

# TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott.ssa Francesca Vortali

\*\*\*\*\*

Procedura Esecutiva R.G.E. 580/2013

Udienza 14.06.2017 ore 10.00

\*\*\*\*\*

## PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Esperto Stimatore geom. Massimo Binotto

Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)

\*\*\*\*\*

### INDICE DEL CONTENUTO

INCARICO	PAG. 2
FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PAG. 2
DITTA INTESTATARIA	PAG. 4
ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	PAG. 4
ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	PAG. 5
INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE	PAG. 6
DESCRIZIONE DEI BENI	PAG. 7
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	PAG. 10
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE	PAG. 10
DOTAZIONE TECNOLOGICA E FINITURE DELLE UNITA' IMMOBILIARI	PAG. 11
VERIFICA DELLA CONFORMITA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI AI	PAG. 12
FINI DELLA LEGGE N. 47/1985 E SUCC. MOD. ED INT.	

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



ACCERTAMENTO DI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE	PAG. 15
INQUADRAMENTO URBANISTICO	PAG. 16
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	PAG. 16
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	PAG. 16
DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE	PAG. 18
CONSIDERAZIONI E STIMA DEI BENI	PAG. 19
AGGIORNAMENTO ISPEZIONI IPOTECARIE	PAG. 20
ELENCO ALLEGATI	PAG. 21
*****	
<b>INCARICO</b>	
<p>In data 21.11.2016, il sottoscritto Binotto geom. Massimo, libero professionista iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2585, avente studio tecnico denominato "Geometrikamente Geometri Associati" con sede in Piazza Marconi n. 19 a Cornuda, riceveva l'incarico di Esperto Stimatore dal G.E. dott.ssa Francesca Vortali, per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. C.p.c., attenendosi alle istruzioni allegare al verbale d'incarico (che si omette di allegare).</p> <p>Nel seguito viene tralasciata, per quanto possibile, la citazione delle parti e dei soggetti coinvolti nel procedimento citato in epigrafe.</p> <p>I dati fiscali degli esecutati verranno descritti in apposito documento allegato alla presente relazione. <b>(ALL.A)</b></p>	
<b>FORMAZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	
<p>Considerato il fatto che i beni pignorati costituiscono uniche entità immobiliari sia per l'ubicazione che per la destinazione e per quote di diritti reali, singolarmente ad uso abitazione</p>	
<p>Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)</p>	



e garage distinti, il sottoscritto non ritiene consigliato il frazionamento delle unità immobiliari,

costituendo di fatto un unico lotto, i cui beni risultano così censiti all'Agenzia delle Entrate-

Territorio di Treviso:

**LOTTO UNICO**

**BENE 1**

**CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI MONTEBELLUNA – SEZ. E FOG. 1**

**m.n. 1740 sub 5, Via Foresto n. 1, P.T-1-2, cat. A/2 cl. 2 vani 9.5, R.C. € 742,82**

**BENE 2**

**CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI MONTEBELLUNA – SEZ. E FOG. 1**

**m.n. 1740 sub 6, Via Foresto n. 1, P.S1, cat. C/6 cl. 2 mq. 28 R.C. € 65,07**

**BENE 3**

**CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI MONTEBELLUNA – SEZ. E FOG. 1**

**m.n. 2028, Via Foresto, P.T, area urbana mq. 48**

Si precisa inoltre che esiste anche la comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Le aree scoperte di pertinenza dei fabbricati costituendo il Condominio Busa d'Oro, sono frazionate in tanti piccoli mappali. In capo agli esecutati, insiste anche la proprietà per la quota indivisa di 67,90/1000 dei seguenti terreni: m.n. 2041, 1992, 2139, 2013, 2144, 2136, 2145, 2032, 1741 e 1624; la proprietà per la quota indivisa di 1/12 dei seguenti terreni: m.n. 2039, 7, 9, 2044, 2047, 2049, 2051, 2066, 2053, 2055, 2063, 2103, 2057, 2102 e 2142; la proprietà per la quota indivisa di 40/1300 dei seguenti terreni: m.n. 2037, 2038, 2042, 1987, 1620, 6, 2016, 2043 e 2040. Per una migliore identificazione catastale si rimanda all'atto di acquisto allegato in copia alla presente.

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



### DITTA INTESTATARIA

La ditta intestataria, formante il lotto unico, risulta essere:

SOGGETTO 1 per la quota di ½, in regime di separazione dei beni con il soggetto 2;

SOGGETTO 2 per la quota di ½, in regime di separazione dei beni con il soggetto 1.

in forza dell'atto di compravendita in data 18.09.2003 Rep. n. 20263 del notaio Andrea

Marchio di Montebelluna, trascritto a Treviso il 23.09.2003 ai nn. 26601/39694.

### ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Prestato il giuramento di rito ed accettato l'incarico in data 20.01.2016, effettuate le attività preliminari di esame della documentazione consegnata, lo scrivente prendeva contatto con il Custode designato, I.V.G. di Treviso, nella persona del geom. Stefano Pellizzato, al fine di concordare le modalità di accesso ed ispezione delle unità immobiliari pignorate.

Successivamente il Custode comunicava a mezzo e-mail la data del sopralluogo per il giorno di venerdì 10.03.2017 ad ore 9.00.

In tale occasione l'accesso veniva consentito essendo presente l'esecutata, soggetto n. 2, e la sua legale nella persona dell'avv. Marina Stolfi di Montebelluna.

Venivano pertanto ispezionate le unità immobiliari pignorate, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle stesse e compiendo i rilievi metrici e fotografici.

+++++

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili alla stima, nonché per verificare la congruità dello stato di fatto e della consistenza catastale, venivano eseguite anche le seguenti attività:

- Visure telematiche presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso per l'acquisizione dell'estratto di mappa (**ALL. B**), delle visure catastali (**ALL. C**) e delle

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



planimetrie relative alle unità immobiliari pignorate **(ALL. D)**, nonché per

l'acquisizione del sintetico ipotecario **(ALL. E)** per la verifica delle note di trascrizione

ed iscrizione presenti in Conservatoria RR.II.;

- Richiesta presso il notaio Andrea Marchio di Montebelluna di copia dell'atto di acquisto a proprio repertorio **(ALL. F)**;

- Accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna per verificare la sussistenza di contratti di locazione in essere sulle unità in oggetto, ottenendo esito negativo;

- Accesso presso l'Amministratore Condominiale con richiesta degli oneri arretrati e delle spese condominiali non corrisposte **(ALL. G)**;

- Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebelluna, per la visione della documentazione depositata e relativa al compendio immobiliare ove sono ubicate le unità in oggetto e colloquio preliminare con il tecnico comunale. Con successivo ottenimento dei grafici di progetto, delle concessioni edilizie e del permesso di abitabilità **(ALL. H)**;

- Accesso telematico al sito del Comune per ottenere gli estratti del P.A.T. e delle norme tecniche **(ALL. J)**.;

- Ricerca dei comparabili per la successiva determinazione del prezzo di riferimento per la stima, ottenuti attraverso l'accesso al sito Stimatrix City **(ALL. K)**.

#### **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Il sottoscritto ha esaminato attentamente la Relazione Notarile prevista dall'art. 567, 2° comma, ultima parte, C.P.C., prodotta dalla creditrice tramite il notaio Pietro Pellizzari già di Valdobbiadene in data del 16.12.2013.

Ritenendo ampiamente documentato quanto prodotto dalla parte creditrice, non si è ritenuto

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



opportuno rifare le ispezioni ipotecarie al ventennio.

Si è provveduto pertanto ad eseguire le sole ispezioni ipotecarie con accesso telematico e produrre l'elenco sintetico delle formalità per verificare l'esistenza di eventuali nuove pregiudizievoli oltre a quelle già presenti.

Da tale relazione e dalla lettura dell'elenco sintetico si evince che presso la Conservatoria RR.II. di Treviso esesistono le seguenti formalità a **carico degli Esecutati**

#### **TRASCRIZIONI**

- 1) **Atto di pignoramento immobiliare** in data 29.07.2013 con Rep. n. 1085 del Tribunale di Treviso, a favore di Intesa Sanpaolo spa, trascritto a Treviso il 27.09.2013 ai nn. 19670/28705.-

#### **ISCRIZIONI**

- 1) **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** contratto in data 18.09.2003 Rep. n. 20264 del notaio Andrea Marchio di Montebelluna, a favore di Banca Intesa spa, costituita sugli immobili formanti i lotti oggetto della presente relazione. Iscritta a Treviso in data 23.09.2003 ai nn. 9011/39695.-
- 2) **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** contratto in data 19.12.2006 Rep. n. 5660 del notaio Matteo Contento di Montebelluna, a favore di Banca Intesa spa, costituita sugli immobili formanti i lotti oggetto della presente relazione. Iscritta a Treviso in data 05.01.2007 ai nn. 188/667.-

#### **INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE**

A seguito dell'accesso eseguito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari è stato accertato l'intervento nella procedura di esecuzione di:

- **Cassa di Risparmio del Veneto s.p.a.** con sede a Padova in Corso Garibaldi n.

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



22/26, con l'avvocato Marzio Bolondi, domiciliato a Treviso in Via Avogari n. 1;

[REDACTED]  
[REDACTED], con l'avvocato Mauro Biasi, domiciliato a Montebelluna (TV) in Piazza Enzo Ferrari n. 17/2.

### DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da una porzione di casa a schiera disposta su quattro livelli, inserita nel complesso condominiale denominato "Condominio Busa d'Oro", ubicato in Via Collesel Val dell'Acqua n. 24 a Montebelluna.

Nella fattispecie tale immobile rientra nella categoria del "supercondominio". Con il termine "supercondominio" s'intende la fattispecie legale che si riferisce ad una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni - il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, etc. - in rapporto di accessorietà con fabbricati.

Nel caso in oggetto, le parti comuni sono costituite dalla viabilità interna e dalle aree verdi.

Il fabbricato ove è ubicata la porzione oggetto di esecuzione è stato costruito in forza di Concessione Edilizia n. 225/71 del 01.06.1971, con ultima variante in corso d'opera n. 10666 in data 12.12.1978 e reso Abitabile in data 21.03.1979.

Il complesso immobiliare a schiera, dove sono ubicate le unità immobiliari in esecuzione, è costituito da n. 6 unità immobiliari indipendenti disposti su quattro livelli fuori terra (piano seminterrato/terra, terra/rialzato, primo e secondo).

Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento in esecuzione risulta realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponamento perimetrale in muratura di laterizio da cm. 30,

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



	solai di piano in laterocemento con tetto a falda in laterocemento, grondaie e pluviali in rame,	
	manto di copertura in tegole di cemento, intonacato a civile e tinteggiato.	
	Il condominio "Busa d'Oro" è ubicato in una zona abbastanza centrale del paese, in leggera collina, con estrema vicinanza a tutti i servizi comuni (municipio, ospedale, scuole, ufficio postale, ecc.). Vi si accede da una laterale di Via Foresto (appunto la Via Collesel Val dell'Acqua) che è la strada che dalla Strada Provinciale n. 248 "Schiavonesca-Marosticana" denominata Via Bassanese, sale al Mercato Vecchio, storica e rinomata località di Montebelluna, in ambito paesaggistico e naturalistico di pregio.	
	Delle unità in esecuzione e del condominio è stato redatto un'elaborato fotografico rappresentativo <b>(ALL. M)</b>	
	<b><u>BENE 1- PORZIONE DI SCHIERA</u></b>	
	L'unità in oggetto è formata da una porzione centrale di schiera disposta su quattro livelli di piano con esposizione nord – sud. Il fabbricato è stato costruito in ambito collinare e pertanto i livelli di piano si trovano su posizioni differenti.	
	Il piano terra (lato nord garage) e interrato (lato sud taverna) è composto da: portico, garage per due posti macchina, lavanderia, wc con doccia, cantina e taverna.	
	Il piano rialzato (lato nord) e terra (lato sud) è composto da: terrazzo con scala, zona pranzo, cucinotto, ripostiglio, ingresso sud con soggiorno, soggiorno a livello inferiore, vuoto su taverna.	
	Il piano primo è composto da: camera matrimoniale, bagno, ripostiglio, camera singola e cameretta, priva dei requisiti minimi di abitabilità poiché sottodimensionata, e catastalmente censita come studio.	
	Il piano secondo mansardato è composto da: studio con libreria, catastalmente censita come	
	Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)	





camera, bagno ed ampia terrazza sul lato nord.

Le pareti divisorie interne sono in laterizio da cm 10 intonacate a civile e tinteggiate con pittura a tonalità chiara.

I serramenti interni delle finestre sono in legno con vetrocamera, mentre gli infissi esterni (ove presenti) sono in persiane avvolgibili in pvc.

Le porte interne sono in legno chiaro con maniglie e minuteria in ferro colore ottone.

La porta di ingresso è vetrata in legno di colore chiaro.

Tutti i pavimenti della zona giorno, escluso il bagno e la cucina che sono in ceramica, sono in palchetto di legno di buona qualità; le camere ed il corridoio della zona notte sono in palchetto di legno a listelli piccoli tipici degli anni '80, di colore chiaro, di buona qualità ed in discreto stato di conservazione; le scale sono rivestite anch'esse di legno della stessa qualità; i battiscopa sono in legno di ottima fattura e di colore uniforme.

Il bagno del piano seminterrato/terra e la lavanderia sono privi di finestre. Così come il bagno principale al piano primo e quello al piano secondo, sono anch'essi ciechi.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto idrico sanitario;
- Impianto elettrico dotato di salvavita e messa a terra;
- Citofono;
- Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti a tubolari, funzionante a gas metano, con caldaia posta a ridosso del portico al piano terra lato nord;
- Impianto antenna tv centralizzato;
- Impianto di fognatura.

## **BENE 2 – GARAGE**

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



L'unità ad uso garage è inserita al piano terra lato nord della porzione di schiera, ed è costituito da n. 2 posti auto con due accessi indipendenti: uno direttamente sull'area comune e l'altro sul portico.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica, il serramento è del tipo a basculante metallico con apertura manuale.

Il garage è internamente collegato all'unità abitativa.

### **BENE 3 – AREA SCOPERTA**

L'unità è dotata di una piccola area scoperta esclusiva, posta a sud, di mq. 48 censita al m.n. 2028 del fog. 31.

### **STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE**

L'unità immobiliare si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione per quanto riguarda rivestimenti e pavimenti. Non ci sono evidenti segni di muffe o cavillature delle murature, a parte un'infiltrazione sul soffitto della camera singola al piano primo, derivante molto probabilmente dalla terrazza sovrastante. Molto marcata è però la vetustà dei materiali.

Si trovano in precarie condizioni soprattutto i serramenti, in particolare la porta di ingresso a sud del piano terra, che è molto usurata.

L'area esterna, l'accesso al garage, la scala esterna e la terrazza, si presentano molto usurati.

Le parti comuni sono molto trascurate.

### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE**

La superficie lorda commerciale convenzionale calcolata risulta essere:

- Piano seminterrato/terra	mq. 59.14
- Piano terra/rialzato	mq. 78.43
- Piano primo	mq. 69.20

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



- Piano secondo/mansarda	mq. 22.10
--------------------------	-----------

Superficie totale	mq. 228.87
-------------------	------------

**Che si arrotonda per semplicità di calcolo a mq. 229.00**

**DOTAZIONE TECNOLOGICA E FINITURE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

- solaio:	latero-cemento
- pavimento zona giorno:	palchetto di legno a listelli
- pavimento zona notte:	palchetto di legno a listelli
- pavimento servizi:	piastrelle in ceramica
- rivestimenti zona giorno :	intonaco civile
- sanitari bagno:	ceramica
- serramenti per finestra:	in legno con vetro camera
- serramenti per porte interne:	in legno
- serramenti esterni:	avvolgibili in pvc
- portoncino d'ingresso:	in legno e vetro
- impianto di riscaldamento:	autonomo a gas metano
- corpi radianti:	radiatori ad elementi tubolari
- impianto elettrico:	canalizzazioni interne alla muratura
- fornitura acqua potabile:	acquedotto comunale
- pavimento garage:	piastrelle in ceramica
- serramenti per portone:	basculante in lamiera
- stato di conservazione:	buono
- stato di manutenzione:	discreto

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 - 31041 Cornuda (TV)



**VERIFICA DELLA CONFORMITA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI AI FINI DELLA**

**LEGGE N. 47/1985 E SUCC. MOD. ED INT.**

La verifica urbanistica ha riguardato non solo le unità immobiliari oggetto di stima, ma anche e soprattutto, il compendio immobiliare di cui esse fanno parte.

La costruzione dei fabbricati costituendo il complesso immobiliare sono iniziate nel 1971 in forza della Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili prat. n. 225/71 in data 01.06.1971 a nome

[REDACTED] Catastalmente gli immobili erano a ditta [REDACTED]

[REDACTED] Successivamente è stata presentata una variante in corso d'opera, per sole modifiche interne, con rilascio di Concessione n. 10666 in data 12.12.1978. In data 21.03.1979 alla ditta Busa D'Oro Residence è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità, prot. n. 1613.

Successivamente a tale data, non risultano rilasciati dal Comune di Montebelluna altri provvedimenti o titoli abilitativi, né a nome del Condominio, né a nome dei vari proprietari che si sono avvicendati nella conduzione dell'unità immobiliare.

Ciò premesso si evidenzia che le piante dei vari livelli dell'unità ispezionata **NON CORRISPONDONO** allo stato autorizzato, avendo riscontrato diverse modifiche interne.

Stessa cosa dicesi per le planimetrie catastali dell'unità in oggetto, anch'esse **NON CORRISPONDONO** allo stato attuale visionato e ai grafici di progetto depositati in atti.

Per tale motivo, oltre ad allegare le tavole autorizzate dell'ultima variante in atti, il sottoscritto si è permesso di elaborare degli schizzi dove ha messo in evidenza le difformità riscontrate.

**(ALL. N)**

Queste le modifiche riscontrate nel sopralluogo.

PIANO SEMINTERRATO / TERRA

Geometricamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 - 31041 Cornuda (TV)



- Modifica del locale wc con inserimento angolo doccia verso la lavanderia, con conseguente ridimensionamento della lavanderia;

- Eliminazione scala di collegamento tra garage e cucina, con conseguente allungamento del garage ed incremento di S.U.

#### PIANO TERRA / RIALZATO

- Eliminazione scala di collegamento tra cucina e garage, con conseguente allungamento della cucina ed incremento di S.U.;
- Tamponamento seconda porta tra cucina e soggiorno.

#### PIANO PRIMO

- Allargamento camera matrimoniale con eliminazione del vuoto su soggiorno e creazione di un soppalco, mediante abbattimento della muratura ed incremento di S.U.;
- Ridimensionamento del bagno.

#### PIANO SECONDO

- Allargamento del bagno.

Tutto ciò riscontrato e verificata la incongruità tra lo stato di fatto rilevato e lo stato autorizzato, è stato interpellato telefonicamente l'Ufficio Tecnico Comunale nel merito, per constatare la possibilità di una Sanatoria Ordinaria delle difformità edilizie.

#### Opere di sanatoria

Le difformità riscontrate, quali modifiche interne, comportano un'incremento di S.U. (superficie utile), che è regolata dall'art. 17 delle N.T.O. del Piano degli Interventi.

Il punto 3.3.2 di tale articolo cita: *"per gli edifici plurifamiliari o comunque con presenza di unità immobiliari non residenziali è comunque concesso per una sola volta, **tramite l'acquisizione***

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



*di Crediti Edilizi, un ampliamento massimo fino a 20 mq di Su per singolo alloggio residenziale esistente e reso agibile al 6 dicembre 1983, fino ad un massimo complessivo compreso l'esistente di 350 mq di Su residenziale, anche in deroga all'altezza massima consentita per la zona se in allineamento a volumi esistenti".*

Considerato che il lotto di ubicazione del fabbricato non ha disponibilità di superficie utile poiché l'indice fondiario è saturo, l'unica possibilità di provvedere alla sanatoria è l'acquisizione di crediti edilizi. Sentito l'ufficio comunale preposto è emerso che ad oggi non sono disponibili crediti edilizi all'interno del Comune. Pertanto, alla luce delle verifiche compiute, **ad oggi** la sanatoria ordinaria delle modifiche che hanno comportato l'aumento di superficie utile **NON E' POSSIBILE ESEGUIRLA.**

Le modifiche interne, riguardanti lo spostamento delle pareti interne, risultano invece sanabili con una semplice Pratica di Sanatoria Ordinaria, i cui costi ipotizzati sono così determinati:

- costo oblazione per sanzione amministrativa, **€ 516,00;**
- diritti di segreteria per sanatoria, **€ 100,00;**
- marche da bollo, **€ 32,00.**

Dopo aver ottenuto la sanatoria, il Comune richiede anche una nuova agibilità, con particolare attenzione alla presentazione della documentazione necessaria ed obbligatoria quale: Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); certificati conformità impianti elettrico e termoidraulico; fognature; certificato di idoneità statica.

Oltre alle sanzioni come sopra determinate, ci saranno da corrispondere gli oneri per :

- spese tecniche e competenze professionali per la pratica di sanatoria e la variazione catastale, quantificabili forfettariamente in circa **€ 2.500,00 oltre agli oneri di legge;**
- diritti catastali per variazione schede planimetriche, circa **€ 50,00;**

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



**per complessivi € 3.198,00 circa, oltre agli oneri di legge sulle prestazioni professionali.**

Tale importo potrà essere rivisto all'atto della presentazione della pratica di sanatoria a seguito delle variabili comunali (diritti, bolli, ecc.) che potranno subire delle variazioni.

Per la nuova agibilità, al momento i costi non sono quantificabili, poiché permane l'incognita della possibilità di ottenere i crediti edilizi e quindi la sanatoria totale, sulla quale incombe l'idoneità statica del solaio della camera ampliata, oltre alla corresponsione a titolo di sanzione del doppio degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per l'incremento di S.U.

#### **ACCERTAMENTO DI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

Per quanto concerne l'esistenza di vincoli od oneri condominiali, l'Amministratore Condominiale ha trasmesso la documentazione relativa al bilancio consuntivo della gestione 01.05.2015 – 30.04.2016 ed il bilancio preventivo della gestione 01.05.2016 – 30.04.2017

**(ALL. G)** con definizione della seguente posizione debitoria:

- |  |            |
|--|------------|
| - Debito pregresso totale al 30.04.2016      | € 5.403,37 |
| - Spese relative al preventivo al 30.04.2017 | € 2.138,85 |

**DEBITO TOTALE € 7.542,22**

Nell'anno 2016 sono stati eseguiti due versamenti di spese condominiali per l'importo totale di € 550,00, riducendo il debito totale ad € 6.992,22.

Da segnalare inoltre che gli esecutati devono versare al Condominio anche la somma di € 2.442,00 a titolo di rimborso lavori di manutenzione straordinaria del muro di sostegno, portando di fatto il totale del debito ad **€ 9.434,22.-**

Il Condominio "Busa D'Oro" figura come creditore intervenuto nel presente procedimento esecutivo. Per tale motivo si allegano i prospetti di spesa rilasciati dall'Amministratore Condominiale. **(ALL. G)**

Geometricamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel Comune di Montebelluna è vigente il P.A.T., quale strumento urbanistico, dal 11.06.2012, con approvazione del Piano degli Interventi (P.I.) alla data del 16/06/2015. Lo strumento urbanistico vigente inserisce tutto il condominio in Zona Residenziale di Completamento di tipo "C1.2/52", che comprendono quelle parti di territorio parzialmente o totalmente edificate. Vista la particolarità del complesso immobiliare edificato nessun ulteriore ampliamento è consentito sugli immobili oggetto di stima.

Per ogni altra informazione si rimanda alla lettura dell'art. 17 delle N.T.O. il cui stralcio viene allegato alla presente. **(ALL. I)**

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le unità immobiliari in oggetto sono prive dell'Attestato di Prestazione Energetica, poiché edificate nel 1971 e mai oggetto di interventi tali da richiedere una nuova agibilità. Inoltre, la compraventa degli attuali esecutivi è avvenuta nel 2003, e in tale data non era necessario allegare all'atto la certificazione energetica. Dalle verifiche compiute e dalla documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico, non si sono rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica (A.Q.E.), né l'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.), né tantomeno l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Sulla base delle ultime disposizioni, l'eventuale redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica sarà redatto solo dopo l'aggiudicazione dei beni.

### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tenuto in considerazione quanto finora descritto, le informazioni assunte nelle ricerche di mercato, e considerando anche il momento molto difficile e la stagnazione che il mercato immobiliare sta attraversando in questo particolare periodo, in relazione ai prezzi di mercato

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)





praticati nella zona, il sottoscritto ritiene giusto ed equo esprimere il proprio giudizio di stima valutando gli immobili congiuntamente, poiché, vista la loro peculiarità non è possibile la vendita separata.

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria". Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore dell'immobile in oggetto, di procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito estimatore, un bene avrebbe, secondo le sue caratteristiche, sul mercato.

Consiste quindi nella previsione della quantità di denaro che verrebbe scambiata se il bene fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie si è riscontrato tale mercato, con la possibilità di reperire informazioni relative ad immobili aventi la stessa destinazione catastale ed urbanistica per poi tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene da stimare.

Per la ricerca dei comparabili il sottoscritto si è avvalso del sito internet [www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it), che ha creato un Elenco Nazionale Valutatori Immobiliari, nel quale il sottoscritto è iscritto come socio valutatore al n. 295. Utilizzando un apposito programma all'interno del sito sono stati verificati gli atti notarili di compravendita per immobili simili a quello oggetto di stima, eseguiti nella zona di ubicazione, negli ultimi 48 mesi.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il procedimento di stima comparativo denominato Market Comparison Approach (MCA), che si basa sulla rilevazione

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Queste le compravendite trovate ed utilizzate come comparabili per ottenere il prezzo di riferimento (ALL. J):

1) Atto di compravendita, rep. n. 59716 del 28.02.2017, del notaio Graziella Barone di Cornuda (TV), avente ad oggetto l'immobile sito alla Sez. E Fog. 1 m.n. 1654 sub 1 e sub 2;

2) Atto di compravendita, rep. n. 85885 del 22.12.2016, del notaio Paolo Talice di Treviso, avente ad oggetto l'immobile sito alla Sez. E Fog. 1 m.n. 2783 sub 29 e sub 24;

3) Atto di compravendita, rep. n. 85590 del 12.10.2016, del notaio Paolo Talice di Treviso, avente ad oggetto l'immobile sito alla Sez. E Fog. 1 m.n. 965 sub 3 e sub 2;

Le risultanze ottenute da fonti certe sono state dallo scrivente mediate ed interpolate per definire il prezzo mercantile da applicare alla stima.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Allo scopo, per la valutazione delle unità immobiliari presenti nel fabbricato, si è tenuto giustamente conto nella perizia del tipo di costruzione, del grado delle finiture, delle caratteristiche architettoniche e funzionali, dell'ubicazione e dei collegamenti viari, dell'urbanizzazione della zona, delle caratteristiche morfologiche, dello stato di manutenzione, della vetustà e di ogni altro fattore ritenuto pertinente, oltre che delle condizioni attuali del mercato e dell'andamento dei prezzi.

Il valore di mercato è stato espresso in base alla superficie lorda commerciale (ovvero superficie lorda corretta con opportuni parametri per ottenere la superficie lorda commerciale).

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



Il prezzo al metro quadrato di superficie lorda commerciale (prezzo mercantile) ottenuto con i comparabili sopra individuati, ad oggi è indicato in 1062,00 €/mq.

Precisato ciò, per quanto sopra esposto lo scrivente attribuisce i seguenti valori:

mq. 229.00 X 1.062,00 €/mq = € 243.198,00.-

per arrotondamento € 243.000,00

L'incidenza della quota delle parti comuni condominiali, in base ai millesimi di proprietà, viene considerata inclusa nel valore sopra esposto.

### CONSIDERAZIONI E STIMA DEI BENI

Il valore di stima esposto è il risultato di accertamenti, rilievi, valutazioni delle condizioni di mercato della zona, informazioni desunte dagli operatori di settore, il tutto collocato all'interno di una procedura esecutiva, per la quale, per sua natura, deve pervenire ad una valutazione dei beni che non sia speculativa, ma tale da attrarre compratori con un valore ragionevolmente interessante, per un favorevole esito d'asta a soddisfazione dei creditori ricorrenti.

Dobbiamo inoltre considerare alcuni fattori ritenuti penalizzanti per la stima dei beni, quali:

- la vetustà dell'immobile, abitabile dal 1979 (38 anni);
- lo stato di conservazione ritenuto discreto;
- la carenza di ordinaria manutenzione all'unità in oggetto.

Tali fattori influiscono negativamente sul prezzo finale dei beni stimati, ma a favore dell'appetibilità commerciale c'è l'ubicazione del condominio in posizione collinare di pregio.

In riferimento a quanto suesposto ed a tutte le considerazioni espresse, il sottoscritto è in **grado di attestare che il più probabile valore di mercato** degli immobili descritti nella loro totalità, espresso in maniera molto prudentiale, è **pari a € 240.000,00 (euro**

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



duecentoquarantamila virgola zero centesimi).

Il valore sopra espresso è stato prudenzialmente stimato secondo determinati parametri e con quotazioni di mercato certe.

Il sottoscritto valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

- non ha alcun interesse verso il bene in questione;

- ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;

- ha ispezionato personalmente la proprietà.

Nel ritenere esaurito l'incarico affidatomi, che credo aver svolto con ogni scrupolo e serena obbiettività, tanto si riferisce a disimpegno dello stesso.

#### AGGIORNAMENTO ISPEZIONI IPOTECARIE

Le verifiche ipotecarie sono state espletate in data 06.02.2017.

Prima del deposito della presente perizia, sono stati eseguiti gli aggiornamenti delle verifiche ipotecarie succitate, con richiesta del solo elenco sintetico delle formalità, e non si sono riscontrate variazioni di sorta.

Pertanto gli atti risultano aggiornati alla data del 18.01.2017 (ALL. N).

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



## ALLEGATI

- A. Elenco dati fiscali degli esegutati;
- B. Estratto di mappa;
- C. Visure catastali;
- D. Elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
- E. Sintetico ipotecario;
- F. Atto di compravendita delle unità pignorate;
- G. Prospetto oneri condominiali;
- H. Copia Concessioni Edilizie, Permesso di Agibilità e grafici di progetto;
- I. Estratto del P.R.G. e delle Norme Tecniche Operative;
- J. Elenco comparabili (atti notarili di riferimento);
- K. Schizzi planimetrie con modifiche apportate;
- L. Estratto Google Maps con individuazione proprietà;
- M. Documentazione fotografica interna ed esterna;
- N. Aggiornamento ispezione presso i pubblici Registri Immobiliari.
- O. Scheda di perizia – LOTTO UNICO

Cornuda, li 8 maggio 2017

L'Esperto Estimatore

Geom. Massimo Binotto

Geometrikamente geometri associati - geom. Massimo Binotto  
Piazza Marconi, 19 – 31041 Cornuda (TV)



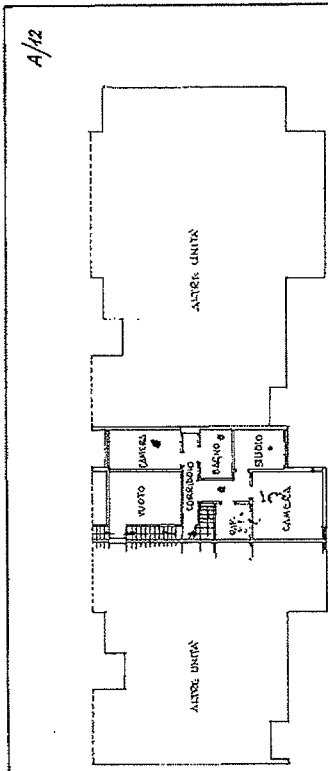
Mod. A (Nuovo Comune Edilizia Offensiva)  
Lic. 100

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAU

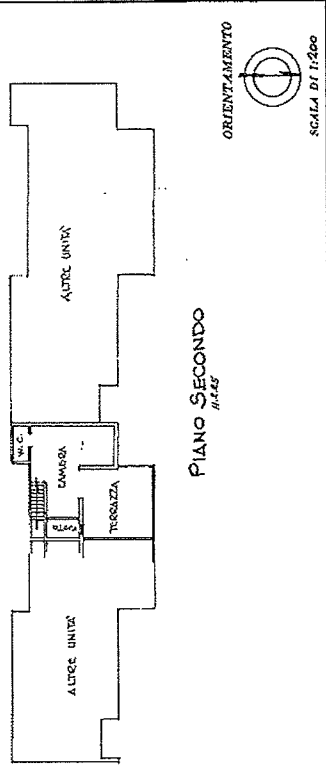
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTEBELLUNA, Via FORESTO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di TREVISO

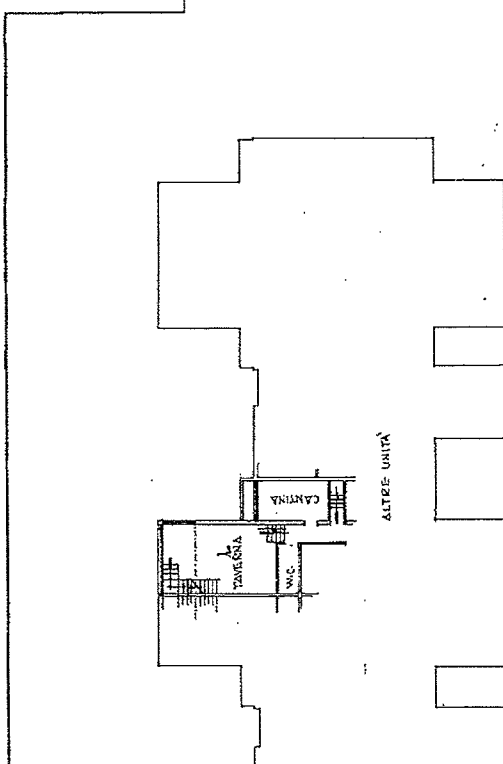


LE PARTI COMUNI  
NON SONO RIPRESERAZATE  
PER MOTIVI  
TECNICI  
(RAGEX)

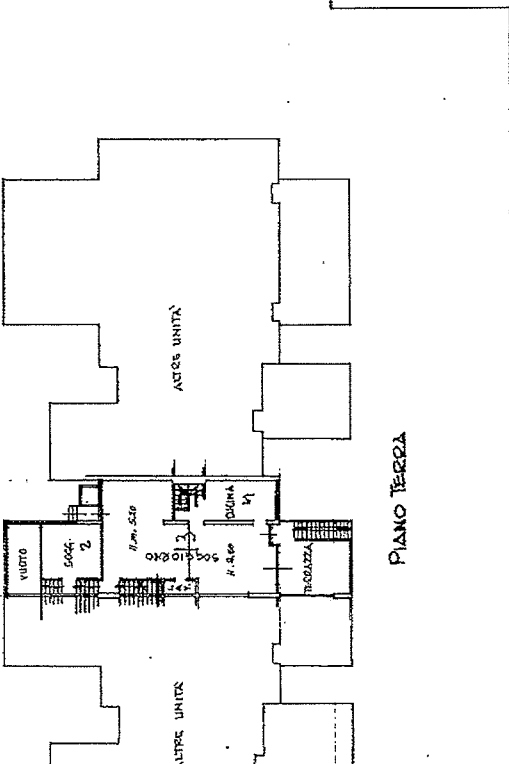


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	PROT. N°
	2504
<b>EL 1740 5</b>	

Compilata dal L. arch.  
Francesco RUSSELLI  
Inscritto all'Albo degli Architetti  
della Provincia di TREVISO  
data 3 NOVEMBRE 1979  
Firma [Signature]



PIANO INTERRATO  
h. 2.00



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. - Cat. 3. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE *4272/1*  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

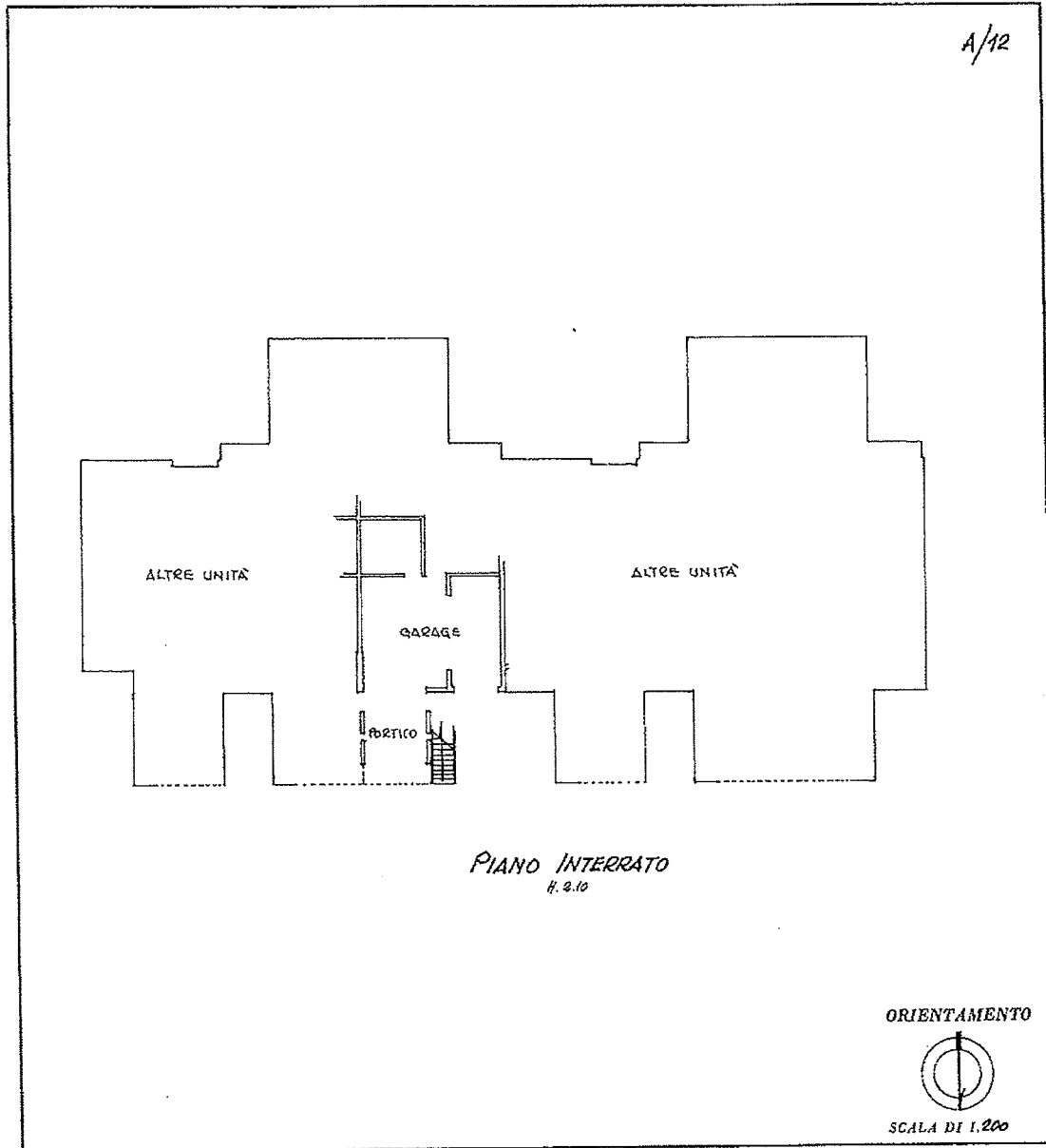
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTEBELLUNA Via FORESTO

Ditta *[REDACTED]*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

*1740/6*



*A/12*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° <i>2505</i>	<i>E1</i> <i>1740</i> <i>6</i>

Compilata dall' *arch.*  
*Francesco RUSCICA*  
Iscritto all'Albo degli *Architetti*  
della Provincia di *TREVISO*  
DATA *3 NOVEMBRE 1979*  
Firma: *[Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2017 - Comune di MONTEBELLUNA (F443) - < Sez. Urb. - E - Foglio: 1 - Particella: 1740 - Subalterno: 6 - VIA FORESTO n. 1 - 31044 - SI.

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 318



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

16

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

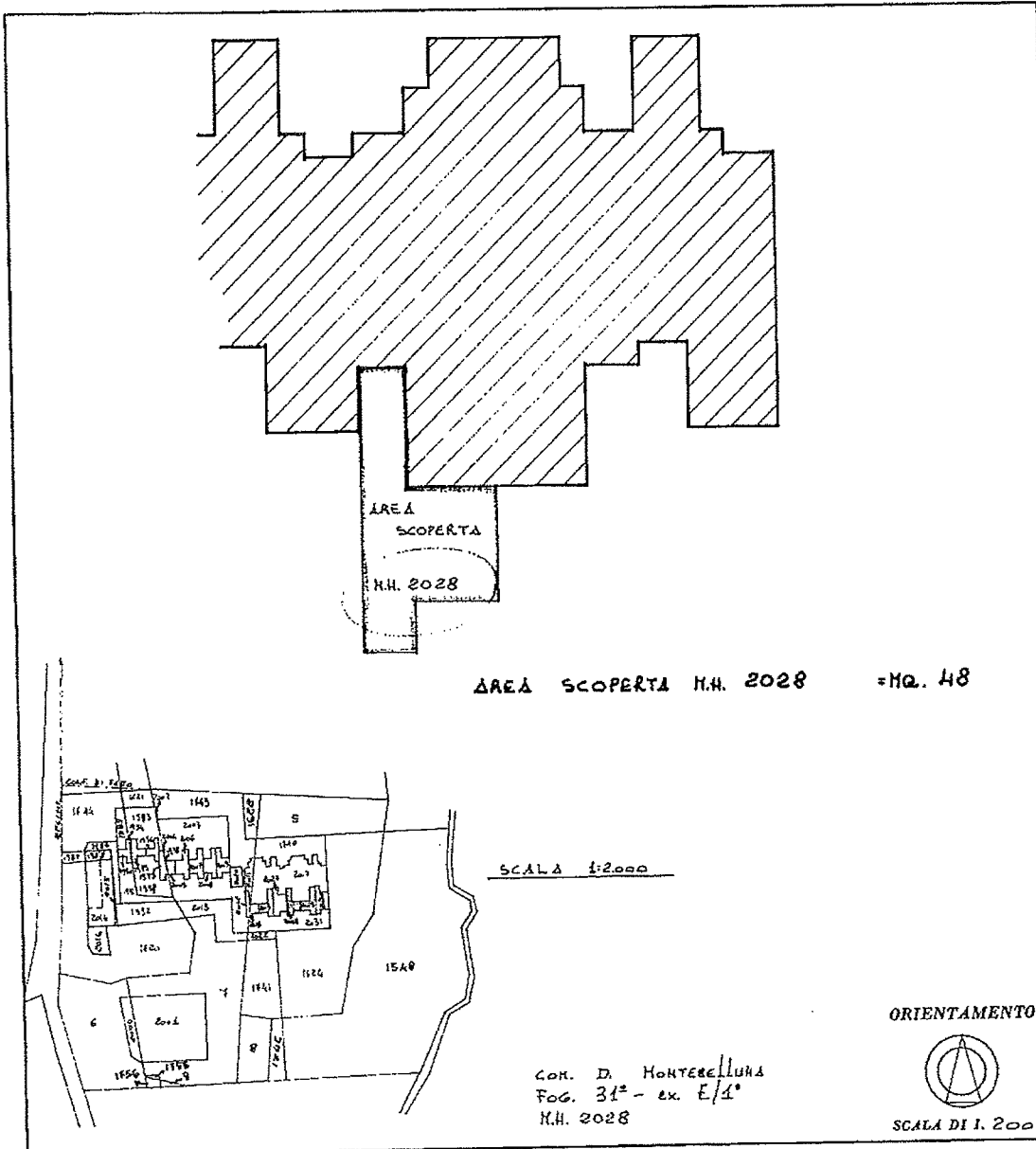
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1979, N. 633)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTEBELLUNA Via FORESTO

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	2960
	EM LIVIO

Compilata dal GEOMETRA  
(Firma, nome e cognome di ufficio)  
GIULIO CORAZZINI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di TREVISO

DATA 18 DICEMBRE 1982

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2017 - Comune di MONTEBELLUNA (F443) - < Sez.Urb.: E - Foglio: 1 - Particella: 2028 - Subalterno: 0 >  
VIA FORESTO n. 101