TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 12/2014 **Udienza 08/11/2017 ore 10,00**

PROMOSSA DA:

- **CREDITO TREVIGIANO - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA** con sede a Fanzolo di Vedelago (Tv), Via Stazione n. 3-5 p.i./c.f. 00274980267 , rappresentata dall'Avv.to FEDERICO SCANFERLATO con studio a Treviso in via Manin nr. 54, e-mail federico.scanferlato@studiolegaleruberti.it;

CON L'INTERVENTO DI:

- [redacted] rappresentata dall'Avv.to VARSO ANDREA STEFANI con studio a Montebelluna (Tv) in via Palladio nr. 34/A, e-mail a.stefani@studiolegalestefani.it;
- [redacted] rappresentata dall'Avv.to GIULIANO CHIAVENTONE con studio a Montebelluna (Tv) in via Buzzati n. 8/1, e-mail info@studiochiaventone.it;
- **EQUITALIA NORD S.p.a.** Agente per la riscossione della Provincia di Treviso con sede a Treviso in Piazza delle Istituzioni - fabbricato G, p.i./c.f. 07244730961, rappresentata dal Sig. LORENZO MARCHEZZOLO domiciliato per la carica presso gli uffici di Equitalia Nord S.p.a. di Treviso in Piazza delle Istituzioni - fabbricato G, mail interventi.veneto@equitalianord.it;

CONTRO:

- [redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. ANTONELLO FABBRO

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. PIERLUIGI SARTOR

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DI BENI IMMOBILI

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

Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili

Premessa:

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ANTONELLO FABBRO, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita dei beni pignorati ha emesso, in data 27/03/2017 procedura esecutiva n° **R.G.E. 12/2014**, 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, 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 18/05/2017, affidava all'Esperto i quesiti sotto riportati rispetto ai quali veniva prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata.

Per cui nell'udienza prevista in data **08/11/2017**, l'esperto deve depositare l'elaborato peritale in Tribunale e notificarlo, agli aventi diritto almeno 30 giorni prima, e cioè entro e non oltre il **09/10/2017**, ed in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso almeno 10 giorni prima e cioè entro e non oltre **29/10/2017**.

L'esperto, acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo in data 18/05/2017, 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:

1) ***Ritirare*** *la documentazione in cancelleria;*

La documentazione relativa alla procedura è stata ritirata presso la Cancelleria del Tribunale in data 18/05/2017;

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 l'esperto 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.

Accertato 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 Paolo Talice di Treviso redatto in data 14/03/2014, l'esperto ha ritenuto opportuno procedere comunque alla verifica della correttezza dei dati presenti nella stessa, all'acquisizione delle mappe censuarie - planimetrie e visure catastali depositate (all. 1) e dell'atto di provenienza della proprietà (all. 2).

L'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli è comunque redatto, a cura dello scrivente, nell'allegata scheda sintetica (all. 5).

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 28/08/2017, 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 del bene, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che l'esatta corrispondenza con le planimetrie catastali (all. 1). Le operazioni peritali si sono svolte con estrema serenità, correttezza e collaborazione dei presenti.

Trattasi di una porzione di testa di buone dimensioni, facente parte di un condominio sito in comune di Asolo in vicolo Malombra nr. 1, frazione di Casella - località Sant'Apollinare, posto nelle vicinanze della strada provinciale 101 che collega i comuni di Asolo e Altivole.

Più specificatamente trattasi di una porzione di fabbricato ad uso residenziale sviluppato su due piani fuori terra più interrato, facente parte di un più ampio Condominio, di complessive 9 unità abitative, con cui condivide l'accesso carraio e l'area di manovra condominiale oltre alle parti comuni.

L'abitazione è posta all'interno di un'ampia e gradevole zona residenziale di recente costruzione ben servita sia come servizi che come collegamenti con i centri abitati limitrofi. Gli accessi, pedonale privato e carraio condominiale, sono posti lungo vicolo Malombra sul quale il bene è prospicente.

L'intero complesso, di cui l'unità pignorata è parte, risulta edificato tra il 1995 ed il 1998 e reso abitabile sempre nel 1998.

Le parti comuni con il resto del condominio comprendono l'area scoperta condominiale, la rampa, l'area di manovra comune, la struttura, i muri, i solai, le fondazioni, i sottoservizi e quant'altro riconducibile ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

L'abitazione, occupata dall'esecutata, complessivamente si presenta in uno stato di conservazione e mantenimento più che sufficiente, completamente arredata e funzionante completa degli allacciamenti alle reti (vedi relazione fotografica all. 3).

L'unità, sviluppata su tre livelli, si presenta di forma rettangolare semplice con il lato lungo predisposto lungo l'asse est-ovest, in aderenza al resto del condominio sul lato sud mediante un giunto tecnico, e composta dai seguenti locali:

- Piano interrato: garage (mq 24,75 calpestabili), magazzino-taverna (mq 16,66 calpestabili), ripostiglio sottoscala (mq 2,70 calpestabili);
- Piano terra: soggiorno-cucina (mq 34,35 calpestabili), bagno/lavanderia (mq 6,48 calpestabili), loggia coperta (mq 5,86 calpestabili);
- Piano primo: due camere (rispettivamente di mq 17,64 e mq 10,92 calpestabili), ripostiglio-cameretta (di mq 5,60 calpestabili), bagno (mq 5,04 calpestabili), disimpegno-vano scale (mq 6,09 calpestabili); per un totale complessivo di **superficie calpestabile pari a mq 136,09.**

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, dell'interrato calcolato al 50% e della loggia coperta calcolata al 35%), **risulta essere di mq 138,43.**

Per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo, trattasi di edificio realizzato con struttura a telaio in calcestruzzo armato e murature di tamponamento, completo di coibentazione interna e controparete in laterizio forato intonacato; gli orizzontamenti intermedi sono in laterocemento intonacato, quello del piano terra è in lastre preconfezionate tipo predalles mentre il manto di copertura è in coppi di laterizio a canale tipo Possagno completo di lattonerie in rame.

Le tramezzature sono in laterizio forato intonacato con finitura a civile completo di tinteggiatura superficiale a tempera traspirante.

Le pavimentazioni sono in monocottura ceramica in alcuni locali (interrato, zona giorno e scale) e in palquette in legno in altri (zona notte); pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in ceramica smaltata, tutti in buono stato di conservazione e mantenimento.

I serramenti esterni sono in legno completi di vetrocamera e, ancorché di recente fattura, necessitano di una manutenzione ordinaria; le porte interne, tutte in buono stato di conservazione, sono in legno impiallacciato.

Gli impianti tecnologici, che per quanto è stato possibile vedere ed accertare in fase di sopralluogo sono risultati funzionanti e correttamente allacciati alle reti di distribuzione, sono a norma di legge e in sufficiente stato di manutenzione.

Geom. PIERLUIGI SARTO Albo Geometri Prov. Treviso N° 3049 Treviglio

L'impianto termico è costituito da una rete di distribuzione collegata a dei termosifoni a parete mediante tubazioni sottotraccia, così come per la rete di adduzione acqua calda sanitaria; la produzione di calore è garantita da una caldaia murale alimentata a gas. In fase di sopralluogo l'impianto termico è risultato verosimilmente funzionante e completo, ancorché spento.

L'impianto elettrico, limitatamente a quanto è stato possibile vedere ed accertare, è risultato funzionante ed a norma di legge, completo di tutte le componenti minime necessarie, opportunamente sezionato tra forza motrice ed illuminazione.

Lo stato complessivo dell'edificio risulta essere abbastanza buono probabilmente dovuto alla giovane età dell'edificio (vedi relazione fotografica all. 3).

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, precisa che lo stesso risulta edificato in base a titolo edilizio in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asolo (Tv) non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Considerati quindi la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, l'età, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica alti, indice di scarsa qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Dal punto di vista prettamente commerciale trattasi di una porzione di casa di testa, sviluppata su due piani fuori terra più interrato, facente parte di un più ampio condominio di complessive 9 unità con cui condivide l'accesso carraio e l'area di manovra interrata, che come dimensioni, caratteristiche, superfici, tipologia e distribuzione dei locali rientra nell'ordinarietà degli immobili presenti in zona.

Il bene oggetto di esecuzione risulta catastalmente censito come segue: Catasto Fabbricati, Comune di Asolo, sezione C, foglio 9

- mn 928, sub 5 graffato sub 6, via Malombra - P. S1, T e 1°- Cat A/2 - Cl. 2^ - Vani 5,5 - r.c. € 667,52 - con corte esclusiva di 220 mq;
- mn 928, sub 21, via Malombra - P. S1- Cat C/6 - Cl. 3^ - mq 26 - r.c. € 83,25;

Sono comprese le parti comuni con il resto del condominio che comprendono l'area scoperta, la rampa, l'area di manovra, la struttura, i muri, i solai, le fondazioni, i sottoservizi e quant'altro riconducibile ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, tra cui:

- mn 928, sub 1, via Malombra - P. T. - B.C.N.C. - area scoperta di mq 212 comune ai sub dal 2 al 29;
- mn 928, sub 4, via Malombra - P. S1. - B.C.N.C. - spazio di manovra comune ai sub dal 21 al 29;

L'intestatario della piena proprietà è la Sig.ra [redacted] in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 05/10/1999 - rep. nr. 74326 del Notaio F. Imparato di Asolo (Tv) - che si riporta in allegato (all. 2).
Alla data odierna l'abitazione confina, da nord in senso orario, con: m.n. 835, altra u. i. sub 7-8, area scoperta sub 1, m.n. 842, m.n. 990 mappale 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 che relativamente al profilo catastale non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le schede catastali depositate a causa di alcune modestissime difformità.
Necessita di un atto di aggiornamento catastale che potrà avvenire a seguito regolarizzazione urbanistica meglio descritta al punto 7 del presente elaborato.

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

Il bene immobili ricade, secondo la grafia adottata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Asolo, in Zona Territoriale Omogenea C2.1/20, parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente inedificate. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
Le sottozone C2 comprendono parti del territorio per le quali il P.R.G. prevede l'urbanizzazione tramite strumento urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione).

Geom. PIER LUIGI SARTOR Albo Geometri Prov. Treviso n° 3949 Pieve di Soligo

Le sottozone C2.1 e C2.2 si differenziano per diverso indice di edificabilità. Per ciascuna sottozona, la Tabella tipologica relativa al comparto definisce i parametri edificatori.

Il P.R.G. si attua tramite strumento urbanistico attuativo sulla base dei parametri della Tabella tipologica relativa allo specifico comparto. La delimitazione degli ambiti di intervento, o la loro variazione nei casi in cui il PRG identifichi "perimetro di intervento unitario", è effettuata ai sensi dell'art. 5 delle norme tecniche attuative.

Ricadono in sottozona C2.1 le parti di territorio già fatte oggetto di un Piano di lottizzazione, (evidenziate in cartografia quali "lottizzazioni in itinere").

I parametri edificatori di tale zona sono:

- Densità di fabbricazione territoriale: 0.8 mc/mq;
- Area minima del lotto: secondo P.d.L.;
- Area coperta massima: 20%;
- Numero massimo dei piani compreso il terreno: 2;
- Altezza massima consentita: 7 m;
- Distanza minima dai confini: 5 m o a contatto;
- Distanza minima dalle strade: Fatto salvo il rispetto delle norme del Nuovo Codice della strada D.Lgs. 285/1992 e relativo regolamento di attuazione, ml 10 o secondo P.d.L., e comunque non inferiore a quelle previste per le zone C1.1.
- Distanza tra i corpi di fabbrica: 10 m o secondo P.d.L.;
- Lunghezza massima delle fronti: secondo P.d.L.;

In questa zona gli interventi sono subordinati ad una puntuale verifica in rapporto alle vicine aree soggette a fenomeni di esondabilità affinché tali fenomeni non invadano le aree interessate da nuove edificazioni.

***7) Verificare** la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;*

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asolo, eseguita mediante formale accesso agli atti, è emerso che l'edificazione originaria dell'immobile risale al triennio 1995/'98, e che successivamente non è stato oggetto di nessun'altra istanza. I titoli abilitativi che attestano la regolarità edilizia e urbanistica sono i seguenti:

- Concessione nr. 91/94, prot. 11916 del 08/06/1995, per l'esecuzione di fabbricato residenziale a nove unità abitative, in Lottizzazione via Malombra;
- Permesso di Abitabilità nr. 91/94 del 03/07/1998.

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

Dalla verifica documentale è emerso che lo stato dei luoghi risulta leggermente difforme dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato. Più in particolare le difformità riscontrate sono:

Geom. PIERLUIGI SARTOR Albo Geometri Prov. Treviso n° 3049 Treviignano

- Piano interrato: realizzata parete divisoria in garage con creazione nuovo vano magazzino-taverna; realizzate parete divisoria su zona sottoscala sempre in garage per creazione ripostiglio; finestra lato nord-est garage risulta più stretta;
- Piano terra: realizzato setto in vetrocemento tra cucina e soggiorno;
- Piano primo: eliminato setto tra scala e bagno - disimpegno; spostata porta di accesso camera matrimoniale; ripostiglio utilizzato come camera;

Trattasi di difformità che necessitano di pratica Edilizia in Sanatoria. 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 complessivo di tale pratica comprensivo di sanzioni, oneri concessori, costi tecnici ecc. è quantificabile in € 3.000,00 (euro tremila/00).-

A causa delle difformità riscontrate lo stato dei luoghi non risulta conforme né alle planimetrie di progetto depositate all'Ufficio Tecnico Comunale né alle planimetrie catastali. Non vi è dunque corrispondenza tra il profilo urbanistico, quello catastale e lo stato dei luoghi. Non risultano emessi, né in corso, provvedimenti sanzionatori.

9) Dire *se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costruzione, di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;*

L'esperto ritiene che, date le caratteristiche dell'immobile, la tipologia, gli accessi, le dimensioni, la forma, le dotazioni ecc., il bene pignorato deve essere venduto in un lotto unico.

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

L'Esperto, dopo aver verificato la documentazione agli atti, dichiara che tutti gli immobili sono stati pignorati per l'intera proprietà (non pro quota), e che gli stessi non sono ulteriormente divisibili in natura.

11) Accertare *se l'immobile è libero o occupato;* ***acquisire, ove non vi provveda il custode,*** *il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato,* ***acquisire*** *il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;* ***verificare*** *se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, 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;*

L'immobile risulta occupato dall'esecutata con relativi arredi e suppellettili. 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.

***12) Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis punto 8) disp. att. c.p.c.;*

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, ne di altro tipo se non quelli di natura urbanistica evidenziati al precedente punto 6.

Non risultano ulteriori pendenze verso terzi e non esistono diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

***13) 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) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis punto 9) disp. att. c.p.c.;*

Dall'analisi documentale non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità. Non esistono vincoli particolari di natura condominiale e non sono state riscontrate pendenze o oneri di natura condominiale. Non risultano ulteriori vincoli, ad esclusione di quelli derivanti dallo strumento urbanistico già precedentemente evidenziati, non sono stati rilevati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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

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 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 noto.

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

Si è cercato un raffronto ponderato sintetizzato nel parametro "metro quadrato commerciale". Il valore unitario attribuito al parametro, concepito come elemento di misura estimativo, è il risultato sintetico degli elementi informatori.

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, dell'interrato calcolato al 50% e della loggia coperta calcolata al 35%) secondo i criteri di mercato correnti, è la seguente:

o Appartamento piano interrato	mq 57,12 x 50%	= mq 28,56
o Appartamento piano terra	mq 50,40 x 100%	= mq 50,40
o Appartamento piano primo	mq 57,12 x 100%	= mq 57,12
o Loggia coperta	mq 6,72 x 35%	= mq 2,35
	totale superficie commerciale	**= mq 138,43**

Il valore di mercato, considerato a nuovo, applicato secondo il criterio sopra enunciato dell'Euro/mq commerciale applicabile, è pari a €/mq 1.250,00 (valore in linea con le quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferito al secondo semestre 2016, Comune di Asolo, zona suburbana frazione, residenziale - abitazione, stato conservativo ottimo, valore da €/mq 1.150,00 a €/mq 1.350,00), per cui:

mq 138,43 x €/mq 1.250,00 = € 173.037.50

Considerato lo stato dei luoghi, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, l'età del fabbricato, la posizione, lo scrivente ritiene congruo applicare un adeguato coefficiente riduttivo omnicomprensivo, per cui:

€ 173.037,50 x coeff. vetustà 0,85 = <u>€ 147.081,87 (valore di mercato)</u>

Vista la specificità della vendita il valore dell'immobile (valore d'asta), 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, dei costi relativi alla regolarizzazione urbanistica (- € 3.000,00) e di ogni altra circostanza concreta, apportando gli opportuni arrotondamenti, il valore di stima è individuato in:

<u>valore d'asta = € 115.000,00 (euro centoquindicimila/00).</u>

15) 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 teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno* ***trenta*** *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.

16) 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. 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 a mezzo P.C.T., e manualmente in forma cartacea presso la Cancelleria del Tribunale (copia cortesia), nei termini previsti.

17) 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. 3).

18) 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. 5).

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

L'esperto dichiara che nessun ostacolo è stato riscontrato all'accesso.

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

Per quanto sopra previsto si rimanda all'aggiudicazione del bene, restando a disposizione di quanto la S.V. Ill.ma vorrà disporre.

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 dodici pagine con sei allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Montebelluna lì 04/09/2017

L'esperto Estimatore

Allegati:

- Allegato 1: mappe censuarie – planimetrie e visure catastali;
- Allegato 2: atto di provenienza;
- Allegato 3: relazione fotografica;
- Allegato 4: visure CCII aggiornate;
- Allegato 5: scheda sintetica;
- Allegato 6: documentazione urbanistica;

Montebelluna lì 04/09/2017

L'esperto Estimatore

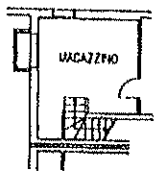
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD BN (CEU)

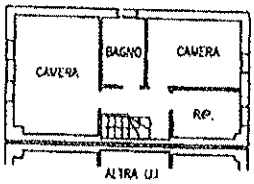
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

(CHE 500)

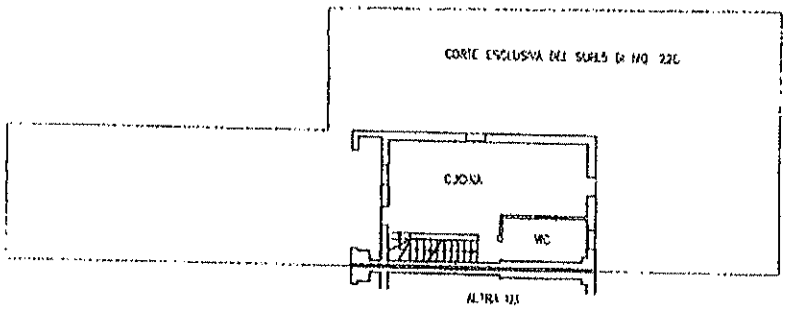
Planimetria di u.i.u. in Comune di ASOLO via MALOMBRA civ.



PIANO INTERRATO h=2,20



PIANO PRIMO h=2,70



PIANO TERRA h=2,70

ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1 200

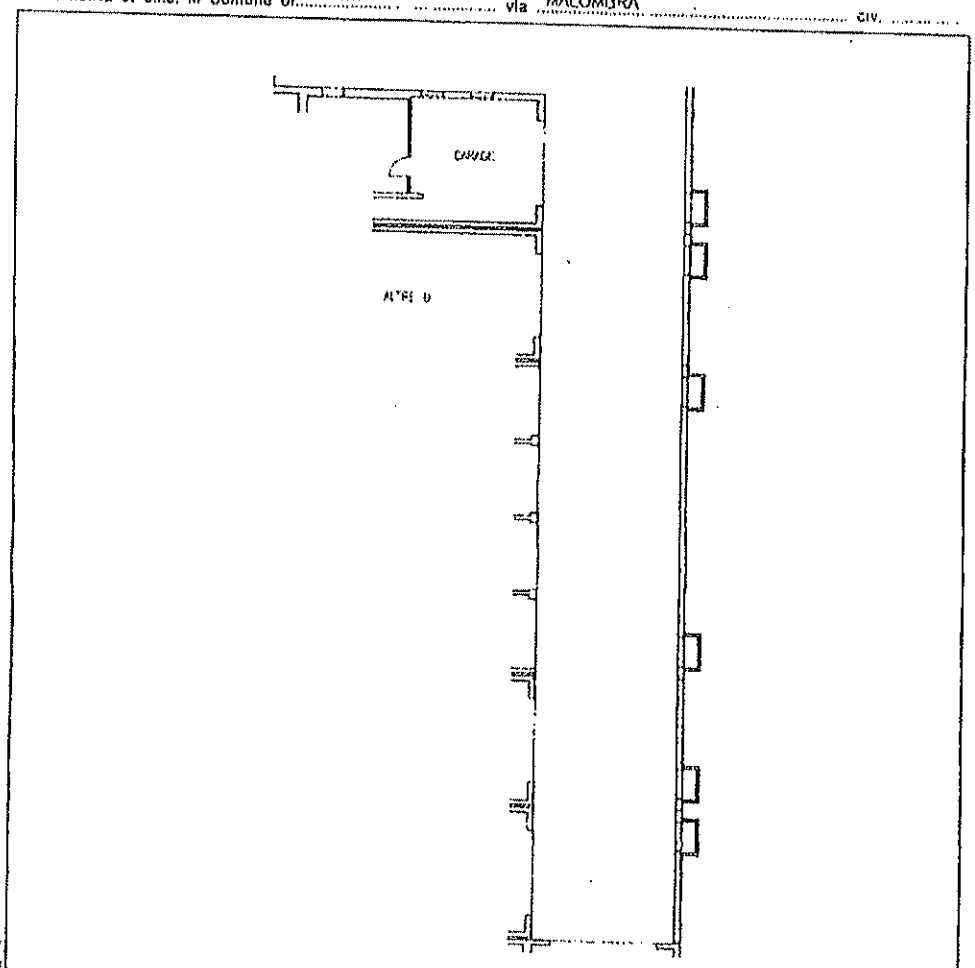
Dichiarazione di N.C. X Denuncia di variazione ( )	Compilata dal Geom. MOROSIN MAURIZIO (Nome, cognome e qualifica professionale)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. 9 Sez. Urb. C Foglio 28 Parte 500 Sub. 5 6	Iscritto all'albo de Geometri della provincia di Treviso data 25/11/96 Firma	Geom. Morosin Maurizio Albo Geometri Prov. Treviso n° 873 Paderno del Grappa

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/05/2017 - Comune di ASOLO (A471) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 9 - Particella: 928 - Subalterno: 5 >

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
(Lire 600)

Planimetria di u.i.u. in Comune di ASOLO via MALOMBRA civ.



PIANO INTERRATO h=2,20

Dichiarazione di N.C. (X) Denuncia di variazione ( )	Compilata dal Geom. MORO MASSIMILIANO (Nome, cognome e titolo professionale)		RISERVATO AL UFFICIO
Identificativi catastali Sez. 928 Fg. 21 Part. Sub.	Iscritto all'albo de Geom. Prov. Treviso della provincia di Treviso data 25/11/96 Firma	Geom. MORO Massimiliano Albo Geometri Prov. Treviso n. 873 Padorno del Grappa	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/05/2017 - Comune di ASOLO (A471) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 9 - Particella: 928 - Subalterno: 21 >

N=-3200
E=-100
Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONIO ZAFFINO
Vig. tel (0.90 euro)
Particella: 928
Comune: ASOLO
Foglio: 21
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 778.000 x 552.000 metri
18-Mag-2017 15:52:31
Prot. n. 7280001/2017