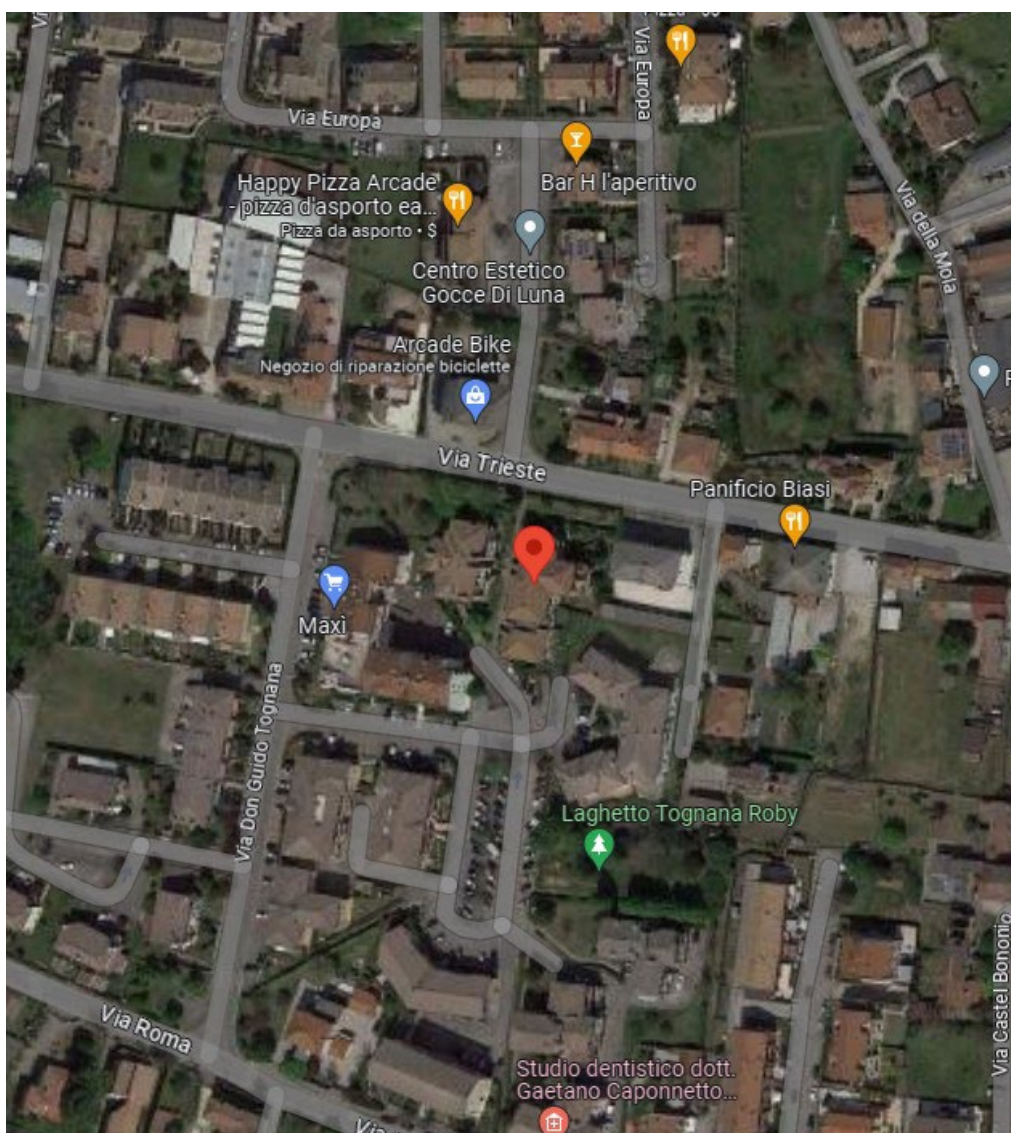

TRIBUNALE DI TREVISO CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 146/2023

Udienza in data 23/10/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Leonardo Bianco

ESPERTO STIMATORE: arch. Lorenzo Tesser



Immobile Pignorato:

Comune di Giavera del Montello (TV) via Leonardo da Vinci n. 8/1 , appartamento al Piano Terra con corte esclusiva, Garage al piano interrato e posto macchina al piano terra, facenti parte del fabbricato condominiale denominato "Residence la Torre".



**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI NEL COMUNE
DI Giavera del Montello (TV) DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATA**
ex art. 173 bis disp.att.c.p.c.

L'ill.mo G.E. Dott. Leonardo Bianco, a seguito del deposito dell'istanza per la vendita depositata nell'interesse del creditore procedente, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, il sottoscritto arch. Lorenzo Tesser, con studio in Montebelluna (TV), in via 30 Aprile n. 91, regolarmente iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Treviso al n. 667 ed a quello dei consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Treviso.

Il G.E. affidava al C.T.U. i quesiti seguenti, rispetto ai quali viene prodotta la relazione di stima ed attinente documentazione allegata dei beni immobili in Comune di Giavera del Montello (TV) in via Leonardo da Vinci n. 8/1, di proprietà dell'esecutato per la quota intera della proprietà.

Nel seguito, viene omessa la citazione diretta delle parti e dei soggetti coinvolti nei procedimenti citati in intestazione, riportando in apposito allegato (Allegato n° 00) i loro riferimenti principali.

Il CTU, una volta acquisiti i documenti allegati all'istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo, presa visione della documentazione allegata al procedimento in oggetto, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di poter rispondere ai seguenti quesiti.

Tutto quanto sopra premesso, in adempimento del mandato affidatogli dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto C.T.U. si pregia di esporre quanto segue

1° QUESITO PERITALE:

1.1- l'esperto provveda a ritirare la documentazione in cancelleria.

Il sottoscritto arch. Lorenzo Tesser, nominato dall'ill.mo Signor Giudice dott. Leonardo Bianco, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c. nella esecuzione immobiliare in epigrafe promossa a carico dell'esecutato, dopo aver depositato con modalità telematica in Cancelleria entro i termini prescritti l'atto di accettazione della nomina e la dichiarazione di giuramento, in adempimento al mandato affidatogli iniziando l'operatività connessa con il quesito, provvedeva al ritiro telematico dei documenti allegati alla istanza di vendita e le copie necessarie degli altri atti del fascicolo.

2° QUESITO PERITALE:

2.1- 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;

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., l'esperto ha ritenuto procedere alla verifica dei dati presenti nella stessa e di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, ha inoltre effettuate le seguenti attività:

- visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione di una visura aggiornata, dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastali, dell'elaborato planimetrico **(all.to1)**



- Richiesta presso lo studio notarile Andrea Zamberlan per ottenere copia dell'Atto di Provenienza del bene pignorato. (all.to 2)
- Accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Giavera del Montello (TV) per esame delle pratiche edilizie istruite, con rilascio di copie dei documenti tecnici a corredo di colloqui/comunicazioni con il personale tecnico (all.to. 3)
- richiesta di documentazione presso l'Amministratore del condominio , al fine di ottenere copia del Regolamento con le eventuali prescrizioni e ripartizioni millesimali, oltre che dati relativi agli oneri ed agli eventuali sospesi (all.to 6);
- Accesso al sito internet comunale, per ottenimento della normativa urbanistica ivi disponibile (all.to 5)
- Acquisizione delle quotazioni tipiche presso il servizio internet dell' " osservatorio delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio
- Richiesta telematica di accesso agli atti Presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso

2.2- predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative e di fallimento);

Dalla consultazione dei documenti presenti in atti si evince che *per gli immobili censiti catastalmente in:*

Comune di Giavera del Montello (TV)

catasto fabbricati

Sezione Urbana C, Foglio 1, via Leonardo da Vinci 8/1,

- **particella 1345, sub 32,33,34 (graffate) -** Piano T°, Categoria **A/2**, Classe 2, Consistenza **4vani** , R.C. **€ 382,18**

- **particella 1345 sub 6 -** piano S1 , cat. C/6, cl. 2, consistenza mq.23 , R.C. **€ 65,33**

- **particella 1345 sub 99 -** piano T , cat. C/6, cl. 1, consistenza mq.23 , R.C. **€ 29,13**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di Giavera del Montello (TV)

Foglio 12 Particella 1345

Con le congiunte quote millesimali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio di cui le unità in oggetto fanno parte ai sensi dell'art. 1117 c.c. e con le servitu' che derivano dalla struttura condominiale del fabbricato: in particolare con l'obbligo derivante dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche nell'area scoperta comune e nelle aree di proprietà esclusiva, in forza dei quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione con il solo obbligo del ripristino.

PROVENIENZA: atto in data 26.08.2009 al n. 1017/785 di repertorio del notaio Andrea Zamberlan di Treviso, trascritto a Treviso il 10.09.2009 ai n.ri 20793



sono risultate le seguenti formalità

- **Ipoteca volontaria n. 15039 del. 24/11/2006** a favore: UNICREDIT BANCA S.P.A e contro: l'esecutato derivante da concessione a garanzia di mutuo; come da atto notarile pubblico rogito La terza Vitantonio, Notaio in Treviso, in data 22/11/2006 rep.22509/3858.
- **Ipoteca giudiziale n. 7159 del 25/08/2010** favore: HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A contro: l'esecutato derivante da decreto ingiuntivo; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Udine, in data 13/08/2010 rep.1891/2010.
- **Ipoteca giudiziale n. 978 del 08/03/2012** favore: CONDOMINIO RESIDENZA COLLINA con sede in Conegliano, e contro: l'esecutato derivante da decreto ingiuntivo; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso Sez. staccata di Conegliano, in data 28/06/2010 rep.1285.
 - **Ipoteca giudiziale n. 3828 del 17/08/2012** favore: HYPO ALPE ADRIA LEASING S.R.L. con sede in Udine, contro: l'esecutato, derivante da decreto ingiuntivo; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Udine, in data 01/08/2012 rep.1941/2012.
 - **Ipoteca giudiziale n. 1133 del 21/03/2013** favore: CONDOMINIO RESIDENZA COLLINA con sede in Conegliano, contro: l'esecutato, derivante da decreto ingiuntivo; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Treviso Sez. Distaccata di Conegliano, in data 03/10/2012 rep.1112.
 - **Ipoteca legale n. 1063 del 18/03/2015** favore: EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano, contro: l'esecutato, derivante da ruolo art.77 del D.P.R. n.602 del 1973; Pubblico Ufficiale: Equitalia Nord spa, in data 17/03/2015 rep.607/11315.
 - **Ipoteca giudiziale n. 1809 del 30/04/2015** favore: CONDOMINIO LA TORRE con sede in Giavera del Montello, e contro: l'esecutato derivante da decreto ingiuntivo; Pubblico Ufficiale: Giudice di Pace di Montebelluna, in data 22/10/2013 rep.2361/2013.
 - **Ipoteca giudiziale n. 6530 del 15/10/2019** favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, contro: l'esecutato, derivante da ruolo; Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione, in data 14/10/2019 rep. 3081/11319.
- **Pignoramento Immobiliare n. 1.2335 del 11/05/2023** favore: FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede in Milano, contro: l'esecutato, Ufficiale Giudiziario di Treviso, in data 12/04/2023 rep.2409.

2.3- acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta;

Al fine della corretta identificazione del bene si è provveduto a richiedere presso l'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali con dimostrazione grafica dei subalterni.

I beni pignorati sono individuati nelle mappe, nelle planimetrie catastali e nei



certificati catastali allegati (**all.to 1**)

2.4- allegare la copia dell'atto di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato sui beni pignorati, e acquisire le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile, o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc, e l'attualità.

Provenienza

- Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'esecutato, per la piena proprietà per atto di compravendita, Notaio Zamberlan Andrea, del 26.08.2009, rep. n. 1017 trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizi di Pubblicità immobiliare di Treviso il 10.09.2009 al n. . 20793 (**all.to 2**)
- Le visure ipocatastali storiche acquisite dalla data della relazione notarile e l'attualità sono allegare alla presente relazione. (**all.to 1**)

3° QUESITO PERITALE:

descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode, a tutti gli immobili, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche esterne ed interne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc)

Lo scrivente dopo aver provveduto a concordare con il custode incaricato la data del sopralluogo, ha effettuato l'accesso ai beni pignorati alla presenza del custode nominato e dell'attuale occupante dell'immobile.

Nel corso del sopralluogo 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 dei beni, individuarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Dati catastali:

***Comune di Giavera del Montello via Leonardo Da Vinci n. 8 (TV)
catasto fabbricati***

Sezione C, Foglio 1,

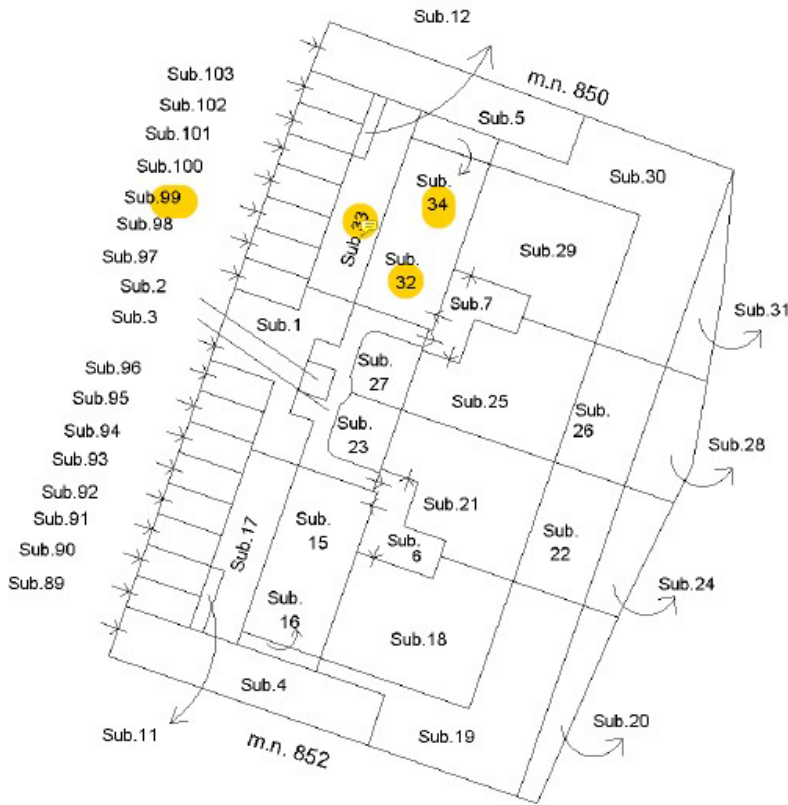
- **particella 1345 sub 32, 33, 34, graffate,**
Piano Terra , Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani , R.C. €.**382,18**
- **particella 1345, sub 66** - piano S1 , cat. C/6, cl. 2, consistenza mq.23 ,
R.C. €. **65,33**
- **particella 1345, sub 99** - piano T , cat. C/6, cl. 1, consistenza mq.23 ,
R.C. €. **29,13**

Con le congiunte quote millesimali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio di cui le unità in oggetto fanno parte ai sensi dell'art. 1117 c.c. e con le servitù che derivano dalla struttura condominiale del fabbricato: in particolare con l'obbligo derivante dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche nell'area scoperta comune e nelle aree di proprietà esclusiva, in forza dei quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione con il solo obbligo del ripristino.

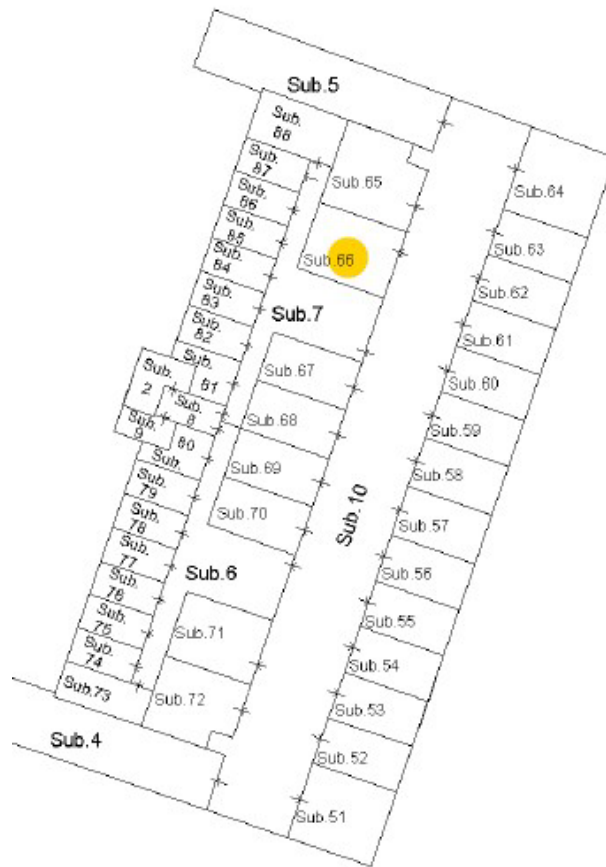
PROVENIENZA: atto in data 26.08.2009 al n. 1017/785 di repertorio del notaio Andrea Zamberlan di Treviso, trascritto a Treviso il 10.09.2009 ai n.ri 20793



ESTRATTO PLANIMETRICO CON INDIVIDUAZIONE DEI SUBALTERNI



PIANO TERRA



PIANO S1



**Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di Giavera del Montello (TV)
Foglio 12 Particella 1345**



Confini

- appartamento: con scoperto, sub 29, sub 7 e sub 2
 - garage: con garage sub 65, sub 7 vano scale, corsia di manovre sub 10
 - posto auto: con sub 100, sub 33, sub 98 e strada
- Salvo altri e più precisi.

descrizione generale :

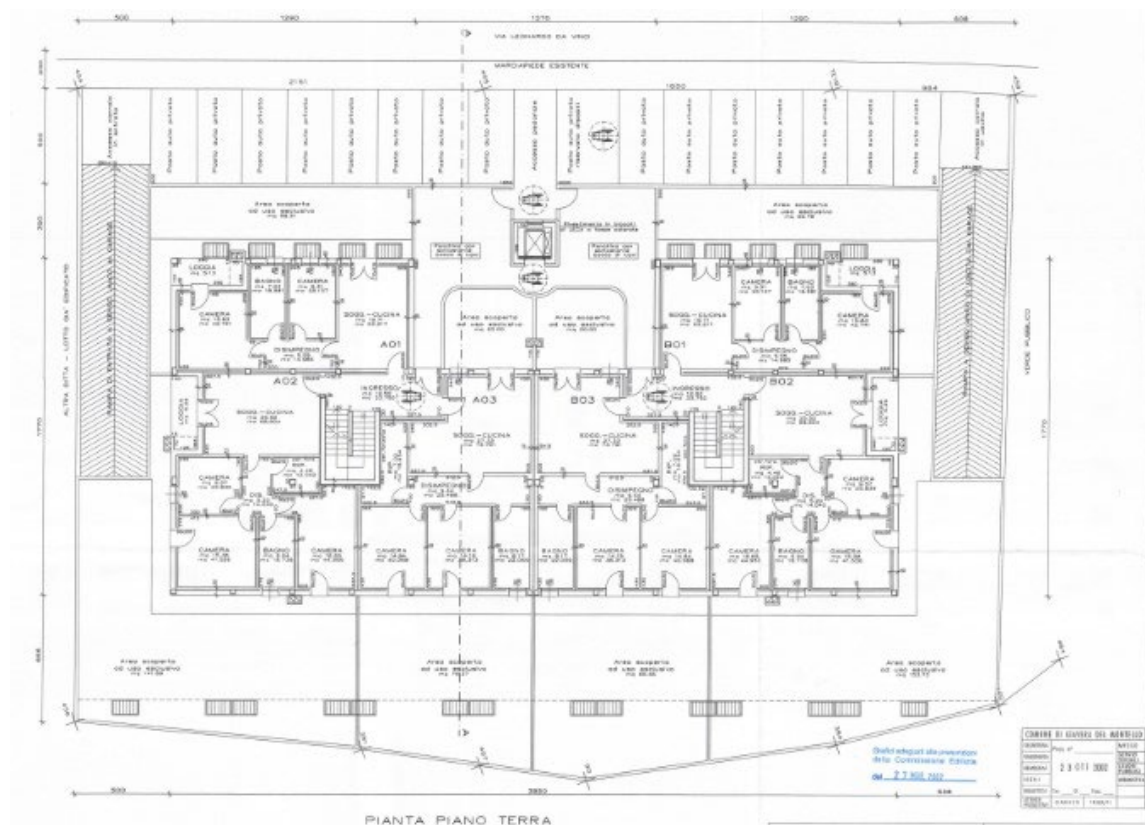
I beni pignorati fanno parte del condominio sito in comune di Giavera del Montello (TV), denominato "Residence La Torre" costruito nei primi anni 2000. Il fabbricato è ubicato a poca distanza dal centro frazionale di Cusignana servito dai principali servizi..

Il complesso immobiliare con l'accesso direttamente da via Leonardo Da Vinci n. 8 è costituito da un fabbricato residenziale a 22 alloggi, composto da tre piani fuori terra ed un piano interrato. Sul lato ovest dell'edificio sono collocati i parcheggi a servizio del fabbricato.

La struttura portante del fabbricato è mista in calcestruzzo e laterizio. La copertura del tetto è a falda con manto in coppi.



Le U.I. del condominio sono servite da due vani scala interne condominiali e da un vano ascensore accessibile da un percorso pedonale centrale esterno. Il portoncino dell'ingresso condominiale al piano terra è in metallo e vetro. Le scale comuni hanno struttura in c.a. con rivestimento in marmo e parapetto in ringhiera metallica. Il piano interrato è servito da due rampe per l'accesso e l'uscita dei veicoli collocate sul lato nord e sud dell'edificio. Le rampe sono dotate di portone a griglia metallica con apertura automatizzata. Il tutto come meglio evidenziato nelle planimetrie e negli elaborati catastali allegati. Il comune di Giavera del Montello è classificato in zona sismica di grado 2. Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione. I serramenti esterni sono in legno con gli scuri in legno, mentre le vetrate dei vani scala sono realizzate con serramenti in ferro/vetro. Il fabbricato nel complesso presenta un discreto aspetto architettonico/conservativo.



Planimetria generale

Descrizione dei beni pignorati

Le unità oggetto di esecuzione immobiliare sono rappresentate negli estratti grafici progettuali (**all.to 3**) e comprendono appartamento al piano terra, garage al piano interrato e posto auto al piano terra

Descrizione Appartamento (particella 1345 sub 32 – 33 – 34 graffate)

Trattasi di unità immobiliari ubicate in località Cusignana del comune di Giavera del Montello(TV) in via via Leonardo Da Vinci al civico n. 8/1. L'appartamento sito al piano Terra con destinazione ad abitazione ha esposizione sul lato nord-ovest del fabbricato. L'appartamento è costituito da un vano giorno comprendente l' ingresso il soggiorno e l'angolo cottura e da una zona notte



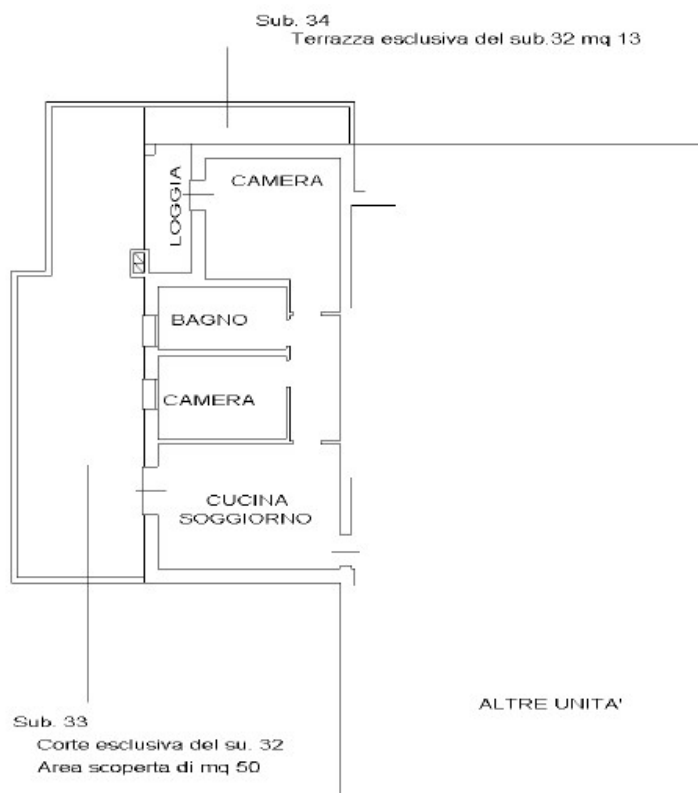
composta da un disimpegno, un bagno una camera singola ed una matrimoniale. L'unità immobiliare è dotata di una loggia in cui è collocata la nicchia della caldaia e di un'area scoperta ad uso esclusivo accessibile sia dalla zona giorno che dalla camera matrimoniale. Le pareti sono intonacate a civile con soprastante pittura di colore bianco . Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato e completamente arredato. I pavimenti ed i rivestimenti della zona giorno e del bagno sono in piastrelle di gres porcellanato mentre quello delle camere è in parquet di legno ; Le porte interne sono in laminato tipo tanganica chiaro , i serramenti esterni sono con doppio vetro e scuri in legno. Il livello qualitativo e le condizioni generali di conservazione possono definirsi complessivamente discrete, con evidenza di limitate "carenze" fisiologicamente presenti in costruzioni similari per caratteristiche ed anzianità costruttiva.

Impianti

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, impianto idro sanitario, impianto di riscaldamento con caldaia esterna non funzionante, impianto telefonico, impianto di antenna televisiva, impianto citofonico, impianto fognario.

Stato conservativo e manutentivo

L'unità Immobiliare presenta un sufficiente stato conservativo e manutentivo anche se si prevede in ogni caso la necessità di interventi manutentivi ordinari e/o straordinari con eventuali adeguamenti/controlli/ripristini degli impianti installati, ecc.).



Superficie calpestabile

P.T.

- Ingresso-cucina /soggiorno	mq 19,71
- disimpegno	mq 5,55
- bagno	mq 7,05
- camera	mq 9,31
- camera	mq 15,85

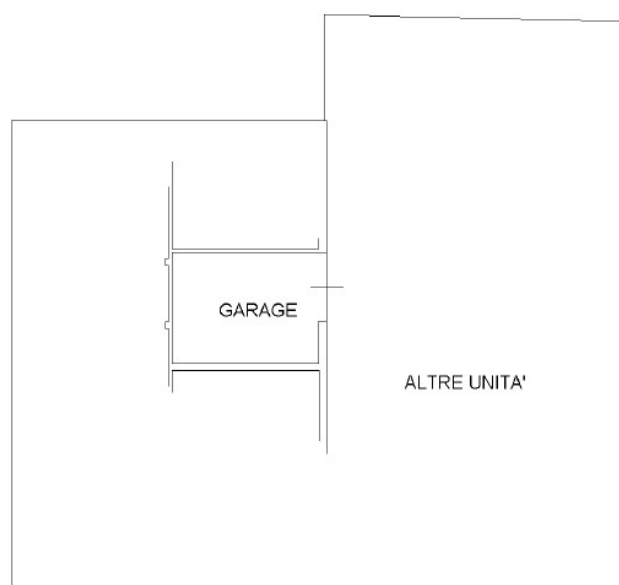


totale superficie calpestabile	----- mq. 57,47
- loggia	mq. 5,10
- area scoperta	mq. 66,80

Garage piano interrato (M.N.1345 sub 66)

Il Garage è ubicato nel piano interrato del fabbricato. L'accesso carrabile al piano interrato avviene dalla via Leonardo Da Vinci per il tramite di rampa scoperta condominiale. Tra la rampa e lo spazio di manovra coperta condominiale è interposto un portone a chiusura automatizzata (con possibilità di accesso pedonale). La pavimentazione della rampa scoperta condominiale è in cls; il pavimento dello spazio di manovra e del garage è del tipo industriale con finitura al quarzo di colore grigio. Il portone basculante del garage è in ferro verniciato di colore bianco ed è dotato di sopralucente e di griglia di aerazione. L'U.I. è servita dall'impianto elettrico

Garage mq 23



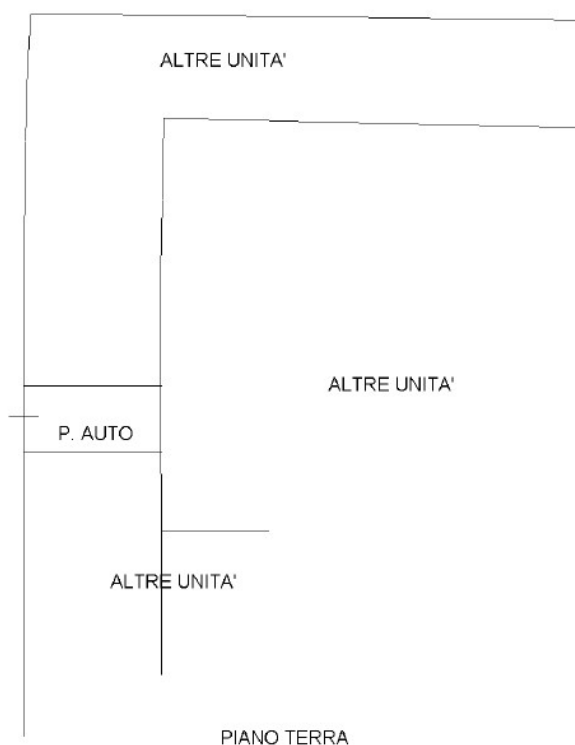
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H. 2.90

Posto auto P.T. (M.N.1345 sub 99)

Trattasi di un posto auto scoperto in proprietà esclusiva ubicato nella zona parcheggio ad ovest del fabbricato condominiale. Il parcheggio è fronte strada ed è delimitato da fasce bianche con pavimentazione in cemento liscio.





posto auto mq 23

I beni in oggetto di pignoramento sono rappresentati nella allegata documentazione fotografica (**all.n.4**),

4° QUESITO PERITALE

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 in pignoramento non identificano l'immobile e non consentano 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

Dall'esame dei dati riportati nell'atto di pignoramento risulta che i beni sono correttamente identificati e ne consentono l'univoca identificazione.

5° QUESITO PERITALE

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;

Dal sopralluogo effettuato la situazione attuale del beni pignorati non presentano difformità rispetto alle planimetrie catastali allegata (**all.to 2**)

6° QUESITO PERITALE



indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

La zona ove ricade l'immobile è classificata dal Piano degli Interventi vigente nel Comune di Giavera del Montello (TV) come “_ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO “B2” SEMINTENSIVE._ART. 26 NTO- Comprendono le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate di recente formazione la cui superficie coperta degli edifici risulta non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona la densità territoriale non inferiore a 1,5 mc/mq . 2 - Destinazione d'uso Le destinazione d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente articolo 14 relativo alle norme generali per le zone residenziali. 3 - Tipologie d'intervento 3.1 In queste zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto. 3.2 Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'articolo 9 nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente a condizione che l'intervento non comporti cambio di destinazione d'uso per una volumetria superiore al 50% di quella originaria. Nelle aree scoperte di pertinenza dei fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 15. 3.3 Per i fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione della presente Variante al P.R.G. ed edificati con concessione edilizia od autorizzazione da almeno 5 anni che hanno saturato l'indice edificatorio, è comunque ammesso l'ampliamento nei seguenti limiti : a) per edifici uni-bifamiliari isolati e a schiera è concesso per una sola volta un ampliamento massimo fino a 50 mc di volume per alloggio fino ad un massimo complessivo di 350 mc non cumulabile al fine della creazione di nuove unità indipendenti ; b) per edifici plurifamiliari fino a 20 mc di volume per alloggio fino ad un massimo complessivo di 350 mc non cumulabile al fine della creazione di nuove unità indipendenti

Parametri urbanistici:

in queste zone si applicano i seguenti indici : a) zone “B1” - indice fondiario i.f. = 1,5 mc/mq - altezza massima = 6,80 ml - distanze = art. 7 N.T.A. b) zone “B2” - indice fondiario i.f. = 1,2 mc/mq - altezza massima = 6,80 ml - distanze = art. 7 N.T.A.

Si allega in tal senso un estratto del Piano degli interventi e delle Norme Tecniche Operative (**all.to n.5.**)

7° QUESITO PERITALE

verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l' esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

Il sottoscritto, recatosi presso l'ufficio Tecnico del Comune di Giavera del Montello (TV), ha richiesto l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio Urbanistica-Edilizia privata per prendere visione ed ottenere copia non autenticata degli atti autorizzati e degli elaborati grafici allegati relativi agli immobili oggetto di valutazione (**all.to n.3**).

Dalla documentazione risulta che :

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte è stato realizzate in base a Concessioni edilizie rilasciate dal comune di Giavera del Montello il 06.09.2001, N.040/2001, successiva variante in corso d'opera n. 98/2001 del 19.11.2002, DIA per recinzione n. 209/2003 del 15.12.2003

Il certificato di abitabilità delle U.I. in oggetto ha decorrenza dal 30.07.2004 giusto certificato di agibilità n. 035/2004 del 30.07.2004

8° QUESITO PERITALE

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 cpc

A seguito dei rilievi svolti, e dal confronto con la documentazione edilizia resa disponibile dall'ufficio tecnico comunale, lo stato attuale del bene corrisponde ai grafici autorizzati dal comune di Giavera del Montello (TV).

9° QUESITO PERITALE

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 costituzione di servitù, ecc) ne interessi subito il giudice.

Vista la consistenza e la tipologia dei beni pignorati, non è conveniente vendere i beni pignorati in più lotti.

10° QUESITO PERITALE

dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.

Dalla documentazione agli atti risulta che gli immobili in oggetto sono stati sottoposti a pignoramento per l'intero della proprietà.

11° QUESITO PERITALE

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;

Al momento del sopralluogo effettuato con il custode incaricato le U.I risultavano occupate da una terza persona senza un regolare contratto di affitto.

Per quanto finora constatato e dalle risultanze dell'accesso agli atti (e fatta salva l'eventuale esistenza di ulteriori aspetti al momento non rilevati e/o non forniti dai Pubblici Uffici), non emergono in definitiva elementi per stabilire che le unità immobiliari in oggetto risultino al momento "occupate" con titolo opponibile. L'attuale occupante dell'appartamento che vi abita con la figlia, ha fornito la copia di un contratto di affitto del 2009 intestato ad al suo ex compagno convivente che non abita più nei locali oggetto di pignoramento da diverso tempo. La richiesta di accesso agli atti inoltrata alla agenzia delle entrate- direzione provinciale di Treviso in data 24.06.2024 registrata con n. 124410 relativa alla esistenza di eventuale contratto d'affitto/comodato valido e registrato in data anteriore al primo pignoramento, non ha avuto fino ad ora alcun riscontro. Si allega in tal senso la ricevuta dell'invio della richiesta all'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Treviso in relazione agli immobili pignorati. (all.to 7)

Ulteriori informazioni a riguardo potranno tuttavia essere eventualmente portate anche dal Custode incaricato.

Annotazioni:

Su richiesta del custode incaricato, pur considerando la non opponibilità del



contratto di affitto fornito, lo scrivente in via precauzionale ha comunque provveduto ad eseguire la verifica di congruità del canone indicato nel contratto di locazione:

Calcolo del valore del giusto prezzo del canone di locazione:

- canone mensile derivante dal prodotto della superficie ragguagliata Mq.86,54 x valore unitario di riferimento OMI (min 4,1 max 5,6 €/mq mese)

Mq. 86,54 x valore medio 4,85 €/mq mese

Valore arrotondato del giusto prezzo del canone di locazione al mese = €. 420,00

12° QUESITO PERITALE

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.

Non risulta l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità o l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

13° QUESITO PERITALE

accertare la esistenza di vincoli demaniali 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.

Spese condominiali

Dai dati forniti dall'Amministratore del condominio alla data di chiusura dell'ultimo bilancio condominiale 2023/2024 risulta a carico dell'esecutato un debito residuo di spese condominiali generale per un ammontare pari a € 6.397,15. (all.to n.6)

In base a quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio, **la spesa media annua per l'unità immobiliare si presume essere pari a € 600,00.**

La spesa per due annualità, che resterà in capo a chi acquisterà l'immobile, è quindi stimabile pari a **€1.200,00.** (all.to 6)

14° QUESITO PERITALE

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. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568cpc) con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del " più probabile valore in libero mercato" e "del più probabile valore in condizione di



vendita forzata” nell’ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima fra l’ipotesi di vendita dell’immobile in esame in libero mercato e la vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Critério adottato per la stima dell’immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell’applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell’immobile da stimare.

Consistenza dell’unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell’immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l’area dell’unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

1) Calcolo della superficie lorda convenzionale Commerciale

PIANO	DESTINAZIONE	COEFF.	SUPERFICIE
P.T	Abitazione: cucina - soggiorno , camera, camera disimpegno, bagno tot. mq. 71,90	100%	Mq. 71,90
	Loggia + nicchia caldaia mq 5,13	33%	Mq. 1,69
	Posto auto scoperto 12,50	25%	Mq 3,12
P.INT.	Garage mq25,90	50%	Mq. 12,95
<u>Consistenza totale</u>			Mq. 89,66

Stima dell’unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall’esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., *fonte*: si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2023 – Semestre 1

Comune di Giavera del Montello (TV)

Fascia/zona: Cusignana



codice di zona: "E1"
Microzona catastale n. 0
Destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Stato conservativo: normale
Valore di mercato MIN: €/mq 1.100
Valore di mercato MAX: €/mq 1.200

Stima del Normale Valore di Mercato

Al fine di determinare il valore del fabbricato, vista la mancanza di dati relativi ad immobili compravenduti simili a quello in oggetto, si è svolta una accurata indagine anche sui principali siti immobiliari, rilevandone quelli più significativi.

Nel caso in oggetto,

- Esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia,
- Tenuto conto della ubicazione, della viabilità, degli accessi, delle eventuali servitù e/o vincoli urbanistici, della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, del contesto urbano e della qualità degli impianti installati,
- Considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale;
- Considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia,
- Considerando lo stato di conservazione ed eventuale conformità degli impianti e delle dotazioni installate, così come apparentemente rilevabile sulla base della sola ispezione visiva e così come illustrato nella presente perizia;
- Considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce
- Considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto;
- Assunte tutte le disponibili informazioni del caso;
- Eseguite quindi le analisi comparative su vendite di immobili con caratteristiche simili avvenute di recente nella zona,
- vista l'attuale situazione del mercato immobiliare
- considerata la particolare strutturazione del compendio in oggetto ed il contesto nel quale si inserisce

si ritiene che, sulla scorta dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, il valore dell'immobile sopra descritto se posto sul mercato, potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato **pari a €/mq 1.100,00**

Superficie commerciale totale mq.89,66x 1.100,00 €/mq.= €98.626,00

Stima del Valore al Netto di Eventuali Ripristini-Sanatorie-Oneri

Alla luce di quanto indicato nel punto 13 della presente perizia, vi possono essere possibili oneri di natura condominiale da considerare a carico dell'eventuale Acquirente, con entità stimata in larga massima in via



precauzionale in circa 1.200,00 euro. Detraendo l'incidenza degli eventuali oneri di natura condominiale da considerare a carico dell' acquirente, il valore epurato dalle eventuali "riduzioni" in oggetto, come sopra identificate, diviene:

valore di mercato arrotondato = € 96.626,00

Valore che, sulla base delle premesse, tiene già conto dell'effettivo stato di conservazione attuale dell'immobile e dell'annessa corte esclusiva. L'incidenza della quota di proprietà delle parti condominiali comuni viene considerata inclusa nel valore sopra esposto.

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

La particolare situazione del mercato immobiliare che, in questo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione destinati a perdurare nel prossimo futuro, nonché le modalità di conferimento attraverso la procedura giudiziaria priva di garanzie per eventuali vizi dei beni venduti, alla luce di quanto indicato nella presente perizia da cui risulta che gli immobili in oggetto non sono attualmente occupati, impongono a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta.

La circolare del Tribunale di Verona, citata nel decreto di incarico, segnala l'opportunità di applicare un abbattimento standard pari al 15/20%. Le linee guida della Consulta Ordini e Collegi del 10.06.2013 indicano un abbattimento tra il 15% ed il 30%.

Lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivanti dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 20% circa.

- **Valore ridotto a base d'asta (arrotondato) € 77.000,00**
(euro settantasettemila,00)

Detto valore risulta già al netto degli eventuali oneri di sanatoria e/o adeguamento e ripristino (se indicati), oltre che delle eventuali spese inerenti alla attivazione di possibili "sgomberi" di materiali e/o suppellettili (se la presenza risulta in perizia). Tiene inoltre conto, sia dell'eventuale stato di "occupazione", sia dei possibili oneri condominiali insoluti ex art. 63 co. 2 reg. att. Cc. (risultanti al momento dell'eventuale conferimento, con possibile valutazione degli stessi) che pertanto rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

15° QUESITO PERITALE:

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 teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti od intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima della udienza fissata per l'emissione della ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 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 alle 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 giorni prima della udienza fissata per il giorno 23.10.2024.(all.to 9)

16° QUESITO PERITALE:

depositare telematicamente (nelle 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 della



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, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte eseguita. In presenza di più eseguiti si useranno locuzioni anonime, quali ad es. eseguitato1, eseguitato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

L'esperto dichiara che l'elaborato peritale completo degli allegati è stato depositato telematicamente ed in originale cartaceo nei tempi previsti.

17° QUESITO PERITALE:

allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), 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. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7 specifiche tecniche PVP

L'esperto allega al presente elaborato peritale la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio (all.to 4), la scheda sintetica contenente tutti i dati necessari per l'ordinanza di vendita (all.to n.8)

18° QUESITO PERITALE:

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 durante l'accesso effettuato

19° QUESITO PERITALE:

dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.

A conclusione del suo operato e ad evasione del mandato conferitogli dall'ill.mo Signor Giudice il sottoscritto rassegna la propria consulenza tecnica d'ufficio, allegando alla stessa i documenti in calce elencati provvedendo a trasmettere detto elaborato peritale alle parti interessate.

Montebelluna lì 02.09.2024

IL C.T.U.

Arch. Lorenzo Tesser



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RELAZIONE
DI STIMA DEL C.T.U.

- All.to 1) Documentazione catastale unità immobiliari
- All.to 2) Atto notarile di provenienza unità immobiliari
- All.to 3) Concessioni edilizie, agibilità e grafici autorizzati unità immobiliari
- All.to 4) Documentazione fotografica unità immobiliari
- All.to 5) Estratto del P.I. ed N.T.O. comune di Giavera del Montello
- All.to 6) Estratto Spese condominiali
- All.to 7) Richiesta Ag. delle Entrate per verifica esistenza contratto di affitto
- All.to 8) Scheda sintetica di vendita unità immobiliari
- All.to 9) Ricevute di trasmissione documenti

