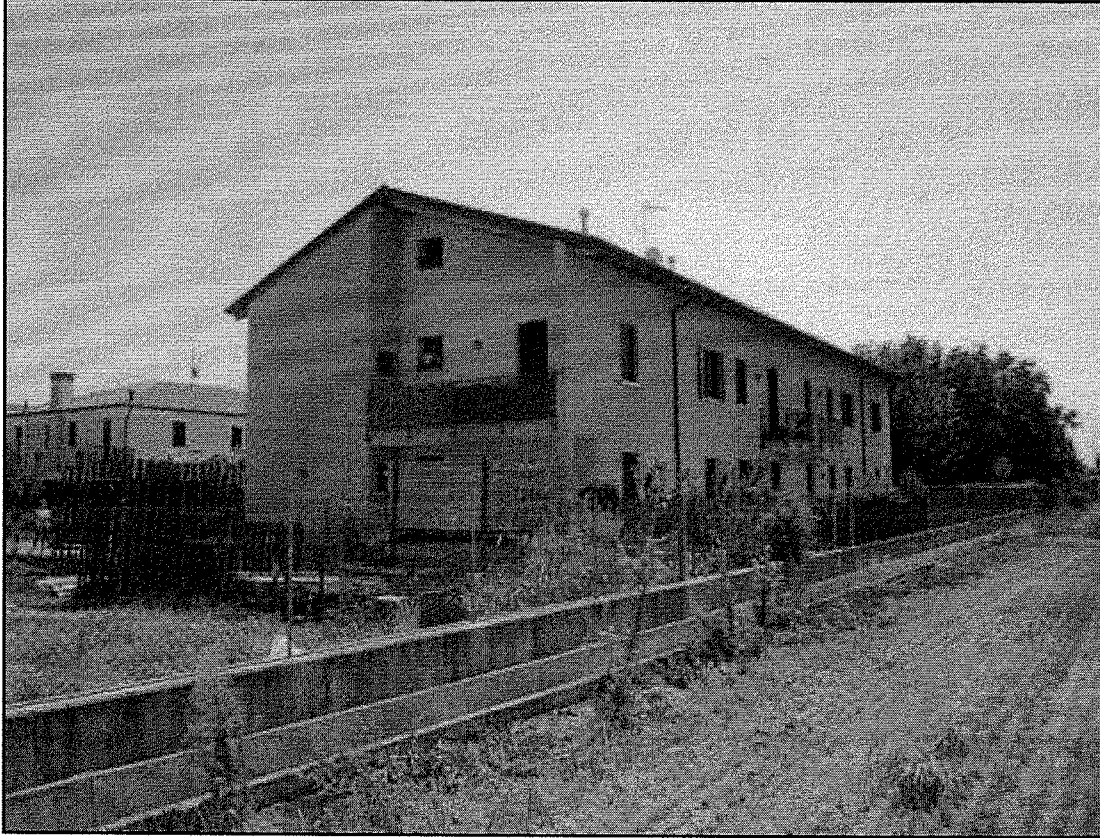
VISTA ESTERNA - LATO EST

Foto n. 02.



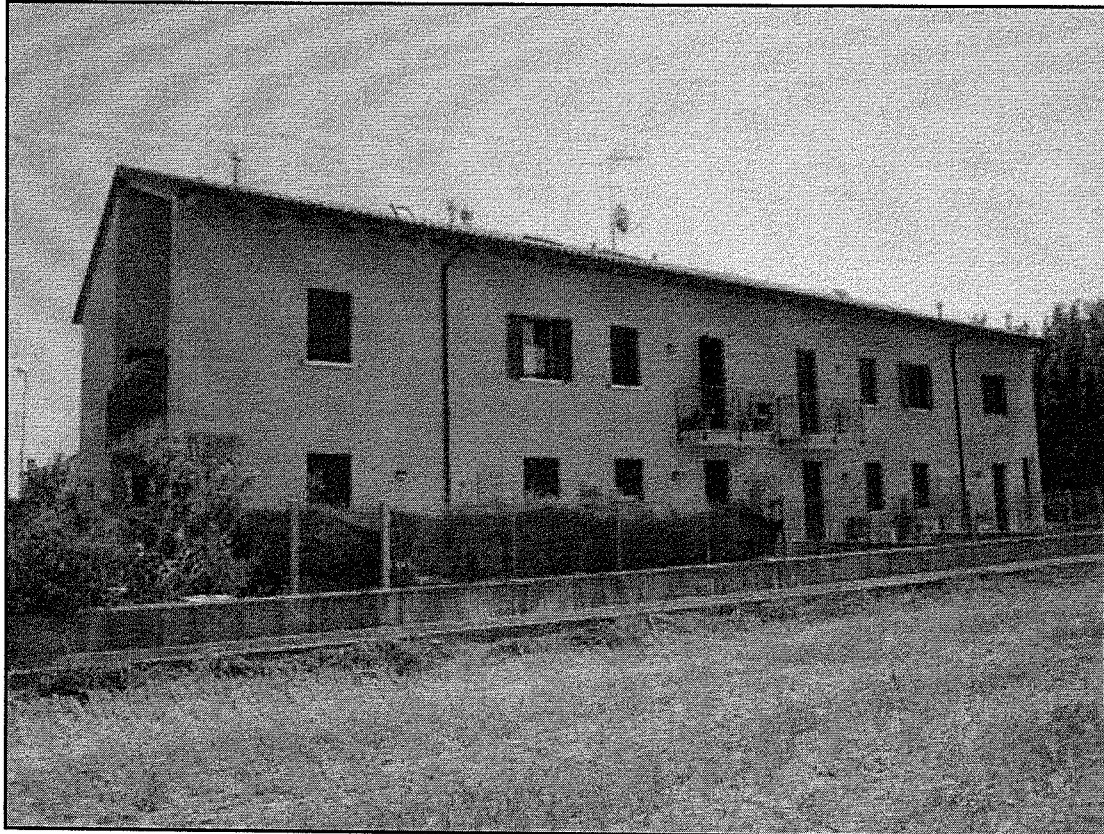
VISTA ESTERNA - LATO NORD

Foto n. 03.



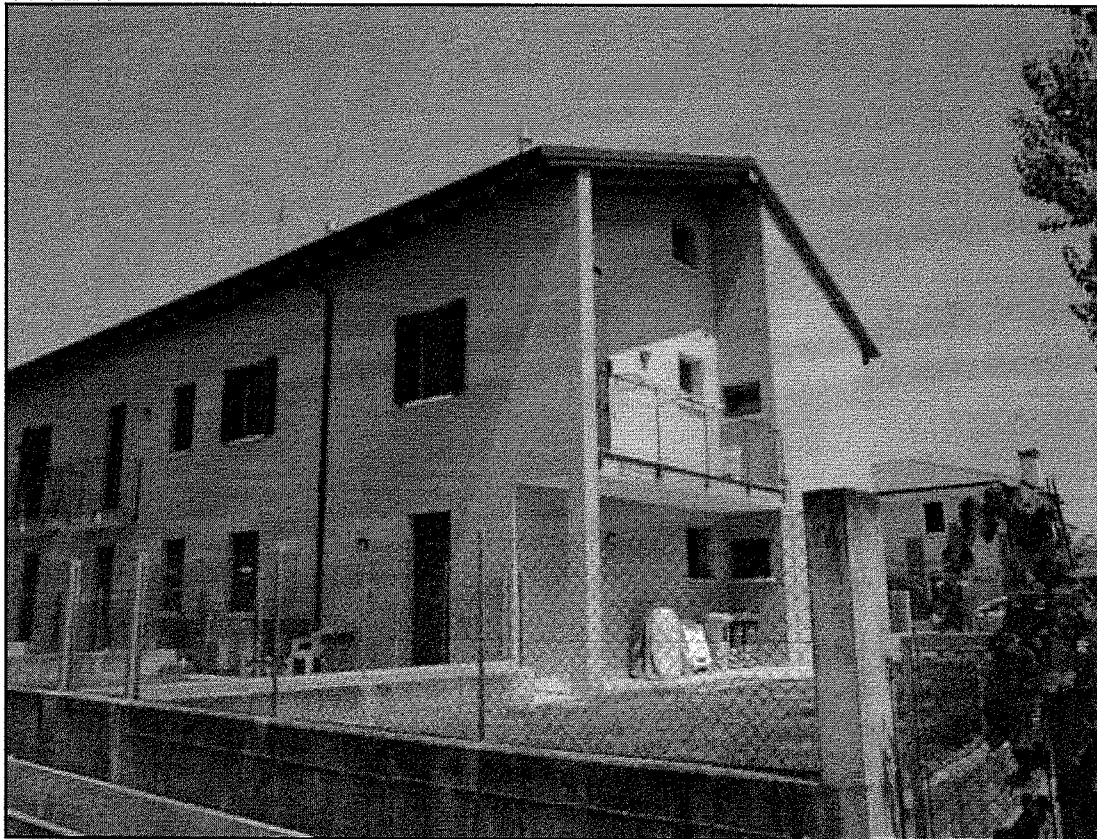
VISTA ESTERNA - LATO NORD/OVEST

Foto n. 04.



VISTA ESTERNA - LATO OVEST

Foto n. 05.



VISTA ESTERNA - LATO SUD/OVEST

Foto n. 06.



VISTA INTERNA - PIANO PRIMO - CUCINA/PRANZO/SOGGIORNO

Foto 03



890

Foto 02



Foto 01



Foto 04



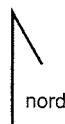
859

831

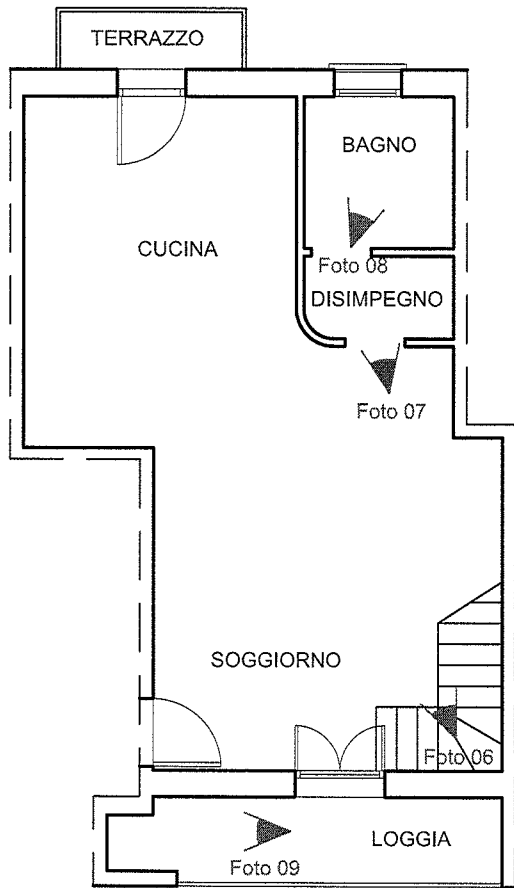
Foto 05



PLANIMETRIA CONI VISUALI

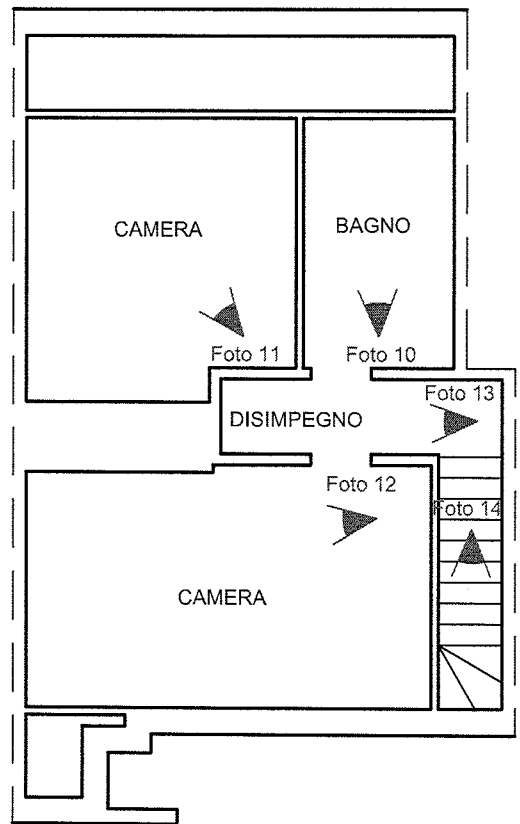


nord



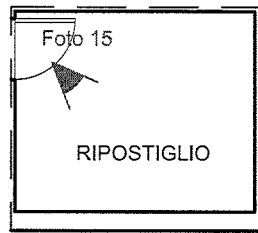
PIANO PRIMO

scala: 1:100



PIANO SOTTOTETTO

scala: 1:100



PIANO INTERRATO

scala: 1:100



PIANO INTERRATO

scala: 1:100

PIANO INTERRATO - CONI VISUALI

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

Dichiarazione protocollo n. 000296906 del 04/09/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Veduggio

Via Sant'anna

oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione: D

Foglio: 7

Particella: 859

Subalterno: 8

Compilata da:

Morandin Filippo

Iscritto all'albo:

Geometri

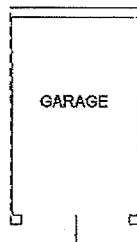
Prov. Treviso

N. 2659

Scheda n. 1

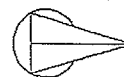
Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 30/11/2015 - Comune di VEDELAGO (L.706) - Sez. Urb.: D - Foglio: 7 - Particella: 859 - Subalterno: 8 -
VIA SANT' ANNA piano: S1;



PIANO INTERRATO H=2,20

NORD



10 metri

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000296906 del 04/09/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vedelago

Via Sant'anna

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: D
Foglio: 7
Particella: 859
Subalterno: 14

Compilata da:
Morandin Filippo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

N. 2659

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di VEDELAGO (L/06) - < Sez. Urb.: D - Foglio: 7 - Particella: 859 - Subalterno: 14 -
VIA SANT' ANNA piano: S1;



PIANO INTERRATO H=2,40



10 metri

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000296906 del 04/09/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Veduggio

Via Sant'anna

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: D

Foglio: 7

Particella: 859

Subalterno: 21

Compilata da:
Morandin Filippo

Iscritto all'albo:
Geometri

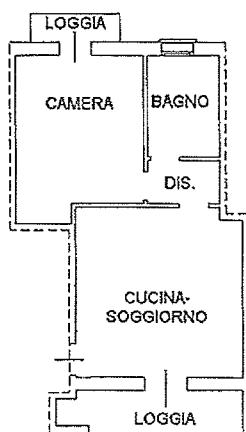
Prov. Treviso

N. 2659

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2015 - Comune di VEDELAGO (L/06) - < Sez.Urb.: D - Foglio: 7 - Particella: 859 - Subalterno: 21 - VIA SANT' ANNA piano: 1;



10 metri

PIANO PRIMO H=2,70



Ultima planimetria in atti