

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 105/2022

* * *

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. R.G. 105/2022, promossa da

“██████████” rappresentata da ██████████,

CONTRO

- Esecutato n. 01, proprietario per la quota di 70/100.

- Esecutata n. 02, proprietaria per la quota di 30/100.

Giudice dell’Esecuzione: dott.ssa Paola Torresan.

Prossima Udienza: 12 giugno 2024 ore 11.10

* * *

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. **105/2022**, dal G.E. dott.ssa Paola Torresan in data 24/02/2023; l'accettazione dell'incarico e il giuramento venivano effettuati in data 06/03/2023.

ELENCO DEI CAPITOLI

01 – Le operazioni peritali

02 – Verifica della completezza della documentazione, elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, corretta identificazione del bene e provenienza e identificazione dei confini

03 – Descrizione sintetica degli immobili

04 – Conformità dei dati contenuti nel pignoramento immobiliare



05 – Destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

06 – Conformità urbanistica e catastale dei beni

07 – Verifica sull'esistenza di opere abusive e costi di sanatoria

08 – Divisibilità dei beni in lotti

09 – Quote pignorate

10 – Stato di possesso e di occupazione degli immobili

11 – Vincoli in generale sui beni pignorati

12 – Vincoli e oneri di natura condominiale

13 – Stima degli immobili

14 – Attestato di Prestazione Energetica

15 – Risposta ad osservazioni di parte

01 – 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 18/05/2023, alla presenza del Custode nominato dal G.E., accertando le caratteristiche e le condizioni d'uso degli immobili oggetto di perizia; nel corso di tali operazioni sono stati eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici. 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:

- 24/02/2023 nomina esperto valutatore da parte del G.E.



- 06/03/2023 accettazione incarico e giuramento esperto valutatore.
- 04/04/2023 richiesta Accesso Atti Comune di Casale sul Sile.
- 04/04/2023 richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate.
- 18/05/2023 sopraluogo presso l'immobile per rilievi.
- 19/05/2023 Accesso Atti Comune di Casale sul Sile.
- 19/07/2023 Accesso Atti Agenzia Entrate.
- 24/07/2023 colloquio con ufficio tecnico Casale sul Sile
- 11/10/2023 udienza dal G.E. per problematiche relative alla suddivisione dei beni.
- 13/02/2024 udienza dal G.E. per stralcio parti comuni dalla valutazione dei beni.

02 – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE, PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI

02.1 verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Da un approfondito esame della documentazione consegnatami si rileva la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c.

02.2 – formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili

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

2.2.1 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 19/02/2005, Registro Particolare 1503 Registro Generale 6906. Pubblico Ufficiale notaio Doria Pierpaolo rep. 4131/2334 del 10/02/2005. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.



Immobili siti in Casale sul Sile (TV), contro gli Esecutati.

2.2.2 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 16/01/2008, Registro Particolare 1373 Registro Generale 2014. Pubblico Ufficiale notaio Sacchetti Andrea rep. 60927/11986 del 10/01/2008. Atto costituzione fondo patrimoniale. Immobili siti in Casale sul Sile (TV), contro gli Esecutati.

- Annotazione nn 5256/1611 del 08/02/2013, avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.
- Annotazione nn 962/97 del 14/01/2014, inefficacia parziale – con sentenza n. 1658/2013 rep n. 3307 del Tribunale di Treviso, in accoglimento della domanda giudiziale avente ad oggetto azione revocatoria promossa ai sensi dell'art. 2901 c.c. trascritta il 09/01/2013 al particolare 716, è stato dichiarato inefficace nei confronti di [REDACTED] l'atto costitutivo di fondo patrimoniale sopra descritto.

2.2.3 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 17/06/2009, Registro Particolare 5020 Registro Generale 22859. Atto amministrativo. Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 e s.m.i. Immobili siti in Casale sul Sile (TV), contro gli Esecutati.

2.2.4 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 14/03/2012, Registro Particolare 1095 Registro Generale 8191. Atto giudiziario pubblico ufficiale Giudice Tribunale Viterbo (VT). Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo. Immobili siti in Casale sul Sile (TV), contro gli Esecutati.

2.2.5 – TRASCRIZIONE CONTRO



Trascrizione contro del 09/01/2013, Registro Particolare 716 Registro Generale

904. Domanda giudiziale. Revoca atti soggetti a trascrizione. Immobili siti in Casale sul Sile (TV), contro gli Esecutati.

2.2.6 – ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 21/04/2016, Registro Particolare 2106 Registro Generale 12456. Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione. Immobili siti in Casale sul Sile (TV), contro gli Esecutati.

2.2.7 – TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione contro del 29/03/2022, Registro Particolare 8231 Registro Generale 11538. Atto Giudiziario. Verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Casale sul Sile (TV), contro gli Esecutati.

(All. doc. n. 01: certificazione notarile datata 11/04/2022 e stampa visure ipotecarie).

02.3 – corretta identificazione dei beni

In seguito agli accertamenti catastali compiuti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio di Treviso, gli immobili oggetto di esecuzione sono così censiti:

Bene 01: abitazione (PT)

Catasto Fabbricati – Comune di Casale sul Sile (TV) via Forlani – Sezione A – Foglio 2 – particella n. 746 – sub 3 – piano T – Cat. A/2 – cl 1^a – Cons. 4,0 vani – sup. catastale 77,0 m² – Rendita € 299,55.

Beni Comuni non Censibili

Sono presenti BCNC, non oggetto di pignoramento in base a quanto di seguito descritto ai successivi paragrafi.

Intestatari catastali dei beni:



- Esecutato n. 01, proprietario per la quota di 70/100.

- Esecutata n. 02, proprietaria per la quota di 30/100.

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

(All. doc. n. 03: planimetrie catastali).

02.4 – provenienza degli immobili e identificazione dei confini

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

- Atto di compravendita stipulato dal notaio Pierpaolo Doria da Venezia in data 10 febbraio 2005, rep. 4130 racc. 2333, registrato ad Agenzia delle Entrate di Venezia 1 in data 17/02/2005 al n. 323 serie 1T.

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

Il Bene 01 (abitazione PT) confina con:

a nord e a est con area scoperta comune (sub 1), a sud con sub 1 e sub 4 (altra u.i.u. di altra ditta) a ovest con sub 4 (altra u.i.u. di altra ditta).

03 – DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di beni consistenti in **alloggio residenziale al piano terra**, inseriti in un fabbricato di tipo storico.

Gli immobili sono siti in Comune di Casale sul Sile (TV) località Conscio, in via Forlani n. 37.

Bene 01 – Alloggio residenziale

L'accesso all'alloggio avviene dalla corte comune, tramite cancello carroia e/o pedonale direttamente da via Forlani; una volta giunti al portoncino di ingresso si accede all'immobile, che risulta così composto: al piano terra da soggiorno, cucina, corridoio, wc, ripostiglio, c.t., bagno, due portici.

L'altezza rilevata interna dei locali risulta pari a cm 280 circa nella zona abitabile, a cm 245 (misurati sotto trave) nel ripostiglio e a cm 250 (sotto trave)



nel portico.

Destinazione urbanistica delle unità immobiliari:

Con l'ultimo progetto approvato dal Comune di Casale sul Sile, i locali hanno destinazione urbanistica di tipo residenziale.

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare presenta strutture portanti verticali tradizionali probabilmente realizzate con struttura in muratura piena e tamponamenti in laterizio, poggianti su fondazione di tipo continue e/o a plinto; i solai orizzontali sono parte in laterizio con cappa collaborante tipo bausta e parte in legno; i divisori interni sono in laterizio intonacati e tinteggiati.

Caratteristiche delle finiture:

Le finiture risultano a civile, ed in particolare:

- Le pareti e i solai in latero cemento sono intonacati e tinteggiati a tempera lavabile.
- I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica nelle zone di servizio, nel bagno e nei terrazzi; in legno nella zona giorno;
- I battiscopa interni sono in legno;
- il rivestimento del bagno e in piastrelle di ceramica;
- davanzali e soglie in marmo;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera, dotati di balcone oscurante; porte interne in legno tamburato.

Impianti installati

- impianto di riscaldamento con caldaia a gas;
- impianto idrico-sanitario con linee distribuzione acqua calda-fredda nelle cucine e nei bagni (risalente all'epoca di ristrutturazione);



- impianti di scarico fognature costituiti da tubazioni in pvc;
- impianto elettrico e radio/televisivo costituito da cavi sottotraccia e comandi modulari da incasso in plastica, (risalente all'epoca di costruzione).

Stato d'uso del bene

- i beni eseguiti risultano in **cattivo stato di conservazione**. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che necessitano opere di manutenzione straordinaria a tutto l'alloggio, dalle dotazioni impiantistiche alle finiture; nella zona giorno risulta chiara una perdita d'acqua proveniente dall'alloggio posto al piano primo.

04 – CONFORMITÀ DEI DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE

I dati riscontrati in fase di sopralluogo (indirizzo, piano, interno, dati catastali...) **CORRISPONDONO** a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare. Risulta errato il solo numero civico; quello corretto risulta essere il 37 al posto del 14 riportato nel pignoramento.

RELAZIONE SULLA SUDDIVISIONE DELLE PROPRIETÀ DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI PARZIALE PIGNORAMENTO

04.1. Atto di provenienza

Come già scritto la proprietà risulta essere stata suddivisa e ceduta con atto notaio Pierpaolo Doria da Venezia, rep 4130 del 10/02/2005.

04.2. Suddivisione in subalterni e proprietà assegnate con atto di provenienza

Il mappale su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta così suddivisa in subalterni:

Il sub 1 risulta essere un bene comune non censibile, e più precisamente un'area scoperta di mq 2014, comune ai sub 2 (abitazione di terzi), sub 3



(abitazione oggetto di pignoramento), sub 4 (stalla/fienile di terzi) e sub 5 (magazzino/ricovero attrezzi in comproprietà fra tutti i soggetti).

L'atto notarile di compravendita di cui al punto 04.1 assegna, secondo schemi predisposti denominati Allegato A e Allegato B, quota parte dei subalterni a ditte diverse, senza che gli stessi siano stati preventivamente frazionati, rimandando poi il tutto a una dichiarazione di impegno da parte degli acquirenti a compiere un frazionamento e a riassegnare le proprietà con un altro atto di compravendita e/o divisione (che non risulta mai stato essere fatto e/o stipulato).

Sub 1 – la proprietà risulta divisa in quote fra Esecutato 1, Esecutato 2 e un terzo soggetto estraneo al pignoramento;

Sub 2 – la proprietà risulta assegnata a un soggetto estraneo al pignoramento;

Sub 3 – la proprietà risulta divisa in quote fra Esecutato 1 e Esecutato 2;

Sub 4 – la proprietà risulta divisa in quote fra Esecutato 1, Esecutato 2 e un terzo soggetto estraneo al pignoramento;

Sub 5 – la proprietà risulta divisa in quote fra Esecutato 1, Esecutato 2 e un terzo soggetto estraneo al pignoramento;

(All. doc. n. 08: relazione tecnica sulla descrizione della suddivisione in subalterni delle proprietà del compendio immobiliare con assegnazione di porzione di subalterni avvenuta con atto notarile)

04.3. Pignoramento immobiliare e relazione notarile

Il pignoramento immobiliare colpisce in particolare l'immobile censito al foglio A/2, mn 746, sub 3 del Comune di Casale sul Sile, "... e loro parti comuni e pertinenze come risultanti dal titolo di proprietà".

La certificazione notarile a firma del notaio Laura Rolando datata 11/04/2022,



allegata al Pignoramento, non fa alcun riferimento alle parti comuni e alle pertinenze (sub 1 e sub 5).

04.4. Mancato allineamento della proprietà catastale

Sulla base delle assegnazioni fatte con atto notarile precedentemente descritte (vedi allegato 8), è stata predisposta la voltura catastale, che risulta evasa solo parzialmente; l'attuale normativa catastale non consente infatti l'assegnazione di quota parte indivisa dei subalterni a proprietà diverse. Sulla base di tutto ciò risulta quindi che il sub 1 è ancora definito come BCNC senza ditta, in quanto appunto bene comune e il sub 4 risulta ancora in proprietà ai soggetti venditori (estranei al pignoramento).

Per allineare la ditta dal punto di vista catastale, così come riportato nell'atto di provenienza necessitano quindi operazioni catastali e atti di trasferimento immobiliare.

04.5. Opere realizzate in assenza di titolo edilizio

A seguito del sopralluogo compiuto sul posto congiuntamente al custode nominato, sono emerse difformità sostanziali a quanto assentito con titoli edilizi dal Comune di Casale sul Sile. Tali opere consistono in:

- Totale demolizione dell'immobile censito al sub 5 ad uso ricovero attrezzi, con ricostruzione su diverso sedime e con cambio d'uso da ricovero attrezzi a magazzino.
- Realizzazione di piscina interrata con dotazioni impiantistica comune a più u.i.u., realizzate nel sub 1 BCNC
- Modifiche interne varie agli altri subalterni

In virtù di quanto descritto ai punti precedenti, con la demolizione e ricostruzione su diverso sedime sono venute meno tutte le comunioni e/o le



assegnazioni delle aree scoperte come previsto dall'atto notarile.

(All. doc. n. 08: relazione tecnica sulla descrizione della suddivisione in subalterni delle proprietà del compendio immobiliare con assegnazione di porzione di subalterni avvenuta con atto notarile)

A seguito di quanto su scritto, nell'udienza tenutasi in data 13/02/2024, alla presenza delle parti, il G.E. disponeva di periziare il solo immobile censito al sub 3, dando atto in perizia dello stato dei luoghi, **con particolare riferimento all'interclusione del fondo (fatto meglio descritto nei successivi paragrafi).**

Il bene sarà quindi posto in vendita come bene intercluso, con la condizione di porre in atto una azione di tutela per ottenere il diritto al passaggio a garanzia della godibilità del bene censito al sub 3.

05 – DESTINAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Riassunto delle Norme Tecniche di Attuazione

Dall'esame del Piano degli Interventi (d'ora in poi P.I.) del comune di Casale sul Sile, risulta che i beni sono stati edificati all'interno di Z.T.O. di tipo "agricola". Il fabbricato risulta inoltre protetto da un vincolo di tipo storico pari a 2 (pag 19 delle N.T.O. allegate al Piano degli Interventi).

Non sono possibili ampliamenti e/o modifiche esterne dell'alloggio.

(All. doc. n. 05: estratto cartografico del P.I. e stralcio Norme Tecniche operative)

06 – CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

In data 04/04/2023 è stato richiesto al Comune di Casale sul Sile accesso agli atti amministrativi, per ricercare i titoli legittimanti i beni oggetto di pignoramento; l'accesso è avvenuto in data 19/05/2023.



Dai fascicoli consultati sono emersi i seguenti titoli edili:

- Fabbricato di impianto ante '67.
- Autorizzazione Edilizia n. 565 del 07/03/1968.
- Concessione Edilizia n. 31/4699 del 04/04/1987, prot. 8316.
- Concessione Edilizia n. 147/4944 del 21/10/1987, prot. 4941.
- Certificato di Abitabilità n. 20 del 30/04/1988.
- Autorizzazione n. 106 del 30/10/2001, prot. 8581.
- D.I.A. prot. 20113 del 09/11/2004.

Successivamente si è tenuto un incontro con i tecnici comunali al fine di chiarire gli interventi di sanatoria che si renderanno necessari.

[\(All. doc. n. 06: copia titoli autorizzativi e ultimi progetti approvati\).](#)

07 – VERIFICA SULL'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE E COSTI DI SANATORIA

07.1 – Verifica della conformità urbanistica e delle planimetrie catastali

Dal confronto delle ultime tavole di progetto concessionate con il rilievo effettuato sul posto **SONO** emerse difformità edilizie significative rispetto ai titoli rilasciati; di conseguenza i beni **NON SONO** da ritenersi **CONFORMI** dal punto di vista urbanistico, nei limiti delle tolleranze consentite dalla vigente normativa urbanistica (art. 34 comma 2-ter DPR 380/2001). Lo scrivente si è confrontato con i tecnici del comune di Casale sul Sile, al fine di definire come procedere sulla pratica di sanatoria in data 24/07/2023.

Sulla base di quanto scritto al paragrafo 06 si procede a valutare la conformità edilizia e catastale dei soli beni censiti al sub 03.

07.2 – Verifica della conformità della planimetria catastale

In data 08/03/2023 sono state reperite le planimetrie catastali degli



immobili; confrontando le stesse con il rilievo compiuto sul posto risulta che le stesse **NON** possono considerarsi **CONFORMI** allo stato attuale dei luoghi.

07.3 – Opere difformi riscontrate in sopralluogo

Le difformità riscontrate fra le planimetrie di progetto e catastali e il rilievo consistono in:

- Modifiche interne per ricavo di ampia zona giorno con collegamento interno mediante apertura di nuova porta ad altre U.I.U. in proprietà di terzi soggetti estranei al pignoramento; diversità nelle altezze interne.
- Parziali cambi di destinazione di utilizzo di locali;
- Parziale chiusura e tamponamento del locale portico, con riduzione della superficie a favore del locale c.t.
- Maggior spessore delle murature perimetrali.

07.4 – Spese per opere di ripristino allo stato di progetto.

- Il regolamento edilizio comunale, all'art. 60, consente la realizzazione di abitazioni monostanza, purché di superficie superiore ai 28 mq per una persona e ai 38 mq per due persone. È verosimile quindi sia possibile sanare la mancanza del locale camera progettando un alloggio mono locale, senza necessità di ripristinare le pareti interne.
- Risulta necessario chiudere il vano porta presente fra il locale soggiorno e la proprietà di terzi

Opere di ripristino (muratura, intonaci e tinteggiature)

€ 1.000,00

07.5 – Spese Tecniche per opere di progettazione in sanatoria, variazioni catastali

Per rendere l'immobile conforme sotto il profilo Urbanistico è necessaria la



presentazione di una pratica Edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico Comunale.

In seguito dovranno inoltre essere depositate le nuove schede catastali e richiesta nuova agibilità e autorizzazione allo scarico, con valutazione dell'attuale impianto fognario attualmente non possibile (costo presunto in caso di necessario rifacimento pari a circa 8.000 €, che dovrà essere suddiviso con gli altri proprietari dello stabile).

Per la redazione di tali pratiche dovrà essere affidato incarico a un professionista, e si dovranno sostenere i seguenti costi:

- Sanzione amministrativa prevista per deposito di sanatoria, più diritti vari

Sanzione amministrativa presunta

€ 1.032,00

- Costi professionali

Costi per opere professionali per redazione di adeguato titolo edilizio in sanatoria e variazione catastale

€ 2.500,00

- Diritti vari comunali e catastali, IVA (arrotondato)

€ 1.000,00

TOTALE COMPLESSIVO COSTI PARI A

€ 5.532,00

(arrotondato a euro cinquemilacinquecento/00)

(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 finanche 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

Per i beni oggetto di perizia (solo sub 3), le quote di proprietà risultano pignorate per l'intero.

10 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 04/04/2023 lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Treviso il rilascio di un certificato attestante la cessione dell'immobile a terzi; l'Agenzia rispondeva in data 19/07/2023 comunicando che l'alloggio oggetto di perizia risulta ceduto in locazione con regolare contratto stipulato in data 18/03/2021 e registrato presso Agenzia delle Entrate di Treviso



in data 29/03/2021 al n. 2947 serie 3T. Il contratto risulta attualmente in corso con attuale prossima scadenza fissata al 18/03/2026.

Il canone di locazione previsto dal contratto ammonta a € 3080,00 annui; lo stesso viene ritenuto congruo ed in linea con l'attuale andamento del mercato delle locazioni.

Essendo la data di registrazione del contratto di locazione precedente al deposito del pignoramento immobiliare, il contratto risulta opponibile alla procedura.

In fase di sopralluogo si è appurato che l'alloggio è occupato dagli esecutati.

[\(All. doc. n. 07: risposta Agenzia delle Entrate ed estratto contratto locazione\).](#)

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 si rileva esistenza di vincoli demaniali o usi civici.

Il piano degli interventi del Comune di Casale sul Sile assegna al fabbricato grado di protezione 2.

Nell'atto di provenienza risultano inoltre riportati i seguenti vincoli:

- Servitù di metanodotto di cui all'atto del notaio Giovanni Battista Manavello di Treviso stipulato in data 05/12/1961 rep. 6423 vol. 233, trascritto a Treviso il 15/12/1962 ai nn. 2588/2403.
- Vincolo non aedificandi di cui all'atto del notaio Domenico Curione di Treviso stipulato in data 10/03/1987 rep 1123, trascritto a Treviso il 17/03/1987 ai nn. 6642/5094.
- Servitù di distanza di cui all'atto del notaio Domenico Curione di Treviso



stipulato in data 28/05/1990 rep 108923, trascritto a Treviso il 05/06/1990 ai nn. 14387/10661.

- Vincolo ai sensi art. 5 della LR 24/1985 di cui all'atto del notaio Domenico Curione di Treviso stipulato in data 24/11/1994 rep 132912, trascritto a Treviso il 30/11/1994 ai nn. 29614/21712.

12 – VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Vincoli e Spese Condominiali

Non sono presenti vincoli di natura condominiale, se non quelli di tipo impiantistico derivante dalla vendita frazionata dell'immobile.

13 – 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.

13.1 – 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, 50% per soffitte e locali interrati, 25% per le cantine e le lavanderie interrate.

Calcolo superficie commerciale uso residenziale

Bene 01 – abitazione PT

Piano terra

Superficie commerciale arrotondata = $82.00 \times 100\% = 82.00$ mq

Sup. portico

Superficie commerciale arrotondata = $18.32 \times 30\% = 5.50$ mq

Superficie commerciale totale Bene 01 = $82.00 + 5.50 = 87.50$ mq

(All. doc. n. 09: ricostruzione grafica e calcolo superfici commerciali).

13.2 – 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 disponibili attribuiti dall’Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023) per i beni simili, relativi al Comune di **Casale sul Sile** – Fascia Suburbana/frazione di Conscio. Tali valori prevedono per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da €



1050,00 a € 1200,00 per metro quadro di superficie lorda; per abitazioni di tipo civili con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1300,00 a € 1600,00 per metro quadro di superficie lorda; per autorimesse con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 500,00 a € 650,00 per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di conservazione normale, un prezzo di mercato oscillante da € 970,00 a € 1150,00 per metro quadro di superficie lorda; per ville e villini con stato di conservazione ottimo, un prezzo di mercato oscillante da € 1300,00 a € 1600,00 per metro quadro di superficie lorda.

Sono inoltre stati visionati i principali siti a livello nazionale contenenti annunci immobiliari di beni simili posti nelle immediate vicinanze dei beni eseguiti, con il seguente risultato:

- Annuncio 01 – Comune di Casale sul Sile, via Rivalta, sup. alloggio mq 441,00, prezzo di vendita € 240000,00 (€/mq 544,21), alloggio abitabile in buono stato.
- Annuncio 02 – Comune di Casale sul Sile, via Carlo Gardan, sup. alloggio mq 250,00, prezzo di vendita € 184000,00 (€/mq 736,00), alloggio abitabile in buono stato.
- Annuncio 03 – Comune di Casale sul Sile, vicolo Giovanni Amendola, sup. alloggio mq 250,00, prezzo di vendita € 190000,00 (€/mq 760,00), alloggio abitabile in buono stato.

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, **nonché che l'immobile insiste su fondo**



intercluso, lo scrivente Esperto Estimatore attribuisce il seguente valore:

LOTTO UNICO:

a) Valore del **Bene 01**

appartamento mq **87,50** x €/mq **400,00** = € **35 000,00**

Totale euro 35 000,00

b) Detrazione per opere in sanatoria

(vedi paragrafo 7) = € **-5 500,00**

TOTALE VALORE = € 29 500,00

ARROTONDATO A € 30 000,00

(euro trentamila/00)

Stima del Valore di Vendita Forzata

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un'immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato riassumibili in:

- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento.
- Tempi incerti per ottenere l'effettivo uso dell'immobile.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Tempo intercorrente fra la data di valutazione ed il giorno dell'asta.

Di norma tali costi incidono per circa il 20% sul valore dell'immobile. Il valore di vendita consigliato da proporre alla prima vendita forza sarà quindi pari a:

TOTALE VALORE = € 30 000,00 – 20% x € 30 000,00 = € 24 000,00

(euro ventiquattromila/00)

14 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione deposita presso il l'Ufficio Urbanistica del



Comune di **Casale sul Sile** non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica. Il Certificato non risulta neanche allegato all'atto di provenienza. Risulta negativa anche la ricerca per estremi catastali compiuta presso l'archivio telematico della Regione Veneto.

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/alte. **Si presuppone quindi, che il bene appartenga ad una delle classi medie/basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.**

Secondo quanto richiesto dalla procedura viene trasmesso alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari per via Telematica il presente elaborato cartaceo che si compone di **n. 22 pagine**, con tutti i sottoelencati 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 28 maggio 2024

L'Esperto Valutatore

Geom. Gianni Perozzo



ALLEGATI:

n. 01: certificazione notarile e sviluppo visure ipotecarie.



n. 02: visure catastali ed estratto di mappa.

n. 03: planimetrie catastali.

n. 04: copia atto di proprietà.

n. 05: estratto cartografico del Piano degli Interventi e stralcio delle Norme Tecniche Operative.

n. 06: titoli edilizi rilasciati dal Comune di Casale sul Sile.

n. 07: dichiarazione Agenzia delle Entrate e estratto contratto locazione.

n. 08: relazione tecnica sulla descrizione della suddivisione in subalterni delle proprietà del compendio immobiliare con assegnazione di porzione di subalterni avvenuta con atto notarile.

n. 09: ricostruzione grafica e calcolo superfici commerciali.

n. 10: documentazione fotografica con coni visuali.

n. 11: dati personali degli esecutati.



15 – RISPOSTA A OSSERVAZIONI DI PARTE

In data 03/06/2024, a seguito di inoltro della bozza di perizia alle parti, è giunta via pec osservazione alla perizia da parte dell'Avv. Alessandra Cardarelli di Roma, per conto degli Esecutati.

Le osservazioni risultano le seguenti (vedi allegato perizia):

OSSERVAZIONE 01:

“**In primo luogo**, il fondo e gli immobili facenti parte del lotto da porre in vendita sono stati indicati e descritti dal CTU come interclusi. Pertanto, il CTU dovrà accertare e relazionare se vi è possibilità di aprire un accesso al bene oggetto di esecuzione che, allo stato, non è raggiungibile, tenendo presente anche delle possibili opposizioni dei soggetti terzi ed il conseguente aggravio di spese”.

RISPOSTA

Al paragrafo 04 di perizia vi è ampia spiegazione sul fatto che i beni posti in vendita insistano su fondo intercluso.

Il fatto di porre in vendita i beni è stato ampiamente ed esaurientemente dibattuto nell'udienza del 11 ottobre 2023. In data 13 febbraio 2024 il G.E. disponeva la prosecuzione delle operazioni di stima “dando atto nella perizia dello stato dei luoghi, con particolare riferimento all'interclusione del fondo.”

Il fatto di relazionare e accertare se via o meno la possibilità di aprire un accesso al bene, esula dall'incarico affidatomi, così come il valutare le possibili opposizioni di terzi.

Viene quindi confermato quanto scritto in perizia.



OSSERVAZIONE 02:

In secondo luogo:

a) il Piano terra non misura mq 82, ma mq. 79,54

b) per quanto concerne mq 18.75 (dei complessivi mq. 79,54)

di superficie, l'altezza sotto trave è minore di 270 centimetri, come accertato dallo stesso CTU. Atteso che l'altezza minima atta a rendere un ambiente abitabile è di 270 cm, il prezzo di stima è viziato dall'erroneo calcolo dei metri quadrati di superficie abitabile che risulta essere di 60.79 mq (mq. 79,54 a dedurre mq 18.75 non abitabili).

Alla luce di quanto evidenziato sub a) e b), si chiede che venga rettificato il prezzo di stima (senza procedere ad arrotondamenti).

RISPOSTA

La superficie deriva da un rilievo eseguito sul posto e conseguente restituzione grafica dello stesso. In ogni caso la differenza fra quanto rilevato dal perito estimatore e quanto rilevato da parte rientra abbondantemente all'interno delle tolleranze dei rilievi date dal DPR 380/2001

Viene quindi confermato quanto scritto in perizia.

Relativamente alle altezze, la stanza con altezza pari a circa cm 240 (zona ripostiglio e c.t. – vedi allegato 9) può essere abitabile con destinazione di vano ad uso accessorio. La stessa superficie può quindi essere annoverata nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile.

Viene quindi confermato quanto scritto in perizia.

