

G.E. dr. Francesca VORTALI

R.G. Esec. Imm. 44 / 2016

Udienza:

22 Aprile 2020

geom. PERER LUCIANO
Studio Tecnico
Via Cavalleggeri di Treviso n° 14
31100 TREVISO
Tel. 0422 55270
Fax. 0422 1621390
Albo professionale di TV n° 1995
e-mail: l.perer@pec.it
sito: www.studioperer.it

TRIBUNALE DI TREVISO



Causa di Esecuzione Immobiliare

promossa da:

[REDACTED]

P.IVA 00208740266

Con sede in Piazza G.B. Dall'Armi 1 – Montebelluna (TV)

[REDACTED]

e presso quest'ultima elettivamente domiciliata in

viale Verdi n. 21 - Treviso

Fax 0422 558303

e-mail martabertorelle@pec.ordineavvocatitreviso.it

INDICE

1. Incarico	Pag.	2
2. Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	3
3. Formazione dei lotti	Pag.	4
4. Ubicazione e accessibilità	Pag.	4
5. Descrizione catastale degli immobili	Pag.	5
6. Suddivisione in Lotti	Pag.	8
7. Confini	Pag.	9
8. Servitù	Pag.	10
9. Atti di provenienza	Pag.	10
10. Trascrizioni e Iscrizioni	Pag.	11
Descrizioni degli immobili suddivisa per lotti	Pag.	11



11.	Certificazione energetica	Pag.	17
12.	Accertamento della destinazione urbanistica	Pag.	18
13.	Potenzialità edificatoria residua	Pag.	18
14.	Verifica della conformità urbanistica	Pag.	19
15.	Abusi edilizi	Pag.	19
16.	Difformità rilevate	Pag.	19
17.	Determinazione oblazioni e oneri di adeguamento	Pag.	19
18.	Disponibilità dell'immobile	Pag.	20
19.	Occupazione degli immobili	Pag.	20
20.	Aggiornamenti e verifiche	Pag.	20
21.	Motivi del deprezzamento o rivalutazione	Pag.	21
22.	Metodi di stima	Pag.	22
	22.1 Premesse e aspetti generali	Pag.	22
	22.2 Criteri di stima e metodi di valutazione	Pag.	22
	22.3 Valore di mercato	Pag.	23
	22.4 Prezzo base d'asta	Pag.	24
23.	Valutazione degli immobili	Pag.	25
	23.1 Lotto 1 valore di mercato	Pag.	27
	23.2 Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	27
	23.1 Lotto 2 valore di mercato	Pag.	28
	23.2 Valore Vendita Forzata base d'asta	Pag.	29
24.	Altre parti intervenute	Pag.	29
25.	Indice allegati	Pag.	30

1.

INCARICO



Lo scrivente, geom. Luciano Perer, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso col n° 1995 con studio in Treviso (TV) - via Cavalleggeri di Treviso nr. 14, è stato nominato consulente nella causa di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, con provvedimento del 23/04/2018 cronol. 44/2016 del G.E. dott. Francesca VORTALI con accettazione d'incarico e prestazione del giuramento il giorno 11/05/2018.

L'incarico conferito ex art.569 c.p.c., allegato alla presente relazione (**all. doc. 1**) è stato svolto in conformità all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Successivamente, al presente provvedimento sono stati chiesti ed ottenuti due distinti provvedimenti di proroga, il primo per esecuzione di operazioni catastali di frazionamento ed accatastamento necessari ed indispensabili per la vendita all'asta dei beni oggetto di pignoramento, il secondo per difficoltà tecniche dovute alla fusione dei comuni catastali con la nascita del nuovo comune Pieve del Grappa (formato con la fusione di Crespano del Grappa con Paderno del Grappa).

Tra le date del 12/03/2020 e il 14/03/2020 è stata inviata alle parti ed agli intervenuti copia della perizia (ricevute allegate al verbale di deposito).

2.

SVOLGIMENTO OO. PP.

Lo scrivente dopo aver:

- proceduto preliminarmente agli accertamenti presso il Comune di Pieve del Grappa di natura urbanistica,
- eseguito le visure ipotecarie e catastali presso gli enti preposti,
- Verificata la corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la proprietà in capo agli esecutati, accertandone la non corrispondenza che più avanti verrà descritta,
- effettuato l'accesso all'immobile, in più riprese, alla presenza del Custode



Giudiziario e alla presenza della moglie dell'esecutato, con pieno svolgimento delle normali operazioni peritali.

Si sono potute eseguite tutte le verifiche accertando le caratteristiche qualitative e quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione e contestualmente sono stati compiuti i rilievi del caso, nonché una ricca documentazione fotografica.

In seguito sono state assunte informazioni:

- in loco riguardo ai prezzi di mercato d'immobili simili per caratteristiche e ubicazione ai fini della valutazione dei singoli cespiti esegutati,
- presso il Comune di Pieve del Grappa (Crespano del Grappa) sulle destinazioni urbanistiche degli immobili, sulle autorizzazioni edilizie, sull'abitabilità degli edifici, sulla sanabilità o meno di eventuali abusi rilevabili negli immobili oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380,

3. FORMAZIONE LOTTI

Rilevato che i beni oggetto di valutazione, pur facendo parte di un'unica proprietà, risultano oggettivamente divisibili in compendi più piccoli e di più facile vendibilità, di fatto trattasi di una unità abitativa residenziale e di una unità economica asilo, si predispongono la presente relazione per la vendita in **NR. 2 LOTTI DISTINTI** al fine di favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni esegutati.

4. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.



(all. doc. 8)

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto della perizia è ubicato nel Comune di Pieve del Grappa, in località Crespano del Grappa a circa 1,5 Km dal centro storico della stessa, in una zona prettamente agricola denominata appunto "Monte Asolone" alle pendici del monte Grappa, più precisamente in Via Monte Asolone nr.21 e 26. E' accessibile direttamente dalla Via pubblica per quanto riguarda l'abitazione, mentre per l'asilo l'accesso avviene attraverso l'uso di un passaggio su terreno di terzi, di fatto configurabile come servitù esistente, consolidata e facilmente individuabile in loco.

5. DESCRIZIONE CATASTALE COMPLETA DEGLI IMMOBILI COME DA PIGNORAMENTO

Immobili oggetto di esecuzione (all. doc. 2):

[REDACTED]

l'intera proprietà.

COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA (Crespano del Grappa)

C.T. Sez. Crespano del Grappa - Fg. 9

M.n. 434	sem. arb 2°	mq. 956	Rd€. 7,41	Ra€. 3,95
----------	-------------	---------	-----------	-----------

M.n. 435	sem. arb 2°	mq. 1.242	Rd€. 9,62	Ra€. 5,13
----------	-------------	-----------	-----------	-----------

M.n. 278	Ente Urbano	mq. 807	Rd€. -----	Ra€. -----
----------	-------------	---------	------------	------------

[REDACTED] per

l'intero usufrutto.

[REDACTED] per l'intera nuda

proprietà.



C.T. Sez. Crespano del Grappa - Fg. 9

M.n. 202	Prato	2°	mq. 21	Rd€. 0,08	Ra€. 0,07
----------	-------	----	--------	-----------	-----------

[REDACTED] per l'intera proprietà.

C.T. Sez. Crespano del Grappa - Fg. 9

M.n. 320	Ente Urbano	mq. 572	Rd€. -----	Ra€. -----
----------	-------------	---------	------------	------------

M.n. 827	Ente Urbano	mq. 721	Rd€. -----	Ra€. -----
----------	-------------	---------	------------	------------

M.n. 900	sem. arb 2°	mq. 2	Rd€. 0,02	Ra€. 0,01
----------	-------------	-------	-----------	-----------

M.n. 902	sem. arb 2°	mq. 18	Rd€. 0,14	Ra€. 0,07
----------	-------------	--------	-----------	-----------

N.C.E.U. Sez. A - Fg. 9

M.n. 827 sub 6	Via Monte Asolone	p.S1-T	Cat. A/2 Cl.2 – vani 2	RC€. 196,25
----------------	-------------------	--------	------------------------	-------------

M.n. 827 sub 10	Via Monte Asolone	p.T-1°	Cat. D/8	RC€. 3.256,80
-----------------	-------------------	--------	----------	---------------

M.n. 827 sub 11	Via Monte Asolone	p.S1-T	Cat. C/2 Cl.3 – mq. 70	RC€. 115,69
-----------------	-------------------	--------	------------------------	-------------

M.n. 320 sub 4	Via M.te Asolone	p.S1-T	Cat. A/2 Cl.2 – vani 9,5	RC€. 932,20
----------------	------------------	--------	--------------------------	-------------

M.n. 320 sub 5	graffato con il sub 4			
----------------	-----------------------	--	--	--

Quella sopraindicata è la situazione catastale così come riportata nei registri catastali e ripresa nell'atto di pignoramento inserito a fascicolo.

Successivamente, a seguito di verifica puntuale e della variazione catastale, necessaria per una corretta conformazione dei lotti da porre in vendita, ho ravvisato

un errore nella descrizione dei beni colpiti dal pignoramento in quanto il citato m.n.

278 E.U. di mq. 807 non è in proprietà all'esecutato, ma risulta in proprietà del

padre, il sig. [REDACTED]

Infatti nell'atto di provenienza per Donazione rep. 25390 (allegato) il sig. [REDACTED]



cedere la nuda proprietà e successivamente l'usufrutto non dell'intero mappale 278 di 1.497 mq., bensì di una porzione di questo mappale che successivamente andrà ad unirsi a maggior consistenza per formare il m.n. 827. Prova ne sia che l'atto di donazione riporta il trasferimento di nr. 3 planimetrie la nr. 25823 del 05.08.1988 (cantina attualmente riunita nel m.n. 320), la nr. 25824 del 05.08.1988 (ripostiglio/legnaia non più esistenti e riuniti nel m.n. 827) e la 18059 del 30.10.1990 (area scoperta sempre riunita nel m.n. 827) che allegherò per chiarimento alle planimetrie N.C.E.U. attuali.

Oltre a ciò, come già detto, per rendere possibile la vendita separata dei due lotti e secondo la logica della destinazione d'uso autonoma ho effettuato, autorizzato dal Giudice, una serie di variazioni catastali tali da conglobare tutto in due unità immobiliari ben definite.

Posso affermare quindi che il pignoramento così come definito inizialmente, colpisce oltre ai beni descritti, anche ogni accessione e pertinenza identificate, nonché la comproprietà delle parti comuni degli edifici e che alla data dell'esecuzione delle visure (*all. doc. 3-4-5*), i sopraelencati mappali non risultano allineati con quelli catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate di Treviso in quanto mancanti delle sole volture catastali. (ditte errate, ma consistenza corretta)

A chiarimento quindi delle nuove risultanze catastali e numeriche si riassume in modo definitivo la situazione odierna:

Situazione Catastale Finale

per l'intera proprietà.

COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA (Crespano del Grappa)



COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA (Crespano del Grappa)

C.T. Sez. Crespano del Grappa - Fg. 9

M.n. **202** Prato 2° mq. 21 Rd€. 0,08 Ra€. 0,07

M.n. **320** Ente Urbano mq. 572 Rd€. ----- Ra€. -----

M.n. **900** sem. arb 2° mq. 2 Rd€. 0,02 Ra€. 0,01

M.n. **902** sem. arb 2° mq. 18 Rd€. 0,14 Ra€. 0,07

N.C.E.U. Sez. A - Fg. 9

M.n. **320** sub **6** Via M.te Asolone p.S1-T Cat. A/2 Cl.2 – vani 9,5 RC€. 932,20

TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 613,00

***** **Lotto nr. 2** *****

COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA (Crespano del Grappa)

C.T. Sez. Crespano del Grappa - Fg. 9

M.n. **434** sem. arb 2° mq. 956 Rd€. 7,41 Ra€. 3,95

M.n. **435** sem. arb 2° mq. 1.242 Rd€. 9,62 Ra€. 5,13

M.n. **827** Ente Urbano mq. 721 Rd€. ----- Ra€. -----

N.C.E.U. Sez. A - Fg. 9

M.n. **827** sub **11** Via Monte Asolone p.S1-T Cat. C/2 Cl.3 – mq. 70 RC€. 115,69

M.n. **827** sub **12** Via Monte Asolone p.T-1° Cat. D/8 RC€. 935,10

TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 2.919

7. DESCRIZIONE CONFINI

(all. doc. 6)

Il compendio immobiliare analizzato nel suo insieme (rif. **N.C.T.**) confina da Nord in senso orario con il m.n. 277 – 279 – 901 – 899 – 213 – 423 – 321 – 200 – 428 – 290



– 391 – 278 – strada comunale Via Monte Asolone – strada vicinale della Rontena,
salvo altri e più precisi.

8. SERVITU' ATTIVE O PASSIVE ED ONERI

Le proprietà in oggetto, pur essendo confinanti tra loro, hanno il vantaggio di essere autonomamente utilizzabili ed accessibili direttamente dalla via pubblica – Via Monte Asolone. Il fabbricato a destinazione residenziale attraverso la strada privata a sud che insiste anche sui m.n. 423 – 213 di proprietà di terzi e per il fabbricato a destinazione asilo attraverso una strada di accesso che insiste anche sul m.n. 278 di proprietà di terzi. Entrambi i lotti quindi per l'accesso e il recesso dalla loro proprietà, utilizzano delle servitù di passaggio consolidate nel tempo.

9. ATTI DI PROVENIENZA

(all. doc. 7)

I beni sono pervenuti all' esecutato con:

1) Atto di Donazione del 10/06/1991 n° 25390 di repertorio e n° 4130 di raccolta del Notaio Dr. Francesco IMPARATO Crespano del Grappa, registrato presso l'Agenzia delle Territorio – Ufficio Provinciale di Montebelluna - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/06/1991 al n. 1434 – Allegato alla presente perizia.

2) Atto di Donazione di usufrutto del 01/06/1998 n° 66407 di repertorio e n° 14807 di raccolta del Notaio Dr. Francesco IMPARATO Crespano del Grappa, registrato presso l'Agenzia delle Territorio – Ufficio Provinciale di Montebelluna - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/06/1998 al n. 1534 – Allegato alla presente perizia



3) Atto di Compravendita del 15/05/2003 n° 96549 di repertorio e n° 25199 di raccolta del Notaio Dr. Francesco IMPARATO Crespano del Grappa, registrato presso l'Agenzia delle Territorio – Ufficio Provinciale di Montebelluna - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/05/2003 al n. 325 – Allegato alla presente perizia.

4) Atto di Donazione del 29/12/1994 n° 45831 di repertorio e n° 8685 di raccolta del Notaio Dr. Francesco IMPARATO Crespano del Grappa, registrato presso l'Agenzia delle Territorio – Ufficio Provinciale di Montebelluna - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/01/1995 al n. 74 – Allegato alla presente perizia.

10. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(all. doc. 11)

Dalle visure esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non sono emerse le stesse trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riportate nella relazione notarile già allegata al fascicolo. Verificato con la visura allegata alla presente perizia si sottolinea la presenza di una trascrizione contro del 10.06.2016 (Pignoramento Immobili) Registro Particolare 12897 Registro Generale 18869.

LOTTO nr. 1

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma irregolare della superficie nominale complessiva di mq. 613. Su questo terreno insiste una porzione di edificio residenziale attualmente utilizzato dalla moglie dell'esecutato e comprensivo di locali ad uso abitativo e locali ad uso servizio (cantina, lavanderia, ecc.) per un sedime complessivo di circa mq. 130,00.



Il presente lotto è facilmente raggiungibile dalla via pubblica (Via Monte Asolone) attraverso la stradina privata che insiste sui mappali di terze persone.

Il lotto è così composto:

➤ **Terreno a giardino per nominali mq. 613 lordi**

Il terreno che compone il lotto è, per la maggior parte della sua estensione, un terreno destinato a giardino se si escludono alcune zone lasciate leggermente incolte in quanto destinate a stradina di accesso per veicoli e persone.

Terreno a destinazione area scoperta per una superficie nominale di circa mq. 485.

Terreno occupato dal sedime del fabbricato per una superficie nominale di mq. 128

➤ **Porzione di edificio Residenziale per commerciali mq. 201**

DIMENSIONI

Fabbricato residenziale suddiviso su tre piani a livelli sfalsati di cui uno completamente interrato, nella zona nord, che sfrutta la pendenza naturale del terreno.

La superficie complessiva di mq. 340,00 e così suddivisa:

Piano interrato = Cantina, Ct, Ripostiglio e Taverna per lordi mq. 128,00

Piano terra = Soggiorno, Cucina, Bagno e due Camere per complessivi lordi mq. 128,00.

Piano primo = Camera, Disimpegno, Wc, Ripostiglio per complessivi lordi mq. 82,40 di cui mq. 4,00 destinati a terrazza.

DIFFORMITÀ: (all. doc. 9)

L'immobile, così come visionato risulta corrispondente, ad esclusione di una piccola irrilevante differenza, (apertura di una porta interna non riportata nei grafici con conseguente spostamento dei gradini tra cucina e corridoio) con quanto depositato nella Concessione Edilizia nr. 98/38 del 07.06.1999 alla tavola nr. 3 STATO DI



PROGETTO..

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è in pilastri di cemento armato e porzione di muratura portante.

La copertura a tetto con manto in coppi del tipo “canale” e sottostante solaio in legno parte a vista con travi e tavolato e parte in latero-cemento con finitura in perlinato.

La muratura perimetrale in doppio laterizio alveolare presumibilmente con intercapedine isolante, anche in considerazione degli spessori finali e del clima rigido della zona.

Le scale interne sono con ossatura in c.a. e il rivestimento in piastrelle per la parte che scende nell'interrato, mentre con rivestimento in legno per la parte che sale ai piani superiori.

Il pavimento in cotto o in piastrelle di pietra naturale di varia forma nei vani principali, mentre per i vani accessori troviamo la classica piastrella commerciale di discreta qualità. Nella zona camere e nel piano sottotetto troviamo una pavimentazione in parchetti di legno posati a correre con finitura a vernice lucida.

Nei locali cantina e troviamo la pavimentazione al grezzo e una parte della stessa è proprio assente e sostituita da una stesa di ghiaia costipata proprio per sfruttare maggiormente la temperatura e la climatizzazione naturale per il locale cantina.

I bagni, come di consueto si rileva la presenza di piastrelle in ceramica sia nel pavimento che nei rivestimenti.

I serramenti esterni telaio in legno con vetrocamera con presenza di oscuri in legno. Le porte interne principalmente in legno tamburato ed in alcuni casi in vetro su telaio in legno.



Impianti sono presenti un impianto di riscaldamento con radiatori di tipo lamellare e un impianto elettrico del tipo sotto traccia.

Recinzioni esterne è presente ed è molto spartana (staccionata) o paletti in legno e rete metallica, ma sicuramente si inserisce molto bene nell'ambiente naturale che caratterizza un po' tutta la località.

Stato di conservazione nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione ottimo, e non abbisogna di alcun intervento urgente visto anche l'attuale utilizzo dell'immobile da parte della famiglia dell'esecutato.

LOTTO nr. 2

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma irregolare della superficie nominale complessiva di mq. 2.919. Su questo terreno insiste una costruzione attualmente destinata ad asilo per l'infanzia per un sedime complessivo di circa mq. 270,00 e una seconda costruzione destinata a ricovero attrezzi agricoli / stalletta priva di autorizzazione edilizia e quindi da abbattere.

Il presente lotto è facilmente raggiungibile dalla via pubblica (Via Monte Asolone) attraverso la stradina privata che insiste sui mappali di terze persone.

Il lotto è così composto:

➤ **Terreno a giardino ed attività agricola per nominali mq. 2.919 lordi**

Il terreno che compone il lotto è, per la maggior parte della sua estensione, un terreno destinato ad attività agricola (orto e piccolo recinto per animali), mentre per la rimanenza viene utilizzato come giardino. Vi sono anche delle aree lasciate volutamente incolte ed utilizzate come parcheggio e relativa strada di accesso.

Terreno incolto a parcheggio e strada per una superficie nominale di circa mq. 420.



Terreno a giardino e percorsi pedonali per una superficie nominale di mq. 280.

Terreno ad attività agricola per una superficie nominale di mq. 1949.

Terreno di sedime del fabbricato per una superficie nominale di mq. 270 .

➤ [Porzione di edificio Asilo per commerciali mq. 362](#)

DIMENSIONI

Fabbricato principale suddiviso su tre piani di cui uno interrato per una superficie commerciale complessiva di mq. 362,00 così suddivisi:

Piano interrato = Cantina per lordi mq. 84,00

Piano terra = Locali per attività didattica e per servizi attinenti (bagni – spogliatoi – mensa – attività comuni – ingresso) per complessivi lordi mq. 270.

Piano primo = Locali collegati all'attività principale o ad essa connessi (ufficio – magazzino – bagno) per complessivi mq. 70,00.

DIFFORMITÀ: *(all. doc. 9)*

L'immobile, così come visionato risulta corrispondente con quanto depositato nel Permesso di costruire nr. 29 del 11.06.2010 alla tavola nr. 3 STATO DI PROGETTO. Antecedentemente il presente immobile è stato edificato per stadi successivi partendo dal 1993 quand'era ancora un laboratorio artigianale, per poi ampliarsi nel 1997 e successivamente cambiare di destinazione nel 2005.

Come si evince dalla documentazione fotografica, si nota che a nord ed in aderenza con il fabbricato oggetto di stima, insiste una tettoia che risulta eretta sul mappale 279 di proprietà di terzi quindi non rientrante nella stima predetta.

Da precisare inoltre che il corridoio a Nord realizzato tra l'edificio Asilo e il muro di sostegno è anch'esso rientrante nella proprietà di terzi in quanto edificato sul m.n. 279. Come risulta infatti dalla convenzione allegata al permesso di costruire del 1997, la sig.ra ██████████ autorizzò il sig. ██████████ ad edificare il



proprio fabbricato e il relativo muro di sostegno lungo il confine in modo da consentire la realizzazione di finestre, di porte e del passaggio appunto.

Stando così le cose in considerazione del tempo trascorso (1997-2020) si potrebbe anche configurare la possibilità di acquisto della proprietà della fascia di terreno anzidetto, per intervenuta usucapione, ma la cosa non verrà affrontata in questa sede e quindi la valutazione si limiterà a quello già enunciato.

Sempre dello stesso lotto 2, fanno parte anche i due terreni agricoli ad est che attualmente vengono utilizzati per scopi didattici particolari ovvero coltivazioni orticole e piccolo recinto per asinelli. A questo proposito si conferma quanto già affermato in precedenza, ovvero che il fabbricato eretto su detti terreni risulta privo di qualunque permesso od autorizzazione comunale e di conseguenza andrà demolito.

Il valore di stima che attribuirò al lotto 2 terrà conto anche dei costi per la demolizione di tale edificio e per lo smaltimento dei materiali di risulta.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

La struttura portante è in pilastri di cemento armato e porzione di murature portanti.

La copertura a tetto con manto di tegole in cotto e sottostante solaio in latero cemento (tipo travetti Varese) e/o con tavelloni e muretti.

La muratura perimetrale in laterizio alveolare presumibilmente con presenza di isolamento termico visto anche il notevole spessore dei paramenti.

Il pavimento al piano terra in parquet di legno per la maggior parte dei locali, con l'esclusione dei servizi igienici che sono in piastrelle di ceramica e dei locali di servizio tipo cucina e lavorazione pasti che sono realizzati con resina.

Al piano primo troviamo i pavimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e un



pavimento rivestito di moquette per i rimanenti locali.

Al piano interrato invece i locali sono sprovvisti di finitura e si presentano in massetto di cemento liscio.

Le scale sono anch'esse al grezzo per la parte che collega il piano interrato con il piano terra, mentre la rampa che sale al piano primo è rivestita nella pedata e nell'alzata con marmo.

I serramenti esterni parte con telaio in legno e vetrocamera con presenza di oscuri in legno, e parte in alluminio sempre con vetrocamera. Le porte interne principalmente in legno tamburato ed in alcuni casi in vetro su telaio in legno.

Impianti è presente un impianto di riscaldamento con radiatori di tipo lamellare, nonché un impianto a pavimento entrambi allacciati ai pannelli solari sul tetto e al serbatoio di accumulo presente nel piano interrato.

Recinzioni esterne non presente su tutto il perimetro del lotto. E' parzialmente realizzata con una staccionata di legno, mentre nella parte rimanente è in rete metallica e stanti in ferro.

Stato di conservazione nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione buono, anche grazie al fatto che tuttora i locali sono utilizzati come struttura ricettiva e quindi sempre soggetti a controlli igienico-sanitari minuziosi.

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA IMMOBILI

Ovviamente per quanto riguarda la classificazione energetica degli edifici in precedenza descritti (riferimento all'abitazione e all'asilo) si devono fare alcune riflessioni, ovvero:

Non eccessiva vetustà dell'edificio;

Isolamento termico nelle murature perimetrali presente anche se non rilevabile con



certezza, ma ipotizzabile vista l'epoca delle costruzioni/ristrutturazioni e lo spessore finale delle murature esterne.

Serramenti esterni di discreta qualità e di sufficiente profilo tecnologico;

Impianto di riscaldamento con elementi radianti a parete, e produzione di acqua calda con boiler di accumulo;

L'asilo usufruisce di un impianto di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento a pavimento;

Forma geometrica semplice e quindi con incidenza bassa del fattore "superficie disperdente" raffrontata al volume complessivamente riscaldato;

Questo consente di affermare con buona approssimazione che l'edificio potrebbe avere dei costi di gestione energetica, qualora venisse utilizzato correttamente, abbastanza bassi, indice quindi di buona qualità e di appartenenza ad una delle classi più alte il profilo del risparmio energetico.

12. ACCERTAMENTO DESTINAZIONE URBANISTICA STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

(all. doc. 10)

COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA

FRAZIONE CRESpano DEL GRAPPA

ZONA ED - Terreni Agricoli - Zona ad Edificazione Diffusa.

Oltre a ciò, la quasi totalità dei lotti ricade in zona di tutela dei corsi d'acqua.

13. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Gli immobili contenuti nei due lotti, verificata la normativa urbanistica attualmente vigente, non hanno la possibilità di essere ampliati, anzi in conseguenza di quanto



in precedenza dichiarato nel lotto 2 si dovrà procedere con la demolizione dell'annesso rustico/tettoia realizzato in assenza di permesso.

14. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

(all. doc. 10)

In via preliminare è stata eseguita la verifica di corrispondenza tra quanto depositato e autorizzato dalla Pubblica Amministrazione in relazione allo stato di fatto ed alle opere realizzate:

E' emerso che il fabbricato inserito nel lotto 1 è stato realizzato in conformità, ad esclusione di una piccola irrilevante differenza, (apertura di una porta interna non riportata nei grafici con conseguente spostamento dei gradini tra cucina e corridoio) a quanto depositato nella Concessione Edilizia nr. 98/38 del 07.06.1999 alla tavola nr. 3 STATO DI PROGETTO..

Inoltre è emerso che il fabbricato inserito nel lotto 2 è stato realizzato in conformità al Permesso di costruire nr. 29 del 11.06.2010 alla tavola nr. 3 STATO DI PROGETTO. Antecedentemente il presente immobile era stato edificato per stadi successivi partendo dal 1993 quand'era ancora un laboratorio artigianale, per poi ampliarsi nel 1997 e successivamente cambiare di destinazione nel 2005.

15. ABUSI EDILIZI

Si fa riferimento a quanto descritto nei vari lotti.

16. DIFFORMITÀ RILEVATE

Si fa riferimento a quanto descritto nei vari lotti.

17. DETER. ZIONE OBLAZIONI ED ONERI DI ADEGUAMENTO



Non è quantificabile con assoluta certezza in quanto oltre a sanare le difformità si dovrà anche tener conto del costo della demolizione e della liberazione dal materiale di risulta. La valutazione sarà uno degli elementi essenziali per la determinazione del valore venale a metro quadrato.

18. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso sullo stato locativo delle unità si è verificato che attualmente il Lotto 2 risulta essere inserito in un contratto di COMODATO trentennale a partire dal 28.03.2017, regolarmente registrato all'agenzia delle entrate ufficio di Montebelluna il 31.03.2017 nr. 927.

Da quanto poi comunicatoci dal legale della sig.ra [REDACTED] (moglie dell'esecutato) gli immobili del Lotto 1 rientrano nell'omologa della separazione consensuale tra coniugi avvenuta in data 03.11.2011 con assegnazione dei beni nella disponibilità della [REDACTED] e dei suoi figli attualmente maggiorenni.

19. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dopo una attenta valutazione delle date in precedenza riportate si può ritenere che sugli immobili di cui ai lotti 1 e 2 non sussistano vincoli tali da precluderne la vendita anche in considerazione che il novennio dall'omologa scadrebbe il 03.11.2020 e quindi la valutazione terrà conto degli immobili liberi.

20. AGGIORNAMENTI VERIFICHE

Prima del deposito della presente perizia, sono state eseguite ulteriori verifiche a terminale, pertanto le medesime risultano aggiornate al 03/03/202019.



21. MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO / RIVALUTAZIONE

Con particolare riferimento alla descrizione degli immobili sopra indicati, si determina un coefficiente di deprezzamento o rivalutazione in funzione delle specifiche condizioni rilevate e, in particolare, si osserva che:

- vi sono** motivi di deprezzamento riferiti alla naturale vetustà;
- vi sono** motivi di apprezzamento riferiti alla qualità costruttiva.
- sono** stati riscontrati motivi di apprezzamento, in ordine al valore tipico espresso nella presente stima, così come riferito nella valutazione per metro quadrato lordo a seguito della possibilità di immediata usufruibilità dell'immobile e anche dal fatto che si trova in buono stato conservativo;
- sono** stati riscontrati motivi di apprezzamento, in ordine alla mancata necessità di opere edili da eseguire per rendere urbanisticamente regolare quanto costruito – si è comunque tenuto conto del costo per la demolizione degli annessi rustici eretti sul mappale 435;
- sono state valutate** le risultanze sulla valutazione energetica dell'immobile, riformulando il prezzo unitario (metro quadro), in funzione anche della probabile alta classe di appartenenza.

Per tutto ciò premesso si osserva quindi che, pur avendo attribuito un valore prudenziale al metro quadrato all'immobile, successivamente corretto e rivisto con i coefficienti di valutazione, il prezzo finale globale desunto non garantirebbe la vendibilità nell'immediatezza anche tenuto conto del difficile momento storico-economico a cui l'edilizia in generale e il mercato immobiliare sono soggetti.

Si ritiene pertanto di dover applicare un coefficiente correttivo di deprezzamento che sia, in relazione a quanto premesso, sia distinto lotto per lotto così come indicato negli specchietti di calcolo del valore venale.



22. METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

22.1. Premesse e aspetti generali per le valutazioni.

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima comparativo per le costruzioni, laddove, concettualmente, si afferma che l'immobile da stimare a parità d'epoca di riferimento dei prezzi, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di prezzo noto solo qualora i due immobili fossero uguali, nelle medesime condizioni di finitura e manutenzione.

Nella fattispecie si evidenzia che ciò non accade mai in quanto difficilmente esistono immobili uguali.

Si rende quindi necessario apportare quelle opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e/o comparate, ovvero tenendo conto d'ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Più precisamente, per quanto riguarda i beni, è da tenere in particolare evidenza l'ubicazione, la comodità d'accesso, lo stato di manutenzione dell'immobile, la presenza d'impiantistica conforme alla norma, la vetustà, il grado di finitura, la classe energetica d'appartenenza, lo scoperto pertinenziale, la capacità edificatoria residua, la difficoltà d'eventuale divisione e frazionamento del bene, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali locazioni o comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato è stata verificata l'appetibilità del bene nel suo contesto e lo stato del mercato per beni simili in zona.

22.0. Criteri di stima e metodi di valutazione

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove,



in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

L'incarico conferito si riferisce al "valore dell'immobile", inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere "esitato alla pubblica asta" da intendersi come valore da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessaria, al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione del termine "vendita forzata".

Usato in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze non può essere previsto realisticamente e non soddisfa la definizione del valore di mercato.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

22. 3. Valore di mercato

Il valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente



dal tipo d'immobile e dalla dinamica del mercato,

- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per applicare tale metodo di stima si devono eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti e richiedere i prezzi in zona da operatori del settore immobiliare e edilizio.

Il valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

22. 4. Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto



nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura:

- difficoltà a visionare l'immobile,
- imposta per il trasferimento del bene: il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene,
- decreto di trasferimento e possesso del bene: il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta,
- non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi,
- la vendita avviene senza le garanzie per i vizi sul bene stabilite per legge,
- la mancata attività di marketing.

Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato per aumentare platea di possibili acquirenti.

23.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente stima sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni di cui al capitolo precedente, tenuto in particolare evidenza come unità di riferimento il metro quadrato lordo commerciale e, per quanto riguarda l'edificabilità residua qualora presente, l'ulteriore superficie utile realizzabile, comunque comprendendo l'area pertinenziale nel valore del fabbricato stesso. Pertanto, tenuto conto:

- di quanto riscontrato nel sopralluogo effettuato,
- del rilievo eseguito,
- delle caratteristiche costruttive del fabbricato,
- delle caratteristiche tipologiche del bene,



geom. PERER LUCIANO
 Studio Tecnico
 Via Cavalleggeri di Treviso n° 14
 31100 TREVISO
 Tel. 0422 55270
 Fax. 0422 1621390
 Albo professionale di TV n° 1995
 e-mail: L.perer@pec.it
 sito: www.studioperer.it

valore del fabbricato	Mq. 201.20	€/mq 850,00	€ 171.020,00
valore giardino area scoperta	Mq. 485	€/mq 20,00	€ 9.700,00
totale valore potenziale immobile			€ 180.720,00
totale valore immobile arrotondato			€ 181.000,00
Valore immobile deprezzato del 15%			€ 153.850,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 154.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 154.000,00

diconsi euri –centocinquantaquattromila,00 –

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

L'eventuale prezzo arrotondato da porre a **base d'asta** del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dai sopraindicati cespiti è di

Euro € 145.000,00

diconsi euri –centoquarantacinquemila,00 –

***** **Lotto nr. 2** *****

_____ per l'intera proprietà.



COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA (Crespano del Grappa)

C.T. Sez. Crespano del Grappa - Fg. 9

M.n. **434** sem. arb 2° mq. 956 Rd€. 7,41 Ra€. 3,95

M.n. **435** sem. arb 2° mq. 1.242 Rd€. 9,62 Ra€. 5,13

M.n. **827** Ente Urbano mq. 721 Rd€. ----- Ra€. -----

N.C.E.U. Sez. A - Fg. 9

M.n. **827** sub **11** Via Monte Asolone p.S1-T Cat. C/2 Cl.3 – mq. 70 RC€. 115,69

M.n. **827** sub **12** Via Monte Asolone p.T-1° Cat. D/8 RC€. 935,10

TOTALE SUPERFICIE DEL LOTTO MQ. 2.919

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

valore del fabbricato	Mq. 362.00	€/mq 900,00	€ 325.800,00
valore giardino area scoperta	Mq. 451	€/mq 20,00	€ 9.020,00
valore terreno agricolo	Mq. 2198	€/mq 7,00	€ 15.386,00
totale valore potenziale immobile arrotondato			€ 350.000,00
Valore immobile deprezzato del 30%			€ 245.000,00
Valore immobile dopo arrotondamento			€ 245.000,00

Il valore commerciale arrotondato del lotto unico per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà, composto dagli indicati cespiti, è di

Euro € 245.000,00

diconsi euri – duecentoquarantacinquemila,00 –

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

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

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene. - Difficoltà a visionare l'immobile.
- Mancata attività di marketing. - Maggior imposta per il trasferimento del bene.



elettivamente domiciliata presso lo stesso in Via Manin 54 – Treviso - E-mail

federicoscanferlato@pec.ordineavvocatitreviso.it

25.

ALLEGATI

(Tutti riprodotti nell'allegato CD)

doc. 1)	Incarico	doc. 10)	Urbanistica
doc. 2)	Atto di pignoramento	doc. 11)	Autorizzazioni Edilizie
doc. 3)	Visure NCEU	doc. 12)	Visure Conservatoria
doc. 4)	Visure NCT	doc. 13)	Relazione notarile
doc. 5)	Planimetrie NCEU	doc. 14)	Ordinanza di vendita
doc. 6)	Estratto mappa NCT	doc. 15)	Avviso d'Asta
doc. 7)	Atti di provenienza		
doc. 8)	Doc. fotografica		
doc. 9)	Rilievi		

